

Campo Grande (MS), 27 de agosto de 2025.

A

Câmara Municipal de Vereadores de Campo Grande (MS)

Avenida Ricardo Brandão, nº 1600 – Jatiúca Park

CEP 79040-904 – Campo Grande – MS

NUPERJ – NÚCLEO DE PERÍCIAS JUDICIAIS, através da pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ nº 27.626.409/0001-74, conforme pactuado no **TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA** firmado, vem apresentar seu **PARECER TÉCNICO**:

1. INTRODUÇÃO

1. Este parecer técnico reúne evidências e critérios de Engenharia de Avaliações e Urbanismo para subsidiar a audiência pública “**Imóveis, o Impacto no IPTU e ITBI**”, com foco na consistência metodológica, na justiça fiscal, social e na aderência entre o que se cobra e o que a realidade física, econômica e jurídica dos imóveis permite pagar.
2. **A premissa é simples**: tributar é medir bem. Quando a régua muda sem transparência, quando desconsideramos restrições de uso ou confundimos prestação pública com manutenção privada, a confiança do contribuinte e a equidade do sistema vacilam. Em Campo Grande, essa mensuração se operacionaliza pela Planta Genérica de Valores (PGV), uma matriz de valores por metro quadrado que pondera atributos como localização, padrão urbanístico, infraestrutura disponível, topografia e testada. Para ser justa, a PGV precisa de três pilares: **transparência dos pesos, fatores de transição entre**

exercícios (evitando “degraus” abruptos) e **redutores para situações especiais que afetam o potencial econômico do terreno.**

3. As alíquotas do IPTU incidem sobre esse valor venal e variam conforme o tipo e o uso do imóvel, bem como a presença de melhoramentos públicos efetivos (pavimentação, água, esgoto, iluminação, equipamentos e serviços públicos).
4. Em loteamentos fechados, onde a infraestrutura é instalada e **mantida por particulares**, a distinção entre serviço público prestado e **serviço privado custeado pelos condôminos** é decisiva para a alíquota adequada. Quanto aos fatos geradores, importa lembrar: no IPTU, é a propriedade de imóvel urbano na data-base; no ITBI, é a transmissão onerosa intervivos. Em ambos, a base deve espelhar a economia real do bem e do negócio.
5. Outro eixo técnico incontornável é a delimitação de áreas *non aedificandi* e o consequente ajuste do valor venal ao potencial construtivo. Bacias de drenagem, faixas de proteção, APPs, servidões e equipamentos comunitários não geram aproveitamento edificável e, portanto, devem receber depreciações específicas ou isenções proporcionais.
6. A norma ABNT NBR 14.653 orienta a aplicação de fatores de depreciação para restrições de uso; e, para glebas urbanizáveis, o método residual (involutivo) separa corretamente a “parcela da terra” dos custos, riscos, prazos e remuneração do empreendimento – evitando equiparar terra bruta a lote pronto.
7. As análises de casos de **IPTU** indicam **padrões recorrentes de assimetria: (i)** valores unitários muito superiores em lançamentos recentes sem revisão

proporcional dos vizinhos; **(ii)** ausência de fatores de transição na PGV; **(iii)** desconsideração de restrições físicas relevantes; **(iv)** aplicação de alíquotas máximas onde não há melhoramentos públicos; **(v)** lançamentos antes do marco correto do fato gerador; **(vi)** divergências entre avaliações para fins distintos dentro da própria Administração, e; **(vii)** conflitos de incidência IPTU x ITR quando a destinação econômica é rural. Em **ITBI**, emergem **discrepâncias entre o valor venal padronizado e o preço real da operação**, atualizado pelos termos do próprio contrato.

8. Este parecer, portanto, orienta por medidas técnicas concretas: harmonização intrabairro dos critérios da PGV; auditoria de *outliers* e validação estatística; segregação cadastral por polígonos de uso; aplicação de redutores e isenções para restrições e equipamentos; alíquotas compatíveis com a natureza e a prestação de serviços; observância estrita das datas-bases do fato gerador; e adoção de métodos de avaliação aderentes ao objeto (comparativo ou residual), com rastreabilidade e documentação.
9. Alinhar a tributação à realidade física e econômica não é concessão – é o caminho para restaurar proporcionalidade, previsibilidade e confiança entre contribuinte e Administração.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

10. Este parecer técnico, para a audiência **“Imóveis, o Impacto no IPTU e ITBI”**, avalia a coerência entre valor venal, Planta Genérica de Valores (PGV), alíquotas e fato gerador, confrontando norma e prática em Campo Grande

(MS).

11. Partimos de princípios: (i) o valor venal deve partir de uma PGV precisa de pesos transparentes e fatores de transição; **(ii)** alíquotas variam com uso e melhoramentos públicos efetivos; **(iii)** áreas non aedificandi exigem redutores; e o fato gerador impõe datas-base intransigíveis.

12. Esta análise tem caráter estritamente técnico e está fundamentada em dados objetivos e na legislação vigente, em especial no art. 145, §1º da Constituição Federal, que estabelece o princípio da capacidade contributiva. As comparações entre valores de IPTU em diferentes padrões urbanísticos – sejam de empreendimentos populares ou de alto padrão – não decorrem de juízos políticos ou ideológicos, mas da aplicação de critérios legais e metodológicos que buscam ajustar a carga tributária à real capacidade econômica do contribuinte, garantindo **proporcionalidade, justiça fiscal e segurança jurídica.**

13. No eixo “**PGV e valor venal intrabairro/intertemporal**”, estudos em loteamentos abertos dos bairros Caiobá (**Lagoa**), Moreninha (**Bandeira**), Nasser (**Segredo**), Núcleo Industrial (**Imbirussu**) e Pioneiros (**Anhanduizinho**) mostram degraus de 8 a 16 vezes entre os empreendimentos vizinhos com atributos similares. Há “nova régua” para lançamentos recentes (ex.: **Nova Conquista/REURB, Villagio Vitória**) sem revisão proporcional dos antigos, além de quebras na ordem temporal esperada – sinal de mudança metodológica sem fatores de transição, que compromete isonomia e previsibilidade.

14. Nos loteamentos fechados, o eixo “**Consistência entre tipologias equivalentes**” revela valores muito superiores em empreendimentos de alto padrão – **Lieu**

Unique, Altos da Mata, Riviera Home Club, Damha IV, Alphaville, Terras Alpha, Reserva Morena, Shalom, Reserva Santa Inês e Setvillage I – o que é esperado, mas com diferenças acima de 50% entre projetos semelhantes motivadas sobretudo pelo ano de referência. Isso indica parametrização desigual e falta de validação cruzada de coeficientes físicos (testada, profundidade) e de transição entre exercícios na PGV.

- 15.** O eixo “**Potencial construtivo e restrições de uso**” é ilustrado pelo **Riviera Home Club**: 72,90% da área do lote analisado é non aedificandi (bacia de contenção e faixa operacional), e ainda assim toda a metragem foi tratada como edificável. Cenários proporcionais mostram que a base correta deveria cair para algo entre 28% e 42% do valor hoje lançado, mesmo atribuindo valor residual às áreas técnicas – um erro material que inflaciona a base e ignora a depreciação prevista em norma técnica.
- 16.** No eixo “**Alíquota e melhoramentos públicos**”, o **Terras do Golfe** evidencia a aplicação indevida da alíquota máxima de 3,5% em loteamento fechado com infraestrutura instalada e mantida privadamente, sem prestação de serviços públicos essenciais no interior do condomínio. A legislação municipal exige melhoramentos públicos para justificar alíquotas agravadas; ausentes esses requisitos, a alíquota de 1% é a compatível, nos termos do art. 148, I, para imóveis edificados ou não edificados em condomínios fechados regularizados e com infraestrutura privada, ainda que sem melhoramentos públicos. A alíquota mínima de 0,5% aplica-se apenas a glebas não edificadas e totalmente desprovidas de melhoramentos, conforme art. 148, II.
- 17.** O eixo “**Fato gerador, data-base e estágio do empreendimento**” aparece

novamente o Lieu Unique, da Plaenge, que ainda está em obras, mas tem todos seus lotes resultantes da operação de parcelamento com inscrições imobiliárias ativas e já avaliados.

18. No eixo “**Base do ITBI e economia real da transação**”, o caso Jardim Bálsamo expõe defasagem entre o valor venal de referência (R\$ 529.203,29) e o preço contratual atualizado pela SELIC desde 2007 (\approx R\$ 100.167,32) para terreno sem benfeitorias relevantes. Tributar a transmissão pela referência padronizada, cinco vezes superior ao montante econômico do negócio, distorce a capacidade contributiva e descola o ITBI da realidade negocial.

19. Por fim, no eixo “**Competência IPTU x ITR por destinação econômica**”, uma Gleba urbanizável demonstra exploração rural contemporânea (ata notarial de plantio, contrato de parceria e nota fiscal de colheita de R\$ 280.262,31), apesar de vistorias em entressafra e lançamentos de IPTU mantidos (débitos suspensos em 2024 de R\$ 203.227,46 e novo lançamento integral em 2025 de R\$ 189.048,91). O critério legal impõe ITR quando comprovado uso rural, ainda que em perímetro urbano, afastando o IPTU.

20. As recomendações convergem: **(i)** harmonizar critérios da PGV intrabairro e entre tipologias, instituir fatores de transição e auditoria de outliers; **(ii)** aplicar redutores/isenções proporcionais a restrições e equipamentos; **(iii)** segregar o cadastro por polígonos de uso; **(iv)** calibrar alíquotas à efetiva prestação pública; **(v)** respeitar estritamente as datas-bases do fato gerador e adotar métodos de avaliação aderentes ao objeto (comparativo ou residual), com documentação rastreável; **(vi)** alinhar a tributação à realidade física e econômica restabelece proporcionalidade, previsibilidade e confiança entre

contribuinte e Administração.

21. Para contextualizar a leitura e facilitar a navegação pelo parecer, apresenta-se a seguir a relação dos **Estudos de Caso** organizados segundo os eixos temáticos definidos no Sumário Executivo.

22. Cada eixo traduz um recorte analítico específico – da coerência da PGV à aplicação de alíquotas, da aferição do potencial construtivo à definição da base de cálculo em diferentes tributos –, permitindo ao leitor compreender rapidamente o foco de cada situação examinada e localizar, no corpo do relatório, as análises detalhadas e as evidências técnicas que sustentam as conclusões e recomendações formuladas.

Eixo 1 – PGV e Valor Venal Intrabairro/Intertemporal

- **1.1 – Loteamentos Novos (Abertos):** disparidades intrabairro e mudança de metodologia.
- **1.2 – Loteamentos Novos (Fechados):** coerência entre empreendimentos de padrão equivalente.
- **1.3 – Comparativo de Valores entre Loteamentos Abertos e Populares com Condomínios de Lotes de Alto Padrão**

Eixo 2 – Potencial Construtivo e Restrições de Uso

- **2.1 – Riviera Home Club:** impacto da área non aedificandi na base de cálculo do IPTU.

Eixo 3 – Alíquota e Melhoramentos Públicos

- **3.1 – Terras do Golfe:** aplicação indevida de alíquota máxima em loteamento fechado sem serviços públicos.

