



**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB**  
**Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade – FACE**  
**Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais – CCA**  
**Curso de Ciências Contábeis**

**TAMARA RODRIGUES RAMOS**

**VALOR VENAL DO IMÓVEL:**  
**A NÃO IDENTIDADE ENTRE AS BASES DE CÁLCULO DO IPTU E ITBI**  
**EM ANÁLISE DE CASO NO DISTRITO FEDERAL**

**Brasília/DF**

**2015**

**TAMARA RODRIGUES RAMOS**

**VALOR VENAL DO IMÓVEL:  
A NÃO IDENTIDADE ENTRE AS BASES DE CÁLCULO DO IPTU E ITBI  
EM ANÁLISE DE CASO NO DISTRITO FEDERAL**

Monografia apresentada como requisito para conclusão do curso de Bacharelado em Ciências Contábeis pela Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade - FACE do Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais – CCA da Universidade de Brasília – UnB.

Orientador: Prof. Dr. Paulo César de Melo Mendes

**Brasília/DF**

**2015**

RAMOS, Tamara Rodrigues

**Valor venal do imóvel:** a não identidade entre as bases de cálculo do IPTU e ITBI em análise de caso no Distrito Federal. / Tamara Rodrigues Ramos -- Brasília, 2015.

51 f.

Monografia (Graduação - Ciências Contábeis) -- Universidade de Brasília, Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade – FACE, Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais – CCA, 2015.

1. Valor Venal. . 2. Base de Cálculo. . 3. Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU. . 4. Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.. 5. Pauta de Valores Venais.. I. César de Melo Mendes, Paulo, orient. II. Título.

**TAMARA RODRIGUES RAMOS**

**VALOR VENAL DO IMÓVEL:  
A NÃO IDENTIDADE ENTRE AS BASES DE CÁLCULO DO IPTU E ITBI  
EM ANÁLISE DE CASO NO DISTRITO FEDERAL**

Monografia apresentada como requisito para conclusão do curso de Bacharelado em Ciências Contábeis pela Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade - FACE do Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais – CCA da Universidade de Brasília – UnB.

Orientador: Prof. Dr. Paulo César de Melo Mendes

Brasília, \_\_\_\_\_ de 2015.

**Banca Examinadora**

---

Prof. Paulo César de Melo Mendes, Dr.  
Orientador

---

Prof. Francisca Aparecida de Souza, Mestre  
Avaliador

**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UnB**

**Reitor:**

Prof. Dr. Ivan Marques de Toledo Camargo

**Vice-Reitor:**

Prof. Dra. Sonia Nair Bão

**Diretor da Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Ciência da  
Informação e Documentação (FACE):**

Prof. Dr. Roberto de Goes Ellery Júnior

**Chefe do Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais (CCA):**

Prof. Dr. José Antonio de França

**Coordenador-Diurno da Graduação em Ciências Contábeis UnB**

Profa. Dra Diana Vaz de Lima

**Coordenador-Noturno da Graduação em Ciências Contábeis UnB**

Profa. Dr Marcelo Driemeyer

*A Deus, Quem me deu vida. Aos meus amigos e aos meus familiares, meu pai Tadeu, minha mãe Nelcy, e meu companheiro, Ricardo.*

## RESUMO

Este trabalho trata acerca das bases de cálculo do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. O Código Tributário Nacional estabelece que a base de cálculo tanto do IPTU quanto do ITBI vem a ser o valor venal do imóvel. Frente a essa questão, a problemática revela-se na coexistência de dois valores distintos para o chamado valor venal do imóvel, portanto, o presente trabalho tem como objetivo analisar a coexistência e disparidades de valores venais para fins de IPTU e de ITBI no âmbito do Distrito Federal. A metodologia consiste em explorar o arcabouço jurídico e teórico sobre o tema e por conseguinte consiste em verificar concretamente os valores de transmissões onerosas de 10 imóveis de 2 (dois) blocos residenciais coletivos de superquadra de Brasília constantes nas certidões de registro desses imóveis, para fins de verificar o valor da base de cálculo do ITBI, e verificar concretamente os valores do terreno e do m<sup>2</sup> construído desses imóveis constantes no documento denominado Planta Genérica de Valores - PGV, para fins de cálculo da base de cálculo do IPTU. Mediante a comparação dos referidos valores verificou-se que o grau de divergência entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI tem aumentado ao longo dos últimos 15 anos, e que inclusive saltou de uma diferença entre as duas bases de 67,93% em 2002, para 215,79% no ano de 2012. A contribuição do estudo revela-se na medida em que os resultados verificados demonstram a falta de identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI, o que certamente gera impactos aos contribuintes e aos cofres públicos no âmbito do Distrito Federal.

**Palavras-chave:** Valor Venal. Base de Cálculo. Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU. Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. Pauta de Valores Venais.

## SUMÁRIO

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1</b>   | <b>INTRODUÇÃO</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Contextualização e Identificação do Problema de Pesquisa</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>1.2</b> | <b>Relevância do tema</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>1.3</b> | <b>Objetivos</b> .....  | <b>7</b>  |
| 1.3.1      | Objetivo Geral.....   | 7         |
| 1.3.2      | Objetivos Específicos.....  | 7         |
| <b>1.4</b> | <b>Metodologia</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>1.5</b> | <b>Estrutura do trabalho</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>2</b>   | <b>REVISÃO DE LITERATURA</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU</b> .....                                      | <b>9</b>  |
| 2.1.1      | Incidência do IPTU .....  | 9         |
| 2.1.2      | Base de cálculo do IPTU.....  | 12        |
| 2.1.2.1    | A Planta Genérica de Valores – PGV.....   | 14        |
| 2.1.2.2    | Forma de Apuração da Base de Cálculo do IPTU.....   | 15        |
| <b>2.2</b> | <b>Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI</b> .....   | <b>17</b> |
| 2.2.1      | Incidência do ITBI .....  | 17        |
| 2.2.2      | Base de Cálculo do ITBI.....  | 20        |
| 2.2.2.1    | Forma de Apuração da Base de Cálculo do ITBI.....   | 21        |
| <b>2.3</b> | <b>Coexistência de dois Valores Venais</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>3</b>   | <b>METODOLOGIA</b> .....  | <b>26</b> |
| <b>4</b>   | <b>COLETA DE DADOS E ANÁLISES</b> .....   | <b>28</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Valor do m<sup>2</sup> construído de acordo com as certidões de registro das matrículas</b><br><b>28</b>     |           |
| <b>4.2</b> | <b>Pauta de Valores Venais</b> .....  | <b>31</b> |
| <b>4.3</b> | <b>Divergências entre os valores das bases de cálculo do IPTU e do ITBI no</b><br><b>Distrito Federal</b> ..... | <b>35</b> |
| <b>5</b>   | <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....   | <b>39</b> |
|            | <b>REFERÊNCIAS</b> .....  | <b>40</b> |
|            | <b>APÊNDICE</b> .....   | <b>44</b> |

## 1 INTRODUÇÃO

Este trabalho trata acerca das bases de cálculo do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, impostos de competência municipal, previstos, respectivamente, nos incisos I e II do art. 156 da Constituição Federal (BRASIL, 1988), ambos de competência dos municípios e do Distrito Federal - DF, em suas respectivas regiões.

