



Recebido em 18/11/2018. Aprovado em 12/11/2019. Publicado em 15/07/2020.

Editor: Dr. Ivano Ribeiro

Processo de Avaliação: *Double Blind Review* - SEER/OJS

e-ISSN: 2359-5876



DIAGNÓSTICO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE CASCVEL - PR

Lizandra Giordani Casagrande

RESUMO

Dentre os municípios com baixa arrecadação de IPTU por habitante no Estado do Paraná está o Município de Cascavel. Com uma população de cerca de 300.000 habitantes, se comparados com outros cinco municípios com o maior número de habitantes no Paraná, Cascavel ocupa a posição do município que tem a menor arrecadação de IPTU por habitante. A partir disso, este estudo teve por objetivo fazer um diagnóstico da Planta Genérica, relatando um breve histórico da mesma desde sua última atualização, em 2001. Foi feita uma pesquisa de levantamento baseada em dados secundários, onde foram coletados valores de mercado de imóveis à venda na cidade (terrenos vagos), e comparados com os valores cadastrados pelo município, para então mensurar a defasagem existente nos valores da Planta Genérica vigente. Após todos os dados levantados e analisados, se buscou propor alternativas para a implantação de uma nova Planta Genérica de Valores.

Palavras-chave: IPTU, Planta Genérica de Valores, Código Tributário

DIAGNOSIS OF THE GENERIC PLANT OF VALUES OF THE MUNICIPALITY OF CASCVEL – PR

ABSTRACT

Among the municipalities with low collection of IPTU per inhabitant in the State of Paraná is the Municipality of Cascavel. With a population of around 300,000 inhabitants, compared to five other municipalities with the largest number of inhabitants in Paraná, Cascavel occupies the position of the municipality that has the lowest IPTU collection per capita. From this, this study aimed to make a diagnosis of the Generic Plant, reporting a brief history of it since its last update, in 2001. A survey was conducted based on secondary data, where values of real estate market were collected (vacant lots), and compared with the values registered by the municipality, to then measure the existing gap in the values of the Generic Plant in force. After all the data collected and analyzed, it was proposed to propose alternatives for the implantation of a new Generic Values Plant.

Keywords: IPTU, Generic Plant of Values, Tax Code

1 INTRODUÇÃO

Os recentes instrumentos para administração pública visando o planejamento e gestão urbana, oriundos da Lei de Responsabilidade Fiscal (BRASIL, 2000) e do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), exigem para sua implementação uma base cartográfica atualizada e uma planta de valores coerente com a realidade.

Segundo a NBR 14.653-2 (BRASIL, 2011) – Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos, a Planta de Valores é definida como “representação gráfica ou listagem dos valores genéricos do metro quadrado do terreno ou do imóvel numa mesma data.”

De modo geral, os Municípios apresentam resistência a investimentos nas áreas de cadastro técnico imobiliário e planta de valores genéricos, visto que a receita com tributos locais representa uma parcela muito pequena em relação às transferências vindas do Governo Estadual e Federal, como Imposto sobre Circulação de Mercadorias (ICMS), Fundo de Participação dos Municípios (FPM), Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA), entre outras, não justificando um provável desgaste sofrido pelo Governo Municipal frente às atitudes que elevem o aumento dos impostos. Os governantes não querem ser lembrados como aqueles que aumentaram os impostos.

No entanto, as modernas técnicas apresentadas pela engenharia de avaliações têm trazido aos Municípios uma maior confiabilidade nos valores venais adotados, tirando muito a subjetividade das informações que até então existiam. Para isso, o Município deve fundamentalmente possuir um cadastro técnico atualizado, com as informações necessárias relativas ao imóvel, para após uma minuciosa pesquisa de mercado, serem utilizados para definir os valores venais, através de técnicas normatizadas pela ABNT.