Eixo 4 – Fato Gerador, Data-Base e Estágio do Empreendimento

- **4.1 – Lieu Unique:** cadastro e avaliação de IPTUs antes mesmo da finalização física do empreendimento.

Eixo 5 – Base do ITBI e Economia Real da Transação

- **5.1 – Jardim Bálamo:** divergência entre valor contratual atualizado e valor venal de referência no ITBI

Eixo 6 – Competência IPTU x ITR por Destinação Econômica

- **6.1 – Gleba Urbanizável:** uso rural comprovado e incidência indevida de IPTU

23. Assim, definidos e apresentados os eixos de análise que orientam a avaliação técnica, passa-se à exposição dos **Estudos de Caso**, nos quais cada situação concreta é examinada à luz desses critérios.

3. ESTUDOS DE CASOS

Eixo 1 – PGV e Valor Venal Intrabairro/Intertemporal

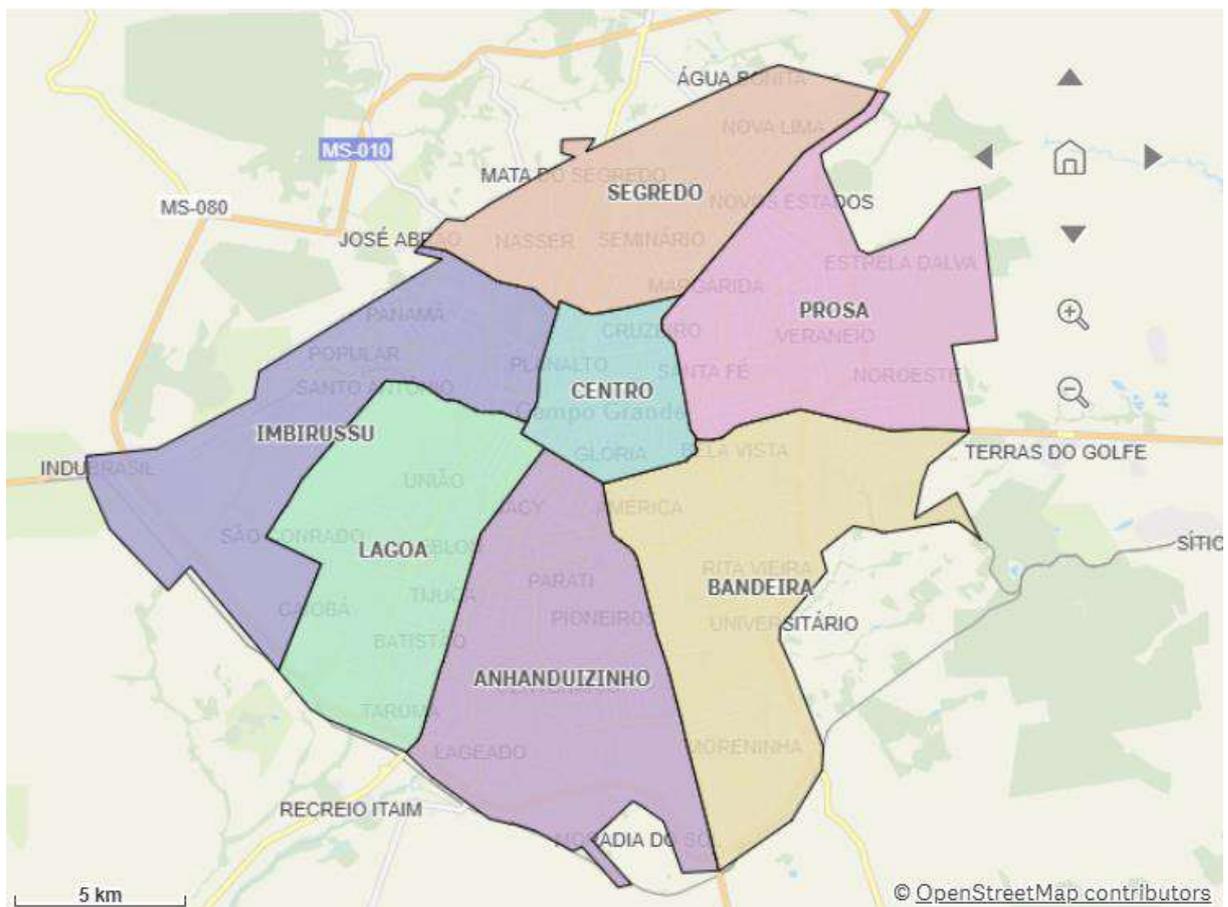
1.1 – Loteamentos Novos (Abertos): disparidades intrabairro e mudança de metodologia

24. Os dados estudados revelam incompatibilidades de critérios na atribuição de valores unitários de referência para loteamentos localizados no mesmo bairro e região urbana. Em diferentes quadros, **observa-se que os empreendimentos mais recentes receberam valores por metro quadrado substancialmente superiores a vizinhos mais antigos**, mesmo sob a mesma data-base de cálculo e ano de exercício (2025) e com cálculo a partir de um “lote padrão”, tudo conforme informações do **Decreto nº 16.074**, de 7 de novembro de 2024, publicado no **Diogrande nº 7.708**, que dispõe sobre os: **Critérios para a Fixação**

da Base de Cálculo do Valor Venal dos Imóveis do Município de Campo Grande/MS, para fins de Lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do exercício de 2025.

25. Em grande parte, as diferenças não se explicam por valorização natural ou mera defasagem temporal. O caso do **Nova Conquista**, por ser uma **regularização fundiária (REURB – Lei nº 13.465/2017)**, demandaria tratamento especial, no contexto de uma política urbana e social distinta, em face da regularização fundiária havida em ocupação irregular.

Figura 01: Articulação das regiões urbanas de Campo Grande (MS) – Fonte: Sisgran/PMCG



26. As variações acentuadas sugerem mudanças de metodologia ou de pesos

aplicados aos atributos, gerando degraus abruptos na valoração intrabairro.

Quadro 01: Análises de valores de IPTU para região do **Lagoa**, bairro **Caiobá** e **São Conrado**

Parcelamento	Setor	Valor Unitário	Ano Ref.	Escala ("Régua")
Villagio Vitória	887-7	364,42	2018	1408,00%
Figueiras do Parque	869-9	224,55	2017	868,00%
Bela Laguna	855-9	103,62	2014	400,00%
Rancho Alegre I	831-1	82,18	2009	318,00%
Vila Nathalia	838-9	47,53	2006	184,00%
Vila Fernanda	814-1	25,88	2006	100,00%

27. Conforme Quadro 01, a amplitude intrabairro de **Caiobá** e **São Conrado**, na região do **Lagoa**, chega a quase **14 vezes** entre o maior (2018) e o menor (2006). Mesmo dois empreendimentos de 2006 exibem disparidade considerável ($R\$47,53/m^2 \times R\$25,88/m^2$), reforçando sinais de critérios distintos para atributos semelhantes e infraestrutura compatível. O patamar do **Villagio Vitória** é claramente superior e sinaliza adoção de "**nova régua**" para lançamentos mais recentes.

Quadro 02: Análises de valores de IPTU para região do **Bandeira**, bairro **Moreninha**

Parcelamento	Setor	Valor Unitário	Ano Ref.	Escala ("Régua")
Nova Conquista (*)	876-1	290,31	2019	788,00%
Paraíso do Lageado	862-1	205,49	2016	558,00%
Jardim do Córrego	848-6	79,85	2010	217,00%
Nova Jerusalém	788-9	37,22	2003	101,00%
Jardim Gramado	769-2	36,85	2002	100,00%

(*) Reurb/EMHA

28. Na região do **Bandeira**, bairro **Moreninha**, o loteamento **Nova Conquista**, ainda que tenha sido objeto de regularização fundiária é o com maior valor unitário,

reforçando um descompasso tributário e social. Comparando demais empreendimentos, percebe-se ruptura a partir de 2016, com valores cerca de **5** a quase **8 vezes** acima dos de 2002–2003, indicando mudança metodológica intrabairro para lançamentos convencionais, conforme dados compilados sob a forma do Quadro 02.

29. Na região do **Segredo**, bairro **Nasser**, ocorre um salto de quase **10 vezes** entre o maior e o menor valor. Há também quebras na ordem temporal esperada – 2007 supera 2009 – revelando que a simples data de referência não é o fator único de precificação. **Os patamares mais altos concentram-se após 2012**, sinalizando mudança de critérios, como se extrai do Quadro 03.

Quadro 03: Análises de valores de IPTU para região do **Segredo**, bairro **Nasser**

Parcelamento	Setor	Valor Unitário	Ano Ref.	Escala ("Régua")
Residencial Maria Neves	874-5	359,99	2018	968,00%
Jardim da Mooca	861-3	261,88	2012	704,00%
Morada dos Deuses	827-3	123,27	2009	331,00%
Água Limpa Park	809-5	159,09	2007	428,00%
Dona Dedé	784-6	37,19	2004	100,00%

Quadro 04: Análises de valores de IPTU para região do **Imbirussu**, bairro **Núcleo Industrial**

Parcelamento	Setor	Valor Unitário	Ano Ref.	Escala ("Régua")
Morada Imperial	860-5	232,79	2017	1653,00%
Manoel Secco Thomé	261-5	30,51	1982	217,00%
Inápolis	217-8	14,02	1975	100,00%
Entroncamento	170-8	14,08	1963	100,00%

30. Na região do **Imbirussu**, bairro **Núcleo Industrial**, a diferença superior a **16 vezes** entre 2012 e os valores das décadas de 1960–70. Os mais antigos apresentam valores praticamente idênticos, sugerindo estagnação de critérios até a

adoção de uma nova metodologia em 2017, com a tributação do **Morada Imperial**, tudo conforme disponível no Quadro 04.

Quadro 05: Análises de valores de IPTU para região do **Anhanduizinho**, bairro **Pioneiros**

Parcelamento	Setor	Valor Unitário	Ano Ref.	Escala ("Régua")
Porto Galo	208-9	109,09	2007	421,00%
Joana Darc	777-3	104,26	2003	402,00%
Jardim Botânico	713-7	61,88	1997	239,00%
Parque Residencial Lisboa	637-8	25,92	1991	100,00%

31. O comparativo da região do **Anhanduizinho**, bairro **Pioneiros**, é o cenário com menor disparidade relativa (em torno de **4 vezes** frente aos extremos) e manutenção de valores próximos entre 2003 e 2007.

32. Tal situação se explica, pela **ausência de novos loteamentos na região**, o que se concentrou em outras regiões de Campo Grande, especialmente, as regiões **Lagoa, Segredo, Imbirussu**.

33. A representação dos Gráficos 01 a 05, corrobora a tendência de superavaliação de imóveis situados em loteamentos mais novos. Como síntese das análises, ressalta-se os seguintes pontos:

- **Uniformidade comprometida:** Na maioria dos bairros, excetuando Pioneiros, há saltos que ultrapassam múltiplos de **8 a 16 vezes** entre loteamentos vizinhos, sem correspondência proporcional nos atributos físicos e urbanísticos.
- **Nova régua para lançamentos recentes:** Os patamares elevados surgem de forma concentrada em datas mais recentes, sugerindo mudança de metodologia aplicada apenas aos novos, sem revisão proporcional nos

antigos.