O Código Tributário Nacional - CTN, dispõe em seu artigo 33 que a base de cálculo do IPTU “é o valor venal do imóvel” e o artigo 38 define que a base de cálculo do ITBI “é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos” (BRASIL, 1966). Tem-se portanto, que os dois impostos (IPTU e ITBI) incidentes sobre bens imóveis possuem como base de cálculo o valor venal do imóvel.

### 1.1 Contextualização e Identificação do Problema de Pesquisa

A despeito da terminologia em comum adotada pelo CTN para a definição da base de cálculo do IPTU e do ITBI, qual seja, o valor venal do imóvel, na prática, os municípios e DF tem adotado valores diversos para a base de cálculo dos dois impostos. Portanto, a problemática revela-se na coexistência de dois valores distintos para o chamado valor venal do imóvel, o que no mínimo revela erro ou defasagem em um dos valores, quando não em ambos.

Dada a competência para instituição do IPTU e ITBI é patente que o presente estudo se dê em âmbito municipal ou distrital. Nesse ponto, convém esclarecer que a competência do Distrito Federal para instituir os referidos tributos deriva de sua competência legislativa cumulativa prevista no § 1º do art. 32 da Constituição Federal (BRASIL, 1988). Assim sendo, a presente pesquisa propõe-se a analisar a problemática no âmbito do Distrito Federal visto que o valor venal dos imóveis utilizados como base de cálculo do IPTU tem sido apontado pelo atual governo distrital como bastante díspare em relação ao valor de mercado desses imóveis, qual seja, o valor utilizado como base de cálculo do ITBI.

No caso do Distrito Federal, o valor venal para fins de IPTU é calculado a partir do valor dos imóveis por metro quadrado do valor do terreno e da construção que consta em um documento denominado Planta Genérica de Valores (PGV). No caso do ITBI, o valor

venal será o valor declarado no instrumento de transmissão ou o valor da avaliação da administração, o maior dentre os dois.

Diante do exposto, surge a seguinte questão, “Existe identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI no âmbito do Distrito Federal?”. Pretende-se ao longo deste trabalho explicar essa questão.

## **1.2 Relevância do tema**

Frente às supostas divergências entre os valores venais resultantes de transmissões onerosas e aqueles que resultam dos valores referência constantes na PGV, faz-se necessário um maior esclarecimento acerca do tratamento da questão no âmbito do Distrito Federal.

Cumprе mencionar que o governo do DF, no decorrer do ano de 2015 propôs aumentos consideráveis nos valores que compõem a base de cálculo do IPTU sob o argumento da defasagem desses valores e de que é necessário aumentar a arrecadação fiscal, e ainda que o projeto não tenha sido aprovado, o governo anunciou que novo projeto voltará à Câmara Legislativa para nova discussão. Portanto, entende-se pela atualidade e relevância do tema, pois alerta quanto às possíveis divergências entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI, algo que certamente produz impacto direto no “bolso” dos contribuintes bem como no volume de arrecadação dos cofres públicos no âmbito do Distrito Federal.

## **1.3 Objetivos**

### ***1.3.1 Objetivo Geral***

O objetivo geral da pesquisa consiste em identificar a possível coexistência e disparidades entre os valores venais para fins de IPTU e de ITBI no âmbito do Distrito Federal.

### ***1.3.2 Objetivos Específicos***

Os objetivos específicos são necessários para o desenvolvimento do objeto geral, visto que detalham mais a pesquisa e colaboram para o resultado final. São eles:

- a) Verificar os dispositivos constitucionais e legais acerca do tema, abordando inclusive legislação específica do Distrito Federal;
- b) Verificar posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais acerca do tema;
- c) Analisar no caso concreto as alterações da base de cálculo do IPTU no DF;
- d) Analisar no caso concreto as alterações da base de cálculo do ITBI no DF;

- e) Analisar no caso concreto as disparidades entre os valores venais para fins de lançamento do IPTU e do ITBI;

#### **1.4 Metodologia**

O presente trabalho foi desenvolvido a partir de metodologia fundamentada em pesquisa de campo, na qual buscou-se através da coleta de dados baseados em fatos que ocorrem na realidade, uma melhor compreensão acerca do tratamento das bases de cálculo do IPTU e do ITBI no âmbito do Distrito Federal. Desse modo, os dados foram analisados e interpretados com base em fundamentação teórica apresentada na pesquisa com o propósito de elucidar o problema pesquisado.

#### **1.5 Estrutura do trabalho**

O presente trabalho encontra-se separado em 5 (cinco) capítulos. O primeiro capítulo é a presente introdução, que apresenta a contextualização e identificação do problema de pesquisa, a relevância do tema, metodologia geral, bem como os objetivos desta pesquisa.

O segundo capítulo é dedicado à revisão de literatura, que comporta o estudo acerca do IPTU e do ITBI. Desse modo, apresenta-se pesquisa teórica acerca do IPTU, a partir da verificação de sua regra matriz de incidência, sendo dedicado um estudo mais detalhado acerca de sua base de cálculo incluindo a Planta Genérica de Valores – PGV. Na sequência, foi realizado estudo similar quanto ao ITBI. Nesse mesmo capítulo, é realizada uma abordagem doutrinária e jurisprudencial quanto à possibilidade ou não de coexistência de dois valores venais distintos para fins de IPTU e de ITBI.

Os procedimentos metodológicos com relação à pesquisa de campo são apresentados no terceiro capítulo.

No quarto capítulo, são apresentados os dados coletados e a análise dos mesmos, procedendo-se a investigação quanto ao tratamento da base de cálculo para fins do IPTU e do ITBI no âmbito do Distrito Federal, considerando-se 10 imóveis de 2 (dois) blocos residenciais coletivos de superquadra de Brasília. Desta feita, é realizada análise quanto as supostas disparidades entre os valores venais para fins de lançamento do IPTU e do ITBI correspondentes aos anos em que houve transmissão onerosa desses bens, procedendo-se inclusive uma análise crítica quanto aos resultados verificados.

No quinto capítulo são apresentadas as considerações finais do estudo, bem como as limitações e propostas para pesquisas futuras.

## 2 REVISÃO DE LITERATURA

### 2.1 Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

O Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é um tributo de competência municipal ou distrital previsto no art. 156, I, da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988). Para compreendermos se há ou não a incidência do referido tributo, deve-se verificar a ocorrência dos aspectos previstos na norma, ou seja, na regra matriz de incidência do tributo em questão.

A regra matriz de incidência comporta a verificação dos aspectos material, temporal, espacial, subjetivo e quantitativo, os quais serão abordados a seguir.

#### 2.1.1 Incidência do IPTU

O aspecto **material** do IPTU corresponde ao ponto central que dá ensejo à incidência do imposto. Nesse sentido, observa-se que o aspecto material de incidência do IPTU está contido no artigo 32 do Código Tributário Nacional que reputa sua incidência quando caracterizada a propriedade predial e territorial urbana (BRASIL, 1966).