Com uma visão voltada para uma justa arrecadação dos tributos municipais na Cidade de Cascavel é que esse trabalho está direcionado. O objetivo deste relato técnico é realizar um diagnóstico da situação atual e a partir daí, buscar soluções para se corrigirem as distorções provocadas pelo tempo transcorrido desde a última atualização.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 Planta Genérica de Valores

Conhecida ainda como Planta Genérica de Valores ou simplesmente Planta de Valores, é parte integrante e básica do sistema de informações do Cadastro Municipal e juntamente com o Cadastro Imobiliário formam a base de cálculo tanto do IPTU, quanto do ITBI e da Contribuição de Melhoria. Ela deve apresentar valores médios unitários de terrenos para cada face de quadra do município (LIPORONI; NETO; CALLEGARI, 2003).

A necessidade da administração pública na busca do valor venal de cada imóvel e as dificuldades intimamente ligadas às atividades avaliatórias resultaram na criação de um sistema de avaliação em massa genérico a todos os imóveis do município, sistema este denominado, a partir de então, como Planta de Valores (LIPORONI; NETO; CALLEGARI, 2003).

A atualização da Planta de Valores pode provocar aumento ou diminuição na carga tributária de determinados imóveis, dependendo da distorção existente na mesma, normalmente provocada por longos períodos entre as reavaliações (SILVA, RAMOS E LOCH, 2003).

Conforme Moller (1995) a aplicação de uma metodologia para avaliação coletiva de imóveis deverá ser precedida pelo estudo do Código Tributário Municipal (CTM), no que tange aos impostos sobre a propriedade, a fim de adequar o resultado final do trabalho avaliatório às exigências legais pertinentes.

A Portaria MCIDADES 511/2009 (BRASIL, 2009), diz que a avaliação de imóveis é um processo técnico, que deve ser transparente, estar em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e fornecer ao Município o valor venal, entendido como o valor de mercado, base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e demais tributos imobiliários, recomendando -se que o resultado final da avaliação retrate a real situação dos valores dos imóveis no mercado, permitindo o fortalecimento da arrecadação local dos

tributos imobiliários e a promoção da justiça fiscal e social, com o tratamento isonômico dos contribuintes.

A mesma Portaria define que a atividade de avaliação dos imóveis e a necessidade de manter os seus valores atualizados cabe aos administradores municipais, recomendando que para manter atualizada a base de cálculo do IPTU e demais tributos imobiliários recomenda-se que o ciclo de avaliação dos imóveis seja de, no máximo, 4 (quatro) anos. Recomenda ainda que o Município forneça informações claras e precisas dos dados físicos e do valor do imóvel ao contribuinte, facilitando o atendimento a esclarecimentos e reclamações decorrentes do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) e da avaliação dos imóveis.

2.2 Tributação

Os tributos vêm se caracterizando como uma fonte de receita cada vez mais expressiva na composição de orçamentos municipais, principalmente em face da publicação da Lei de Responsabilidade Fiscal, e a grande maioria dos Municípios ainda não dispõe de uma Planta de Valores atualizada ou adequada e de um Cadastro Municipal que retrate as condições fáticas dos imóveis da cidade. Em muitos casos, o confronto entre esses dois aspectos resulta em grandes conflitos entre a administração municipal, a população e o legislativo com reflexos à falta de um dos fatores fundamentais ao equilíbrio da política tributária: a justiça fiscal (LIPORONI; NETO; CALLEGARI, 2003).

Em publicação feita pelo Jornal Folha de Londrina do dia 03/07 por Comeli (2017), vista na Figura 1 abaixo, foi feito um comparativo entre cidades que apresentam o IPTU desatualizado.

Figura 1 – Estimativa de arrecadação dos maiores municípios do Estado



Fonte: Jornal Folha de Londrina, edição de 03/07/2017.

Foram considerados os dados de 6 municípios, sendo que conforme pode ser visto na Tabela 1 a seguir, se considerados o valor arrecadado por número de habitantes, Cascavel apesar de ser o 5º Município com o maior número de habitantes, é o município com menor arrecadação.

