



**TRIBUNAL DE CONTAS
DO ESTADO DO
PARANÁ**

**ROTEIRO DE ANÁLISE
DE CONSISTÊNCIA
DOS DADOS**

**PRESTAÇÃO DE
CONTAS ANUAL DO
PREFEITO MUNICIPAL**

IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS

RCD ADM0013 – Gestão do IPTU e ITBI

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	4
COMO UTILIZAR ESTE DOCUMENTO?	5
ASPECTOS COMPREENDIDOS NESTE DOCUMENTO	6
GESTÃO DE IPTU E ITBI	7
LITERATURA SUGERIDA	9
ITENS A SEREM VERIFICADOS	10
PROCEDIMENTOS PREPARATÓRIOS	11
SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES AO(À) SECRETÁRIO(A) MUNICIPAL DE FINANÇAS.....	11
PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE	12
Item 1 - A legislação tributária municipal prevê a progressividade da alíquota do IPTU com base no valor do imóvel?	12
Item 2 - A legislação tributária municipal prevê a aplicação de alíquotas diferenciadas de IPTU com base na utilização urbanística ("uso") do imóvel?.....	12
Item 3 - A legislação tributária municipal prevê a progressividade da alíquota de IPTU (ou "IPTU progressivo no tempo") como instrumento para induzir o adequado aproveitamento de imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados?.....	12
Item 4 – A legislação tributária municipal prevê o índice de correção monetária a ser aplicado periodicamente aos valores previstos na planta genérica de valores dos imóveis para fins de recomposição inflacionária?	13
Item 5 – A legislação tributária municipal estabelece critérios gerais para a revisão dos valores venais dos imóveis para fins de lançamento IPTU, de modo a permitir que a revisão possa ser realizada por meio de decreto do Poder Executivo?.....	13
Item 6 - A legislação tributária municipal prevê a periodicidade da revisão dos valores da planta genérica de valores dos imóveis?	13
Item 7 - O Município elaborou, nos últimos 4 (quatro) anos, estudo técnico-estatístico para estimar os valores venais dos imóveis urbanos, com a finalidade de embasar a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV) utilizada como base de cálculo do IPTU?.....	14
Item 8 - O Município propôs a revisão da PGV dos imóveis nos últimos 4 (quatro) anos?.....	14

Item 9 - O Município realizou, no ano atual, ao menos um procedimento de fiscalização, para fins de lançamento do IPTU, em relação a imóveis urbanisticamente não regulares dentro do perímetro urbano e/ou dentro das áreas de expansão urbana?	14
Item 10 - O Município permite a emissão de guias de recolhimento de IPTU, pela internet e diretamente pelos contribuintes?	14
Item 11 - O Município utiliza canais de comunicação acessíveis e modernos — como WhatsApp — para promover a regularização espontânea de créditos tributários lançados e ainda não pagos, a exemplo do IPTU?	15
Item 12 - O Município possui ato normativo que define o procedimento de avaliação do valor de mercado do imóvel para fins de ITBI?	15
Item 13 - O Município possui ato normativo que define o processo administrativo de contestação do valor declarado pelo contribuinte para fins de ITBI?.....	15
Item 14 - O Município permite a SOLICITAÇÃO da emissão de guias de recolhimento de ITBI, pela internet e diretamente pelos contribuintes? .	15
ANEXO I - MODELO DE SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES AO(A) SECRETÁRIO(A) MUNICIPAL DE FINANÇAS	16
ANEXO II – FORMULÁRIO DE AUDITORIA (CHECKLIST)	18
ANEXO III - POSSÍVEIS ACHADOS E RECOMENDAÇÕES APLICÁVEIS	25

INTRODUÇÃO

Com a reformulação do processo de emissão de Parecer Prévio sobre as contas dos prefeitos paranaenses, concebida no ano de 2022, a apreciação do desempenho anual do governo passou a considerar o grau de implementação de ações que estão sob a responsabilidade do chefe do poder executivo municipal nas áreas da educação, saúde, assistência social, transparência e relacionamento com o cidadão, administração financeira e previdência social.

Para isso, foi inserida a **Avaliação da Atuação Governamental** como parte integrante do Parecer Prévio. Esse instrumento busca mensurar o desempenho do governo em cada uma das áreas avaliadas com base em informações e documentos fornecidos diretamente por agentes públicos municipais, denominados de **interlocutores**, tais como secretários, procuradores, responsáveis pelo setor tributário e de cadastro territorial, entre outros.

A diversificação da base de interlocutores resultou na participação de mais de 31.000 pessoas no ano de 2025, fato que, além de implicar mais legitimidade ao processo, limita a possibilidade de ações coordenadas com intuito de inflar inapropriadamente a nota obtida pelos governos municipais na Avaliação da Atuação Governamental.

Apesar disso, tendo em vista a grande quantidade de aspectos avaliados no processo e considerando a necessidade de fomentar um amplo e irrestrito diagnóstico das políticas a todas as partes interessadas, tais como as instituições de controle, as câmaras municipais, a sociedade e os próprios municípios avaliados, torna-se necessário avançar na definição de mecanismos de assecuração da confiabilidade e integridade das informações fornecidas anualmente pelos interlocutores.