Essa noção de propriedade que comporta a incidência do IPTU deve ser compreendida de maneira ampla, incluindo a noção de domínio útil e posse do bem imóvel. Vejamos:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. (BRASIL, 1966)

O mencionado dispositivo classifica os bens imóveis que comportam a incidência do IPTU como sendo aqueles por natureza ou ainda por acessão física. Os bens imóveis por natureza abrangem o solo e suas adjacências naturais, compreendendo os frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo (BRASIL, 1916). Já os bens imóveis por acessão física referem-se aos móveis incorporados de forma permanente ao solo, que passam a ser tratados como bens imóveis porque irremovíveis sem destruição ou danificação (BRASIL, 2002).

O aspecto **pessoal**, de acordo com Geraldo Ataliba (1999 p. 73), é o atributo que determina o sujeito ativo da obrigação tributária respectiva e estabelece os critérios para fixação do sujeito passivo. No caso do IPTU, o sujeito ativo é a pessoa a quem a lei atribui a

exigibilidade do tributo, ou seja, o Município onde está localizado o imóvel. Já o sujeito passivo é a pessoa que tem a obrigação de recolher aos cofres públicos, ou seja, aquele que tem a propriedade, o domínio útil, ou a posse a qualquer título conforme o art. 34 do CTN (BRASIL, 1966).

O aspecto **espacial** refere-se ao local da ocorrência do fato gerador da obrigação tributária. Com relação ao IPTU tem-se que o imóvel deve estar localizado em zona urbana. De acordo com o art. 32, §1º do CTN para a caracterização de zona urbana são necessários dois dentre os seguintes melhoramentos: meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar e; escala primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado (BRASIL, 1966).

Ressalta-se que a zona urbana pode ser caracterizada por simplesmente compor a área urbana e de expansão urbana do plano diretor, conforme previsão do art. 182 da CF/88 e art. 4º do Estatuto da Terra (BRASIL, 1964).

O aspecto **temporal** fixa o momento em que se reputa consumado um fato imponible. O CTN não fixa um momento específico, mas em regra os municípios estabelecem que o momento da ocorrência do fato gerador seria a propriedade, posse ou domínio útil do imóvel no dia 1º de janeiro de cada exercício (ATALIBA, 1999 p. 84).

O aspecto **quantitativo** define como deverá ser calculado o valor a ser pago pelo contribuinte. Integram esse aspecto a alíquota e a base de cálculo do imposto.

De acordo com Barreto (2012 p. 232)., a alíquota representa um fator que aplicado sobre a base calculada conduz ao valor devido a título de imposto, o *quantum debeatur*. Tem-se, portanto, que a definição do valor do tributo a ser pago pelo contribuinte será resultado de um valor percentual, a alíquota, que incide sobre a base de cálculo.

De acordo com Hugo de Brito Machado (2013 p. 139), a alíquota é a relação existente entre a expressão quantitativa, ou mensurável, do fato gerador e o valor do tributo correspondente.

As alíquotas do IPTU são graduadas por critérios progressivos fiscais ou extrafiscais. De acordo com Harada (2012 p. 101), o primeiro critério teria por finalidade estimular um comportamento do contribuinte, e o segundo estabelece uma variação conforme a capacidade contributiva do sujeito passivo, ou seja, a alíquota aumenta conforme for maior o valor venal do imóvel.

Ocorre que antes da EC 29/2000 não era permitida a tributação progressiva fiscal do IPTU, apenas a progressividade temporal por descumprimento de função social, pois sendo o IPTU um imposto de natureza real não poderia ser graduado em função da capacidade contributiva. Consoante dispõe o art. 145, § 1º da CF/88, sempre que possível os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte (BRASIL, 1988).

Portanto, após a EC29/2000 insere-se a possibilidade de progressividade em razão do valor do imóvel, podendo portanto ter alíquotas diferenciadas afim de estimular a função social da propriedade bem como em razão da localização e uso do imóvel.

Deve se mencionar que a alíquota também pode variar em razão da diversidade do objeto tributado, algo que não se confunde com a progressividade, e que Hugo de Brito Machado chama de seletividade, a qual esclarece:

Seletivo, por sua vez, é o imposto cujas alíquotas são diversas em razão da diversidade do objeto tributado. Assim o IPTU será seletivo se as suas alíquotas forem diferentes para imóveis diferentes, seja essa diferença em razão da utilização, ou da localização, ou de um outro critério qualquer, mas sempre diferença de um imóvel para outro imóvel. (MACHADO, 2013 p. 403)

No DF, as alíquotas de caráter seletivo foram definidas a partir do Decreto-Lei nº 82, de 26 de dezembro de 1966 (DISTRITO FEDERAL, 1966), e encontram-se consubstanciados no Decreto nº 28.445, de 20 de novembro de 2007 (DISTRITO FEDERAL, 2007), que consolida a legislação que institui e regulamenta o IPTU no DF.

De acordo com o art. 15 do Decreto em comento aplica-se a alíquota de 3% para: a) terrenos não edificados; b) terrenos com edificações em construção ou demolição, condenadas ou em ruínas, quando nelas se constatar a existência de dependências suscetíveis de utilização ou locação. Aplica-se a alíquota de 1% para: a) imóvel não residencial, edificado; e b) imóvel residencial portador de alvará de construção pelo prazo improrrogável de trinta e seis meses, desde que o proprietário do imóvel não seja titular de outro, da mesma natureza no DF. E ainda, aplica-se alíquota de 0,3% para: a) imóvel edificado destinado exclusivamente para fins residenciais; b) imóvel edificado, com utilização exclusivamente residencial (DISTRITO FEDERAL, 2007).

Ainda no tange ao aspecto quantitativo, é de suma importância o estudo da base de cálculo do IPTU, o qual será apresentado no tópico a seguir, onde abordaremos aspectos que lhes são essenciais, tais como, os critérios para sua definição, a Planta Genérica de Valores, e sua forma de cálculo.

### 2.1.2 *Base de cálculo do IPTU*

De acordo com Geraldo Ataliba (1999 p. 97), a determinação da base de cálculo de um imposto decorre da concretização de um fato previsto na norma, que fixa os critérios para sua apuração, e assim prossegue:

Base imponible é uma perspectiva mensurável do aspecto material da h. i. que a lei qualifica, com a finalidade fixar critério para a determinação, em cada obrigação tributária concreta, do quantum debeat. (ATALIBA, 1999 p. 97)

Nesse mesmo sentido, Barreto (2012 p. 175) explica que a base de cálculo consiste na “descrição legal de um padrão ou unidade de referência que possibilite a quantificação da grandeza financeira do fato tributário”. Em outras palavras, tem-se que a base de cálculo é uma medida quantificada representativa de um fato que ocorre na realidade.

Consoante o disposto no art. 33 do CTN, a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, não se considerando o valor dos bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel, para efeitos de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade (BRASIL, 1966).