Tabela 1 - Estimativa de arrecadação dos maiores municípios do Estado – por número de imóveis e por número de habitantes

Município	População *Estimativa IBGE-2016	Nº de Imóveis Município	Previsão arrecadação 2017	Receita por Imóvel - R\$	Receita por habitante - R\$
Curitiba	1.893.997	650 mil	729 milhões	1.122,00	384,00
Londrina	553.393	220 mil	215 milhões	977,00	388,00
Maringá	403.063	156 mil	224 milhões	1.436,00	555,00
Ponta Grossa	341.130	142 mil	67 milhões	472,00	196,00
Cascavel	316.226	130 mil	60 milhões	462,00	190,00
Foz do Iguaçu	263.915	120 mil	98 milhões	816,00	371,00

3 MÉTODO DO RELATO

Para a realização deste trabalho, foi realizada inicialmente uma pesquisa documental, onde foi feita uma análise do Código Tributário Municipal, mais especificamente da base de cálculo do valor venal e as alíquotas aplicadas para cálculo do IPTU.

Paralelo a isso, foi feita uma análise do histórico das Plantas Genéricas de Valores do Município de Cascavel, desde o ano de 2001.

A partir daí, conhecida a situação da arrecadação do IPTU do Município se comparado a outros Municípios Paranaenses, se fez necessário a realização de uma pesquisa de levantamento baseada em dados secundários, para se verificar a situação dos valores venais dos imóveis constantes na Planta Genérica de Valores vigente em nosso Município com relação aos valores de mercado, para então se avaliar as possíveis distorções existentes entre os mesmos.

Em razão do tempo exíguo da pesquisa, optou-se por analisar apenas as distorções existentes nos valores dos terrenos vagos, visto que as edificações demandariam análises mais complexas com relação à metodologia para cálculo das diversas tipologias existentes. Sendo assim, foi realizada uma pesquisa de valores apenas de terrenos vagos em sites de imobiliárias, nos meses de abril e maio de 2018.

Com os dados coletados, foi feita uma planilha onde foram comparados os dados coletados dos valores de mercado pesquisados com os valores venais constantes no cadastro técnico do Município.

Após a apresentação desses dados, foi feita uma análise dessas informações, buscando as possíveis causas para essas distorções, bem como, encontrar formas para atualizar esses dados, melhorando a arrecadação municipal e ainda buscar uma justiça fiscal.

4 CONTEXTO DA SITUAÇÃO PROBLEMA

Em Cascavel a Planta Genérica de Valores teve a última atualização em 2001, sendo que nesse período houve apenas aumentos lineares no valor dos imóveis. Ocorre que nesses anos a cidade cresceu e os imóveis valorizaram muito mais que a inflação, e essa valorização imobiliária não ocorreu de maneira linear, devido a presença de investimentos em determinadas áreas, tanto pelo Poder Público quanto pela Iniciativa Privada.

Conforme visto nos capítulos anteriores desta publicação, Cascavel é o município que arrecada o menor valor por número de habitante se comparado aos maiores municípios do Paraná.

Paralelo a isso, se tem um município em constante crescimento, destacando-se nas áreas de saúde e educação, e que vem atraindo pessoas de outros lugares a virem morar e investir nesta cidade. Para atender essa demanda de uma população que vem crescendo, precisa de constantes investimentos em serviços públicos para garantir a qualidade nos serviços prestados, e para isso precisa aumentar a arrecadação de impostos a fim de garantir tais investimentos.

Sendo assim, este trabalho busca apresentar um diagnóstico atual da situação da Planta Genérica de Valores, e posterior à isso, estudar meios de promover a efetiva atualização da Planta Genérica de Valores, considerando a dificuldade de se promover a aprovação desse projeto junto à sociedade.

5 APRESENTAÇÃO DO PROJETO DE INTERVENÇÃO

O estudo e a coleta de dados e informações ocorreram juntamente com o Instituto de Planejamento de Cascavel, setores de Planta Genérica de Valores e Cadastro Técnico Municipal, que forneceram os documentos técnicos necessários para a execução do presente trabalho.

