

A RECEITA COMO ATO VINCULADO DOS MUNICÍPIOS E O DESENVOLVIMENTO INTELIGENTE DE CIDADES

CINTIA ESTEFANIA FERNANDES
@cintiaestefaniafernandes



CINTIA ESTEFANIA FERNANDES

@cintiaestefaniafernandes



Procuradora do Município de Curitiba-PR, Brasil



Doutora em Gestão Urbana (PUCPR); Mestre em Direito do Estado (UFPR)



Professora do Programa para a América Latina e Caribe do Lincoln Institute of Land Policy (EUA-MA); da UNED-LILP (Espanha); do IBET; da PUCPR



Professora do Ministério das Cidades — Programa Nacional de Capacitação das Cidades (CTM, IPTU e CME)



Coordenadora da ENADIM/ANPM e ESAPR (Direito Tributário e Urbanístico); Vice-Presidente da Comissão de Cidades Inteligentes da OAB Nacional; Consultora do CONCITIBA



Autora de *IPTU. Texto e Contexto* (Quartier Latin, São Paulo)

DIREITO À CIDADE – RECEITA PÚBLICA

**TRIBUTAÇÃO AMBIENTAL, PROGRESSIVA, IMOBILIÁRIA
(PODER/DEVER)**

**FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL DA PROPRIEDADE E DA
CIDADE**

RESPONSABILIDADE TERRITORIAL

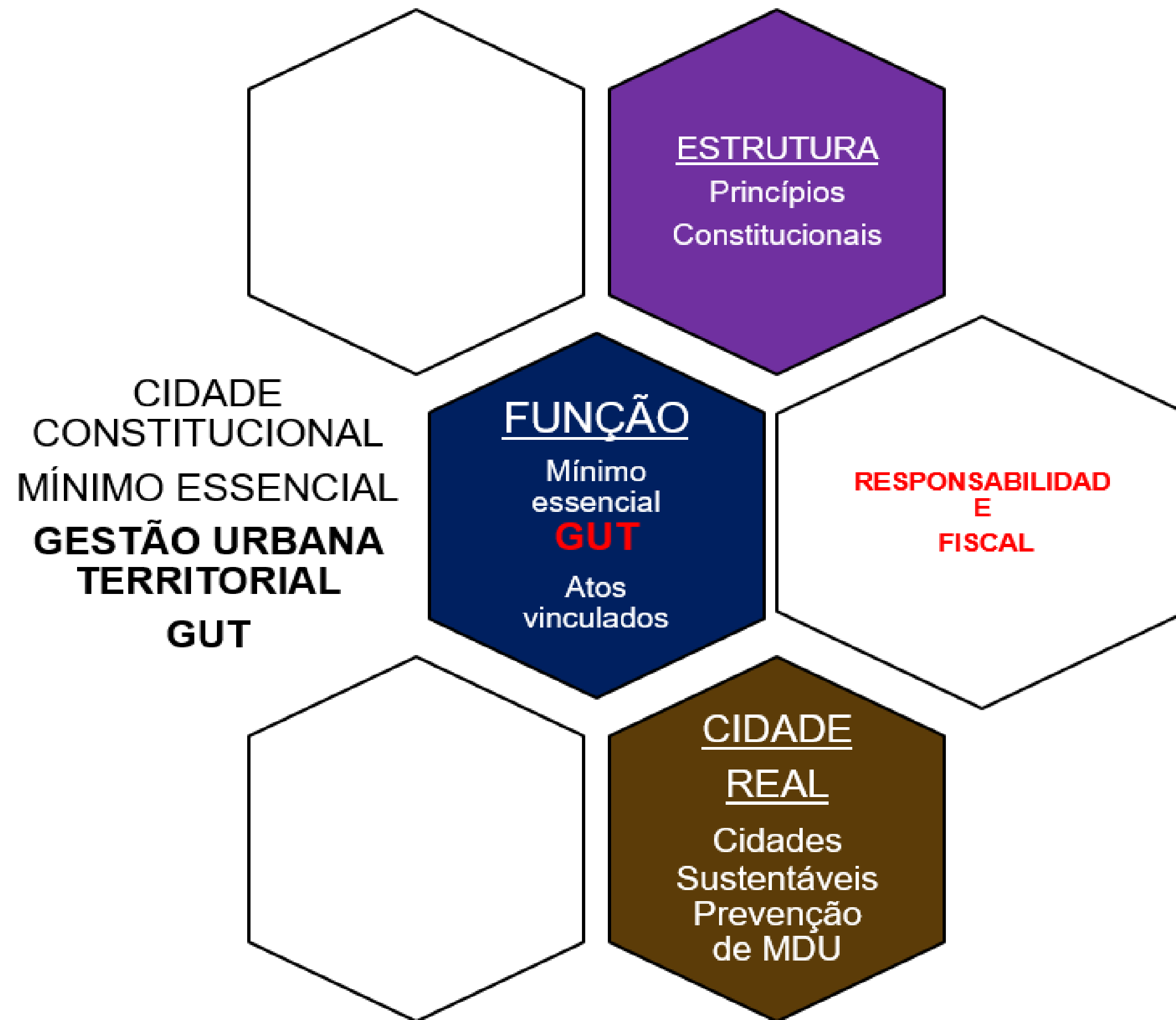
REPARTIÇÃO EQUITATIVA DE CARGAS E BENEFÍCIOS

**CAPTURA DA MAIS-VALIA DA TERRA ORIGINADA POR
AÇÕES DO PODER PÚBLICO**

FUNCIONALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE E DA CIDADE CONSTITUCIONAL

Gestão Urbana Territorial (GUT) e Ambiental







ATO MÍNIMOS DE GESTÃO URBANA TERRITORIAL E AMBIENTAL

- . PLANEJAMENTO**

- . INFORMAÇÃO**

- . GESTÃO FISCAL E EXTRAFISCAL
(RESPONSABILIDADE FISCAL)**

CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO — CTM

- **BASE DE INFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL.**
- INTEGRA DADOS FÍSICOS, JURÍDICOS, ECONÔMICOS, SOCIAIS E AMBIENTAIS.
- GESTÃO DO TERRITÓRIO DE FORMA INTEGRADA.
- PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO FISCAL.
- **PGV, IPTU, ITBI E CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA.**
- ISONOMIA TRIBUTÁRIA E JUSTIÇA FISCAL.
- **INTEGRA O MÍNIMO ESSENCIAL DA GESTÃO URBANA TERRITORIAL (GUT).**

Sem informação territorial adequada, não há gestão urbana eficiente.



TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E AMBIENTAL

- 1) Imposto Predial Progressivo Fiscal (redistribuição de riquezas) ou Proporcional
- 2) Imposto Predial – Diferentes Usos e Localização (Seletividade/ AMBIENTAL)
- 3) Imposto Predial Verde, AZUL E AMARELO
- 4) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (Ações extrafiscais) – IPTU Progressivo Fiscal
- 5) Imposto Predial Progressivo no Tempo
- 6) CONTRIBUIÇÕES
- 7) TAXA DE COLETA E RECICLAGEM DE LIXO

RECEITA – TCE-SC



TCE-SC, Decisão nº 5.414/2012 – Município de Orleans, Processo RPA 03/03405783.