Gráfico 01: Comportamento de valores de IPTU para região do **Lagoa**, bairro **Caiobá**

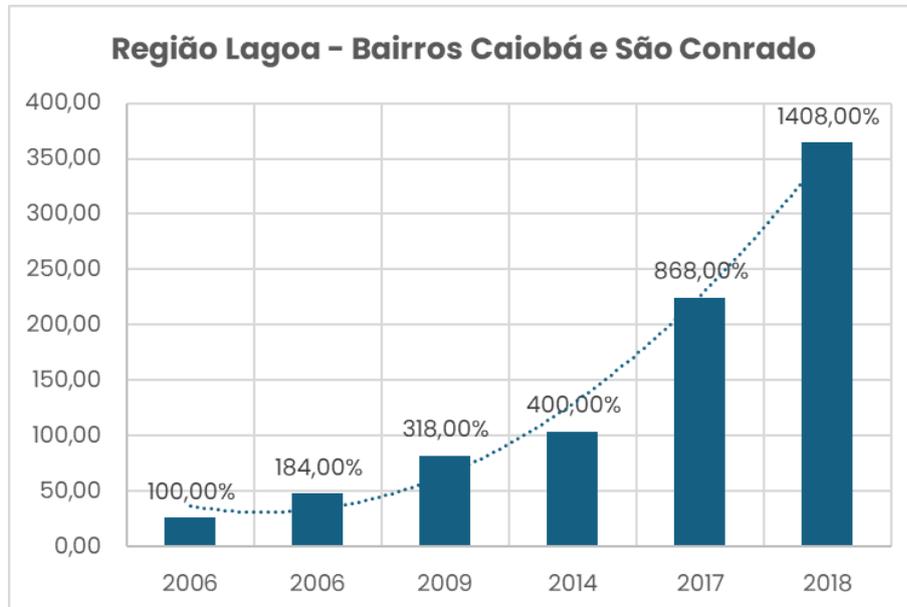
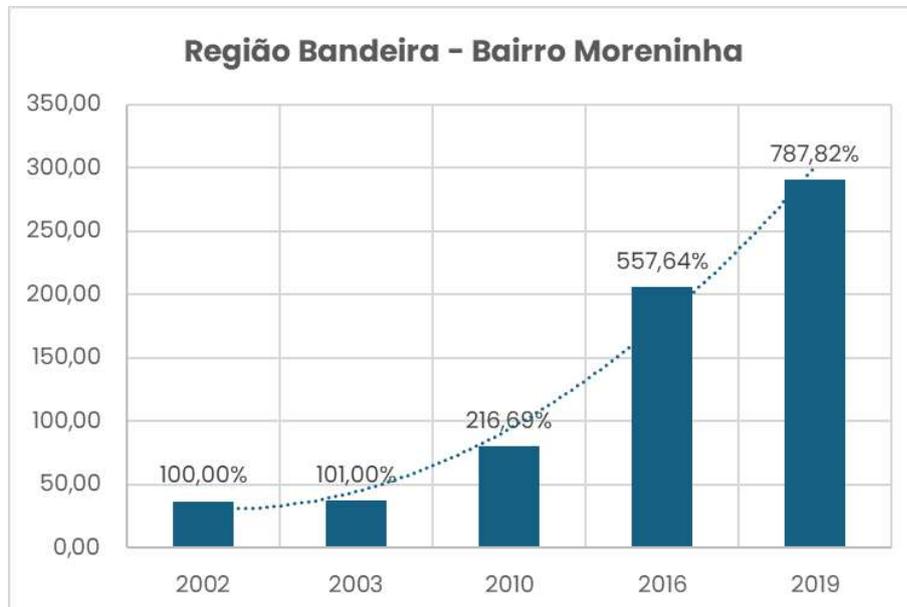


Gráfico 02: Comportamento de valores de IPTU para região do **Bandeira**, bairro **Moreninha**



- **Particularidade do Reurb:** No caso do Nova Conquista, a natureza de regularização fundiária justificaria tratamento distinto (valores menores que o de loteamentos tradicionais), mas a presença de outros saltos em

empreendimentos convencionais reforça que há duas lógicas de valoração convivendo no mesmo bairro.

Gráfico 03: Comportamento de valores de IPTU para região do **Segredo**, bairro **Nasser**

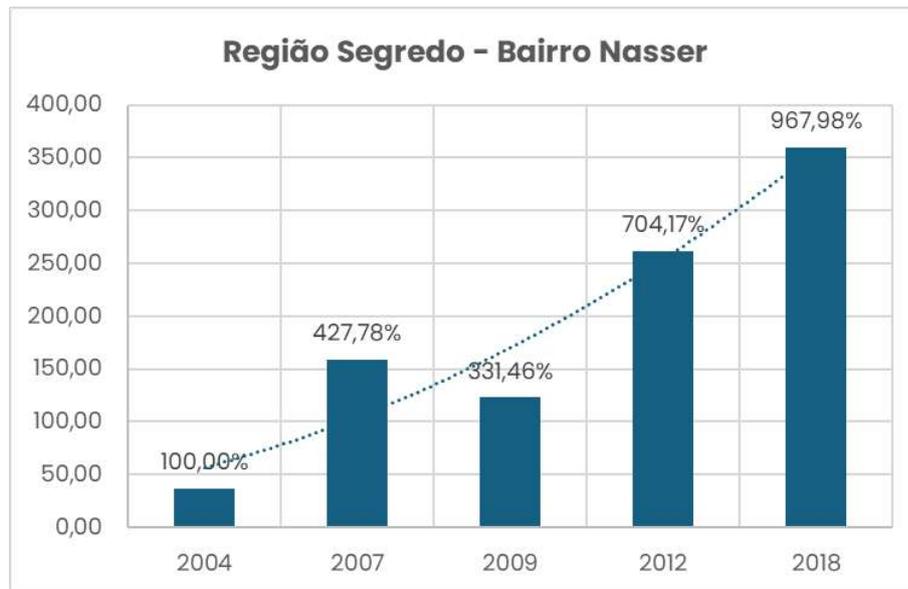
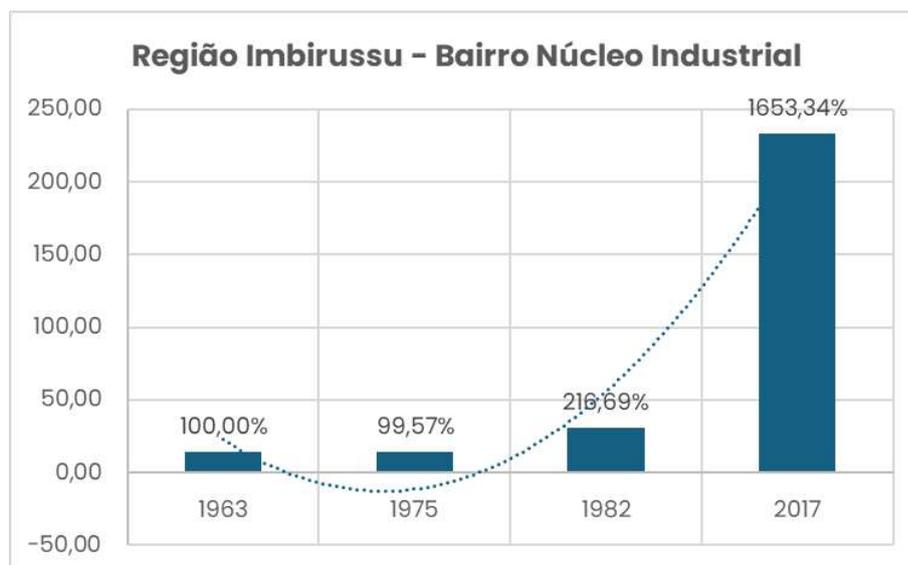


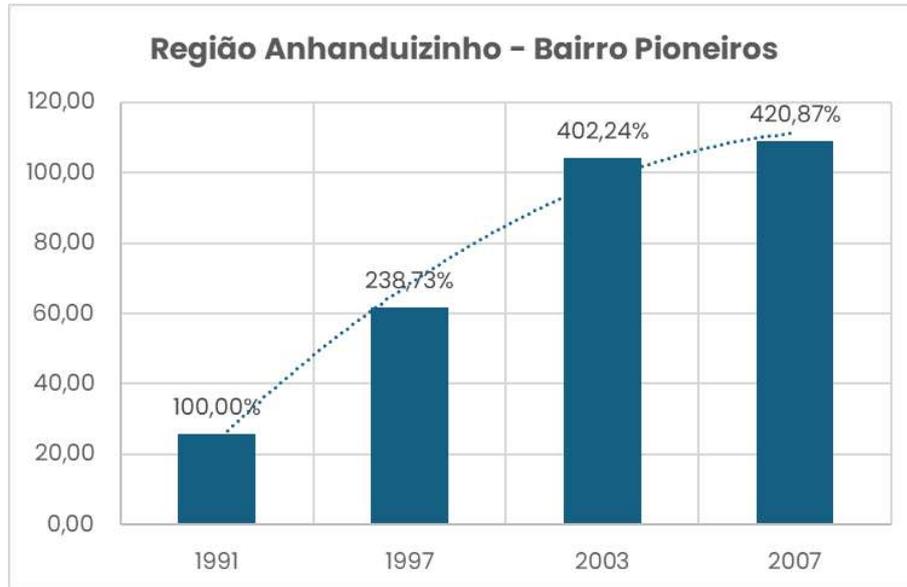
Gráfico 04: Comportamento de valores de IPTU para região do **Imbirussu**, bairro **Núcleo Industrial**



- **Impactos fiscais:** Essa assimetria potencializa percepção de injustiça tributária entre contribuintes do mesmo bairro, com risco de distorções na

arrecadação e questionamentos administrativos.

Gráfico 05: Comportamento de valores de IPTU para região do **Anhanduizinho**, bairro **Pioneiros**



- **Recomendações técnicas:** Harmonizar critérios intrabairro, auditar *outliers*, dar transparência à matriz de atributos e aplicar fatores de transição quando houver mudança metodológica são passos que reduzem disparidades e fortalecem a equidade tributária.

1.2 – Loteamentos Novos (Fechados): coerência entre empreendimentos de padrão equivalente

34.A análise comparativa dos loteamentos fechados em Campo Grande revela padrões técnicos e econômicos que, embora em parte esperados, também expõem inconsistências relevantes na aplicação da Planta Genérica de Valores (PGV).

35.Ao observar os dados de valor unitário por metro quadrado, ano de referência, dimensões físicas e tipologia dos empreendimentos, é possível traçar

conclusões que sustentam a necessidade de revisão metodológica e auditoria técnica da PGV.

36. Em primeiro lugar, nota-se que os empreendimentos de padrão elevado — como **Alphaville, Damha IV, Riviera Home Club** e similares — apresentam valores unitários significativamente superior à média urbana. Essa valorização é coerente com a infraestrutura completa, localização privilegiada, padrão construtivo e gestão privada que caracterizam esses condomínios.