Fase 1 – Planta Genérica de Valores

Em Cascavel a Planta Genérica de Valores teve a última atualização em 2001, através do

Decreto Municipal nº 5.383/2001, feita por uma Comissão representativa dos vários segmentos da sociedade, para ser aplicada no ano de 2002.

De 2003 a 2013, foi aplicado para o cálculo do IPTU apenas correção monetária no valor dos imóveis, baseada nos índices inflacionários.

Em 2009 foi contratada uma empresa de Consultoria para a Elaboração da Nova Planta Genérica de Valores, segundo critérios estabelecidos pelas Normas da ABNT, referentes a avaliação de Imóveis, que foi concluída em 2010, onde foi feita também uma nova classificação dos Imóveis e nova metodologia de cálculo de valores.

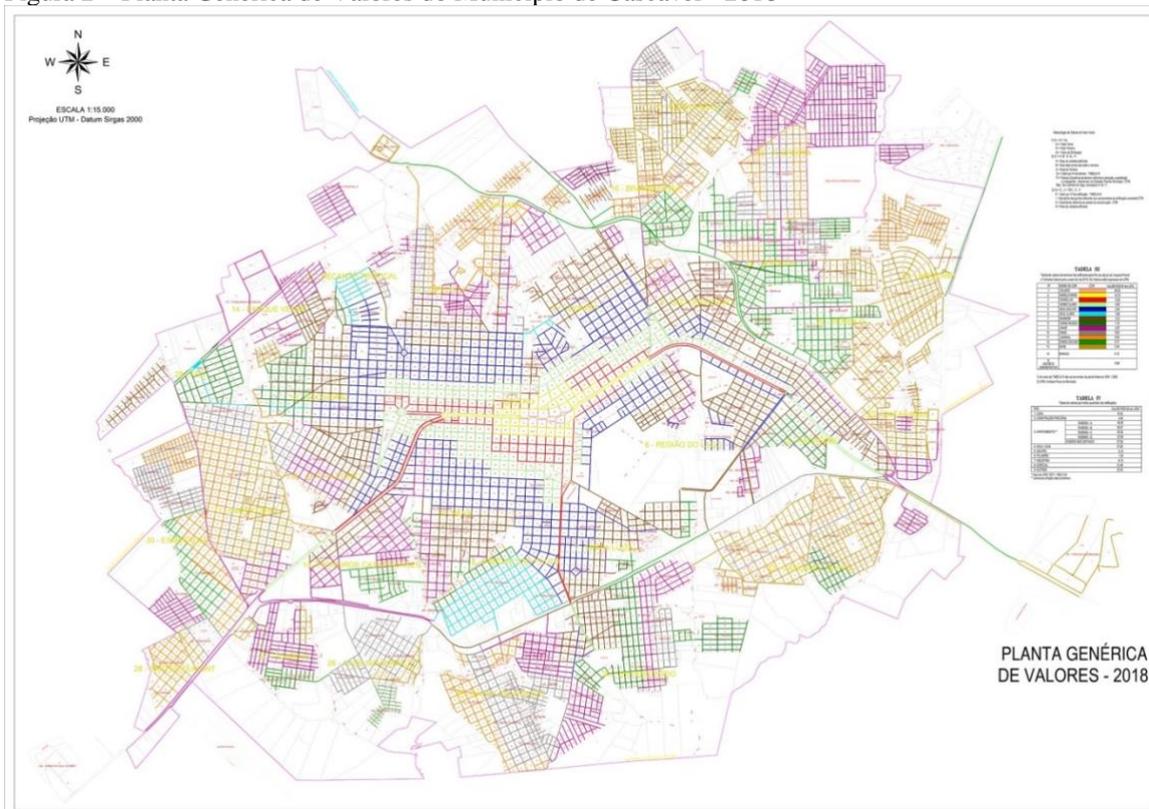
Em 2011 e 2012 foi trabalhado na adequação da Nova PGV no sistema do Município e realização de Simulações no Banco de Dados para aferição de valores e encaminhado projeto de Lei no final do ano de 2012. A Lei foi aprovada, entretanto foi revogada poucos dias depois.