Diante disso, este documento tem por objetivo estabelecer procedimentos para orientar as unidades de controle interno municipais, as entidades de controle social, o próprio Tribunal de Contas e demais interessados na **análise de consistência dos dados** fornecidos pelos agentes públicos interlocutores da Avaliação da Atuação Governamental.

COMO UTILIZAR ESTE DOCUMENTO?

A proposta deste documento é estabelecer procedimentos que permitam aferir a consistência dos dados fornecidos pelos agentes públicos interlocutores da Avaliação da Atuação Governamental.

Além disso, a aplicação dos procedimentos sugeridos neste trabalho também pode resultar na elaboração de relatórios com a identificação de achados e a emissão de recomendações para que a gestão municipal adeque os seus processos de modo a melhorar a qualidade dos serviços disponibilizados à população.

Para alcançar os resultados esperados com a aplicação dos procedimentos, sugere-se que este documento seja utilizado a partir dos seguintes passos:



Leitura do documento na íntegra, o que propiciará ao usuário um conhecimento geral do assunto tratado e dos procedimentos a serem realizados.



Leitura da LITERATURA SUGERIDA, de modo que o usuário tenha condições de aprofundar o seu conhecimento no assunto tratado. Esta ação deve ser realizada a critério do usuário, considerando o seu conhecimento prévio sobre o assunto e o tempo disponível para a atividade.



Comunicação e solicitação, à gestão municipal, dos documentos que subsidiarão os procedimentos, ficando a critério do auditor a utilização do modelo sugerido no ANEXO I - MODELO DE SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES AO(A) SECRETÁRIO(A) MUNICIPAL DE FINANÇAS.



Preenchimento do ANEXO II - FORMULÁRIO DE AUDITORIA (CHECKLIST), cujos quesitos devem ser respondidos considerando as orientações dos PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE referenciados na coluna "PA".



Os quesitos que forem respondidos com "não" indicarão a existência do achado referenciado na coluna "**possíveis achados**", no ANEXO II - FORMULÁRIO DE AUDITORIA (CHECKLIST). Os achados estão especificados no ANEXO III - POSSÍVEIS ACHADOS E RECOMENDAÇÕES, acompanhados de possíveis recomendações aplicáveis.

ASPECTOS COMPREENDIDOS NESTE DOCUMENTO

Este documento estabelece procedimentos de análise de consistência de dados para o Item de Verificação **13 – Gestão de IPTU e ITBI**, inserido na questão **06 – Impostos e taxas municipais** da área de **Administração Financeira**.

Questões	Q01. Plano Plurianual (PPA)	Q02. Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA)	Q03. Execução da despesa orçamentária	Q04. Obrigações financeiras	Q05. Processo administrativo tributário, cadastro imobiliário municipal e isenções tributárias não gerais	Q06. Impostos e taxas municipais	Q07. Dívida ativa	Q08. Recursos humanos, materiais e tecnológicos
Itens de Verificação	IV01. Elaboração do PPA	IV03. Elaboração e gestão da LDO e LOA	IV04. Processo de empenho das despesas	IV07. Processos de inscrição e cancelamento de restos a pagar	IV10. Processo Administrativo Tributário	IV13. Gestão do IPTU e ITBI	IV16. Processos para cobrança extrajudicial da dívida ativa	IV19. Adequação e regulamentação do sistema informatizado de AFO
	IV02. Monitoramento, avaliação e revisão do PPA		IV05. Processo de liquidação das despesas	IV08. Gestão da dívida pública	IV11. Cadastro Imobiliário Municipal	IV14. Gestão do ISS	IV17. Processos para cobrança judicial da dívida ativa	IV20. Estrutura e recursos da administração fazendária municipal
			IV06. Processo de pagamento das despesas	IV09. Gestão de riscos fiscais judiciais	IV12. Isenções tributárias não gerais	IV15. Taxas municipais	IV18. Mensuração e transparência da dívida ativa	

GESTÃO DE IPTU E ITBI

A gestão dos tributos municipais, em especial do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), constitui elemento central da autonomia financeira dos municípios, conforme estabelecido na Constituição da República de 1988.

Nos termos do art. 156 da Constituição Federal, compete aos municípios instituir o IPTU e o ITBI, observando os princípios gerais do sistema tributário nacional, tais como legalidade, capacidade contributiva, isonomia e vedação ao confisco. Ademais, o art. 30 assegura aos municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local e instituir e arrecadar seus tributos.

O Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966) estabelece as normas gerais aplicáveis aos tributos municipais, disciplinando aspectos como fato gerador, base de cálculo e lançamento. No caso do IPTU, o fato gerador está vinculado à propriedade, domínio útil ou posse de bem imóvel localizado em zona urbana, tendo como base de cálculo o valor venal do imóvel. Já o ITBI incide sobre a transmissão intervivos, a qualquer título oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos.