37. A presença de serviços internos, segurança, áreas verdes e controle de acesso naturalmente eleva o valor de mercado dos lotes, justificando uma base de cálculo mais robusta. No entanto, essa valorização deve ser proporcional e tecnicamente fundamentada, especialmente quando comparada a outros empreendimentos com atributos semelhantes.

Quadro 06: Análises de valores de IPTU em **loteamentos fechados** com localização e infraestrutura semelhantes (primeiro agrupamento)

Parcelamento	Setor	Valor Unitário	Ano Ref.	Escala ("Régua")
Lieu Unique	881-8	1.827,19	2022	555,00%
Altos da Mata	879-6	1.630,59	2020	495,00%
Altos da Afonso Pena	3129-1	980,01	2006	298,00%
Riviera Home Club	870-2	581,55	2019	177,00%
Beirute Residence Park	3135-6	505,82	2008	154,00%
Alphaville	801-0	443,07	2006	135,00%
Nahima Park	572-0	420,88	1986	128,00%
Damha	782-0	369,77	2005	112,00%
Damha IV	852-4	329,19	2012	100,00%

38. A correlação entre o ano de referência e o valor unitário também é um padrão

recorrente. Os empreendimentos mais recentes tendem a apresentar valores mais altos, o que é compatível com a atualização da PGV e com a valorização natural do mercado imobiliário. Contudo, essa correlação deve ser linear e acompanhada de fatores de transição que evitem saltos abruptos entre exercícios.

Quadro 07: Análises de valores de IPTU em **loteamentos fechados** com localização e infraestrutura semelhantes (segundo agrupamento)

Parcelamento	Setor	Valor Unitário	Ano Ref.	Escala ("Régua")
Terras Alpha	882-6	624,72	2021	203,06%
Reserva Morena	884-2	588,11	2022	191,16%
Residencial Shalom	863-0	514,93	2021	167,38%
Reserva Santa Inês	883-4	417,19	2019	135,61%
Setvillage I	811-7	307,65	2009	100,00%

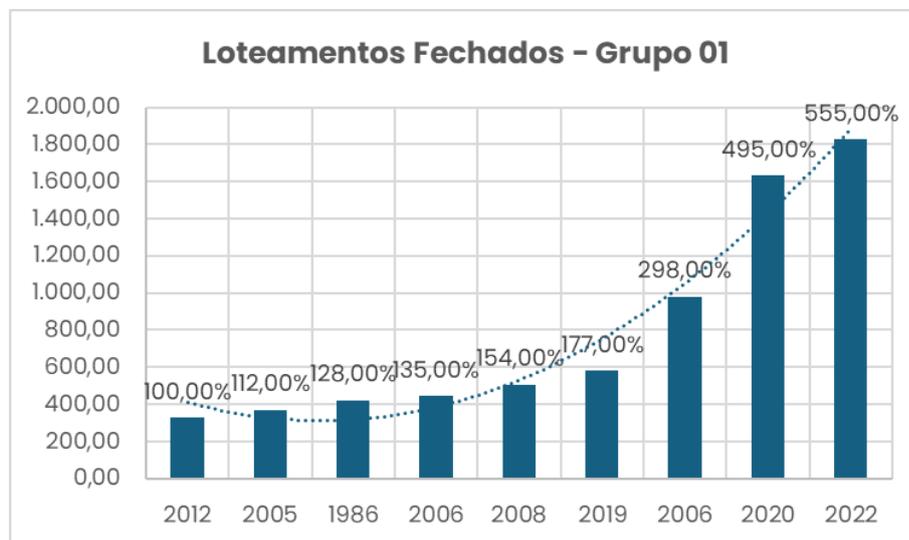
39. Quando dois empreendimentos com características físicas e urbanísticas semelhantes apresentam diferenças de valor superior a 50% apenas por estarem em anos de referência distintos, há indícios de que a PGV não aplicou coeficientes de transição adequados, gerando distorções na base de cálculo e comprometendo a isonomia tributária.

40. Outro padrão técnico relevante diz respeito à influência das dimensões físicas – testada e profundidade – no valor do lote padrão. Lotes com maior testada, especialmente em condomínios fechados, tendem a ser mais valorizados por oferecerem melhor aproveitamento construtivo e maior liquidez. A fórmula de cálculo do valor venal considera coeficientes específicos para esses atributos, e sua aplicação deve ser consistente entre os empreendimentos similares.

41. Divergências injustificadas entre lotes de mesma tipologia e proporções

semelhantes podem indicar falhas na parametrização da PGV ou ausência de auditoria de consistência entre setores. A uniformidade metodológica entre os empreendimentos similares é outro ponto crítico. Espera-se que loteamentos com padrão construtivo, infraestrutura e localização equivalentes apresentem valores unitários em faixas próximas.

Gráfico 06: Comportamento de valores de IPTU para **Loteamentos Fechados**, grupo **01**

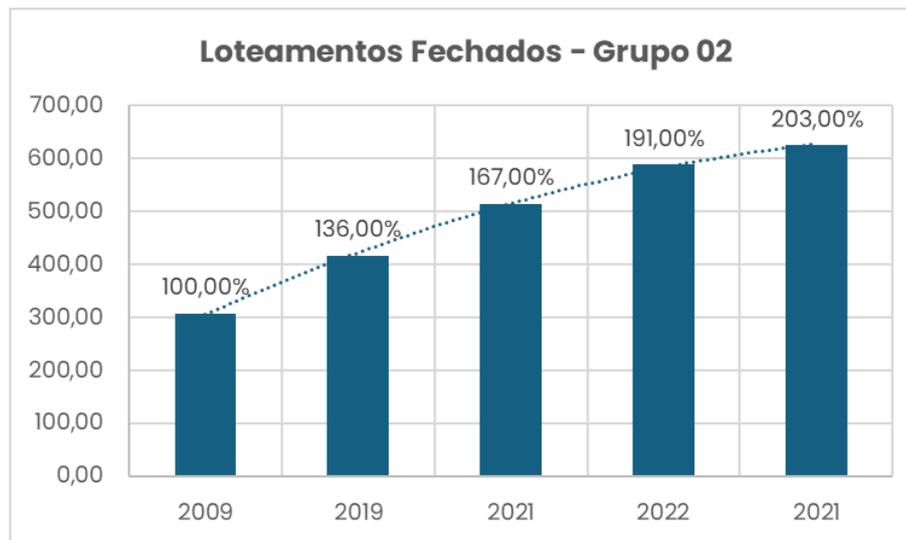


42. Quando há divergências significativas – por exemplo, entre dois condomínios fechados com infraestrutura equivalente – isso pode indicar a aplicação de critérios distintos, falta de atualização proporcional da PGV ou ausência de validação técnica dos parâmetros utilizados. A falta de coerência entre os empreendimentos similares compromete a previsibilidade da tributação e alimenta a percepção de arbitrariedade na avaliação fiscal.

43. Por fim, destaca-se a necessidade de aplicação de redutores específicos para áreas com restrição de uso, como faixas non aedificandi, bacias de contenção,

áreas de preservação e equipamentos comunitários e, especialmente, a fixação da alíquota, como abordado nos tópicos adiante.

Gráfico 07: Comportamento de valores de IPTU para **Loteamentos Fechados**, grupo **02**



44. O caso estudado no **Riviera Home Club** é emblemático: embora apresente valor unitário elevado, mais de 70% de sua área é destinada à drenagem urbana e não possui potencial construtivo direto. A ausência de redutores na PGV para essas áreas inflaciona indevidamente a base de cálculo, violando os princípios da capacidade contributiva e da razoabilidade.

45. A NBR 14.653, prevê expressamente a aplicação de fatores de depreciação para áreas com restrição de uso, e sua omissão configura erro técnico relevante. Em síntese, o comparativo dos empreendimentos imobiliários evidencia padrões esperados de valorização por tipologia e ano de referência, mas também revela inconsistências que exigem correção.

46. A PGV deve ser revista com base em critérios técnicos transparentes, aplicação

de fatores de transição, validação de coeficientes físicos e reconhecimento das restrições de uso.

47. O comparativo entre os empreendimentos **Lieu Unique** e **Riviera Home Club**, ambos localizados na região do Jardim Veraneio em Campo Grande, revela nuances importantes sobre a valorização imobiliária e a aplicação da Planta Genérica de Valores (PGV). Apesar da proximidade geográfica e da proposta de alto padrão, os dois condomínios apresentam diferenças significativas em termos de valor unitário, configuração urbanística e aproveitamento construtivo.

48. O **Lieu Unique**, desenvolvido pela Plaenge, é um loteamento fechado que se destaca pela proposta de sofisticação minimalista e exclusividade. A proposta arquitetônica, o paisagismo e a localização estratégica – ao lado da Uniderp Agrárias – contribuem para essa valorização. Além disso, o empreendimento ainda está em fase de construção, o que pode influenciar expectativas de valorização futura.

49. Por outro lado, o **Riviera Home Club** apresenta uma configuração urbanística distinta. Embora também seja um condomínio fechado de alto padrão, mais de 70% de sua área é destinada à drenagem urbana e espaços comuns, o que limita o potencial construtivo direto dos lotes. Apesar de oferecer infraestrutura completa e áreas de lazer, o Riviera possui restrições físicas que deveriam ser consideradas na PGV por meio de redutores específicos, conforme previsto nas normas técnicas de avaliação.

50. A disparidade entre os valores unitários dos dois empreendimentos, mesmo

estando em áreas contíguas e com propostas semelhantes, levanta questionamentos sobre a coerência da PGV. Se o **Lieu Unique** apresenta valores até 70% superiores ao Riviera, é necessário avaliar se essa diferença é justificada apenas pela proposta estética e pela marca incorporadora, ou se há inconsistência na aplicação dos parâmetros técnicos da PGV. A ausência de redutores no Riviera, por exemplo, pode inflacionar indevidamente sua base de cálculo, enquanto o **Lieu Unique** pode estar precificado com base em expectativas de mercado ainda não consolidadas.

51. Em síntese, o comparativo entre **Lieu Unique** e **Riviera Home Club** evidencia a importância de uma PGV tecnicamente fundamentada, que considere não apenas localização e padrão construtivo, mas também restrições de uso, estágio de desenvolvimento e aproveitamento real dos lotes.

52. A análise dos valores, loteamentos e datas de referência mostra que, embora existam padrões esperados de valorização, a PGV de Campo Grande ainda apresenta inconsistências técnicas que precisam ser corrigidas. Segue a síntese dos principais achados do comparativo entre condomínios de lotes de alto padrão, adaptando à realidade da análise feita:

- **Uniformidade comprometida** – Mesmo em áreas contíguas e de perfil semelhante, como Lieu Unique e Riviera Home Club, há diferenças significativas no valor unitário, em alguns casos superando 70%, sem proporcionalidade clara nos atributos físicos, urbanísticos ou de infraestrutura.
- **Nova régua para lançamentos recentes** – Empreendimentos mais novos,

como o Lieu Unique, apresentam valores por m² muito acima da média de vizinhos consolidados, sugerindo aplicação de parâmetros mais rigorosos apenas aos lançamentos recentes, sem ajuste retroativo para empreendimentos antigos.