APONTOU “RENÚNCIA DE RECEITA RELATIVA A IPTU DECORRENTE DA DESATUALIZAÇÃO DA PLANTA DE VALORES”,

CONSIDERANDO A SITUAÇÃO COMO PREJUÍZO AO ERÁRIO E VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE, IMPESSOALIDADE E MORALIDADE.

A IRREGULARIDADE ESTAVA LIGADA À INFORMAÇÃO CADASTRAL INCORRETA, QUE INTERFERIA NO VALOR VENAL E NO IPTU.

A PERDA DE RECEITA PODE DECORRER NÃO APENAS DE UM BENEFÍCIO FISCAL FORMAL, MAS TAMBÉM DE FALHAS NA INFORMAÇÃO TERRITORIAL QUE REPERCUTEM NO IPTU.

RECEITA-TCEMG

TCE-MG, Processo nº 1.148.739, SEGUNDA CÂMARA – 1º/7/2025, Rel. Cons. ADONIAS MONTEIRO

REPRESENTAÇÃO. PREFEITURA MUNICIPAL. PROJETO RECEITAS. **IDENTIFICAÇÃO DE FRAGILIDADES NA GESTÃO TRIBUTÁRIA.** FALTA DE AÇÃO DE FISCALIZAÇÃO ESPECÍFICA QUE COMPROVE AS FRAGILIDADES IDENTIFICADAS. IMPROCEDÊNCIA. RECOMENDAÇÕES. **ARRECADAÇÃO A MENOR DE IPTU. RENÚNCIA IRREGULAR DE RECEITAS. LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL. INEXISTÊNCIA DE JUSTIFICATIVAS.** PROCEDÊNCIA. RECOMENDAÇÃO.

FUNDAMENTA NO ART. 11 DA LRF: INSTITUIÇÃO, PREVISÃO E EFETIVA ARRECADAÇÃO DOS TRIBUTOS SÃO REQUISITOS ESSENCIAIS DA RESPONSABILIDADE NA GESTÃO FISCAL.



RECEITA - TCE-PR



Acórdão nº 1.855/2023 – Realeza, Processo nº 770752/22: DETERMINOU QUE O **MUNICÍPIO ENCAMINHASSE PROJETO DE LEI PARA ATUALIZAR A PGV, MEDIANTE ESTUDO TÉCNICO-ESTATÍSTICO, PARA APROXIMAR OS VALORES VENAIS DOS PREÇOS DE MERCADO. A AUDITORIA TAMBÉM IDENTIFICOU CADASTRO TERRITORIAL DESATUALIZADO E DIVERGÊNCIAS ENTRE OS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS REGISTRADOS NOS SISTEMAS CONTÁBIL E TRIBUTÁRIO.**

<https://www.tce.pr.gov.br/noticias/tce-pr-determina-que-realeza-atualize-pgv-para-fins-de-cobranca-de-iptu/10660/N-4936B6209FCD57CC019FCE3B12DD59AC-00.htm>

Acórdão nº 927/2024 – BANDEIRANTEs, Processo nº 767000/22: ALÉM DA DEFASAGEM DA PGV, FORAM IDENTIFICADOS **CADASTRO TERRITORIAL DESATUALIZADO E DEFICIÊNCIA NA COBRANÇA DOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS. O TRIBUNAL DETERMINOU A ATUALIZAÇÃO DA PGV E O RECADASTRAMENTO DOS IMÓVEIS.**

Bandeirantes deve atualizar PGV para a cobrança de IPTU, determina o TCE-PR

Município também deve recadastrar imóveis inscritos em seu perímetro urbano a fim de tributá-los, bem como inscrever créditos exigíveis em dívida ativa e reordenar Setor de Tributação

Municipal

10 de maio de 2024 - 09:00



[or/11329/N.htm](https://www.tce.pr.gov.br/11329/N.htm)

MPC • PR
MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO PARANÁ

RECEITA - TCE-PR

Marmeleiro deve atualizar PGV para a cobrança de IPTU, determina o TCE-PR

Tribunal Pleno dá prazo de 90 dias para município da Região Sudoeste do Paraná implementar a medida. Intenção é aumentar arrecadação sem a necessidade da criação de novos tributos

Municipal

26 de agosto de 2024 - 16:00



Campo Largo deve atualizar PGV para fins de cobrança de IPTU, determina TCE-PR

Conselheiros ordenaram que legislação local que rege o assunto seja readequada em até 12 meses. Prefeitura também tem seis meses para apurar regularidade da cobrança do ISS de cartórios

Municipal

28 de janeiro de 2025 - 11:00



Processo nº:	770833/22
Acórdão nº:	2113/24 - Tribunal Pleno
Assunto:	Representação
Entidade:	Município de Marmeleiro
Interessado:	Paulo Jair Pilati
Relator:	Conselheiro Maurício Requião de Mello e Silva

Processo nº:	86777/22
Acórdão nº:	4516/24 - Tribunal Pleno
Assunto:	Representação
Entidade:	Município de Campo Largo
Interessado:	Maurício Roberto Rivabem
Relator:	Conselheiro José Durval Mattos do Amaral

RECEITA – TCE-ES

TCE-ES — AUDITORIA EM VÁRIOS MUNICÍPIOS: PGV E CADASTRO COMO PROBLEMA DE ARRECADAÇÃO E JUSTIÇA FISCAL

Auditor de controle externo Vinicius Bergamini Del Pupo – Fiscalização de 78 municípios capixabas:

**64,10% DOS MUNICÍPIOS SEM REVISÃO DA PGV;
15,38% SEM UTILIZAÇÃO DA PGV VIGENTE;
19% SEM PGV;
10,25% COM PGV NÃO INSTITUÍDA POR LEI.**

O TRIBUNAL AFIRMOU QUE ESSAS SITUAÇÕES LEVAVAM A COBRANÇA DE IPTU COM BASE IRREGULAR OU DESATUALIZADA, MENOR ARRECADAÇÃO, VIOLAÇÃO DA CAPACIDADE CONTRIBUTIVA E INJUSTIÇA FISCAL.

RECEITA – TCE-PE

TCE-PE

IPTU desatualizado: **85% das prefeituras não revisaram a Planta Genérica de Valores (PGV)** nos últimos quatro anos, resultando em cobranças com base em valores defasados;

“O levantamento mostra, com clareza, que ainda há um grande caminho a percorrer na efetiva cobrança e gestão dos tributos municipais.

A instituição e arrecadação dos tributos da competência de cada ente federado é uma exigência expressa da Lei de Responsabilidade Fiscal e um dever constitucional dos gestores públicos”.

*“Além das transferências constitucionais obrigatórias e voluntárias, como convênios e emendas parlamentares, as receitas próprias — oriundas de **tributos como o IPTU**, o ISS e o ITBI — são **fundamentais para lastrear políticas públicas e fortalecer a autonomia municipal**”.*

Presidente Valdecir Pascoal do Tribunal de Contas de Pernambuco (TCE-PE).