A adequada mensuração da base de cálculo é elemento fundamental para a justiça fiscal e eficiência arrecadatória. No IPTU, isso se materializa principalmente por meio da Planta Genérica de Valores (PGV), instrumento que define os valores venais dos imóveis com base em critérios técnicos e de mercado. A atualização periódica da PGV é essencial para evitar distorções entre o valor tributado e o valor real dos imóveis, assegurando equidade entre contribuintes e evitando renúncias indiretas de receita.

No âmbito do ITBI, a definição da base de cálculo tem sido objeto de relevante debate jurisprudencial. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo 1.113 (REsp 1.937.821/SP), firmou entendimento de que o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, não podendo o município arbitrar previamente um valor de referência de forma unilateral. Caso haja divergência, a administração tributária deve instaurar procedimento administrativo próprio para apuração do valor venal, assegurando o contraditório e a ampla defesa.

Esse entendimento reforça a necessidade de estruturação de processos administrativos tributários consistentes, com base em critérios técnicos, transparência e segurança jurídica, evitando práticas arbitrárias que possam resultar em judicialização e perda de arrecadação.

Adicionalmente, o contexto da reforma tributária recente reforça a importância do fortalecimento das administrações tributárias municipais, com foco na modernização dos cadastros, integração de bases de dados e uso de tecnologia para aprimorar a arrecadação e fiscalização. No que se refere especificamente ao IPTU, destaca-se a possibilidade de atualização da Planta Genérica de Valores por ato do Poder Executivo, inclusive com índices superiores à inflação, desde que haja previsão em lei municipal que

estabeleça os critérios gerais para tal atualização. Essa diretriz contribui para maior flexibilidade na gestão da base de cálculo, ao mesmo tempo em que exige robustez normativa e transparência na definição dos parâmetros adotados, a fim de resguardar os princípios da legalidade tributária e da segurança jurídica.

Nesse sentido, a gestão eficiente do IPTU e do ITBI depende não apenas de uma legislação adequada, mas também de práticas administrativas estruturadas, tais como:

- manutenção e atualização contínua do cadastro imobiliário;
- utilização de dados georreferenciados;
- integração entre setores (tributação, urbanismo, cartórios);
- realização de fiscalizações periódicas;
- existência de sistemas informatizados com rastreabilidade e controle;
- definição clara de procedimentos de lançamento, revisão e cobrança.

Portanto, a análise da gestão do IPTU e do ITBI deve considerar não apenas a conformidade normativa, mas também a efetividade dos processos administrativos e a qualidade das informações utilizadas, elementos essenciais para garantir justiça fiscal, eficiência arrecadatória e transparência na atuação estatal.

LITERATURA SUGERIDA

- **Constituição Federal de 1988** – arts. 30 e 156 (competência tributária municipal para instituir IPTU e ITBI); art. 145 (princípios gerais da tributação); art. 150 (limitações ao poder de tributar, especialmente legalidade e isonomia).
- **Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966)** – arts. 32 a 34 (fato gerador, base de cálculo e contribuintes do IPTU); arts. 35 a 42 (fato gerador e base de cálculo do ITBI); arts. 142 a 150 (lançamento tributário e constituição do crédito tributário).
- **Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000)** – arts. 11 a 14 (gestão da arrecadação tributária, obrigatoriedade de instituição e efetiva cobrança dos tributos de competência e requisitos para renúncia de receita).
- **Emenda Constitucional nº 132/2023 (Reforma Tributária)** – diretrizes de simplificação, transparência e eficiência da administração tributária, com reflexos na gestão dos tributos patrimoniais e na modernização dos cadastros fiscais.
- **Superior Tribunal de Justiça – Tema Repetitivo 1.113 (REsp 1.937.821/SP)** – definição de que o valor da transação declarado pelo contribuinte no ITBI possui presunção relativa de veracidade, sendo vedada a fixação prévia de valor de referência unilateral pelo município, devendo eventual divergência ser apurada por meio de processo administrativo com contraditório e ampla defesa.