- **Particularidades de restrições de uso** – No caso do Riviera Home Club, a grande proporção de áreas destinadas à drenagem e lazer reduz o potencial construtivo real, o que justificaria redutores específicos na PGV. A ausência desses fatores evidencia que restrições físicas não estão sendo tratadas com a devida diferenciação técnica.
- **Impactos fiscais** – As diferenças de valoração entre os empreendimentos próximos aumentam a percepção de arbitrariedade e podem gerar distorções na carga tributária, estimulando contestações e reduzindo a previsibilidade da arrecadação.
- **Recomendações técnicas** – É essencial harmonizar critérios de avaliação entre os empreendimentos similares, aplicar redutores para restrições de uso, revisar metodologias de precificação para novas e antigas datas de referência, e adotar fatores de transição para evitar saltos abruptos na valoração.

1.3 – Comparativo de Valores entre Loteamentos Abertos e Populares com Condomínios de Lotes de Alto Padrão

53. Ao analisar os dados de setores, valores unitários do IPTU e rendas per capita (Censo/IBGE 2010), nota-se um retrato urbano de contrastes profundos. No **Damha**, por exemplo, o valor unitário atinge R\$ 369,77/m² com renda média de R\$ 2.555,53; já no **Morada Imperial**, o valor de R\$ 232,79/m² incide sobre apenas

R\$ 347,78 de renda per capita. Em termos proporcionais, **o peso do imposto sobre a renda de moradores do bairro popular é mais de quatro vezes superior ao sentido no loteamento de alto padrão.**

Quadro 08: Comparativo entre valores referenciais de IPTU para loteamentos populares e condomínios de lotes de padrão sobejamente superior

Parcelamento	Setor	Valor Unitário	Renda Per Capita
Porto Galo	208-9	109,09	512,28
Morada Imperial	860-5	232,79	347,78
Nova Conquista (Reurb/EMHA)	876-1	290,31	451,75
Residencial Maria Neves	874-5	359,99	550,55
Villagio Vitória	887-7	364,42	347,83
Damha	782-0	369,77	2.555,53

Nota: Na ausência de setor censitário, para o Villagio Vitória, adotou-se o imediatamente disponível no entorno do loteamento. A renda retratada é a renda per capita, do Censo 2010 (IBGE)

54. No Quadro 08 e Gráfico 08 estão lançadas as informações que subsidiam as conclusões alcançadas. No Gráfico 08, os dados na horizontal (eixo “x”) são o valor unitário do IPTU e os da vertical (eixo “y”), a renda per capita.

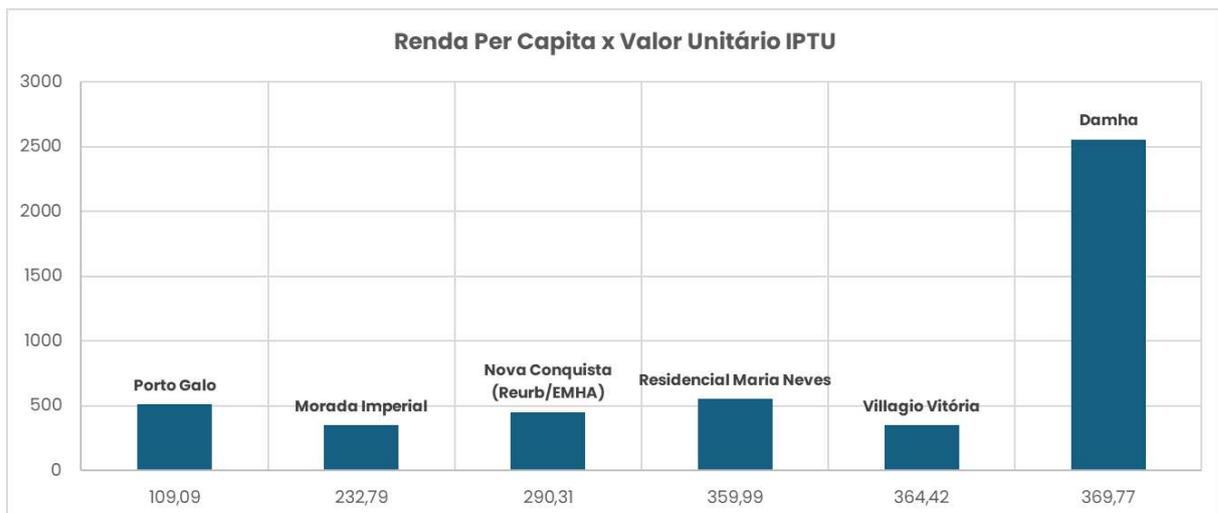
55. O caso do **Villagio Vitória** é ainda **mais emblemático**: R\$ 364,42/m² com renda média de R\$ 347,83, evidenciando um valor venal elevado aplicado a uma comunidade de baixa capacidade contributiva.

56. Ainda que não se esteja fomentando um debate de classes, essa relação desigual entre valor de solo e poder aquisitivo sugere que o IPTU, **em vez de nivelar oportunidades, pode estar reforçando desigualdades.**

57. O tributo consome uma parcela menor da renda de quem vive em áreas

nobres, mas impõe esforço desproporcional a quem habita regiões economicamente vulneráveis. Assim, **o imposto, que poderia ter função redistributiva, acaba por perpetuar - e até ampliar - o fosso social.**

Gráfico 08: Comportamento de renda per capita e valor unitário do IPTU



58. Importa sublinhar que as rendas per capita aqui citadas provêm do Censo 2010, enquanto os dados do Censo 2022 ainda não estão disponíveis publicamente, sugerindo um cenário de repetição do quadro observado com os dados Censo de 2010 confrontados com o valor de IPTU, ou até mesmo seu agravamento.

59. Isso significaria um aumento no descompasso entre capacidade de pagamento e carga tributária, ampliando a distorção já observada. Soma-se a isso, o fato de condomínios de lotes terem uma alíquota inferior, de 1% - como adiante será abordado e os loteamentos abertos, alíquota de até 3,5% (71% maior).

60. Como visto, a gestão pública, através de sua equipe multidisciplinar, tem o

papel de não só rever os critérios de avaliação venal, **incorporando não apenas fatores de mercado, mas também indicadores socioeconômicos atualizados**, é passo essencial para aproximar a tributação da realidade dos contribuintes e para que o IPTU cumpra sua função social de forma justa e equilibrada.

Eixo 2 – Potencial Construtivo e Restrições de Uso

2.1 – Riviera Home Club: impacto da área non aedificandi na base de cálculo do IPTU

61. A análise trata da tributação de um lote do condomínio **Riviera Home Club**, em Campo Grande (MS), com área total de 10.991,58 m², cuja maior porção foi destinada, por exigência urbanístico-ambiental, à implantação de bacia de contenção de águas pluviais.

62. O lote é objeto da inscrição imobiliária nº 03691130010, avaliado em R\$ 19.406.363,71 (dezenove milhões, quatrocentos e seis mil, trezentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos), ou seja, R\$ 1.765,56 (um mil, setecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e seis centavos por metro quadrado).

63. A Administração estaria tratando a totalidade da área como se tivesse potencial construtivo e utilidade econômica comuns, quando, na prática, a quase totalidade do imóvel encontra-se afetada a uso público-ambiental e restrita à edificação. A seguir, são apontadas as inconsistências na forma de

lançamento do IPTU e demonstrado, com números, a magnitude do equívoco.

Figura 02: Posicionamento geográfico da área estudada – Fonte: Simgeo/PMCG

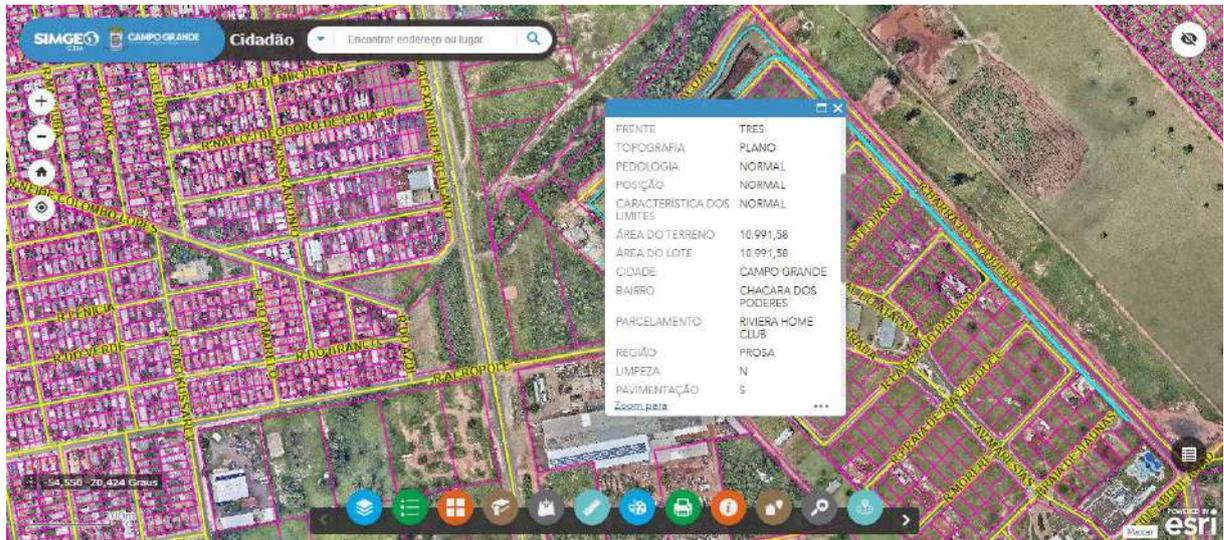


Figura 03: Dados cadastrais da área estudada – Fonte: PMCG

Tipo/Serviços

Uso <input checked="" type="radio"/> Territorial <input type="radio"/> Industrial <input type="radio"/> Residencial <input type="radio"/> Comercial <input type="radio"/> Serviços <input type="radio"/> Misto <input type="radio"/> Relig.	Patrimônio <input checked="" type="radio"/> Particular <input type="radio"/> Público <input type="radio"/> Religioso <input type="radio"/> Fundação	Taxação <input type="radio"/> Imune <input type="radio"/> Isento <input checked="" type="radio"/> Normal <input type="radio"/> Inibe. <input type="radio"/> Desat.	Água <input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não	Asfalto <input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não	Esgoto <input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não	Rede Elétrica <input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não
---	--	--	--	---	--	---

Diagnóstico físico da área e das restrições

- **Área total do lote:** 10.991,58 m².
- **Bacia de contenção (espelho d’água e taludes):** 5.417,1972 m² (49,28% da área).
- **Faixa interna adjacente de proteção/operacional da bacia:** 2.596,85 m² (23,62% da área).
- **Praça de convivência remanescente:** 3.012,0327 m² (27,40% da área).
- **Resultado prático:** ao menos 72,90% do lote (bacia + faixa) é non aedificandi e serve ao sistema público de drenagem, com utilidade privada residual e

potencial econômico direto praticamente nulo.