<https://tcepe.tc.br/internet/index.php/noticias/485-2025/outubro>



**EQUILIBRAR A DESPESA E A RECEITA
GESTÃO RESPONSÁVEL**

**ART. 1º. LRF – AÇÃO PLANEJADA E TRANSPARENTE, PREVININDO
RISCOS E CORRIGINDO DESVIOS CAPAZES DE AFETAR O EQUILÍBRIO
DAS CONTAS PÚBLICAS**

RESPONSABILIDADE FISCAL

**A RESPONSABILIDADE FISCAL NÃO SE LIMITA
AO CONTROLE DA DESPESA.**

**ART. 11 DA LRF: INSTITUIÇÃO, PREVISÃO E
EFETIVA ARRECADAÇÃO DOS TRIBUTOS DE
COMPETÊNCIA CONSTITUCIONAL CONSTITUEM
REQUISITOS ESSENCIAIS DA
RESPONSABILIDADE NA GESTÃO FISCAL.**

**ART. 12: A PREVISÃO DA RECEITA DEVE
CONSIDERAR METODOLOGIA, EVOLUÇÃO
HISTÓRICA, ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E
FATORES ECONÔMICOS RELEVANTES.**

**ART. 14: A CONCESSÃO, AMPLIAÇÃO OU
PRORROGAÇÃO DE BENEFÍCIO TRIBUTÁRIO
QUE IMPLIQUE RENÚNCIA DE RECEITA EXIGE
ESTIMATIVA DE IMPACTO E OBSERVÂNCIA DAS
CONDIÇÕES LEGAIS.**





REFORMA TRIBUTÁRIA, RECEITA E MUNICÍPIOS

ESTADO DA ARTE DA COMPETÊNCIA TRIBUTÁRIA MUNICIPAL: IBS, IPTU, ITBI, COSISP, TAXAS E CME

APÓS A REFORMA TRIBUTÁRIA



REFORMA

The background of the entire slide is a reproduction of the painting 'The Starry Night' by J.M.W. Turner. It depicts a coastal town at night, with a prominent church spire and houses reflected in the water. The sky is filled with swirling, luminous clouds and stars, creating a sense of movement and depth. The colors are primarily blues, yellows, and whites, with some darker tones in the buildings and trees.

O MUNICÍPIO SAIU MENOR? SAIU DIFERENTE?

IMPACTO NEUTRO DA REFORMA TRIBUTÁRIA PARA AS CAPITALS BRASILEIRAS. GANHAM OS PEQUENOS MUNICÍPIOS MAIS POBRES.

AUTONOMIA PRESERVADA + NOVA GOVERNANÇA

COMPETÊNCIA PRÓPRIA: IPTU • ITBI • TAXAS • CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA • COSISP

COMPETÊNCIA COMPARTILHADA: IBS

AUTONOMIA



CTM + CIB (SINTER): A INFRAESTRUTURA DO IPTU INTELIGENTE

CTM — Leitura multifinalitária do território
CIB — Identificação cadastral integrada do imóvel

INTEGRAÇÃO DE DADOS = melhor conhecimento da cidade real
Eixo estratégico para IPTU e ITBI.

DADOS

IPTU -> A MENINA DOS OLHOS DOS MUNICÍPIOS

**FUNÇÃO FISCAL + SOCIAL +
AMBIENTAL
JUSTIÇA SOCIAL IMOBILIÁRIA
FINANCIAMENTO DA CIDADE
IPTU INTELIGENTE**

ESTADO DA ARTE • COMPETÊNCIA MUNICIPAL • REFORMA TRIBUTÁRIA

IPTU

IPTU – BASE DE CÁLCULO PGV: DA CIDADE LEGAL À CIDADE REAL

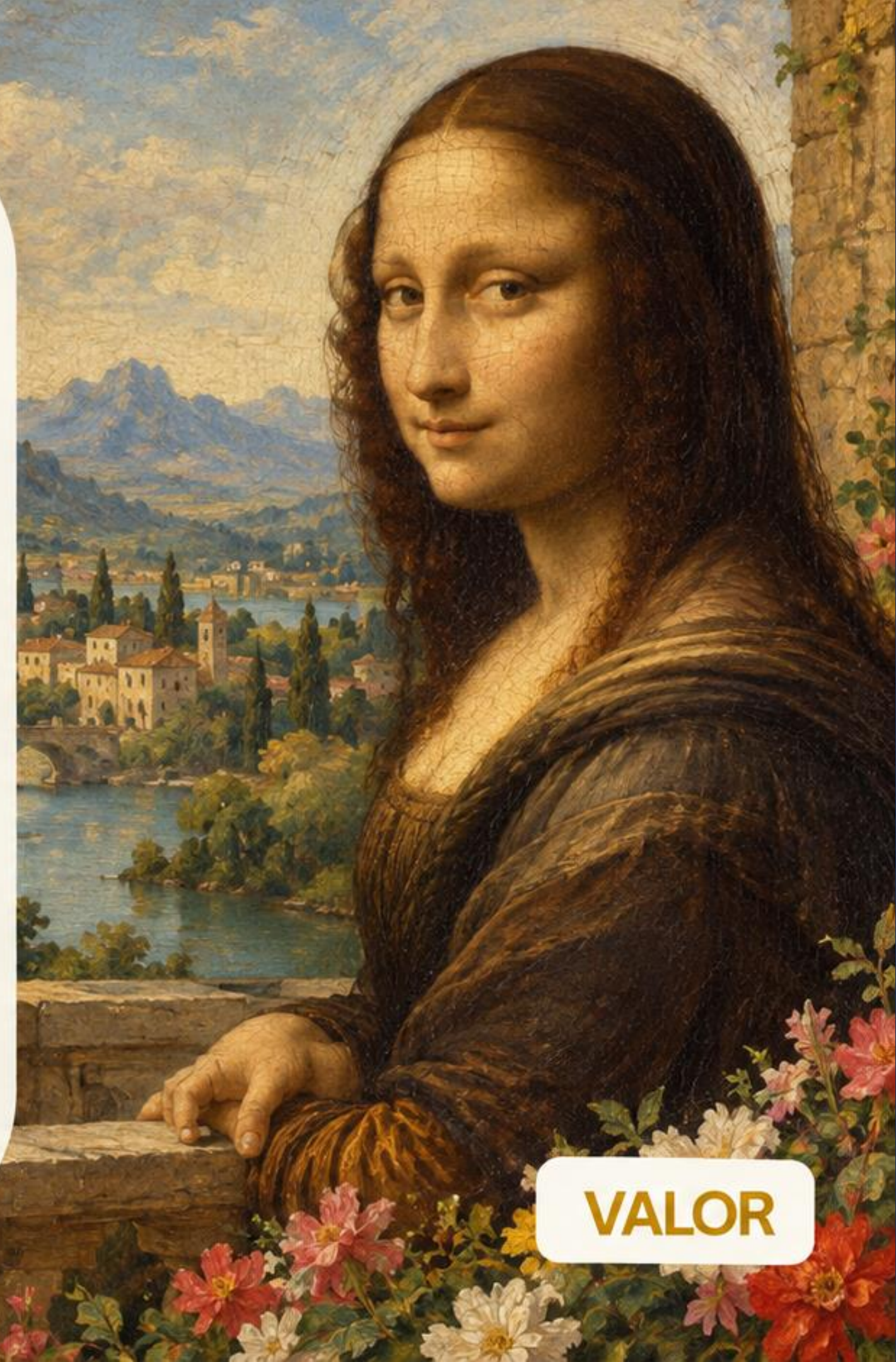
**VALOR VENAL NÃO PODE SER FICÇÃO
CADASTRAL**