De acordo com Paulsen e Melo (2004 p. 237), a apuração do valor venal pode ser efetuada pelo município utilizando-se de normas e métodos específicos, considerando-se as características da área urbana onde o imóvel está situado e a partir de diversos elementos como os preços das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário, face de quadras ou quarteirões, lotadouras, idade do imóvel, etc.

Acerca da atualização da base de cálculo do IPTU, cumpre esclarecer qual seria o instrumento normativo adequado a introduzir alterações na base de cálculo do IPTU. O §1º do artigo 97 do CTN, equipara a majoração do tributo a modificação de sua base de cálculo, que importe em torná-lo mais oneroso (BRASIL, 1966). Dessa forma, fica claro que a majoração do tributo decorre de lei.

Entretanto, é importante ressaltar o disposto no §2º do dispositivo em comento, o qual esclarece que não se constitui majoração de tributo, quando tal alteração seja decorrente de atualização do valor monetário da base de cálculo (BRASIL, 1966). Portanto, em se tratando de atualização de um imposto, cuja alteração se dê abaixo dos índices oficiais de inflação, tem-se que poderá ser alterada por meio de decreto do Poder Executivo.

Ante o exposto, o que se observa é que os critérios para a definição da base de cálculo do IPTU não comportam a objetividade de se apurar o valor de um bem pelas suas

dimensões e localização, mas sim uma análise muito mais complexa, balizada por elementos que consideram o valor de mercado desses imóveis. Nisso concorda Sacha Calmon Coelho:

A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel, ou seja, o seu valor atual, real, de mercado. Determinar dito valor é questão tormentosa. Em rigor, quando é dada a “baixa” na construção, fazem as Prefeituras a avaliação do imóvel e o inserem no Cadastro Imobiliário. Nesta primeira avaliação são utilizados critérios especiais voltados ao tamanho do imóvel, área construída, sua localização, tipo de acabamento etc. (COELHO, 2002)

No caso do Distrito Federal, o art. 13 do Decreto 28.445/2007, prevê que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, apurado, anualmente, por meio de avaliação da Secretaria de Estado de Fazenda. Acrescenta o §1º do dispositivo em comento quais são os elementos para a apuração da base de cálculo do IPTU no DF, quanto aos imóveis edificados e não edificados (DISTRITO FEDERAL, 2007).

No caso dos imóveis edificados deverão ser considerados os seguintes elementos: a) padrão ou tipo de construção; b) área construída; c) valor unitário do metro quadrado; d) idade do imóvel e estado de conservação; e) destinação de uso; f) parâmetros de valorização em função do logradouro, quadra, setor e posição em que estiver situado o imóvel; g) valores aferidos no mercado imobiliário; h) serviços públicos ou de utilidade pública existentes nas imediações (DISTRITO FEDERAL, 2007).

Com relação aos imóveis não edificados, os elementos a serem considerados para a apuração do valor venal são: a) área, forma, dimensões, localização, acidentes geográficos e outras características; b) área destinada à construção; c) gabarito; d) destinação ou natureza da utilização; e) parâmetros de valorização em função do logradouro, quadra, setor e posição em que estiver situado o imóvel; f) valores aferidos no mercado imobiliário; g) serviços públicos ou de utilidade pública existentes nas imediações (DISTRITO FEDERAL, 2007).

Consoante a legislação distrital em comento, o que se observa é que a maior parte dos elementos que fazem parte da apuração da base de cálculo para imóveis edificados ou não edificados no DF comportam uma análise do mercado imobiliário local para apuração do valor dos imóveis.

Nesse sentido, os critérios para definição da base de cálculo do IPTU deveriam conduzir a um valor venal, que seria na realidade, um preço médio dos imóveis representativo do valor de mercado do imóvel. Para se chegar a esse valor muitos Municípios adotam valores de referência geralmente consolidados em um documento denominado Planta Genérica de Valores.

### 2.1.2.1 A Planta Genérica de Valores – PGV

A Planta Genérica de Valores - PGV, também comumente denominada Mapas Genéricos de Valores, Mapas de Valores, Pauta de Valores Venais ou ainda Tabela de Valores Venais, é o documento que retrata o preço médio dos imóveis por região do Município.

Aires Barreto assim conceitua os Mapas Genéricos de Valores:

Os Mapas Genéricos de Valores podem ser definidos como o complexo de plantas, tabelas, listas, fatores e índices determinantes dos valores médios unitários de metro quadrado (ou linear) de terreno e de construção, originários ou corrigidos, acompanhados de regras e métodos, genéricos ou específicos, para a apuração do valor venal de imóveis. (BARRETO, 2012 p. 247)

Aires Barreto é um dos principais autores que trata como maior profundidade acerca do tema, em razão disso, na presente discussão é primordial expor o conhecimento trazido pelo autor. Barreto (2012 p. 247) destaca a importância da edição de Mapas de Valores pois facilita, racionaliza o trabalho do fisco, evitando discrepâncias próprias do arbítrio e confere segurança aos contribuintes, bem como pode garantir uma avaliação livre de subjetivismo.

Destaca-se inclusive que a planta de valores é na realidade um ato administrativo de aplicação da norma legal visto que só declara os valores apurados pelo Fisco. A planta seria um instrumento infralegal que em nada inova na ordem jurídica, pois não altera lei ou o direito, mas tão somente retrata situações colhidas da realidade. (BARRETO, 2012 p. 247)

Aliomar Baleeiro menciona a importância das Plantas de Valores como medida de simplificação da lei:

Como é tarefa difícil para a Administração, em um tributo lançado de ofício, como é o caso do IPTU, avaliar a propriedade imobiliária de milhares de contribuintes, medidas de simplificação da execução da lei têm sido tomadas pelo Poder Executivo. Uma dessas medidas são as plantas ou tabelas de valores, que retratam o preço médio do terreno por região ou o preço do metro quadrado das edificações, conforme padrão construtivo, portanto o valor presumido do bem. (BALEEIRO, 2013 p. 326)

Ainda, Aires Barreto (2012 p. 248) esclarece que a planta de valores “não é o resultado concreto da apuração do valor venal, mas um dos elementos necessários à sua avaliação, em relação a cada imóvel, individualmente considerado”. Portanto, a partir dos dados constantes nas plantas de valores e dados físicos do imóvel será possível encontrar o valor venal do imóvel considerado.

Aires Barreto (2012 pp. 251-256) explica três formas de fixar os valores de metro quadrado de terreno na PGV: através dos preços das transações imobiliárias a partir das escrituras desses imóveis; através dos preços das ofertas de imóveis constantes de anúncios em jornais e arquivos das imobiliárias e por fim, por meio do método da renda, que significa que o valor do imóvel será fixado levando em conta a sua renda, efetiva ou potencial, sendo que este último é indicado quando os demais métodos forem inviáveis, em razão da inexistência ou inexpressividade de transações em determinado Município.