Onde está o equívoco tributário

- **Base de cálculo descolada do potencial econômico real:** o valor venal parece ter sido apurado como se 100% da área tivesse vocação construtiva-patrimonial plena. Para áreas técnica e legalmente afetadas (bacia/servidão ambiental de drenagem), o uso econômico direto é inviável, o que exige depreciação específica na Planta Genérica de Valores ou fator redutor cadastral.
- **Classificação de uso inadequada no cadastro:** tratar a gleba como “terreno territorial/vago” (ou aplicar alíquota agravada de não edificados) ignora a destinação pública-ambiental imposta pelo próprio poder público. O correto é segregar polígonos por uso: “sistema de drenagem” (bacia e faixa operacional) e “equipamento comunitário” (praça).
- **Violação do princípio da capacidade contributiva e da função socioambiental:** tributar como se fosse área plenamente explorável iguala desigualdades e onera quem suporta ônus ambiental de interesse coletivo.
- **Risco de bitributação extrafiscal disfarçada:** a gleba cumpre função de infraestrutura urbana (retenção de cheias) e, ainda assim, sofre IPTU integral sem contrapartida de redução/isenção típica de bens de utilidade pública.

Demonstração numérica do excesso tributário

Para fins didáticos, chama-se de **Vpleno** o valor venal que o Município atribui ao lote caso toda a área tivesse uso econômico pleno. Seguem cenários

conservadores:

Parâmetros físicos:

- **Fração non aedificandi (bacia + faixa):** 72,90%.
- **Fração remanescente (praça):** 27,40%.

Cenário A - Exclusão integral da bacia/faixa, praça a valor pleno:

$$Vcor = (0,274) \times Vpleno$$

Implicação: a base de cálculo correta seria, no máximo, 27,4% da hoje utilizada. O excesso é da ordem de 72,6% do valor venal atual.

Cenário B - Bacia/faixa com valor residual técnico de 20% do m²; praça a valor pleno:

$$Vcor = [0,274 + (0,729 \times 0,20)] \times Vpleno = 0,4198 \times Vpleno$$

Implicação: mesmo atribuindo 20% de valor residual à área técnica, a base cairia para 41,98% do valor atual – redução de aproximadamente 58%.

Cenário C - Além do B, praça com fator comunitário de 50% (não gera aproveitamento construtivo):

$$Vcor = [(0,274 \times 0,50) + (0,729 \times 0,20)] \times Vpleno = 0,2828 \times Vpleno$$

Implicação: base de cálculo em torno de 28,28% do valor atual – redução próxima

de 71,7%.

64.Esses números não dependem do preço por m² da PGV; demonstram, por proporção física e restrições de uso, que o lançamento integral sobre 100% da área é materialmente incompatível com a realidade.

Elementos práticos que demonstram o erro

- **Afetação pública comprovada:** projeto e implantação de bacia de contenção exigida no licenciamento – uso técnico de interesse coletivo, sem exploração econômica direta.
- **Impossibilidade de edificar:** restrições urbanístico-ambientais objetivas (non aedificandi) sobre a maior parcela do lote.
- **Ausência de segregação cadastral:** inexistem, no lançamento, códigos de uso/condição que distingam “sistema de drenagem” e “equipamento comunitário”.
- **Descompasso entre metragem e valoração:** a metragem non aedificandi (cerca de 8.014 m²) é majoritária; a avaliação trata-a como se fosse edificável.
- **Indício de alíquota indevida:** eventual uso de alíquota de terreno vago/agravada para área que cumpre função socioambiental e não pode ser construída.

Medidas corretivas sugeridas para sanar a inconsistência

- **Segregação por polígonos de uso:** desmembrar no cadastro municipal a área em “bacia de contenção”, “faixa operacional” e “praça”, com códigos de uso e fatores de depreciação específicos.
- **Aplicação de fator redutor/isenção técnica:** bacia e faixa com fator

próximo de zero (ou isenção), por serem infraestrutura de drenagem; praça com fator comunitário.

- **Reavaliação do valor venal por proporção física:** aplicar, no mínimo, o Cenário B enquanto se conclui perícia; ao final, ajustar conforme laudo técnico.
- **Revisão retroativa com compensação:** revisar os exercícios impactados e compensar/estornar o que foi cobrado a maior.

65. Este lote do **Riviera Home Club** não é um “terreno vago” à espera de construção; é, sobretudo, uma peça de infraestrutura de drenagem que protege a coletividade.

66. Tributar como se fosse área edificável distorce a capacidade contributiva, desincentiva a proteção ambiental e penaliza quem cumpre a função socioambiental exigida pelo próprio Município. A correção é tecnicamente simples: reconhecer, no cadastro e na avaliação, que ao menos 72,90% da área é non aedificandi e ajustar a base/alíquota por meio de segregação de uso e fatores redutores específicos. Isso alinha o IPTU à realidade física e jurídica do imóvel, dá transparência à cobrança e reforça a confiança entre contribuinte e Administração.

Eixo 3 – Alíquota e Melhoramentos Públicos

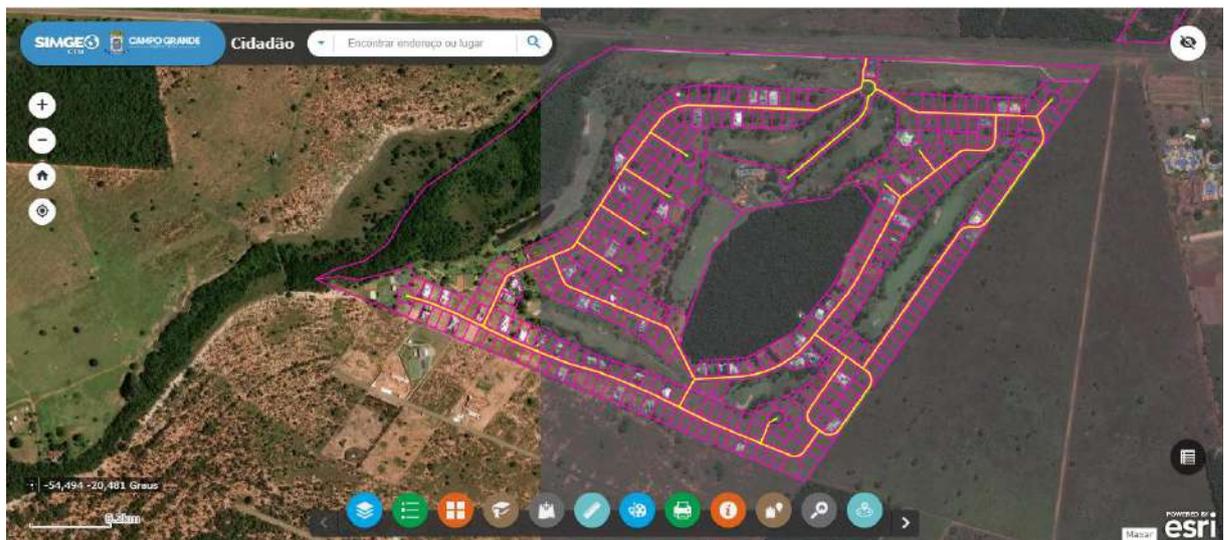
3.1 – Terras do Golfe: aplicação indevida de alíquota máxima em loteamento fechado sem serviços públicos

67. A presente análise tem por objetivo demonstrar as inconsistências jurídicas e

administrativas na cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) aplicada a um imóvel localizado no condomínio fechado Terras do Golfe. O imóvel em análise está situado na Quadra nº 02 do condomínio, encontra-se inserido em loteamento fechado aprovado pela municipalidade, cuja infraestrutura (pavimentação, iluminação interna, abastecimento de água, esgoto, segurança e coleta de resíduos) é integralmente custeada e mantida com recursos privados.

68. A aplicação da alíquota de 3,5% pelo Município mostra-se indevida à luz da legislação vigente e da realidade fática, uma vez que, pela natureza do imóvel e de seus serviços, a alíquota correta é de 1%, resultando em tributação compatível com o art. 148, inciso I, da Lei nº 1.466/73 e com os princípios constitucionais da legalidade e da capacidade contributiva.

Figura 04: Posicionamento geográfico da área estudada – Fonte: Simgeo/PMCG



69. De acordo com o **art. 148, inciso I**, do Código Tributário Municipal (Lei nº 1.466/73), imóveis edificadas são tributados à alíquota de **1%**,

independentemente da quantidade de melhoramentos existentes. No caso dos imóveis **não edificados**, mas inseridos em condomínio fechado regularizado e dotado exclusivamente de infraestrutura privada, o entendimento consolidado pelo **Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul** é no sentido de também aplicar a alíquota de **1%**, afastando-se a incidência da progressividade prevista nos incisos IV, V e VI do mesmo dispositivo, por inexistência de melhoramentos públicos.

- 70.** O imóvel aqui analisado não recebe qualquer serviço público municipal — a manutenção de vias internas, limpeza, iluminação, segurança e demais utilidades é realizada de forma exclusiva e integral pelo condomínio, mediante rateio entre os condôminos. A municipalidade não custeia ou mantém esses serviços.
- 71.** A aplicação da alíquota progressiva de 3,5% pressupõe, segundo o inciso VI do art. 148, a existência de três ou mais melhoramentos públicos, o que não se verifica. Embora haja pavimentação, iluminação, abastecimento de água e esgotamento sanitário, tais melhoramentos são privados e não resultam de investimento ou manutenção do poder público.
- 72.** A diferença entre as alíquotas produz impacto financeiro expressivo: considerando um valor venal hipotético de R\$ 100.000,00, a cobrança a 3,5% representa R\$ 3.500,00 anuais, enquanto a alíquota de 1% corresponderia a R\$ 1.000,00 — uma redução de 71,43%, que elimina a tributação excessiva e injustificada.
- 73.** O TJMS já reconheceu, em diversos precedentes, a ilegalidade da incidência da

alíquota progressiva máxima nesses casos, determinando a aplicação da alíquota de 1% e a restituição dos valores pagos indevidamente. O fundamento adotado é que, na ausência de melhoramentos públicos, não se justifica onerar o contribuinte como se estes existissem, ainda que haja estrutura privada no local.

74. Portanto, a aplicação da alíquota de 1% ao imóvel em questão está em conformidade com a legislação municipal, com a jurisprudência dominante e com os princípios constitucionais que regem a tributação. Impõe-se, assim, a revisão do lançamento pelo Município, adequando-se a cobrança à realidade dos loteamentos fechados e afastando-se práticas arrecadatórias que oneram indevidamente o contribuinte.