Com a revogação da Lei em 2013, as Leis do IPTU do ano de 2013 a 2018, continuaram com a mesma sistemática que vinha sendo adotada, ou seja, os valores dos terrenos continuaram sendo identificados pela cor da rua frontal do mesmo, e cada cor, estipulado o valor em UFM.

A correção dos valores a partir do ano de 2013 foi efetuada linearmente com o percentual da inflação (UFM), sendo que em alguns anos além da inflação, também foi aumentado linearmente por um percentual, todos os valores venais.

A Planta Genérica de Valores de 2018 do Município de Cascavel está representada na figura abaixo, onde se pode ver que os valores dos terrenos estão representados por 14 cores, onde cada cor representa um valor por m², expressado em números de UFM (Unidade Fiscal do Município), unidade essa que tem o seu valor publicado anualmente em Lei específica para tal. Os valores das edificações constam em outra tabela, onde é atribuído um valor para cada tipologia de imóvel cadastrado, também em números de UFM.

Figura 2 – Planta Genérica de Valores do Município de Cascavel - 2018



Fonte: Instituto de Planejamento de Cascavel – Setor de Planta Genérica de Valores

Fase 2 - Código Tributário

De acordo com o Código Tributário Municipal, a base de cálculo para o IPTU é o valor

venal do Imóvel, sendo esse multiplicado pela respectiva alíquota de imposto conforme o tipo do imóvel.

A fórmula para cálculo do valor venal do Imóvel é:

$VVI = VVT + VVE$, onde:

VVI = valor venal do imóvel

VVT = valor venal do terreno

VVE = valor venal da edificação.

Conforme já foi visto, o valor venal do terreno é obtido através do valor do m² referente à respectiva cor, de acordo com a Planta Genérica de Valores, multiplicado pela área e ainda por fatores como topografia, pedologia, situação, entre outros, de acordo com o cadastrado no Cadastro Técnico Municipal.

Lembrando que valor venal é diferente do valor de mercado, sendo ele uma estimativa que o Poder Público realiza sobre o preço de determinados bens.

O valor das edificações é obtido de acordo com o valor referente a tipologia das edificações, o qual é multiplicado pela pontuação obtida através das características do imóvel, obtidas pelo sistema de pontuação, conforme dados cadastrados no Sistema do Cadastro Técnico, e pelo fator referente ao estado de conservação do imóvel.

Caso existam mais de uma edificação no imóvel, é calculado um valor diferenciado para cada edificação, as quais são cadastradas separadamente, sendo que o terreno é dividido proporcionalmente pela área da edificação.

O valor do Imposto é calculado através da aplicação das alíquotas constantes nas tabelas abaixo, multiplicadas pelo Valor Venal do imóvel.

Tabela 2 - Alíquotas para Imóveis urbanos não edificados de acordo com a localização.

Local		Alíquota
- Entre a BR 277 e BR 467	Distrito Sede	3,0%
- Ao norte da BR 467 ou ao sul da BR 277	Distrito Sede	2,0%
- Imóveis com obra em andamento, com projeto aprovado	Toda área do Município	1,5%
- Ao leste da BR 369	Distrito Sede	2,0%
- Demais distritos		0,5%

Fonte: Código Tributário Municipal

Tabela 3 - Alíquotas para Imóveis urbanos edificados.

Uso	Alíquota
- Residencial	0,45%
- Comercial	0,80%
- Serviço	0,80%
- Religioso	0,80%
- Colégio	0,80%
- Creche	0,80%
- Posto de Saúde	0,80%
- Associação	0,80%
- Industrial	0,80%
- Uso qualquer desde que localizado nos Distritos	0,20%

Fonte: Código Tributário Municipal

Se num mesmo imóvel houver edificações com diferentes usos, será calculado o imposto diferenciado para cada edificação.

Fase 3 - Coleta e Análise dos Dados

A partir do estudo do Código Tributário e demais Leis que regulamentam o IPTU, bem como da Planta Genérica de Valores vigente no Município, partiu-se para analisar os dados coletados, limitados apenas aos terrenos vagos.