**Critérios técnicos + atualização periódica +
dados territoriais**

**A PGV deve dialogar com a realidade
imobiliária – M2 DO TERRENO E M2 DA
CONSTRUÇÃO**

**CRITÉRIOS GERAIS DE CÁLCULO DA PGV
PREVISTOS EM LEI**

VALOR



**IPTU EXTRAFISCAL (SMART TAX CITY):
TRIBUTO COMO POLÍTICA URBANA –
SISTEMA FISCAL INTELIGENTE (SFIT) NO
PLANO DIRETOR DE CURITIBA**

**EC 132/2023. ART. 145, §3º, CF: JUSTIÇA
TRIBUTÁRIA + DEFESA DO MEIO
AMBIENTE + TRANSPARÊNCIA**

**O ESTADO DA ARTE APROXIMA
TRIBUTAÇÃO, SUSTENTABILIDADE,
INOVAÇÃO E PLANEJAMENTO URBANO.**

IPTU

(ODS 10, 11, 13, 15, 16 – ONU)

SMART TAX CITY

IPTU VERDE, AZUL, AMARELO



Incentiva práticas sustentáveis e gera benefícios fiscais.

IPTU DIFERENCIADO



Considera uso e localização do imóvel e seu impacto.

IPTU PROGRESSIVO FISCAL



Alíquotas diferenciadas conforme valor venal.

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO



Induz o uso adequado do solo urbano.

IPTU
INSTRUMENTO DE
DESENVOLVIMENTO
URBANO SUSTENTÁVEL

CONTRIBUI PARA OS ODS



REDUÇÃO DAS
DESIGUALDADES



CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



AÇÃO
CLIMÁTICA



VIDA
TERRESTRE



PAZ, JUSTIÇA E
INSTITUIÇÕES
EFICAZES



IPTU AMARELO

Construção sustentável (aquecimento solar, calçadas ecológicas, tubulação com isolamento térmico, energia fotovoltaica, lâmpadas LED, controle dos resíduos da construção civil, diminuição de ilhas de calor). (SALVADOR-BA)



IPTU VERDE

Preservação de áreas verdes relevantes (CURITIBA-PR)



IPTU AZUL

áreas de preservação hídrica, manutenção de áreas permeáveis, captação de chuva



IBS + IPTU + ITBI: DADOS SÃO O NOVO ATIVO MUNICIPAL

**A REFORMA NÃO É APENAS
MUDANÇA DE TRIBUTOS.
É MUDANÇA DE GOVERNANÇA,
TECNOLOGIA E INFORMAÇÃO.**

**MUNICÍPIO QUE CONHECE SEU
TERRITÓRIO TRIBUTA MELHOR E
PLANEJA MELHOR.**

INTEGRAÇÃO



PANORAMA DA REFORMA

Princípios, substituição de tributos e impactos redistributivos



AGENDA ADMINISTRATIVA

As onze frentes de adequação dos municípios



A COMPETÊNCIA QUE PERMANECE

IPTU, planta genérica de valores, COSISP e reabilitação urbana



O TCE E A COBRANÇA CORRETA

Revisão periódica da PGV, art. 11 da LRF e responsabilização



CONTRATOS E COMPRAS PÚBLICAS

Art. 149-C, regime de aquisições governamentais e reequilíbrio contratual



O CONTROLE EXTERNO DA REFORMA

CGIBS e fiscalização coordenada, compartilhada e colegiada

PANORAMA DA REFORMA





I · PANORAMA · ART. 145, § 3º, CF · EC 132/2023

NOVOS PRINCÍPIOS TRIBUTÁRIOS



SIMPLICIDADE



TRANSPARÊNCIA



**JUSTIÇA
TRIBUTÁRIA**



COOPERAÇÃO



**DEFESA DO
MEIO AMBIENTE**



I · PANORAMA · PERSPECTIVA GLOBAL

TRIBUTAÇÃO INTELIGENTE



ODS DAS NAÇÕES UNIDAS

Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável orientam a tributação pela **SOLIDARIEDADE** e pela **SUSTENTABILIDADE**.

Direito à cidade — ODS 11. Conceito de cidade inteligente: TIC para a qualidade de vida, a eficiência e a competitividade, atendendo às gerações presentes e futuras e aos aspectos econômicos, sociais e ambientais.



RECEITA E REALIDADE FISCAL

A tributação deve ser um **INSTRUMENTO DE DESENVOLVIMENTO** e não somente um mecanismo de arrecadação.

Banco Interamericano de Desenvolvimento — BID

DEMANDA POR ÁGUA E TERRA

MUDANÇAS CLIMÁTICAS

GESTÃO DO SOLO



I · PANORAMA · ART. 30, VIII, CF/88

RESPONSABILIDADE TERRITORIAL DOS MUNICÍPIOS

5.570
MUNICÍPIOS

Ente da Federação com
autonomia política,
legislativa, administrativa e
financeira



Autonomia para legislar sobre o
interesse local



Ordenação do **território municipal**



Legislar, planejar e implementar a
política urbana



Capturar a **mais-valia da terra urbana**
originada por ações do poder público



Justa distribuição dos **BENEFÍCIOS E ÔNUS** decorrentes do processo de
urbanização — Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, arts. 182 e 183 da CF/88



IMPACTOS REDISTRIBUTIVOS

98%

dos municípios com PIB per capita inferior à média nacional ganham com a reforma tributária

98%

das 108 cidades mais populosas e pobres que compõem o G100 ganham com a reforma tributária

— CAPITAIS: IMPACTO NEUTRO

Para as capitais brasileiras, em regra, o impacto apurado é neutro.



PACTO FEDERATIVO

A realidade empírica é que demonstrará a constitucionalidade da EC 132/2023 — art. 1º e art. 60, § 4º, da CF/1988.

QUEM GANHA COM A REFORMA

60%

DOS ESTADOS

82%

DOS MUNICÍPIOS

“ Em termos quantitativos, as simulações indicam que pelo menos 60% dos Estados e 82% dos Municípios ganham com a reforma, percentuais estes que se ampliam quando considerados os impactos positivos sobre o PIB e, indiretamente, sobre o bolo de receitas tributárias. ”

IPEA — Nota Técnica n. 18, de 28.08.2023



AGENDA ADMINISTRATIVA DOS MUNICÍPIOS

ONZE FRENTES DE ADEQUAÇÃO

01 

ADEQUAÇÃO DAS
LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS
À EC 132/2023

02 

ADESÃO AO SINTER E AO
CADASTRO IMOBILIÁRIO
BRASILEIRO

03 

ADEQUAÇÃO NORMATIVA E
DIVULGAÇÃO DO CNPJ
ALFANUMÉRICO

04 

ATUALIZAÇÃO DAS
LEGISLAÇÕES E
CADASTROS FISCAIS

05 

ADESÃO AO PADRÃO
NACIONAL DA NFS-E

06 

CNPJ OBRIGATÓRIO PARA
PESSOAS FÍSICAS COM
ATIVIDADE ECONÔMICA

07 

CONSULTAS FORMAIS
SOBRE O IBS AO COMITÊ
GESTOR

08 

ATENÇÃO À ARRECADAÇÃO
DE ICMS E ISS ATÉ 2026

09 

ESTUDO PARA FIXAÇÃO DA
ALÍQUOTA-PADRÃO DE IBS

10 

ATUALIZAÇÃO DA BASE DE
CÁLCULO DO IPTU POR
ATO DO EXECUTIVO

11 

INSTITUIÇÃO DA COSISP

FRENTES DE
COMPETÊNCIA
EXCLUSIVAMENTE
MUNICIPAL

IPTU, ITBI e COSISP

LEGISLAÇÃO, SINTER E CIB

01



ADEQUAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS

Revisão dos códigos tributários e da legislação local para conformidade com a EC 132/2023.