Eixo 4 – Fato Gerador, Data-Base e Estágio do Empreendimento

4.1 – Lieu Unique: cadastro e avaliação de IPTUs antes mesmo da finalização física do empreendimento

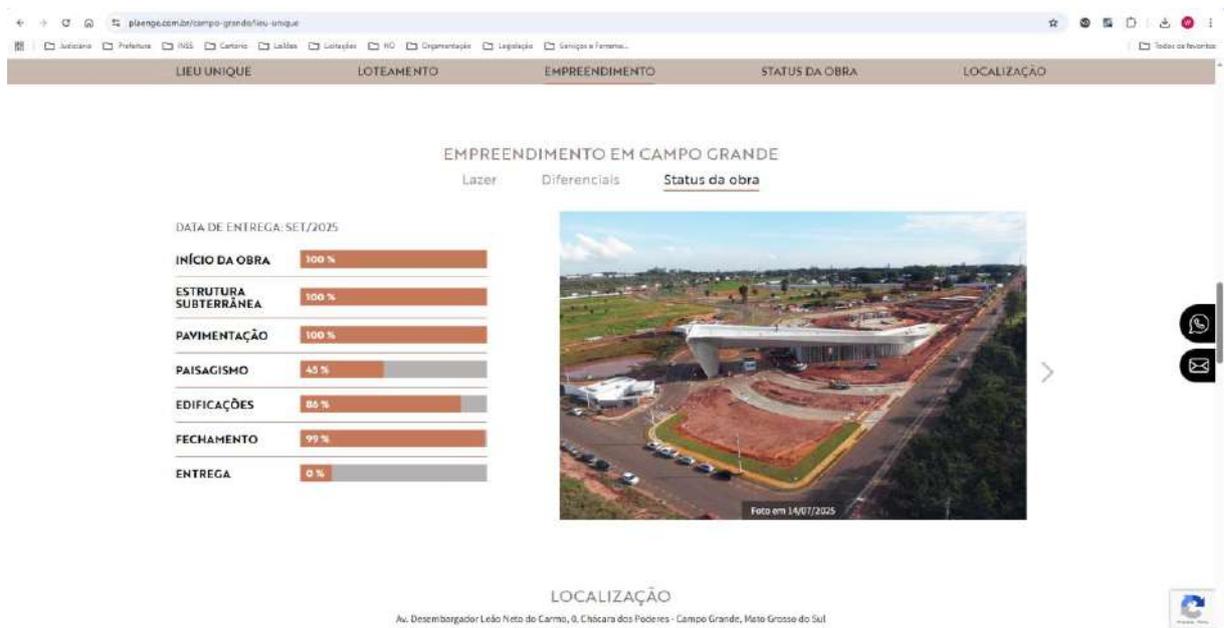
75. Esta análise parte, de forma objetiva, do confronto entre o cadastro imobiliário público do município com as informações do Incorporador do condomínio de lotes **Lieu Unique**, a **Plaenge**.

76. De acordo com consulta realizada ao sítio eletrônico da Plaenge (<https://www.plaenge.com.br/campo-grande/lieu-unique>), realizada em 20 de agosto de 2025, a obra se encontra em andamento, ainda com pendência das frentes de serviço de **edificações** (com conclusão de 86%) e **paisagismo** (finalização de 45%). A previsão, segundo a Plaenge, seria de que o

Se aplicada a alíquota de 3,5%, haverá um incremento da ordem de 71% nos valores cobrados, como detalhado no Quadro 09.

79. À luz do ordenamento urbanístico-legal vigente, a falta de atenção ao fato gerador e a alíquota, podem ocasionar em uma série de questionamentos para anulação e/ou revisão dos lançamentos, trazendo insegurança para os contribuintes.

Figura 06: Evolução da Obra do Lieu Único, em andamento, com previsão de conclusão para setembro de 2025 – Fonte: Plaenge



Quadro 09: Amostra de terrenos consultada no **Lieu Único** – Fonte: PMCG

Logradouro	Avaliação (R\$)	Área (m²)	IPTU (Aliq. 1%)	IPTU (Aliq. 3,5%)
ABU DHABI	1.992.793,70	690,35	19.927,94	69.747,78
ABU DHABI	2.188.586,82	746,24	21.885,87	76.600,54
ABU DHABI	1.412.717,07	506,90	14.127,17	49.445,10
ABU DHABI	1.449.971,30	506,53	14.499,71	50.749,00
ABU DHABI	1.450.321,96	506,67	14.503,22	50.761,27
ABU DHABI	1.424.436,21	506,61	14.244,36	49.855,27

ABU DHABI	2.107.945,86	765,01	21.079,46	73.778,11
ABU DHABI	1.417.568,70	508,89	14.175,69	49.614,90
ABU DHABI	1.414.814,04	507,76	14.148,14	49.518,49
ABU DHABI	1.549.285,17	543,95	15.492,85	54.224,98
ABU DHABI	1.487.096,23	531,00	14.870,96	52.048,37
ABU DHABI	1.487.488,30	531,16	14.874,88	52.062,09
ABU DHABI	1.487.586,32	531,20	14.875,86	52.065,52
ABU DHABI	1.487.439,29	531,14	14.874,39	52.060,38
ABU DHABI	2.034.917,86	731,71	20.349,18	71.222,13
	24.392.968,83	8.645,12	243.929,68	853.753,93

80. Quanto a cobrança do IPTU antes do tempo, tem-se notícia da existência da propositura pelo Município de Campo Grande (MS), do **Projeto de Lei Complementar nº 7/2025**, que altera o Código Tributário Municipal, trazendo mudanças substanciais ao regramento atual, com viés exclusivo de aumento da receita, dentre elas as principais: **(i)** A possibilidade de **lançamento do IPTU sobre imóveis ainda em fase de construção**, com base na matrícula individualizada, antes mesmo da emissão da Carta de Habite-se; **(ii)** Mudança da cobrança de IPTU sobre glebas com implantação de loteamento em execução, cobrando-se o imposto sobre cada lote individualizado, antes mesmo da emissão TVO, onerando os proprietários/incorporadores ainda na fase de implantação; **(iii)** criação de uma alíquota transitória para terrenos em loteamentos fechados, classificados pela legislação municipal como categoria L3 (caso do Lieu Unique). Partindo-se de uma alíquota de 1% nos três primeiros anos, prorrogável uma única vez e elevada progressivamente, até atingir 3,5%.

Eixo 5 – Base do ITBI e Economia Real da Transação

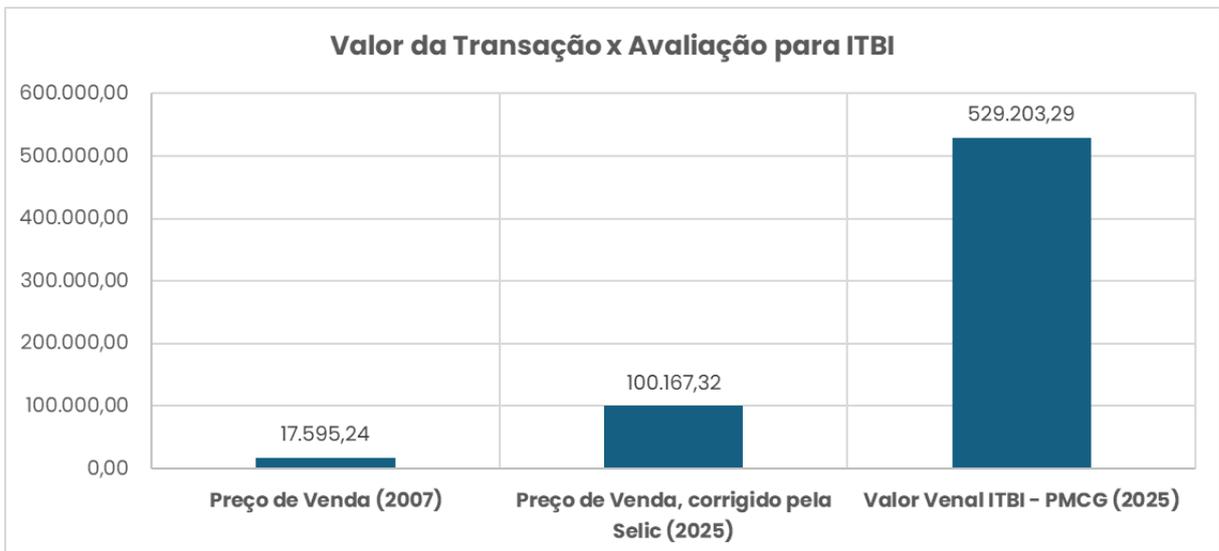
5.1 – Jardim Bálsamo: divergência entre valor contratual atualizado e valor

venal de referência no ITBI

- 81.** Neste caso estudado, em 2007 foi firmado compromisso de compra e venda de um lote urbano em Campo Grande (MS) com área de 4.685,71 m², preço total de **R\$ 17.595,24**, parcelado em 78 prestações corrigidas pela SELIC. A posse direta foi transferida desde a assinatura, com responsabilidade pelo IPTU e encargos. Em 15/07/2025, a “avaliação para ITBI” do cadastro municipal indica R\$ 529.203,29 para o terreno, sem construções e com infraestrutura incompleta (sem asfalto, água e energia), com área total ocupada por, aproximadamente, 90% de segmentos com restrições edilícias (non aedificandi).
- 82.** Para confrontar a base econômica do negócio com a base venal do ITBI, estimamos o valor básico da venda atualizado pela SELIC acumulada (índice contratual), mês a mês, de 2007 até julho de 2025. Essa atualização resulta, de forma aproximada, em **R\$ 100.167,32**. O contraste com o valor venal de **R\$ 529.203,29** evidencia uma diferença de cerca de 81% entre o preço corrigido do negócio e a referência tributária.
- 83.** Tributar o ITBI diretamente sobre **R\$ 529.203,29**, num imóvel sem benfeitorias relevantes e cuja operação foi contratada em 2007, descola a base de cálculo da realidade econômica do negócio.
- 84.** O preço corrigido – ainda que aproximado e sujeito ao acerto de “resíduo” previsto em contrato – expressa muito melhor o conteúdo econômico da transação efetivamente realizada ao longo do tempo.
- 85.** Em termos práticos, se (apenas para ilustrar) a alíquota do ITBI fosse de 2%,

teríamos algo como **R\$ 2.003,35** de ITBI sobre o valor corrigido, contra R\$ 10.584,07 sobre o valor venal – uma diferença próxima de R\$ 8.580,72 (**5,28 vezes** ou **528% a mais**) que não encontra amparo nas condições fáticas deste terreno, especialmente pelo fato de suas características físicas indicarem uma restrição de cerca de 90% quanto sua ocupação, o que não foi sopesado nesta análise, que concentra-se no cotejo entre valor da transação x ITBI, mas que potencializaria ainda mais o descompasso das grandezas.

Gráfico 09: Comportamento de valores de transação e avaliação para ITBI



86. A discrepância apurada entre o valor econômico real da operação – atualizado de forma aproximada para cerca de R\$ 100 mil, considerando o preço original de 2007 corrigido pela SELIC – e o valor venal de referência municipal de R\$ 529,2 mil utilizado para o cálculo do ITBI escancara uma **distorção tributária relevante**.

87. Tributar a transmissão com base em uma cifra mais de cinco vezes superior ao montante efetivamente negociado implica exigir do contribuinte um imposto descolado da realidade econômica do negócio, violando a proporcionalidade

e a própria noção de capacidade contributiva.

88.Essa sobrecarga, sustentada por um parâmetro padronizado que ignora as condições concretas do imóvel e o contexto histórico da transação, configura não apenas um excesso de tributação, mas um claro exemplo de injustiça fiscal, capaz de onerar indevidamente e minar a confiança na equidade do sistema tributário.