A coleta dos valores de mercado foi feita em *sites* de imobiliárias, onde foram validados 311 dados dentro do perímetro urbano. Os dados coletados foram incluídos em planilha e organizados por bairro, sendo que para cada dado foi considerado o valor de mercado coletado e o valor venal de acordo os dados do Cadastro Técnico, sendo ambos os valores por m².

Após isso, foi calculada a defasagem existente entre o valor venal e o valor de mercado para cada terreno, e ainda a média aritmética entre os 311 imóveis (defasagem média de 1.886,09%).

Como se percebeu que havia uma grande amplitude nos percentuais de defasagem entre os valores encontrados entre os 311 dados, optou-se por fazer uma nova média dos valores percentuais, dessa vez considerando a média aritmética para cada bairro.

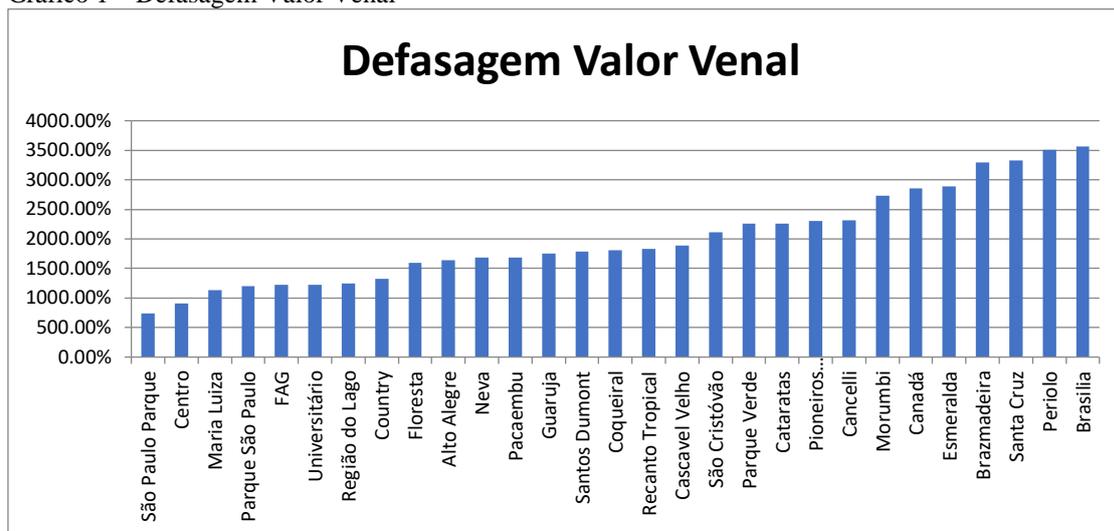
Na Tabela 4 a seguir estão os resultados obtidos para os 29 bairros analisados, ordenados pela defasagem média calculada:

Tabela 4 – Defasagem média do Valor Venal por Bairro

Bairro	Valor de Mercado Médio (R\$/m ²)	Valor Venal Médio (R\$/m ²)	Defasagem Valor Venal
São Paulo Parque	R\$ 815,25	R\$ 97,56	735,64%
Centro	R\$ 1.575,58	R\$ 182,08	910,82%
Maria Luiza	R\$ 824,60	R\$ 68,12	1127,73%
Parque São Paulo	R\$ 1.360,90	R\$ 105,49	1201,96%
FAG	R\$ 615,89	R\$ 46,52	1222,93%
Universitário	R\$ 503,63	R\$ 39,44	1226,42%
Região do Lago	R\$ 1.144,39	R\$ 95,52	1245,38%
Country	R\$ 1.065,04	R\$ 81,00	1329,05%
Floresta	R\$ 513,96	R\$ 32,42	1597,37%
Alto Alegre	R\$ 907,85	R\$ 53,33	1634,37%
Neva	R\$ 982,38	R\$ 71,45	1686,77%
Pacaembu	R\$ 836,06	R\$ 46,08	1688,40%
Guaruja	R\$ 663,14	R\$ 35,74	1755,47%
Santos Dumont	R\$ 447,49	R\$ 23,80	1785,14%
Coqueiral	R\$ 1.149,23	R\$ 61,53	1808,38%
Recanto Tropical	R\$ 789,01	R\$ 47,87	1830,61%
Cascavel Velho	R\$ 416,54	R\$ 25,65	1883,78%
São Cristóvão	R\$ 921,22	R\$ 59,33	2110,66%
Parque Verde	R\$ 857,11	R\$ 37,10	2253,22%
Cataratas	R\$ 403,64	R\$ 18,64	2253,88%
Pioneiros Catarinenses	R\$ 858,81	R\$ 41,67	2306,94%
Cancelli	R\$ 962,69	R\$ 49,62	2315,73%
Morumbi	R\$ 430,28	R\$ 16,93	2733,69%
Canadá	R\$ 622,27	R\$ 21,03	2858,94%
Esmeralda	R\$ 572,72	R\$ 20,77	2888,31%
Brazmadeira	R\$ 572,29	R\$ 18,30	3293,25%
Santa Cruz	R\$ 903,35	R\$ 47,78	3332,33%
Periolo	R\$ 385,35	R\$ 10,72	3512,13%
Brasilia	R\$ 500,80	R\$ 14,30	3562,99%

Para uma melhor visualização, no Gráfico 1 a seguir, pode ser visto com maior clareza essa heterogeneidade existente no percentual encontrado nas diversas regiões do município.

Gráfico 1 – Defasagem Valor Venal



Pode-se perceber, que a defasagem nos valores varia de 735,64% no Bairro Parque São Paulo à 3562,9% no bairro Brasília, conforme pode ser visto na Tabela 4 e no Gráfico 1. Este resultado adverte para o fato de que como os valores dos imóveis apresentam-se defasados de maneira diferente nos diversos bairros da cidade, logo, os impostos cobrados pela Prefeitura estão sendo cobrados de forma injusta, pois alguns estão pagando mais que os outros, visto que o valor do imposto é uma porcentagem do valor venal atribuído ao imóvel. Então o valor do imposto apresenta a mesma defasagem nos valores.

Ocorre que nesses anos a cidade cresceu e os imóveis valorizaram muito mais que a inflação, e essa valorização imobiliária não ocorreu de maneira linear, e ainda a presença de investimentos em determinadas áreas podem fazer determinado local valorizar ou desvalorizar conforme o impacto causado pelo bem.

6 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DAS CONTRIBUIÇÕES

Pelo levantamento e análise dos dados coletados, pode ser verificado o impacto causado pelo longo período sem atualização da Planta Genérica de Valores, pois apenas a correção dos valores por índices inflacionários não são suficientes para atualizar os valores dos imóveis.

Também ficou evidente o quanto os imóveis valorizaram de maneira heterogênea, o que evidencia a interferência em que as mudanças nas características dos bairros, bem como os investimentos realizados interferem diretamente no valor dos imóveis.

Além do aumento na arrecadação do IPTU a partir da atualização da PGV, outro tributo que será contemplado é o ITBI, que é o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos, pois não será mais necessário que o Município avalie os imóveis individualmente, como é feito hoje. Com o valor da PGV atualizada, o contribuinte recolherá o imposto devido sobre o valor venal do imóvel, impresso no seu carnê de IPTU, eliminando a subjetividade hoje existente.

À medida que deveria ser adotada pelo Município seria atualizar novamente a Planta Genérica de Valores, como o recomendado pelo Ministério das Cidades em sua Portaria 511 (BRASIL, 2009), seguindo as técnicas de avaliação em massa, por inferência estatística, de acordo com as normas de avaliações de imóveis.

Paralelo a isso, deveria revisar o Código Tributário Municipal, no que diz respeito à metodologia de cálculo do valor venal, principalmente às edificações, substituindo o cálculo de pontuação que é utilizado atualmente, para a classificação das edificações por seus respectivos padrões construtivos, atribuindo aos imóveis um valor mais condizente com a realidade, mantendo-se o cuidado de manter os dados cadastrais atualizados a partir de recadastramentos imobiliários.