ITENS A SEREM VERIFICADOS

Item	Questão Auxiliar
1	A legislação tributária municipal prevê a progressividade da alíquota do IPTU com base no valor do imóvel?
2	A legislação tributária municipal prevê a aplicação de alíquotas diferenciadas de IPTU com base na utilização urbanística ("uso") do imóvel?
3	A legislação tributária municipal prevê a progressividade da alíquota de IPTU (ou "IPTU progressivo no tempo") como instrumento para induzir o adequado aproveitamento de imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados?
4	A legislação tributária municipal prevê o índice de correção monetária a ser aplicado periodicamente aos valores previstos na planta genérica de valores dos imóveis para fins de recomposição inflacionária?
5	A legislação tributária municipal estabelece critérios gerais para a revisão dos valores venais dos imóveis para fins de lançamento IPTU, de modo a permitir que a revisão possa ser realizada por meio de decreto do Poder Executivo?
6	A legislação tributária municipal prevê a periodicidade da revisão dos valores da planta genérica de valores dos imóveis?
7	O Município elaborou, nos últimos 4 (quatro) anos, estudo técnico-estatístico para estimar os valores venais dos imóveis urbanos, com a finalidade de embasar a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV) utilizada como base de cálculo do IPTU?
8	O Município propôs a revisão da PGV dos imóveis nos últimos 4 (quatro) anos?
9	O Município realizou, no ano atual, ao menos um procedimento de fiscalização, para fins de lançamento do IPTU, em relação a imóveis urbanisticamente não regulares dentro do perímetro urbano e/ou dentro das áreas de expansão urbana?
10	O Município permite a emissão de guias de recolhimento de IPTU, pela internet e diretamente pelos contribuintes?
11	O Município utiliza canais de comunicação acessíveis e modernos — como WhatsApp — para promover a regularização espontânea de créditos tributários lançados e ainda não pagos, a exemplo do IPTU?
12	O Município possui ato normativo que define o procedimento de avaliação do valor de mercado do imóvel para fins de ITBI?
13	O Município possui ato normativo que define o processo administrativo de contestação do valor declarado pelo contribuinte para fins de ITBI?
14	O Município permite a SOLICITAÇÃO da emissão de guias de recolhimento de ITBI, pela internet e diretamente pelos contribuintes?

PROCEDIMENTOS PREPARATÓRIOS

SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES AO(À) SECRETÁRIO(A) MUNICIPAL DE FINANÇAS

A instância executora deverá comunicar ao(à) gestor(a) responsável pelo setor tributário sobre os procedimentos a serem realizados e, nessa comunicação, solicitar a documentação preliminar necessária, elencada no quadro abaixo. Para essa etapa, poderá ser utilizado o ANEXO I – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES AO(À) SECRETÁRIO(A) MUNICIPAL DE FINANÇAS.

Documento	
D1	Lei(s) municipal(is) vigentes que disciplinam o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).
D2	Estudo técnico-estatístico elaborado nos últimos 5 anos para estimar os valores venais dos imóveis urbanos , com a finalidade de embasar a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV).
D3	Projetos de lei propostos nos últimos 4 anos para a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV) .
D4	Decretos municipais editados nos últimos 4 anos para a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV) .
D5	Relatórios ou processos administrativos de fiscalizações realizadas no último e no atual exercício de imóveis urbanisticamente irregulares para fins de lançamento do IPTU.
D6	Link de acesso direto , disponibilizado no site institucional do Município, que permita ao contribuinte emitir guias de recolhimento do IPTU .
D7	Link de acesso direto , disponibilizado no site institucional do Município, que permita ao contribuinte acessar atendimento via WhatsApp para tratar de assuntos tributários.
D8	Ato(s) normativo(s) que regulamenta(m) o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) , especialmente quanto aos procedimentos de avaliação do valor de mercado do imóvel e de contestação do valor declarado pelo contribuinte.
D9	Link de acesso direto , no site institucional do Município, que permita a SOLICITAÇÃO , pelo contribuinte, da emissão de guias de recolhimento de ITBI .

PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE

Item 1 - A legislação tributária municipal prevê a progressividade da alíquota do IPTU com base no valor do imóvel?

PA1.1. Analisar a legislação municipal que disciplina o IPTU (Documento D1) com o objetivo de identificar a previsão de alíquotas variáveis e progressivas estabelecidas em função do valor venal do imóvel.

OBS.: A progressividade fiscal do IPTU, prevista no art. 156, § 1º, inciso I, CF/88, visa aplicar o princípio da capacidade contributiva, em que alíquotas maiores incidem sobre bases de cálculo mais elevadas.

Item 2 - A legislação tributária municipal prevê a aplicação de alíquotas diferenciadas de IPTU com base na utilização urbanística ("uso") do imóvel?

PA2.1. Analisar a legislação municipal que disciplina o IPTU (Documento D1) com o objetivo de identificar dispositivos que estabeleçam alíquotas diferenciadas com base na destinação ou utilização do imóvel.

OBS.: Esse dispositivo permite que o município aplique alíquotas distintas para diferentes categorias de uso, tais como residencial, comercial, industrial ou terrenos baldios, conforme facultado pelo art. 156, § 1º, inciso II, CF/88.

Item 3 - A legislação tributária municipal prevê a progressividade da alíquota de IPTU (ou "IPTU progressivo no tempo") como instrumento para induzir o adequado aproveitamento de imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados?

PA3.1. Analisar a legislação municipal que disciplina o IPTU (Documento D1) com o objetivo de identificar dispositivos que prevejam e disciplinem a progressividade da alíquota de IPTU como instrumento para induzir o adequado aproveitamento de imóveis urbanos.

OBS.: Trata-se de um instrumento de política urbana (extrafiscal) voltado a compelir o proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado ao adequado aproveitamento do imóvel, conforme as diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Item 4 – A legislação tributária municipal prevê o índice de correção monetária a ser aplicado periodicamente aos valores previstos na planta genérica de valores dos imóveis para fins de recomposição inflacionária?