Quanto ao primeiro método, Aires Barreto (2012 p. 252) explica que inicialmente haver uma coleta de dados quanto as transações efetuadas a partir do levantamento de das certidões de matrícula constantes nos Registros de Imóveis ou Tabelionatos. O autor considera que esses valores registrados realmente refletem os preços de mercado, cabendo apenas algumas ressalvas:

A rigor, não se há de ter, em relação a essa fonte, cautela maior na depuração dos dados. É que se trata de valores (preços) efetivos de comercialização de imóveis. As ressalvas cabíveis dizem respeito aos pontos extremos, isto é, ao preço totalmente discrepante dos demais, em dada região, e que pode resultar ora do chamado valor “para quem” (preço muito acima dos valores normais), ora de imóvel em condições excepcionais. Excetuam-se ainda os imóveis extremamente acidentados, os de documentação duvidosa e, lógico, aqueles em cuja escritura manifestamente não se tenha refletido o preço efetivo da transação (...). De escoimar, também, os registros relativos a imóveis comprados a longo prazo, onde a defasagem entre a data da transação e o pagamento do preço seja manifesta. Procedida a depuração, é razoável admitir que se obtém, como dado final, o preço médio da região, via ou face de quadra, através da média aritmética (sistema mais simples) dos vários preços no mesmo núcleo (BARRETO, 2012 p. 252).

O autor explica que na seleção dessas informações, também devem ser invalidadas transações que resultam de aquisição em hasta pública, transmissões *causa mortis*, contratos entre pessoas jurídicas, doações, notadamente a parentes sob o argumento de serem comumente inferiores ao valor venal provável (BARRETO, 2012 p. 252).

Por fim, o Barreto (2012 p. 261) explica que o ideal é que a atualização desses dados seja feita anualmente para evitar discrepâncias, pois quando se deixa de considerar por mais de um exercício as valorizações reais da região, seja em razão das alterações no zoneamento, melhoramentos ou tendências de mercado, a homogeneidade dos valores desaparece e os Mapas acabam não cumprindo mais a sua finalidade.

#### 2.1.2.2 Forma de Apuração da Base de Cálculo do IPTU

Quanto à forma de apuração do valor venal de imóvel construído a partir da Planta Genérica de Valores, Aires Barreto esclarece:

Na hipótese de imóvel construído, o valor venal será o resultado da soma do valor de terreno ou de sua parte ideal, obtido nas condições já referidas, com o das construções, considerando-se o valor destas como resultante da multiplicação da área construída bruta, pelo valor médio unitário de metro quadrado equivalente ao padrão de construção e pelos fatores de correção, fixados nos manuais de avaliação. (BARRETO, 2012 p. 249)

Portanto, a partir das informações constantes na PGV será possível chegar à base de cálculo do IPTU e dados acerca da localização do imóvel será possível identificar o valor do terreno e do metro quadrado construído na PGV, e assim, com base em outras informações que constam na escritura do imóvel, como fração ideal e área construída do imóvel, será possível efetuar o cálculo da base de cálculo do IPTU.

No caso do Distrito Federal, o Anexo II do Ato Declaratório SUREC/SEF nº 02/2011 detalha como será calculado o IPTU, a partir da equação detalhada na tabela seguinte:

**Tabela 1 - Forma de cálculo do IPTU**

$$\text{IPTU} = [(\text{VT} \times \text{FI} / 100) + (\text{VC} \times \text{AC})] \times \text{AL} / 100$$

Onde:

VT – valor do terreno, constante da Pauta de Valores Imobiliários.

FI – fração ideal do imóvel, constante do boleto de cobrança ou da escritura.

VC – valor do m<sup>2</sup> de construção, constante na Pauta de valores Imobiliários.

AC – área construída do imóvel, constante do boleto de cobrança, obtida de documentos oficiais ou constatada pelo fisco;

AL – alíquota, constante do boleto de cobrança.

---

(Fonte: Anexo II do Ato Declaratório SUREC/SEF nº 02, de 03-02-2011 do Distrito Federal)

De acordo com o Ato Declaratório em comento, de posse dos dados relacionados na fórmula procede-se aos seguintes cálculos para apuração do valor do IPTU:

- a) calcula-se o valor do terreno do imóvel multiplicando o valor do terreno obtido na Pauta pela fração ideal constante no carnê de cobrança do IPTU e na sequência dividindo-se o resultado encontrado por 100;
- b) calcula-se o valor da construção multiplicando o valor do m<sup>2</sup> de construção obtido na Pauta pela área construído do imóvel constante no carnê de cobrança;
- c) calcula-se o valor atribuído ao imóvel pela Secretaria de Fazenda do DF somando-se o valor do terreno com o valor da construção;
- d) por fim, calcula-se o valor do IPTU multiplicado o valor do imóvel, que corresponde à base de cálculo do IPTU, pela alíquota constante no carnê de pagamento.

## 2.2 Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

### 2.2.1 Incidência do ITBI

Conforme dispõe o art. 35 do CTN, o ITBI tem como fato gerador:

- I – a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;
- II – a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;
- III – a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II. (BRASIL, 1966)

Portanto, os elementos do fato gerador do ITBI, que correspondem ao aspecto **material** de sua incidência são os seguintes:

a) a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física.

Conforme observa Carneiro (2013 p. 93), o ITBI não incide sobre a transmissão onerosa de bens móveis, tampouco sobre a transmissão gratuita de bens (móveis ou imóveis), sendo que nesse último caso incide o Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação - ITCMD cuja competência é dos Estados e do Distrito Federal.

b) a transmissão de direitos reais sobre imóveis, excetuando-se os de garantia. Harada (2010 p. 82) explica que os direitos reais se subdividem em direitos reais sobre a própria coisa e sobre a coisa alheia, sendo que cita dentre os primeiros a propriedade, o condomínio e a propriedade horizontal. Dentre os segundos cita o uso, o usufruto, a habitação, a enfiteuse, a servidão, a hipoteca, a anticrese e o penhor.

Desse modo, tem-se que a constituição de direitos de garantia, como hipoteca, alienação fiduciária, penhor, anticrese não é fato gerador do ITBI, somente eventual consolidação da propriedade. Harada (2010 p. 83) esclarece que, ao contrário dos direitos de gozo, os direitos de garantia, não teriam por objetivo a fruição da coisa, mas teriam como fim assegurar o cumprimento de uma obrigação, e portanto, não implicam em transmissão da propriedade.

Além disso, o ITBI também não incide no caso de servidões, que consiste em restrições impostas a uma propriedade para uso e utilidade de outra propriedade pertencente a outra pessoa, bem como, não há incidência no caso de direito de superfície, que seria a concessão pelo proprietário a outrem do direito de construir em sua propriedade, por tempo determinado (CARNEIRO, 2013 p. 94). Isso se explica pois a constituição de servidão não tem o condão de transmitir a propriedade.

c) a cessão de direitos à sua aquisição. Segundo Carneiro (2013 p. 94), seria o caso dos atos ou negócios jurídicos hábeis para provocar a transferência de bens ou de direitos a eles relativos, que fazem surgir modificações no patrimônio das pessoas, alterando suas situações e configurando direitos e deveres. Tal disposição visa a evitar "contratos de gaveta" que burlam o intuito arrecadador do estado.