02



SINTER E CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Divulgar no Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais o **valor de referência dos imóveis**, utilizado como base de cálculo do IBS e da CBS.

12

meses para as capitais

24

meses para os demais municípios

Contados da vigência da lei — janeiro de 2025. O CIB, da LC 214/2025, dá identificação única a imóveis urbanos e rurais em todo o território nacional.



II · AGENDA ADMINISTRATIVA · FRENTES 3, 4 E 6

CNPJ ALFANUMÉRICO E CADASTROS FISCAIS

03

CNPJ ALFANUMÉRICO

Adequação normativa e divulgação nos cadastros fiscais, sistemas de arrecadação, de fiscalização e de integração com outras bases de dados.

A PARTIR DE
JULHO 2026

04

CADASTRO UNIFICADO DE CBS E IBS

Atualização das legislações e cadastros fiscais — o cadastro da CBS e do IBS será unificado e adotará o formato da Instrução Normativa RFB n. 2.119/2022.



06

CNPJ PARA PESSOAS FÍSICAS

Obrigatório para pessoas físicas com atividade econômica sujeitas ao IBS: produtor rural pessoa física, profissionais liberais e transportadores autônomos de cargas. A inscrição deve ser realizada somente a partir de julho de 2026.





NFS-E E CONSULTAS AO CGIBS

05



PADRÃO NACIONAL DA NFS-E

A não integração ao sistema nacional **impede o recebimento de transferências voluntárias** da União e dos Estados.



Art. 62, § 7º, da LC n. 214/2025

07



CONSULTAS FORMAIS SOBRE O IBS

A competência para responder às consultas é **exclusiva do Comitê Gestor do IBS**, por meio de sua Diretoria de Tributação.



O Município perde a interpretação do tributo que arrecada



II · AGENDA ADMINISTRATIVA · FRENTE 8 · CARÁTER PRIORITÁRIO

ARRECADACÃO DE ISS E ICMS ATÉ 2026

Adotar, em **caráter prioritário**, medidas voltadas a garantir as receitas tributárias até o fim do exercício de 2026, com a finalidade de assegurar **coeficientes apropriados de receita retida** para fins de transição ao IBS.



Exercício de **2026** — última janela de arrecadação plena de ISS



A arrecadação de hoje **fixa o coeficiente de amanhã**



Ponto natural de **atenção do controle externo** no exercício



ESTUDO DA ALÍQUOTA-PADRÃO DE IBS

Fixação da alíquota-padrão de IBS com **equipes técnicas próprias** e/ou consultorias especializadas, para subsidiar o processo legislativo de fixação dessa alíquota em cada ente.



EVITAR A PERDA DE ARRECADAÇÃO

Objetivo direto do estudo: não perder receita com a reforma tributária do consumo.



OU MITIGAR O RISCO NA TRANSIÇÃO

Do modelo atual para o IBS/CBS, ao longo de todo o período de transição.



CAPACIDADE TÉCNICA LOCAL

Municípios pequenos dependem de apoio técnico para chegar a esse estudo.



II · AGENDA ADMINISTRATIVA · FRENTE 10 · ART. 156, § 1º, III, CF

BASE DE CÁLCULO DO IPTU POR ATO DO EXECUTIVO

A legislação municipal deve estabelecer os critérios técnicos para a atualização periódica da base de cálculo do IPTU por ato do Poder Executivo. **A lei municipal definirá:**



**Parâmetros
mínimos para
avaliação de
imóveis**



**Metodologia de
atualização com
base em valores de
mercado**



**Periodicidade
mínima de quatro
anos**



**Hipóteses de
avaliação
individualizada**



**Delegação
expressa ao
Executivo para
apuração da base
de cálculo**



II · AGENDA ADMINISTRATIVA · FRENTE 11 · ART. 149-A, CF

DA COSIP À COSISP

ANTES

COSIP



Custeio do serviço de **iluminação pública**



DEPOIS DA EC 132/2023

COSISP

Custeio, **expansão e melhoria** do serviço de iluminação pública e de **sistemas de monitoramento** para segurança e preservação de logradouros públicos.

ILUMINAÇÃO PÚBLICA

MONITORAMENTO E SEGURANÇA

PRESERVAÇÃO DE LOGRADOUROS



A COMPETÊNCIA QUE PERMANECE



III · COMPETÊNCIA MUNICIPAL · ESTATUTO DA CIDADE, ART. 4º, IV

OS TRIBUTOS PRÓPRIOS DO MUNICÍPIO



IPTU

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana — art. 156, I, CF



ITBI

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis — art. 156, II, CF



COSISP

Contribuição de iluminação pública e monitoramento — art. 149-A, CF



CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Art. 145, III, CF — recuperação da mais-valia pela obra pública



TAXA DE COLETA DE LIXO

Art. 145, II, CF — coleta de resíduos e reciclagem



REABILITAÇÃO URBANA

Benefício de IBS e CBS acionado por iniciativa municipal



III · COMPETÊNCIA MUNICIPAL · DESLOCAMENTO DO EIXO

COM O FIM DO ISS, O IPTU AO CENTRO

SAI

~~ISS~~

O tributo sobre serviços — competência municipal legislada localmente — é extinto.

ENTRA

IBS

Competência compartilhada, gestão pelo Comitê Gestor, autonomia municipal restrita à alíquota.

PERMANECE INTEGRALMENTE MUNICIPAL

IPTU

Instituição, base de cálculo, alíquotas, progressividade e diferenciação continuam sendo decisão da própria cidade.

! Perdido o espaço de legislar sobre o consumo, o município precisa **voltar-se aos tributos de sua competência exclusiva** — e isso exige planta genérica de valores permanentemente atualizada.

III · COMPETÊNCIA MUNICIPAL · ESTUDOS DO BID

IPTU, O GIGANTE ADORMECIDO



**MENINA DOS
OLHOS DOS
MUNICÍPIOS
BRASILEIROS**



**FUNÇÃO SOCIAL E
AMBIENTAL DA
PROPRIEDADE**



**JUSTIÇA SOCIAL
IMOBILIÁRIA**



**CADASTRO
TERRITORIAL
MULTIFINALITÁRIO**

O IPTU É SUBEXPLORADO NO BRASIL

A literatura do Ipea aponta de forma recorrente que o IPTU brasileiro **arrecada abaixo da sua capacidade potencial** — e que parcela importante desse resultado decorre da administração tributária municipal, não apenas das alíquotas.