PA4.1. Analisar a legislação municipal que disciplina o IPTU (Documento D1) com o objetivo de identificar o índice oficial adotado pelo município para a recomposição inflacionária anual dos valores venais previstos na PGV.

Item 5 – A legislação tributária municipal estabelece critérios gerais para a revisão dos valores venais dos imóveis para fins de lançamento IPTU, de modo a permitir que a revisão possa ser realizada por meio de decreto do Poder Executivo?

PA5.1. Verificar nas leis municipais que disciplinam o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) (Documento D1) se há trecho que apresenta os critérios gerais para a revisão dos valores venais dos imóveis para fins de lançamento IPTU, de modo a permitir que a revisão possa ser realizada por meio de decreto do Poder Executivo

OBS.: Conforme a Emenda Constitucional nº 132/2023 (Reforma Tributária), o Poder Executivo poderá atualizar a base de cálculo do IPTU por meio de decreto, desde que observe critérios gerais previstos em lei municipal. Essa prerrogativa visa conferir maior agilidade à gestão tributária, assegurando a justiça fiscal sem a necessidade de nova lei a cada revisão estrutural.

Item 6 - A legislação tributária municipal prevê a periodicidade da revisão dos valores da planta genérica de valores dos imóveis?

PA6.1. Analisar a legislação municipal regente do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) (Documento D1), com o objetivo de identificar a existência de prazo máximo estipulado para a revisão integral dos valores da Planta Genérica de Valores (PGV).

OBS.: A revisão mencionada consiste na reavaliação técnica e aprofundada dos valores venais dos imóveis, distinguindo-se da simples atualização monetária anual (recomposição inflacionária). Em observância às boas práticas de governança tributária, orienta-se que a revisão ocorra no intervalo máximo de 4 anos. Recomenda-se, preferencialmente, que a atualização seja realizada no primeiro ano de cada mandato do Executivo Municipal.

Item 7 - O Município elaborou, nos últimos 4 (quatro) anos, estudo técnico-estatístico para estimar os valores venais dos imóveis urbanos, com a finalidade de embasar a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV) utilizada como base de cálculo do IPTU?

PA7.1. Analisar o estudo técnico-estatístico (Documento D2), verificando se sua elaboração ocorreu nos últimos 4 (quatro) anos.

PA7.2. Analisar o estudo técnico-estatístico (Documento D2), verificando se a metodologia aplicada observa critérios científicos e normas técnicas (ex: NBR 14.653 da ABNT) para a estimativa dos valores dos imóveis.

OBS.: A fundamentação técnica da PGV, mediante estudos estatísticos (como a regressão linear), é indispensável para que o lançamento do IPTU reflita a realidade do mercado imobiliário e assegure o princípio da capacidade contributiva. Ressalte-se que, em observância ao art. 18 da Portaria MDR nº 3.242/2022, os valores dos imóveis estimados para fins fiscais devem ser atualizados em intervalo não superior a 4 (quatro) anos.

Item 8 - O Município propôs a revisão da PGV dos imóveis nos últimos 4 (quatro) anos?

PA8.1. Analisar se foi proposto Projeto de Lei (Documento D3) ou se foi editado Decreto Municipal (Documento D4) nos últimos 4 (quatro) anos.

PA8.2. Analisar a existência de nexo de causalidade entre as conclusões do estudo técnico (Documento D2) e a efetiva proposição de Projeto de Lei (Documento D3) ou de Decreto Municipal (D4) destinado à revisão da Planta Genérica de Valores (PGV).

Item 9 - O Município realizou, no ano atual, ao menos um procedimento de fiscalização, para fins de lançamento do IPTU, em relação a imóveis urbanisticamente não regulares dentro do perímetro urbano e/ou dentro das áreas de expansão urbana?

PA9.1. Avaliar relatórios ou processos administrativos de fiscalização (Documento D5) realizados no exercício atual, com o objetivo de constatar ações voltadas ao lançamento do IPTU sobre imóveis com irregularidades urbanísticas ou situados em áreas de expansão.

Item 10 - O Município permite a emissão de guias de recolhimento de IPTU, pela internet e diretamente pelos contribuintes?

PA10.1. Validar, mediante acesso ao portal institucional (Documento D6), a existência de funcionalidade que permita ao contribuinte a emissão direta e independente das guias de recolhimento do IPTU.

Item 11 - O Município utiliza canais de comunicação acessíveis e modernos — como WhatsApp — para promover a regularização espontânea de créditos tributários lançados e ainda não pagos, a exemplo do IPTU?

PA11.1. Verificar a existência e o funcionamento de canais de comunicação instantânea, como WhatsApp (Documento D7), voltados à promoção da regularização espontânea de débitos e cobrança administrativa.

Item 12 - O Município possui ato normativo que define o procedimento de avaliação do valor de mercado do imóvel para fins de ITBI?

PA12.1. Analisar os atos normativos municipais que regulamentam o ITBI (Documento D8) para identificar a existência de critérios objetivos e procedimentos técnicos que definam a avaliação do valor de mercado para fins de ITBI.