Quanto a esse aspecto, importante mencionar o disposto no art. 155, §2º, I da CF o qual prevê a não incidência do ITBI sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil (BRASIL, 1988)

Quanto ao aspecto **pessoal**, tem-se que a sujeição ativa é atribuída àquele ao qual a lei atribuiu a exigibilidade do tributo, portanto, consoante dispõe o art. 156, II, da Constituição Federal, o Município e ao Distrito Federal onde está localizado o imóvel (BRASIL, 1988).

Cumpra mencionar que na ordem constitucional antecedente, o ITBI era de competência estadual juntamente com o imposto sobre transmissão causa mortis. Ocorre que na Constituição de 1988, houve cisão entre os referidos impostos, de modo que o ITBI ficou inserido na competência impositiva municipal para o caso de “transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;” previsto no art. 156, II, da CF; e o imposto *causa mortis* permaneceu na competência do Estado-membro no caso de “transmissão *causa mortis* e doação, de quaisquer bens ou direitos” previsto no art. 155, "I" (BRASIL, 1988).

Quanto ao sujeito passivo, é a lei do ente tributante que poderá escolher qualquer uma das partes da operação realizada, consoante o art. 42 do CTN o contribuinte do imposto é qualquer das parte na operação tributada, consoante disposição da lei (BRASIL, 1966).

De acordo com Harada, o sujeito passivo da obrigação tributária pode ser o contribuinte, ou seja, aquele que tem relação pessoal e direta com o fato gerador, ou o responsável tributário, cuja obrigação é expressa em disposição legal (HARADA, 2010 p. 143).

O aspecto **espacial** é o local onde o fato gerador acontece, e portanto, o local onde está situado o imóvel. De acordo com Carneiro (2013 p. 94), caso o imóvel ocupe área

pertencente a mais de um Município, a tributação deve ser proporcional à área e às benfeitorias situadas em cada um deles.

Com relação ao aspecto **temporal** tem-se que refere-se ao momento em que ocorre o fato gerador, e que no caso do ITBI, o mesmo ocorre com o registro do título translativo no Registro Geral de imóveis consoante segundo o parágrafo 1º e caput do art. 1245 do Código Civil:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. (BRASIL, 2002)

Conforme anteriormente mencionamos, o aspecto **quantitativo** comporta o estudo da alíquota e da base de cálculo.

Com relação à **alíquota** do ITBI, tem-se que a mesma será fixada pelo Município ou Distrito Federal competente, não havendo um limite estabelecido pela Constituição, sendo em regra aplicada uma alíquota de 2% (dois por cento). No caso do Distrito Federal, vem sendo aplicada a alíquota de 2% (dois por cento) consoante o artigo 9º da Lei 3.830, de 14 de março de 2006. Ocorre que a partir de janeiro de 2016 será aplicada a alíquota de 3% consoante nova redação dada ao art. 9º pela lei nº 5.452, de 18 de fevereiro de 2015.

De acordo com Carneiro (2013 p. 114), não há que se falar em progressividade no caso do ITBI em razão de ausência de previsão expressa na Constituição da República, por ser o ITBI um imposto real e, por fim, devido ao fato de que a sua alíquota já seria proporcional ao preço da venda

A partir da edição da Súmula 656 do STF foi declarada a inconstitucionalidade da progressividade do ITBI:

Súmula 656 STF - é inconstitucional a lei que estabelece alíquotas progressivas para o imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis – ITBI, com base no valor venal do imóvel.

Ocorre porém, que a partir do RE 56204/RS sobre o ITCMD foi alterada a interpretação do artigo 145, 1º, da Constituição Federal o qual dispõe que sempre que possível os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte. A mudança de entendimento do STF que concorda com a aplicação do princípio da capacidade contributiva para todos os impostos, tornou a progressividade dos impostos reais constitucional.

A base de cálculo do ITBI será o valor venal do imóvel ou direitos transmitidos consoante dispõe o art. 38 do CTN (BRASIL, 1966), tema esse que será tratado com maior detalhamento no tópico a seguir.

### **2.2.2 Base de Cálculo do ITBI**

Consoante o disposto no art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel ou direitos transmitidos (BRASIL, 1966).

De acordo com Hugo de Brito Machado (2013), o ponto de partida para a determinação da base de cálculo do ITBI é a compra e venda, cujo preço serviria como uma declaração de valor pela pelo próprio contribuinte e que poderia ser ou não admitida pelo Fisco, consoante determina o art. 148 do CTN:

Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial. (BRASIL, 1966)

De acordo com Paulsen (2004 p. 246), as legislações municipais tem o costume de estabelecer um piso mínimo para a base de cálculo do ITBI, ao dispor que o imposto não será calculado sobre o valor inferior àquele utilizado no exercício para a base de cálculo do IPTU.

No caso do Distrito Federal, o artigo 6º do Decreto nº 27.576 de 2006, que regulamenta o ITBI, estabelece que o valor venal é determinado pela administração tributária, por meio de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser, ainda, na declaração do sujeito passivo. No que tange à realização de avaliação, o parágrafo 1º prevê quais serão os elementos considerados de que dispuser para imóveis edificados e não edificados (DISTRITO FEDERAL, 2006).

Consoante o dispositivo em comento, tem-se que no caso dos imóveis edificados deverão ser considerados os seguintes elementos: a) padrão ou tipo de construção; b) área construída; c) valor unitário do metro quadrado; d) idade do imóvel e estado de conservação; e) destinação de uso; f) parâmetros de valorização em função do logradouro, quadra, setor e posição em que estiver situado o imóvel; g) valores aferidos no mercado imobiliário; h) serviços públicos ou de utilidade pública existentes nas imediações (DISTRITO FEDERAL, 2006).

Com relação aos imóveis não edificados, os elementos a serem considerados para a apuração do valor venal são: a) área, forma, dimensões, localização, acidentes geográficos e outras características; b) área destinada à construção; c) gabarito; d) destinação ou natureza da utilização; e) parâmetros de valorização em função do logradouro, quadra, setor e posição em que estiver situado o imóvel; f) valores aferidos no mercado imobiliário; g) serviços públicos ou de utilidade pública existentes nas imediações (DISTRITO FEDERAL, 2006).

Deve-se mencionar que a determinação da base de cálculo do ITBI é uma questão controvertida tanto na doutrina quanto na jurisprudência, desse modo, esse tema será abordado com maior profundidade em tópico seguinte em que se aborda a possibilidade de coexistência de dois valores venais diferentes, um para fins de IPTU e outro para fins de ITBI.

#### 2.2.2.1 Forma de Apuração da Base de Cálculo do ITBI

De acordo com Barreto (2012 p. 314), o critério para determinação da base de cálculo e a técnica de arrecadação do ITBI variam conforme a legislação de cada Município que disciplina a matéria.

Barreto considera que não é lícito ao legislador municipal adotar qualquer outra base de cálculo que não seja o valor venal do imóvel, e prossegue:

Não pode eleger, pois, o valor histórico, o valor locativo, o valor especulativo, o valor justo, o valor de seguro, o “valor para quem” ou outros que não o valor venal. A base mensurável do tributo é, exclusivamente, o valor venal.