Em relação aos valores venais dos imóveis, a partir do momento em que o Município

consiga levantar todos os dados necessários para então serem determinados os valores reais para todos os imóveis, com profissionais técnicos devidamente habilitados, deverá ser feita simulação de cálculos para cobrança de tributos. É claro que não se conseguirá fazer com que o valor venal real dos imóveis seja diretamente multiplicado pelas alíquotas, mas terá que se estabelecer critérios para a implantação dos novos valores, buscando meios para que o aumento no imposto ocorra de forma no decorrer dos anos.

Para a realização de todo o trabalho técnico, sugere-se a contratação de uma empresa para assessoria e/ou execução da PGM, até o término com o Anteprojeto de Lei para aprovação na Câmara de Vereadores, para trabalhar em conjunto com o Setor de Avaliações.

Esse setor deverá possuir um corpo técnico capacitado para trabalhar desde a execução/implantação, bem como atuar permanentemente com a finalidade de acompanhamento para a atualização periódica da Planta, conforme recomendado.

Não se pode esquecer que todo o processo de atualização de uma Planta Genérica de Valores necessita de uma ampla divulgação e conscientização junto aos cidadãos, através de audiências públicas, bem como uma articulação junto ao legislativo, para que o processo seja transparente e conte com o apoio de todos visando a implantação de todo o processo.

Para se garantir os resultados satisfatórios esperados, se faz necessário que o Município mantenha em seu corpo técnico, um setor específico de avaliações atuante, onde as informações estejam sempre realimentadas, pois o desenvolvimento de uma cidade não é estático. O mercado imobiliário oscila de maneira desigual em toda a extensão do perímetro urbano, principalmente com relação à criação de pólos valorizantes e desvalorizantes, pois um novo empreendimento, ou até mesmo algum incremento na infraestrutura pode variar os preços de uma determinada região tanto para cima quanto para baixo.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através da metodologia adotada, foi possível a obtenção de um diagnóstico da Planta Genérica de Valores do Município de Cascavel.

Em relação ao levantamento das amostras de valores de terrenos, se percebeu que existe realmente uma defasagem significativa nos valores, que varia de 735,64% à 3.562,9%, ocasionada por longos períodos sem atualização de Planta Genérica de Valores, que nos últimos anos vem sofrendo reajustes apenas pela inflação, visto que tivemos uma Lei de uma nova Planta Genérica de Valores em 2012 que propunha a atualização dos valores e que foi revogada.

Sabe-se que esse processo não será fácil, mas é necessário, pois de um lado se encontra uma população que já sofre com a sobrecarga de impostos, vivendo em um período de crise financeira, e de outro lado tem os governantes, que apesar de saber da necessidade de aumentar a arrecadação com os impostos para poder exercer o seu papel de executar obras e programas Municipais, não quer perder a confiança dos cidadãos, aumentando a carga tributária.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR-14653-1: avaliação de bens - parte I: procedimentos gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR-14653-2: avaliação de bens - parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

BRASIL. Estatuto da Cidade: Lei 10.257/2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001, 1ª Edição.

BRASIL. Ministério das Cidades. Gabinete do Ministro. Portaria nº 511, de 07 de dezembro de 2009. Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 08 dez. 2009. p. 75.



COMELI, L. Grandes Cidades do PR tem IPTU desatualizado. **Folha de Londrina**, Londrina, 03 jul. 2017.

LIPORONI, A.S.; NETO, D. N.; CALLEGARI, M. **Gestão Tributária de Cidades**. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2003.

MOLLER, L.F. **Planta de Valores Genéricos: Avaliação Coletiva de Imóveis para fins tributários**. Porto Alegre: Sagra: DC Luzzato, 1995.

SILVA, E; RAMOS, L.S.; LOCH, C. **Consideração Sobre a Elaboração de uma Planta de Valores Genéricos**. UFSC, 2003.

