



Promoção



ENTIDADE FEDERATIVA
NACIONAL

Realização



Dificuldades e Soluções na Implementação da “Planta de Valores Genéricos”

Claudia M De Cesare

**AVALIAÇÕES PARA FINS TRIBUTÁRIOS
(IPTU)**

1. Qual é a relevância ?

2. Por que é tão difícil debater este tema?

3. Quais as dificuldades enfrentadas?

4. Quais os avanços concretos no Brasil?

Percepções & Reflexões

1. RELEVÂNCIA DAS AVALIAÇÕES UTILIZADAS PARA FINS TRIBUTÁRIOS

IPTU



Base de cálculo

VALOR VENAL
(Art. 33, CTN)

×

Alíquota

DISTRIBUIÇÃO DA CARGA TRIBUTÁRIA

- F(elemento da riqueza) ∴ Capacidade contributiva
- (i) Redução da arbitrariedade => JUSTIÇA FISCAL
- (ii) Maior transparência do sistema ⇔ contestações
- (iii) Facilidade de compreensão
- (iv) Maior progressividade do sistema
- (v) Fornece ao contribuinte um referencial s/valor do seu imóvel

DISTORÇÕES NAS AVALIAÇÕES FISCAIS - CONSEQUÊNCIAS -

ASPECTO LEGAL | ASPECTO TÉCNICO

- Falha no cumprimento de dispositivo legal

- Grupos de imóveis avaliados a diferentes níveis (%) do valor de mercado

- Imóveis de mesmo valor pagando quantias distintas de imposto

- Imóveis de maior valor pagando menos do que imóveis de menor valor

= INIQUIDADES DE CARÁTER AVALIATÓRIO

**AFETAR A DISTRIBUIÇÃO DA CARGA TRIBUTÁRIA: INJUSTIÇAS
POR QUESTÕES TÉCNICAS**

2. DIFICULDADES RELACIONADAS AO DEBATE S/ O TEMA

ESFERA PÚBLICA | ESFERA POLÍTICA | ESFERA TÉCNICA

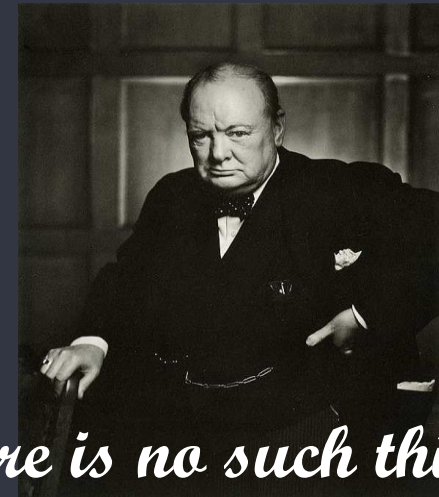
QUALIFICAÇÃO DO
PROCESSO

Valor venal ↔
valor de mercado



Quantum a pagar

Winston Churchill



*“There is no such thing as
a good tax”*

TEMA DE GRANDE
INTERESSE DO NOSSO
FÓRUM

3. DIFICULDADES RELACIONADAS ÀS AVALIAÇÕES P/FINS FISCAIS

“ACORDOS MÍNIMOS”

- Quem regulamenta a atividade?
 - As normas da ABNT são válidas? “adequadas”
 - Leis tributárias vs. Normas ABNT
 - Quem desempenha esta atividade?
 - Que métodos podem ser empregados?
 - Qual a forma de apresentação dos trabalhos?
 - Qual o prazo máximo (ciclos) entre avaliações genéricas?
 - Há parâmetros para medir a qualidade dos trabalhos?
- Influência política s/trabalhos
- Súmula 160, STJ; f(art. 97, §2º- CTN)
- => Resultados de reavaliações sejam aprovados por Lei

RESULTADO

1. Não há um padrão mínimo
2. Cabe exclusivamente a vontade política
3. Grande dificuldade de implementar atualizações
4. Pressão política elevada (gestor)
5. Resultados problemáticos

- NA médio (Lincoln Institute of Land Policy): fortes indicativos (+/- 30%)
- “Boom” 2 anos => N/gerou movimento global
- ciclos avaliatórios longos
- Uniformidade dos trabalhos => Não é tema

4. AVANÇOS CONCRETOS ⇒ ESTRUTURAÇÃO DA ATIVIDADE

▪ Debates

ABRASF PLP 108/2011

▪ Iniciativas Tímidas

- PVG
- Métodos

▪ Limitado Consenso

- ABNT
- CTN vs. LRF

✓ Diretrizes - CTM

- Vontade política

Indicadores
&
Parâmetros

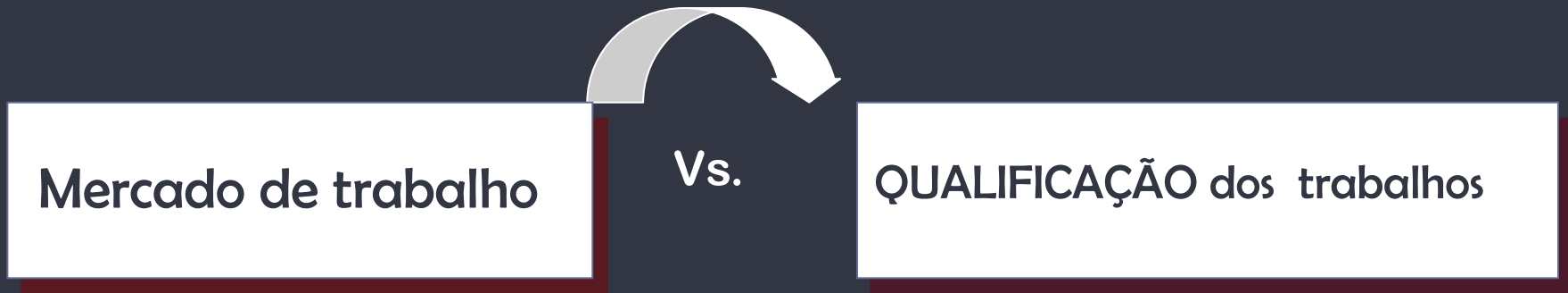
▪ Ciclo avaliatório: máx. 4 anos/8 anos (art. 29)

▪ Nível de avaliação $\geq 70\%$ VM (art. 30)

▪ Grau de uniformidade $= < 30\%$ (art. 30)

5. PERCEPÇÕES & REFLEXÕES

1º. Reduzida participação da comunidade técnica (CREA/CONFEA/IBAPES/SOBREA/Etc) na avaliações que são desenvolvidas para fins tributários .



FOCO DE ATENÇÃO: avaliações para fins privados

→ Necessidade de identificar o papel dos técnicos neste processo

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS P/FINS TRIBUTÁRIOS

Definição Base de cálculo

Determinação
(estimação)

- Dados
- Métodos
- Técnicas
- Atributos

Decisão Política ->
natureza normativa

Atividade inerentemente técnica
- qualidade dos trabalhos
- grau de precisão das
estimativas

Legislativo

Executivo

Judiciário

2º REGRAMENTO BÁSICO P/QUALIFICAÇÃO DOS TRABALHOS

i. Avaliações -> livre de influencias políticas

ii. Desenvolvidas por profissionais com qualificação/
competência para atuar ↔ Responsabilidade técnica

iii. Regramento mínimo => Norma técnica

- Conceitos : Valor venal, PVG, etc
- Métodos = abordagem hibrida
- Ciclos avaliatórios
- Controle de qualidade dos trabalhos

*É o momento de apropriação pela comunidade
técnica deste debate!*