(...)

Não é desprecioso registrar que existem várias outras espécies de valor do imóvel, como o valor de origem, o valor contábil, o valor depreciado, o valor subjetivo, o valor estimativo etc. Todavia, nenhum destes nos interessará de perto. O que buscamos encontrar é o valor venal do imóvel, que, como vimos é o seu valor de venal ou valor de mercado. (BARRETO, 2012 pp. 226-227)

No caso do Distrito Federal, estabelece o artigo 5º do Decreto nº 27.576 de 2006, que a base de cálculo do Imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos. Acrescenta o parágrafo 1º do dispositivo em comento que não serão dedutíveis do valor venal, para fins de cálculo do ITBI, eventuais dívidas que onerem o imóvel transmitido. E o parágrafo 2º prevê que o valor venal dos direitos reais correspondem a 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel e o valor da propriedade nua corresponde a 30% (trinta por cento) do valor venal do imóvel.

Além disso, de acordo com o parágrafo 3º do artigo 6º do Decreto nº 27.576 de 2006, para a determinação da base de cálculo, são também considerados o valor da dívida, na

caso de dação em pagamento; o preço pago, na hipótese de arrematação em leilão ou adjudicação de bem penhorado; e o valor da avaliação judicial.

O parágrafo 2º do art. 6º do Decreto nº 27.576 de 2006 determina que para efeito de cálculo do imposto, prevalecerá o valor declarado no instrumento quando este for superior ao valor da avaliação da administração. Portanto, no caso do Distrito Federal, é estabelecido um limite inferior para a base de cálculo do ITBI, a respeito do qual Barreto comenta:

De modo geral, as leis municipais, ao estruturarem o imposto ora em comento, consignam que o valor venal não pode, em nenhuma hipótese, ser inferior àquele obtido para os efeitos do IPTU, utilizado no exercício em que se verificar a transação. Esse limite inferior, no entanto, não pode ser tomado como verdade absoluta, como presunção juris et de jure, porque nem sempre o valor venal constante dos lançamentos do IPTU corresponde à verdade material. De fato, são razoavelmente comuns casos em que o valor venal do imóvel utilizado para a obtenção do imposto predial ou territorial não se contém dentro dos limites do mercado imobiliário. (BARRETO, 2012 p. 315)

Esse limite inferior, no caso do Distrito Federal, vem a ser o valor venal decorrente dos dados constantes na PGV. Nesse sentido, Barreto (2012 p. 316) argumenta, que tem ocorrido que tem sido muito comum a adoção de valores venais decorrentes de uma pauta fiscal, que, por sua vez, teria esteio em informações de imobiliárias.

### **2.3 Coexistência de dois Valores Venais**

Inicialmente, importante mencionar conceito clássico trazido por Aliomar Baleeiro (2013 p. 325), para o qual, “valor venal é aquele que o imóvel alcançará para compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis”.

De acordo com Barreto (2012 p. 315), o valor venal é o preço provável que o imóvel alcançará em uma transação à vista, em um mercado estável e quando comprador e vendedor têm plena consciência do potencial de uso e ocupação que ao imóvel pode ser dado o que pressupõe um mercado imobiliário em estado de normalidade.

Para Kyioshi Harada (2004 p. 95), valor venal é considerado o “preço que o imóvel alcançaria em uma operação de compra e venda a vista nas condições usuais do mercado imobiliário, com variação de dez por cento para mais ou para menos”.

Conforme vimos, o CTN estabelece que a base de cálculo tanto do IPTU quanto do ITBI vem a ser o valor venal do imóvel. Frente à essa questão surge uma série de argumentos acerca da possibilidade ou não de coexistência de dois valores venais.

Harada (2010 p. 145) considera que a base de cálculo de um dado imóvel, não deve apresentar dois valores diversos, um para fins de lançamento do IPTU e outro para fins de lançamento do ITBI, de modo que assim argumenta:

A base de cálculo, que é um dado objetivo e real, não deve variar em função deste ou daquele imposto; o quantum do tributo desejado pelo sujeito ativo deve, no caso, ser mensurado pela dosagem da alíquota incidente sobre a base de cálculo. Tanto para o ITBI, como para o IPTU o Município deve buscar o exato valor da base de cálculo (valor venal) na sua lei de regência, não sendo permitido o apego ao conceito doutrinário de valor venal para, por meio de uma interpretação canhestra, exigir o recolhimento do ITBI com base em valores de mercado fixados concretamente para todos os imóveis cadastrados, com fundamento em “pesquisas de mercado, o que é um verdadeiro absurdo jurídico. (HARADA, 2010 p. 145)

Para Harada (2010 p. 145), as pesquisas de mercado serviriam justamente para orientar o legislador a fixar critérios objetivos para apuração do valor unitário do metro quadrado da construção e do terreno.. São justamente esses valores que constam na PGV, servindo como referência para a base de cálculo do IPTU.

Nesse mesmo sentido, Barreto (2012 p. 322) adverte que o valor venal não é necessariamente o valor do negócio realizado, pois mesmo a Constituição e o CTN não exige que o valor venal coincida com o valor da efetiva transação imobiliária, em que fatores subjetivos poderiam interferir na sua fixação.

Barreto considera que a previsão legal é a de uma mesma base, qual seja, o valor venal do imóvel, e que dessa forma, não seria possível considerar valores venais distintos para cada um deles:

O conceito de valor venal é uno, não podendo ser cindido em valor venal para fins de IPTU e valor venal para fins de ITBI. A apuração desse valor venal, seja pela utilização do critério de avaliação em massa feita com base nas normas e métodos fixados em plantas de valores genéricos, seja, ainda, pela avaliação individualizada de cada imóvel, depende dos critérios de oportunidade e conveniência de cada uma das Comunas. Têm elas, dentro de seu âmbito de competência, a liberdade de escolher o método julgado adequado para a apuração do valor venal dos imóveis, considerados os diversos fatores envolvidos nessa tarefa, inclusive a magnitude do seu universo tributário e o potencial de sua fiscalização. Não há, todavia, em nosso sistema legislativo, nenhum parâmetro que determine a utilização de plantas genéricas de valores para o lançamento do IPTU (vale dizer, a avaliação em massa) e de acompanhamento individualizado para o ITBI. O Município é livre para eleger o critério a ser utilizado na apuração do valor venal dos imóveis, mas, uma vez fixado esse valor venal, deve ele ser considerado para fins dos dois impostos. (BARRETO, 2012 p. 322)

Barreta (2012 pp. 323-324) complementa que a coexistência de dois valores venais distintos implica em admitir que um deles não corresponde à realidade dos fatos, e

assim o Município estaria legendo outro valor que não o valor venal, para a base de cálculo do IPTU e do ITBI.