2026

BORGES

Ao discutir aperfeiçoamentos do sistema tributário, afirma existir “**farta evidência**” de subarrecadação do IPTU pelos governos locais.



2017

ORAIR E ALBUQUERQUE

Fronteira estocástica com dados de **2002 a 2014** : há espaço de arrecadação a ser recuperado quando cada município é comparado aos de melhor desempenho em grupos semelhantes.



2018

CARVALHO JUNIOR

Exame da administração do IPTU em **53 cidades brasileiras** : o cenário observado fica muito abaixo do potencial estimado.



2006

CARVALHO JUNIOR

Já identificava baixa arrecadação patrimonial na comparação internacional, apenas **cerca de 60% dos imóveis urbanos** adequadamente cadastrados e avaliações de baixo nível técnico.



Metodologias, amostras e décadas diferentes — **mesmo diagnóstico** : cadastros incompletos, avaliações defasadas, plantas genéricas de valores desatualizadas e inadimplência.

QUANTO O IPTU PODERIA ARRECADAR?



+0,34%

DO PIB BRASILEIRO

Ganho possível caso a maioria dos municípios aproximasse seu **esforço fiscal** daquele observado nos municípios de melhor desempenho em grupos comparáveis.

Orair e Albuquerque, 2017



0,48% → 0,83%

IPTU SOBRE O PIB MUNICIPAL

Do cenário **observado** ao **potencial** estimado nas 53 cidades examinadas.

Carvalho Junior, 2018



+10,8%

NAS RECEITAS CORRENTES

Impacto médio estimado sobre as **receitas correntes municipais** da amostra examinada.

Carvalho Junior, 2018



Estes percentuais não se somam. São resultados de estudos, amostras e metodologias diferentes — e a metodologia considera a grande heterogeneidade entre os municípios brasileiros.



III · IPTU · ONDE ESTÁ O POTENCIAL

EFICIÊNCIA ARRECADATÓRIA NÃO É AUMENTO DE ALÍQUOTA



CADASTRO

Atualização e modernização dos cadastros imobiliários; identificação de imóveis e construções não cadastrados



AVALIAÇÃO E PGV

Avaliações técnicas próximas dos valores de mercado e atualização periódica das plantas genéricas de valores



ADIMPLÊNCIA E COBRANÇA

Aumento da inadimplência, aperfeiçoamento dos mecanismos de cobrança e revisão racional das isenções



DESENHO DAS ALÍQUOTAS

Alíquotas seletivas e progressivas quando necessário para preservar a equidade

OS TRÊS PARÂMETROS SIMULADOS CONJUNTAMENTE PARA ALCANÇAR O POTENCIAL

Cobertura dos cadastros imobiliários

80% → 90%

Tributação efetiva sobre o valor de mercado

0,35% → 0,42%

Taxa de inadimplência

68% → 81%



O IPTU COMO INSTRUMENTO DE AUTONOMIA FISCAL MUNICIPAL

TRIBUTAÇÃO SOBRE A PROPRIEDADE, EM % DO PIB

1,5%

BRASIL

2,5%

MÉDIA DE 16 ECONOMIAS AVANÇADAS DA OCDE

Aproximar-se desses parâmetros exigiria **dobrar a arrecadação do IPTU e do ITR**, mediante avaliações imobiliárias realistas, cadastros atualizados e fortalecimento da tributação patrimonial.



AMPLIAR A ARRECADAÇÃO PRÓPRIA

O melhor aproveitamento do IPTU fortalece fiscalmente os municípios.



REDUZIR A DEPENDÊNCIA DE TRANSFERÊNCIAS

Menos dependência de transferências intergovernamentais.



MENOS PESO EM TRIBUTOS MAIS NOCIVOS

Permite menor dependência de tributos com efeitos mais prejudiciais ao crescimento econômico.



CORRIGIR A COMPOSIÇÃO DA CARGA

A carga tributária brasileira é excessivamente concentrada em bens e serviços e deveria fortalecer relativamente a renda e o patrimônio.



RESPEITAR A HETEROGENEIDADE

Não há solução única: capacidade econômica e administração tributária variam entre os municípios.



III · IPTU · ART. 156, § 1º, CF

O QUE A EC 132 MUDOU NO IPTU

Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, II, o imposto previsto no inciso I poderá:



SER PROGRESSIVO EM RAZÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Progressividade fiscal — tributar menos quem tem menos.



TER ALÍQUOTAS DIFERENTES CONFORME LOCALIZAÇÃO, USO e NÃO USO

Extrafiscalidade — direito tributário e urbanístico articulados.



TER SUA BASE DE CÁLCULO ATUALIZADA PELO PODER EXECUTIVO

Conforme critérios estabelecidos em lei municipal. É a novidade estrutural da reforma para o IPTU.

BASE DE CÁLCULO E BASE CALCULADA

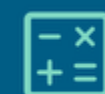


BASE DE CÁLCULO

EM ABSTRATO · BASE NORMATIVA

Definição conceitual por lei — a **grandeza econômica que se pretende tributar**.

Hipótese de incidência e base de cálculo constitucional.



BASE CALCULADA

EM CONCRETO · ATO DE LANÇAMENTO

Montante tributável determinado por **ato administrativo de lançamento**.

Por **estimativa** — planta genérica de valores

Por **avaliação individual** do imóvel



III · IPTU · JURISPRUDÊNCIA

ANTES E DEPOIS DA REFORMA

ANTES DA REFORMA

SÚMULA N. 160/STJ E TEMA 211/STF

É defeso, ao município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em **percentual superior ao índice oficial de correção monetária**.

ENTENDIMENTO SUPERADO?

DEPOIS DA REFORMA

ART. 156, § 1º, III, CF

O Poder Executivo municipal pode atualizar a base de cálculo do IPTU **além da correção monetária**, desde que de acordo com os critérios estabelecidos em lei municipal.



Alterar a base calculada por decreto, a partir de critérios gerais previstos em lei municipal, **permite cidades financiadas pelo imposto de maneira atualizada**, com isonomia e atendendo à realidade necessária para a incidência — a cidade real.

CRITÉRIOS OBJETIVOS EM LEI MUNICIPAL



VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

- Localização geográfica e zoneamento urbano
- Infraestrutura de cada logradouro
- Potencial construtivo
- Tipo de via
- Outros dados relevantes para apurar valores por metro quadrado



VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

Área construída

Número de pavimentos

Topografia

Testadas

Grau de obsolescência

Padrão construtivo

Acabamento

Tipo de uso da edificação

Fatores de correção



III · IPTU · PLANTA GENÉRICA DE VALORES

PLANTA GENÉRICA DE VALORES ATUALIZADA

A PGV é a **base calculada por estimativa**. Defasada, ela transforma o IPTU em imposto sobre uma cidade que não existe mais.