Eixo 6 – Competência IPTU x ITR por Destinação Econômica

6.1 – Gleba Urbanizável: uso rural comprovado e incidência indevida de IPTU

89.Este caso trata da **cobrança de IPTU sobre um imóvel cuja destinação econômica é rural**. A municipalidade tem fundamentado a exigência no fato de o bem-estar no perímetro urbano e contar com melhoramentos previstos no CTN (Código Tributário Nacional), ao passo que a contribuinte apresenta prova documental robusta de exploração agrícola.

90.O que está em debate **não é a localização formal**, mas o **fato gerador adequado**: quando há uso rural comprovado, incide ITR, não IPTU, nos termos do art. 15 do Decreto-Lei 57/66 interpretado em conjunto com o art. 32 do CTN. A persistência da cobrança municipal, apesar dos elementos de prova, revela inconsistências técnicas e viola a coerência do sistema tributário.

- **Critério jurídico aplicável:** O município ancorou-se apenas na topografia (perímetro urbano e dois melhoramentos) para exigir IPTU. O art. 15 do DL 57/66, todavia, determina que, comprovada a exploração agrícola, a incidência é de ITR mesmo em área urbana. Ignorar o critério da destinação

econômica contraria a leitura sistemática do art. 32 do CTN e a jurisprudência consolidada que prestigia o uso efetivo do imóvel.

- **Vistoria descolada do ciclo agrícola:** A vistoria municipal de 26/06/2024 concluiu ausência de atividade rural ao “estado da arte” do dia. Menos de 45 dias antes, em 02/05/2024, houve colheita com emissão de nota fiscal da produção de soja no valor de **R\$ 280.262,31**, além de ata notarial de 07/02/2024 com fé pública registrando o plantio e contrato de parceria agrícola vigente até 30/03/2025. A inspeção em plena entressafra e sob estiagem prolongada leva a falso negativo: terras em preparo não perdem a natureza rural.
- **Prova documental robusta e contemporânea:** Há três camadas de evidência convergente e datada do mesmo ciclo produtivo: contrato de parceria rural (vigente), ata notarial (constatação do plantio) e nota fiscal (escoamento da produção). Esse conjunto supera, em força probatória, uma verificação pontual de campo realizada fora do período de cultivo.
- **Características cadastrais compatíveis com uso rural:** O cadastro municipal indica área do lote de 2.436.397,00 m², inexistência de edificação (área edificada 0,00) e carência de serviços urbanos essenciais (sem água, sem esgoto, sem pavimentação), havendo apenas rede elétrica. Tais atributos descrevem gleba extensa e não lote urbano típico, reforçando a destinação rural relatada.
- **Inconsistência na reiteração do lançamento:** Embora os débitos de 2024 constem como “suspensos” no próprio portal municipal (total de R\$ 203.227,46), a municipalidade promoveu novo lançamento integral para 2025 (valor total de R\$ 189.048,91; 12 parcelas de R\$ 15.754,06). Soma-se, assim, uma cobrança acumulada de R\$ 392.433,91 sobre imóvel com uso

rural evidenciado, antes de resolver o mérito da controvérsia – cenário que afronta a racionalidade administrativa e amplia o risco de bitributação material com o ITR.

- **Desproporção econômica e função social:** A exigência de IPTU nessa magnitude (R\$ 189.048,91 no exercício de 2025), quando o imóvel já demonstra produtividade agrícola (receita bruta da operação de soja de R\$ 280.262,31 em 05/2024), distorce o equilíbrio fiscal: tributa-se como urbano um ativo produtivo rural, com potencial efeito inibidor sobre a continuidade da atividade e prejuízo à função social da propriedade.

91. O núcleo do equívoco é tratar a localização formal e a presença de melhoramentos como suficientes para deslocar a incidência tributária, ignorando provas inequívocas de uso rural contemporâneo ao lançamento. A conjugação de documentos com fé pública, nota fiscal de colheita e características cadastrais do imóvel forma um quadro coeso que impõe a aplicação do art. 15 do DL 57/66: onde há exploração agrícola comprovada, há ITR – e o IPTU deve ser afastado.

92. À luz dos valores lançados (R\$ 189.048,91 em 2025) e dos débitos suspensos (R\$ 203.227,46 em 2024), urge a revisão administrativa: suspensão efetiva das cobranças, anulação do IPTU e alinhamento do lançamento à destinação econômica do bem, restaurando a justiça fiscal e a segurança jurídica.

4. RECOMENDAÇÕES E CONSIDERAÇÕES FINAIS

93. As constatações deste parecer evidenciam que a correção de distorções na aplicação da PGV, na definição do valor venal e na fixação de alíquotas

depende de medidas técnicas e administrativas concretas. Recomenda-se:

- **Harmonização e transparência da PGV:** uniformizar critérios intrabairro e entre tipologias, documentar pesos e atributos, compatibilizar informações sobre perfis de renda e implantar fatores de transição para evitar saltos abruptos.
- **Auditoria e saneamento de outliers:** revisar casos em que valores unitários destoam significativamente de imóveis similares, com validação técnica e estatística.
- **Segregação cadastral por uso:** desmembrar áreas *non aedificandi* e equipamentos comunitários, aplicando redutores proporcionais ou isenções conforme sua função pública/ambiental.
- **Alíquotas compatíveis com a prestação de serviços:** aplicar apenas quando houver melhoramentos públicos efetivos; em loteamentos fechados com manutenção privada, adotar a alíquota mínima legal.
- **Respeito às datas-base do fato gerador:** evitar lançamentos antecipados e garantir que a situação física e jurídica na data de referência seja a base do cálculo.
- **Metodologias adequadas à tipologia:** empregar métodos comparativos com amostras auditáveis para lotes prontos e método residual para glebas, assegurando rastreabilidade e aderência às normas da ABNT.
- **Ajuste da base do ITBI à realidade contratual:** considerar o valor econômico efetivo da transação, atualizado pelos termos pactuados.
- **Observância da destinação econômica para IPTU x ITR:** afastar o IPTU quando comprovada a exploração rural, mesmo em perímetro urbano.

previsibilidade no sistema tributário municipal, reforçando a segurança jurídica e a confiança entre contribuinte e Administração.

95. Alinhar a tributação à realidade física e econômica não é apenas uma exigência técnica: é condição para um pacto fiscal sustentável, no qual a arrecadação atenda ao interesse público sem onerar indevidamente quem cumpre sua função social e ambiental.

96. Ao longo do debate sobre a tributação urbana, especialmente no contexto do IPTU e do ITBI, é imprescindível reconhecer que os aspectos técnicos da Engenharia de Avaliações não operam isoladamente. Eles se entrelaçam com questões jurídicas e sociais que, embora muitas vezes tratadas como secundárias, revelam tensões estruturais no sistema tributário municipal. As matérias jornalísticas recentes ilustram com clareza como decisões administrativas, alterações legislativas e interpretações judiciais impactam diretamente a justiça fiscal, a segurança jurídica e a confiança do contribuinte.

97. Um dos pontos mais sensíveis diz respeito às **cobranças indevidas e à restituição de tributos pagos em excesso**. Casos como o de alíquotas progressivas aplicadas a condomínios autossuficientes, ou a cobrança de IPTU sobre imóveis do programa Minha Casa Minha Vida, demonstram como o lançamento tributário pode desconsiderar realidades jurídicas consolidadas, gerando litígios e prejuízos aos contribuintes. A jurisprudência do TJ/MS tem reiterado a necessidade de respeitar os limites constitucionais da tributação, especialmente quando há ausência de serviços públicos ou quando a legislação garante isenções específicas.

98. Outro eixo de preocupação envolve a **prescrição de créditos tributários e a**

cobrança de débitos extintos, prática que fere frontalmente o princípio da legalidade e o prazo quinquenal previsto na legislação municipal. A atuação da Defensoria Pública e do Ministério Público nesse campo reforça a urgência de revisão dos procedimentos de cobrança, sob pena de perpetuar ilegalidades e comprometer a legitimidade da administração tributária.

99. A criação de mecanismos como o **Refis permanente**, embora voltada à recuperação fiscal, levanta questionamentos sobre a legalidade de taxas de negociação extrajudicial e a destinação de honorários advocatícios a servidores não procuradores. A tentativa de institucionalizar essas práticas, mesmo diante de vetos do Tribunal de Contas e investigações por peculato, revela um conflito entre interesses arrecadatários e os princípios da moralidade e da transparência administrativa.

100. Por fim, merece destaque a questão das **isenções por ausência de infraestrutura pública**, como nos casos de imóveis alagados ou terrenos sem acesso a serviços básicos. A concessão de benefícios fiscais nesses contextos não é apenas uma medida de justiça tributária, mas também um reconhecimento da responsabilidade do poder público pela prestação de serviços urbanos adequados. A tributação não pode ser dissociada da contraprestação estatal, sob pena de se tornar instrumento de penalização social.

101. Esses temas, embora de natureza jurídica, são profundamente conectados à realidade dos cidadãos e à função social da tributação. Incorporá-los ao debate técnico é essencial para

construir uma política fiscal mais justa, transparente e alinhada aos princípios constitucionais que regem a administração pública.

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a reportar, dá-se por encerrado o presente **Parecer Técnico**, composto por **45** folhas digitadas de um só lado.



RRT nº 15955497

Perito Judicial WELLINGTON VALÉRIO VILLA NOVA

Arquiteto e Urbanista CAU A59313-3 – Perito Credenciado pelo TJMS

Especialista em Auditorias, Avaliações e Perícias de Engenharia

Telefone: (67) 99140-3391 – E-mail: nuperj@villapar.com.br



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: WELLINGTON VALÉRIO VILLA NOVA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Título Complementar: Engenheiro(a) de Segurança do Trabalho
(Especialização)

CPF: 001.XXX.XXX-96
Nº do Registro: 000A593133

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: VILLAPAR PERÍCIAS AVALIAÇÕES E REGULARIZAÇÕES LTDA.
Período de Responsabilidade Técnica: 05/08/2021 - sem data fim

CNPJ: 27.XXX.XXX/0001-74
Nº Registro: PJ507631

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15955497I00CT001
Data de Cadastro: 22/08/2025
Data de Registro: 27/08/2025

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 22895490

Pago em: 27/08/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CAMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
Tipo: Órgão Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 03.XXX.XXX/0001-00
Data de Início: 22/08/2025
Data de Previsão de Término: 31/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: JOSE ANTONIO PEREIRA
Bairro: MONTE CASTELO

CEP: 79010190
Nº: 3269
Complemento: ESCRITÓRIO DO
PROFISSIONAL
Cidade/UF: CAMPO GRANDE/MS

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.8 - PARECER TÉCNICO
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.1 - ASSESSORIA

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade
Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Prestação de serviços técnicos em caráter voluntário, nos moldes do Termo de Cooperação Técnica, a fim de oferecer



colaboração para análise de matérias técnicas que envolvem o tema de Engenharia de Avaliações e Urbanismo, que pautarão a **Audiência Pública** a ser realizada na Casa de Leis, na data de **29 de agosto de 2025**, cujo tema é **“Valor venal dos imóveis e seu impacto no IPTU e no ITBI”**.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15955497I00CT001	CAMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE	INICIAL	22/08/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista WELLINGTON VALÉRIO VILLA NOVA, registro CAU nº 000A593133, na data e hora: 2025-08-22 15:45:49, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