OBS.: É fundamental que o procedimento respeite o entendimento do STJ, Tema Repetitivo nº 1.113, que estabelece a presunção de boa-fé do valor declarado pelo contribuinte, salvo se o Fisco instaurar processo administrativo para arbitramento fundamentado.

Item 13 - O Município possui ato normativo que define o processo administrativo de contestação do valor declarado pelo contribuinte para fins de ITBI?

PA13.1. Analisar os atos normativos municipais que regulamentam o ITBI (Documento D8) quanto à previsão de rito específico que assegure ao contribuinte o direito de contestar administrativamente a avaliação efetuada pelo Fisco para o ITBI.

OBS.: A norma deve garantir o contraditório e a ampla defesa, permitindo que o contribuinte apresente laudos ou provas que demonstrem a compatibilidade do valor declarado com a realidade de mercado do imóvel.

Item 14 - O Município permite a SOLICITAÇÃO da emissão de guias de recolhimento de ITBI, pela internet e diretamente pelos contribuintes?

PA14.1. Validar, mediante acesso ao portal institucional (Documento D9), a existência de funcionalidade que permita ao contribuinte a solicitação eletrônica da emissão de guias de recolhimento do ITBI.

ANEXO I - MODELO DE SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES AO(A) SECRETÁRIO(A) MUNICIPAL DE FINANÇAS

Assunto: Solicitação de documentos para consistência de dados.

Prezado(a) Sr.(a) [Nome do(a) Secretário(a)],

No exercício de nossas atribuições constitucionais, legais e regulamentares, o(a) [Identificação da Instância Executora] está realizando um procedimento de consistência de dados sobre a gestão do **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** e do **Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)**. Esta iniciativa faz parte do nosso compromisso com o aprimoramento contínuo dos procedimentos administrativos da gestão orçamentária, fiscal e financeira do Município, com especial ênfase no fortalecimento dos controles e da governança da gestão tributária

O objetivo do trabalho consiste em avaliar a conformidade normativa e a institucionalização de procedimentos para o lançamento e fiscalização do IPTU e do ITBI. As conclusões deste trabalho não somente nos auxiliarão a entender melhor as práticas correntes, mas também poderão resultar na emissão de recomendações específicas para aprimoramento dos processos de trabalho em questão.

Nesse sentido, solicitamos gentilmente que nos forneça os seguintes documentos e informações:

Documento	
D1	Lei(s) municipal(is) vigentes que disciplinam o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).
D2	Estudo técnico-estatístico elaborado nos últimos 5 anos para estimar os valores venais dos imóveis urbanos , com a finalidade de embasar a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV).
D3	Projetos de lei propostos nos últimos 4 anos para a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV) .
D4	Decretos municipais editados nos últimos 4 anos para a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV) .
D5	Relatórios ou processos administrativos de fiscalizações realizadas no último e no atual exercício de imóveis urbanisticamente irregulares para fins de lançamento do IPTU.
D6	Link de acesso direto , disponibilizado no site institucional do Município, que permita ao contribuinte emitir guias de recolhimento do IPTU .
D7	Link de acesso direto , disponibilizado no site institucional do Município, que permita ao contribuinte acessar atendimento via WhatsApp para tratar de assuntos tributários.

D8	Ato(s) normativo(s) que regulamenta(m) o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) , especialmente quanto aos procedimentos de avaliação do valor de mercado do imóvel e de contestação do valor declarado pelo contribuinte.
D9	Link de acesso direto , no site institucional do Município, que permita a SOLICITAÇÃO , pelo contribuinte, da emissão de guias de recolhimento de ITBI .

Agradecemos sua colaboração e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários. Por favor, encaminhe os documentos solicitados até **[data limite]**, para que possamos dar continuidade ao nosso trabalho.

Atenciosamente,

[Seu Nome]

[Seu Cargo]

[Contato] [Email de contato]

ANEXO II – FORMULÁRIO DE AUDITORIA (CHECKLIST)

Item 1 - A legislação tributária municipal prevê a progressividade da alíquota do IPTU com base no valor do imóvel?						
Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
A legislação municipal que disciplina o IPTU (Documento D1) prevê alíquotas variáveis e progressivas estabelecidas em função do valor venal do imóvel?	PA1.1				AC01	

Item 2 - A legislação tributária municipal prevê a aplicação de alíquotas diferenciadas de IPTU com base na utilização urbanística ("uso") do imóvel?						
Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
A legislação municipal que disciplina o IPTU (Documento D1) estabelece alíquotas diferenciadas com base na destinação ou utilização do imóvel?	PA2.1				AC02	

Item 3 - A legislação tributária municipal prevê a progressividade da alíquota de IPTU (ou "IPTU progressivo no tempo") como instrumento para induzir o adequado aproveitamento de imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados?

Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
A legislação municipal que disciplina o IPTU (Documento D1) identifica dispositivos que prevejam e disciplinem a progressividade da alíquota de IPTU como instrumento para induzir o adequado aproveitamento de imóveis urbanos?	PA3.1				AC03	

Item 4 - A legislação tributária municipal prevê o índice de correção monetária a ser aplicado periodicamente aos valores previstos na planta genérica de valores dos imóveis para fins de recomposição inflacionária?

Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
A legislação municipal que disciplina o IPTU (Documento D1) estabelece o índice oficial adotado pelo município para a recomposição inflacionária anual dos valores venais previstos na PGV?	PA4.1				AC04	

Item 5 - A legislação tributária municipal estabelece critérios gerais para a revisão dos valores venais dos imóveis para fins de lançamento IPTU, de modo a permitir que a revisão possa ser realizada por meio de decreto do Poder Executivo?

Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
A legislação municipal que disciplina o IPTU (Documento D1) apresenta os critérios gerais para a revisão dos valores venais dos imóveis, de modo a permitir que a revisão seja realizada por meio de decreto do Poder Executivo?	PA5.1				AC05	

Item 6 - A legislação tributária municipal prevê a periodicidade da revisão dos valores da planta genérica de valores dos imóveis?						
Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
A legislação municipal que disciplina o IPTU (Documento D1) estipula um prazo máximo para a revisão integral dos valores da Planta Genérica de Valores (PGV)?	PA6.1				AC06	

Item 7 - O Município elaborou, nos últimos 4 (quatro) anos, estudo técnico-estatístico para estimar os valores venais dos imóveis urbanos, com a finalidade de embasar a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV) utilizada como base de cálculo do IPTU?						
Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
O estudo técnico-estatístico (Documento D2) foi elaborado nos últimos 4 (quatro) anos?	PA7.1				AC07	
A metodologia aplicada no estudo técnico-estatístico (Documento D2) observa critérios científicos e normas técnicas (ex: NBR 14.653 da ABNT) para a estimativa dos valores dos imóveis?	PA7.2				AC08	

Item 8 - O Município propôs a revisão da PGV dos imóveis nos últimos 4 (quatro) anos?						
Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
Foi proposto Projeto de Lei (Documento D3) ou editado Decreto Municipal (Documento D4) para a revisão da PGV nos últimos 4 (quatro) anos?	PA8.1				AC09	
Existe nexó de causalidade entre as conclusões do estudo técnico (Documento D2) e a efetiva proposição de Projeto de Lei (Documento D3) ou de Decreto Municipal (D4) destinado à revisão da Planta Genérica de Valores (PGV)?	PA8.2				AC10	

Item 9 - O Município realizou, no ano atual, ao menos um procedimento de fiscalização, para fins de lançamento do IPTU, em relação a imóveis urbanisticamente não regulares dentro do perímetro urbano e/ou dentro das áreas de expansão urbana?						
Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
Os relatórios ou processos administrativos de fiscalização (Documento D5) realizados no exercício atual constatações voltadas ao lançamento do IPTU sobre imóveis com irregularidades urbanísticas ou situados em áreas de expansão?	PA9.1				AC11	

Item 10 - O Município permite a emissão de guias de recolhimento de IPTU, pela internet e diretamente pelos contribuintes?

Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
O portal institucional (Documento D6) disponibiliza funcionalidade que permita ao contribuinte a emissão direta e independente das guias de recolhimento do IPTU?	PA10.1				AC12	

Item 11 - O Município utiliza canais de comunicação acessíveis e modernos — como WhatsApp — para promover a regularização espontânea de créditos tributários lançados e ainda não pagos, a exemplo do IPTU?

Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
Existem canais de comunicação instantânea em funcionamento, como WhatsApp (Documento D7), voltados à promoção da regularização espontânea de débitos e cobrança administrativa?	PA11.1				AC13	

Item 12 - O Município possui ato normativo que define o procedimento de avaliação do valor de mercado do imóvel para fins de ITBI?

Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
Os atos normativos municipais que regulamentam o ITBI (Documento D8) estabelecem critérios objetivos e procedimentos técnicos que definam a avaliação do valor de mercado para fins de ITBI?	PA12.1				AC14	

Item 13 - O Município possui ato normativo que define o processo administrativo de contestação do valor declarado pelo contribuinte para fins de ITBI?

Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
Os atos normativos municipais que regulamentam o ITBI (Documento D8) preveem rito específico que assegure ao contribuinte o direito de contestar administrativamente a avaliação efetuada pelo Fisco para o ITBI?	PA13.1				AC15	

Item 14 - O Município permite a SOLICITAÇÃO da emissão de guias de recolhimento de ITBI, pela internet e diretamente pelos contribuintes?						
Quesito	PA	Sim	Não	Não se aplica	Possíveis achados	Observações
O portal institucional (Documento D9) disponibiliza funcionalidade que permita ao contribuinte a SOLICITAÇÃO eletrônica da emissão de guias de recolhimento do ITBI?	PA14.1				AC16	