Periodicidade **mínima de quatro anos** definida em lei municipal



Estudos técnicos que retratem os **valores venais praticados no mercado**



Cadastro territorial multifinalitário como base de dados do lançamento

O CUSTO DA DEFASAGEM



Perda de receita própria justamente quando a competência sobre o consumo se esvai



Quebra de isonomia entre contribuintes de bairros valorizados e desvalorizados



Exposição do gestor à responsabilização por renúncia de receita



III · IPTU · O QUE IMPLEMENTAR

AGENDA DE IMPLEMENTAÇÃO DO IPTU

01

LEI MUNICIPAL -> CRITÉRIOS

Editar a lei que fixa parâmetros, metodologia, periodicidade, avaliação individualizada e delegação ao Executivo

02

ESTUDO TÉCNICO DE VALORES VENAIS

Levantamento de mercado que sustente a nova planta genérica de valores

03

DECRETO DE ATUALIZAÇÃO DA PGV

Ato do Executivo apurando a base calculada conforme os critérios legais

04

CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO

Atualizar o CTM e integrá-lo ao SINTER e ao Cadastro Imobiliário Brasileiro

05

PROGRESSIVIDADE E DIFERENCIAÇÃO DE ALÍQUOTAS

Instituir alíquotas progressivas em razão do valor e diferenciadas por uso e localização e não uso

06

TRANSPARÊNCIA E DEFESA DO LANÇAMENTO

Publicidade dos critérios, memória de cálculo e sustentação técnica em juízo e no controle externo



III · IPTU · INSTRUMENTO DE POLÍTICA URBANA

IPTU FISCAL E EXTRAFISCAL



ALÍQUOTAS PROGRESSIVAS FISCAIS

Progressividade fiscal em razão do valor do imóvel — tributando menos quem tem menos.

Art. 4º, IV, a, da Lei 10.257/01 e art. 156, I, da CF/88



ALÍQUOTAS DIFERENCIADAS

Em face do uso, do não uso e da localização do imóvel.



PROGRESSIVO NO TEMPO

Instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 7º da Lei 10.257/01 e art. 182, § 4º, II, da CF/88



III · IPTU · ODS 10, 11, 13, 15 E 16 DA ONU

IPTU VERDE, AZUL E AMARELO



CURITIBA-PR

IPTU VERDE

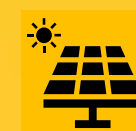
Preservação de **áreas verdes relevantes** no território municipal.



ÁGUA

IPTU AZUL

Áreas de **preservação hídrica**, manutenção de áreas permeáveis e captação de chuva.



SALVADOR-BA

IPTU AMARELO

Construção sustentável: aquecimento solar, calçadas ecológicas, tubulação com isolamento térmico, energia fotovoltaica, lâmpadas LED, controle dos resíduos da construção civil e diminuição de ilhas de calor.



III · IPTU · TRIBUTO EXTRAFISCAL

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO



%

15%

Alíquota máxima do IPTU
progressivo no tempo



Vazios urbanos e construções sem condições de habitabilidade



Uso, edificação e **especialidade territorial mínima** segundo o Plano Diretor



Proibição do **enriquecimento indevido**, da especulação imobiliária e da subutilização



Direito fundamental à cidade e função social da propriedade, do território e da cidade

IPTU COM ALÍQUOTAS DIFERENCIADAS - USO, LOCALIZAÇÃO E NÃO USO DO IMÓVEL

Tributo extrafiscal – instrumento de política tributária e urbanística.

- *Uso contaminante.*
- *Uso que dificulta ou restringe a mobilidade urbana.*
- *Imóveis sem uso em áreas urbanas centrais.*
- *Uso residencial, não residencial e territorial*



PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

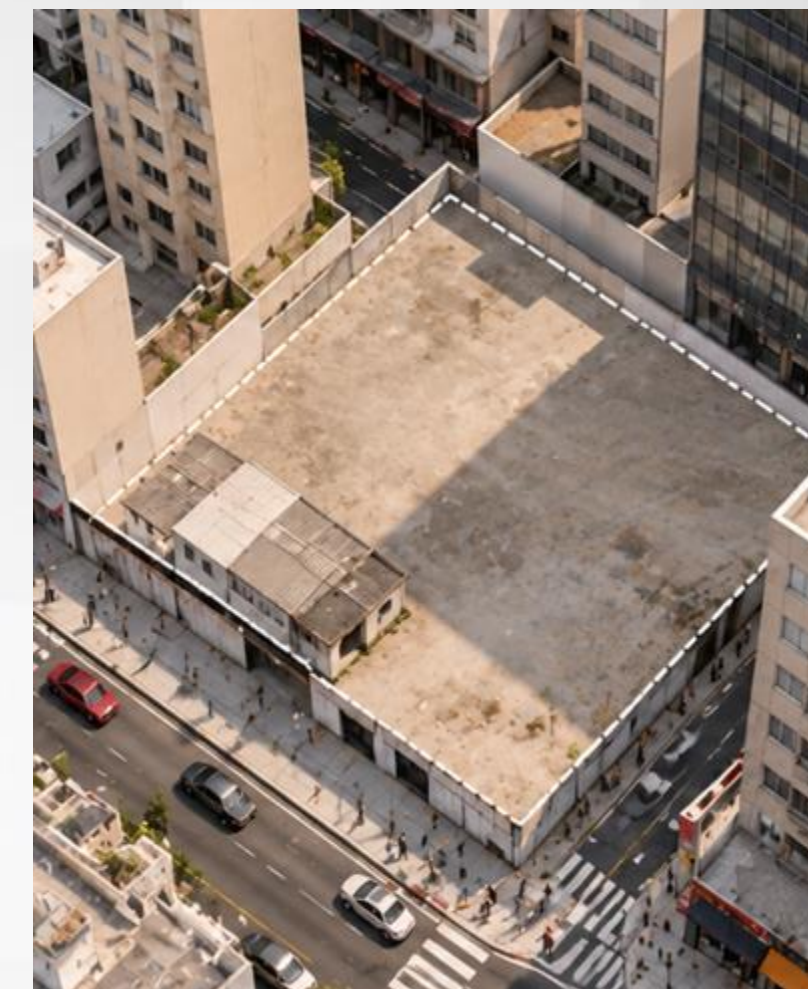
CF/88.

Art. 182. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no **plano diretor**, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - **parcelamento ou edificação compulsórios;**

II - **imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;**

III - **desapropriação**





III · COSISP · LC N. 227/2026 · ART. 82-A DO CTN

COSISP, A CONTRIBUIÇÃO AMPLIADA

Os municípios e o Distrito Federal poderão instituir contribuição, na forma das respectivas leis, para o **custeio, a expansão e a melhoria do serviço de iluminação pública e de sistemas de monitoramento** para segurança e preservação de logradouros públicos.

LEGALIDADE

IRRETROATIVIDADE

ANTERIORIDADE NONAGESIMAL E DE EXERCÍCIO

☀️ ART. 82-A, § 1º

ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Aquisição, implementação, instalação, expansão, manutenção, operação, gestão e desenvolvimento de projetos, equipamentos, tecnologias, serviços e ativos da rede de iluminação pública — temporária ou permanente — para prover iluminância em vias, logradouros e equipamentos públicos comunitários e urbanos.

📁 ART. 82-A, § 2º

MONITORAMENTO E PRESERVAÇÃO

Projetos, sistemas, tecnologias, meios de transmissão da informação, infraestrutura e equipamentos destinados ao monitoramento para administração, controle, segurança, preservação e **prevenção a desastres**, incluídos os ativos dos centros integrados de operação e controle.

 III · COSISP · SERVIÇO E TECNOLOGIA

COSISP EM SERVIÇOS E TECNOLOGIA

Telegestão

Câmeras de segurança

Sensores sonoros

Sensores meteorológicos

Sinalização e controle de tráfego

Câmeras de tráfego e estacionamento

Sistemas de alertas

Lombada eletrônica

Sensor de estacionamento

Sensor de bueiro

Gerenciamento de resíduos e reciclagem

Painéis solares e energia eólica para o parque de IP

Centros integrados de controle operacional

Uso de dados para planejamento urbano

Conectividade e asset management (IoT)

Interação com cidadãos por aplicativos

Limpeza pública

Exploração comercial de fibra ótica

Antenas 5G

Wi-Fi público

Placas de publicidade e displays informativos



III · COSISP · LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

COSISP NOS MUNICÍPIOS

CURITIBA

LC 46/2002, com as alterações da LC 146/2025

Receita destinada ao planejamento, operação, manutenção, recuperação, expansão, implantação, modernização, efficientização e desenvolvimento da rede aplicada a:

- I Iluminação de vias públicas
- II Iluminação de bens de uso comum do povo
- III Sistemas de monitoramento para segurança e preservação de logradouros

SÃO PAULO

Lei 13.479/2002, com as alterações da Lei 18.095/2024

Compreende a iluminação de vias, logradouros e demais bens públicos, e a instalação, manutenção, melhoramento e expansão da rede — **e alcança a instalação, manutenção, melhoramento e custeio dos sistemas de monitoramento** para segurança e preservação de logradouros públicos.

SALVADOR

Lei 7.186/2006, com as alterações da Lei 9.823/2024

- I Consumo de energia para iluminação pública
- II Instalação, manutenção, melhoramento, modernização e expansão da rede
- III Administração do serviço
- IV Custeio, expansão e melhoria dos sistemas de monitoramento
- V Outras atividades correlatas

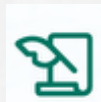


III · REABILITAÇÃO URBANA · EC 132/2023, ART. 9º, § 3º, IV

REABILITAÇÃO URBANA COM IBS E CBS

100%

Isenção ou **redução em até cem por cento** das alíquotas de IBS e CBS



Projetos de reabilitação urbana de **zonas históricas**



Áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística — art. 158 da LC 214/2025

OBJETIVOS · ART. 159 DA LC 214/2025



Preservação patrimonial



Qualificação dos espaços públicos



Recuperação das áreas habitacionais



Restauração de imóveis



Melhorias na infraestrutura urbana

OPERAÇÕES BENEFICIADAS · ART. 162

Projetos arquitetônicos e urbanísticos; construção civil; reparação e restauração; engenharia; primeira alienação e locação dos imóveis nas zonas reabilitadas.



III · REABILITAÇÃO URBANA · ARTS. 160 E 161 DA LC 214/2025

REQUISITOS E COMISSÃO TRIPARTITE



Lei municipal
delimitando zonas
históricas e áreas
críticas



Projetos de
desenvolvimento
econômico e
social das áreas



Submissão à
Comissão
Tripartite



Aprovação dos
projetos



Fruição dos
benefícios até a
conclusão dos
projetos

COMPOSIÇÃO DA COMISSÃO TRIPARTITE · ART. 161

2 representantes do **Ministério
das Cidades**

2 representantes do **Ministério
da Fazenda**

4 representantes do **Comitê Gestor
do IBS** — dois dos Estados e dois
dos Municípios

IV

O TRIBUNAL DE CONTAS E A COBRANÇA CORRETA

ADEQUAÇÃO, NÃO AUMENTO DE TRIBUTO



NÃO CONFIGURA AUMENTO DE TRIBUTO

A revisão da planta genérica de valores não institui nem majora tributo — recompõe a expressão econômica do imóvel.



É ADEQUAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO

E a sua exigência correta é obrigatória.

Sob pena de advertência e eventual responsabilização do gestor municipal.



O PAPEL ESTRATÉGICO DO CONTROLE EXTERNO

A reforma não é apenas uma mudança de tributos: é mudança na forma de **arrecadar, repartir receitas, contratar, fiscalizar e planejar políticas públicas**. Cabe aos Tribunais de Contas acompanhar a capacidade dos entes federativos de:



Preparar-se para a transição



Estruturar as administrações tributárias



Revisar contratos



Estimar impactos fiscais



Adaptar sistemas



Fiscalizar a atuação do próprio Comitê Gestor do IBS



SMART TAX CITY

1

TECNOLOGIA PARA A TRIBUTAÇÃO

Cadastro territorial multifinalitário, planta genérica atualizada, integração de bases.

2

TRIBUTAÇÃO DA TECNOLOGIA

A economia digital e a infraestrutura de informação como objeto de incidência.

3

TRIBUTAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE SMART CITY

Tributação progressiva, imobiliária, ambiental e da energia a serviço da qualidade de vida.

RELAÇÃO JURÍDICA TRIBUTÁRIA PARA A SUSTENTABILIDADE, O DESENVOLVIMENTO E A SOLIDARIEDADE

CTM

IPTU VERDE

IPTU PROGRESSIVO FISCAL

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

TAXA DE COLETA DE LIXO

ITBI

COSISP

CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

REABILITAÇÃO URBANA

CURITIBA NA SMART TAX CITY



**MELHOR CIDADE EM
QUALIDADE DE VIDA E
SITUAÇÃO FISCAL DO PAÍS**

IstoÉ, 2022 a 2025



**A CIDADE MAIS
INTELIGENTE E CONECTADA
DO PAÍS**

Urban System, 2022 a 2025



O QUE SUSTENTA O RESULTADO

Cadastro territorial multifinalitário; tributação atualizada pela PGV; sustentável pelo IPTU verde, taxa de coleta de lixo e COSIP; progressiva; e diferenciada em razão do uso e da localização.



TRIBUTAÇÃO E TECNOLOGIA

**“ Se um robô trabalha como um humano,
deveria pagar impostos como um humano. ”**

Bill Gates



CINCO PONTOS PARA LEVAR

- 1 A reforma redistribui receita em favor dos municípios menores, mas **reduz a autonomia normativa** de todos eles sobre o tributo do consumo.
- 2 Extinto o ISS, o espaço de decisão própria migra para os **tributos de competência exclusiva** — e o IPTU é o maior deles.
- 3 O art. 156, § 1º, III abriu a **atualização da planta genérica de valores por ato do Executivo**
- 4 O TCE-PR já firmou que a revisão periódica da PGV **não é aumento de tributo, é adequação obrigatória**
- 5 Duas frentes novas de controle externo: os **contratos e as compras públicas** — arts. 149-C da CF e 373 a 377 e 472 e 473 da LC 214 — e o **CGIBS**, objeto que nenhum tribunal captura sozinho.

MUITO OBRIGADA!

CINTIA ESTEFANIA FERNANDES

@cintiaestefaniafernandes

Procuradora do Município de Curitiba-PR ·
Autora de *IPTU. Texto e Contexto*



APONTE A CÂMERA