ANEXO III - POSSÍVEIS ACHADOS E RECOMENDAÇÕES APLICÁVEIS

Possíveis achados		Possíveis recomendações aplicáveis
AC01	Inexistência de previsão legal para a progressividade das alíquotas do IPTU com base no valor venal do imóvel.	Promover a alteração da legislação tributária municipal com o objetivo de instituir alíquotas variáveis e progressivas em função do valor do imóvel, em observância ao princípio da capacidade contributiva.
AC02	Ausência de alíquotas diferenciadas de IPTU com base na utilização urbanística ("uso") do imóvel na legislação municipal.	Promover a alteração da legislação tributária municipal com o objetivo de prever alíquotas distintas conforme a destinação do imóvel (residencial, comercial, industrial ou terrenos baldios), visando à justiça fiscal e extrafiscalidade.
AC03	Falta de previsão legal da progressividade das alíquotas de IPTU no tempo para induzir o adequado aproveitamento de imóveis urbanos.	Promover a alteração da legislação tributária municipal com o objetivo de instituir o IPTU progressivo no tempo, conforme as diretrizes do Estatuto da Cidade, para imóveis que descumprem a função social da propriedade urbana.
AC04	Inexistência de índice oficial de correção monetária definido em lei para a recomposição inflacionária anual da PGV.	Promover a alteração da legislação tributária municipal com o objetivo de estabelecer índice oficial de atualização monetária para garantir a manutenção do valor real da Planta Genérica de Valores (PGV) em face da inflação.
AC05	Ausência de critérios gerais em lei municipal que autorizem a revisão da PGV por meio de decreto do Poder Executivo.	Promover a alteração da legislação tributária municipal com o objetivo de incluir parâmetros técnicos e critérios gerais que permitam a revisão da base de cálculo do IPTU via decreto, em conformidade com a EC nº 132/2023.
AC06	Falta de previsão legal quanto à periodicidade máxima para a revisão integral dos valores da Planta Genérica de Valores.	Promover a alteração da legislação tributária municipal com o objetivo de fixar o prazo máximo de 4 (quatro) anos para a revisão integral da PGV, assegurando que os valores venais acompanhem a valorização imobiliária real.
AC07	Inexistência ou desatualização (superior a 4 anos) de estudo técnico-estatístico para estimativa dos valores venais dos imóveis urbanos.	Elaborar e formalizar estudo técnico-estatístico atualizado para subsidiar a revisão da PGV, garantindo que a base de cálculo do imposto seja fidedigna ao mercado.
AC08	Estudo técnico para revisão da PGV elaborado sem observância a critérios científicos ou normas técnicas (ex: NBR 14.653 da ABNT).	Adequar a metodologia de avaliação imobiliária adotada pelo Município aos parâmetros científicos e normas técnicas oficiais, conferindo segurança jurídica aos lançamentos tributários.

AC09	Inércia administrativa na proposição de revisão da PGV dos imóveis no último quadriênio.	Promover a revisão da PGV dos imóveis, mediante a proposição de Projeto de Lei ou edição de Decreto Municipal, visando atualizar a base de cálculo tributária.
AC10	Ausência de nexos causal entre o estudo técnico-estatístico realizado e a norma que revisou a Planta Genérica de Valores.	Assegurar que as futuras revisões da PGV sejam fundamentadas nos resultados apurados em estudos técnicos prévios, registrando formalmente tal motivação no processo administrativo.
AC11	Inexistência de procedimentos de fiscalização voltados ao lançamento do IPTU sobre imóveis irregulares ou em áreas de expansão urbana.	Implementar rotinas sistemáticas de fiscalização tributária e atualização cadastral para identificar novas unidades tributáveis e combater a evasão, inclusive em áreas de expansão.
AC12	Inexistência de funcionalidade no portal institucional que permita a emissão direta de guias de IPTU pelo contribuinte.	Implementar solução tecnológica no portal institucional que possibilite o autoatendimento para emissão direta e independente de guias de recolhimento de IPTU pelo contribuinte.
AC13	Ausência de canais modernos de comunicação (ex: WhatsApp) voltados à promoção da regularização espontânea de débitos tributários.	Instituir e operacionalizar canais oficiais de comunicação instantânea para tratar de assuntos tributários, facilitando o atendimento e a regularização de créditos lançados.
AC14	Falta de ato normativo definindo o procedimento técnico para avaliação do valor de mercado do imóvel para fins de ITBI.	Editar ato normativo que estabeleça critérios objetivos e procedimentos técnicos para a avaliação do ITBI, respeitando a presunção de boa-fé do valor declarado.
AC15	Inexistência de rito administrativo específico que assegure o direito de contestação da avaliação do ITBI pelo contribuinte.	Editar ato normativo que regulamente o processo administrativo próprio para contestação de valores de ITBI, garantindo os princípios do contraditório e da ampla defesa ao contribuinte.
AC16	Inexistência de funcionalidade no portal institucional que permita a solicitação da emissão direta de guias de recolhimento de ITBI pelo contribuinte.	Implementar solução tecnológica no portal institucional que possibilite o autoatendimento para solicitação direta e independente de emissão de guias de recolhimento de ITBI pelo contribuinte.