Em um outro sentido, Leandro Paulsen argumenta que o valor estipulado pelo Município para um determinado imóvel, como base nos preços correntes das transações e das ofertas no mercado imobiliário, em face às características da região em que está situado, não pode significar que este seja o valor da base de cálculo do ITBI (PAULSEN, 246), e assim complementa:

Não se pode ignorar que, apesar de se encontrarem adstritas ao bem imóvel, trata-se de situações distintas (propriedade e alienação), razão pela qual a base imponible deve refletir o valor da transação imobiliária, sob pena de violarem os superiores princípios da capacidade contributiva e da vedação ao confisco. (PAULSEN, 246)

Harada faz uma crítica à tese de que a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor da efetiva transação imobiliária em cada hipótese concreta e indaga:

Como fica na hipótese de venda a um parente ou uma pessoa amiga por um valor notoriamente inferior ao do mercado? O fisco do Município de São Paulo, que costuma apegar-se a essa tese, certamente diria que nesse caso deve-se abrir uma exceção. O que estamos pretendendo explicar é que deve-se afastar a dose de subjetivismo do agente fiscal na apuração do valor venal, o qual deve resultar exclusivamente do critério legal preestabelecido. (HARADA, 2010 p. 146)

A questão que se levanta é que na prática e em muitos Municípios, para o cálculo do ITBI, existe a possibilidade de se considerar o valor declarado no instrumento apenas quando este for superior ao valor da avaliação ao valor venal para fins de IPTU, o que também abre margem para a coexistência de dois valores venais.

Essa tese também já encontrou apoio em algumas jurisprudências do STJ:

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO PELO FISCO. 1. Constituindo o valor venal do bem transmitido a base de cálculo do ITBI, caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado, pode o Fisco arbitrar a base de cálculo do referido imposto, desde que atendida a determinação do art. 148, do CTN. 2. Recurso parcialmente conhecido e, nesta parte, improvido

(STJ - REsp: 261166 SP 2000/0053436-6, Relator: Ministro JOSÉ DELGADO, Data de Julgamento: 12/09/2000, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 06.11.2000 p. 192 JBCC vol. 186 p. 87 RDDT vol. 65 p. 181 RSTJ vol. 141 p. 126)

A possibilidade de coexistência de dois valores venais também é apontada no Recurso Especial nº 1.199.964/SP, que em reforma à decisão do TJ-SP, a 2ª Turma proferiu que a base de cálculo do ITBI não necessariamente coincide com a base de cálculo do IPTU,

e dessa forma, a base de cálculo do ITBI deve ser calculado sobre o valor efetivo da venda do bem, mesmo que seja maior do que o valor venal adotado como base de cálculo para o lançamento do IPTU, sob o argumento de que a defasagem refere-se ao IPTU e não ao ITBI.

TRIBUTÁRIO. ITBI. IPTU. BASES DE CÁLCULO. VALOR VENAL. IDENTIDADE NECESSÁRIA. INEXISTÊNCIA. 1. O valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI não coincide, necessariamente, com aquele adotado para lançamento do IPTU. Precedentes: AgRg no REsp 1.226.872/SP, Rel. Ministro Castro Meira, DJe 23.4.2012; AgRg no AREsp 36.740/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, DJe 22.11.2011; AgRg no Ag 1.120.905/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 11.9.2009. 2. O TJ-SP, na presente demanda, analisou única e exclusivamente a base de cálculo do ITBI, à luz do art. 38 do CTN, entendendo pela indispensável identidade com a base do IPTU. A demanda está em fase de execução e não há menção, nem mesmo implícita, à legislação municipal ou a eventual arbitramento realizado pelo Fisco local, matérias estranhas ao pleito recursal 3. Recurso Especial provido.

(STJ - REsp: 1199964 SP 2010/0113397-4, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 03/09/2013, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/10/2013)

Em suma, a possibilidade de coexistência entre as duas bases de cálculo encontra divergências na doutrina e na jurisprudência. Desse modo, cumpre investigar o tratamento dado à questão no âmbito do Distrito Federal e as possíveis divergências de valores entre as bases de cálculo de IPTU e ITBI em imóveis situados na região.

### 3 METODOLOGIA

A delimitação da presente análise considera os valores venais de 10 (dez) imóveis, sendo 5 (cinco) situados no Bloco E e outros 5 (cinco) situados no Bloco L, da superquadra 311 da região Asa Norte, em Brasília, Distrito Federal. Cumpre mencionar que as superquadras de Brasília são áreas abrangidas por tombamento e possuem gabarito uniforme.

O critério temporal foi fundamental para a seleção da amostra, pois buscou-se selecionar imóveis cujas transmissões tivessem sido efetuados após o início do período de vigência do Plano Real (1994) e assim evitar distorções na análise ou complicações tais como conversões de moeda. Somando-se a isso, a seleção foi orientada pela escolha dos prédios mais recentemente contruídos em Brasília, o que é o caso dos Blocos E e L, que tiveram suas matrículas registradas nos anos de 2000 e 2002, respectivamente.

Após a seleção dos dois Blocos, foi realizada a coleta de certidões de inteiro teor de 10 (dez) matrículas, as em Ofício de Registro de Imóveis competente para a circunscrição (2º Ofício), que possuem um custo fixo por emissão de certidão mais um custo variável por emissão de folha excedente. Desse modo, no mencionado cartório de registro, foi feita a seleção de 5 (cinco) imóveis por Bloco optando-se por certidões que continham o registro de menos duas transmissões onerosas, escolhendo-se, portanto, os 5 (cinco) primeiros resultados da pesquisa.

Com base nas referidas certidões prosseguiu-se ao levantamento das seguintes informações por Bloco em análise: número do apartamento; ano do registro de matrícula inicial; ano de emissão do habite-se; registros de transmissões; fração ideal do imóvel; área construída do imóvel; valores das transações imobiliárias onerosas. A partir dessas informações, procedeu-se ao cálculo do valor médio anual do m<sup>2</sup> quadrado construído, consoante os valores das vendas efetuadas dos imóveis para os blocos L e E, procedendo-se inclusive à verificação da variação desses valores ao longo de período que remonta a data de matrícula desses imóveis.

A verificação por meio do valor médio anual do m<sup>2</sup> quadrado construído é útil na medida em que supre aspecto referente às diferentes dimensões dos imóveis verificadas. Cumpre salientar que tal análise não se prendeu a outros aspectos que na prática poderiam representar variação do valor do bem transmitido, como por exemplo, o andar em que determinado apartamento estaria situado.

Na sequência, procedeu-se à coleta de dados referentes aos valores venais dos imóveis em análise para fins de IPTU constantes nas normas do Distrito Federal, o que incluiu o instrumento normativo que altera os valores venais ano a ano, e a respectiva Planta de Valores Venais, sendo os mesmos coletados de arquivos físicos e digitais do Diário Oficial do Distrito Federal. Cumpre destacar que houveram anos em que a PGV não foi publicada em anexo à norma, conforme veremos adiante em uma linha do tempo das alterações nas Pautas de Valores Venais entre os anos de 2000 e 2015.

Portanto, alguns valores do terreno e do m<sup>2</sup> da construção foram verificados com base nas projeções de aumento percentual previsto no próprio instrumento normativo e outros valores foram verificados diretamente da PGV. Há que se considerar inclusive, que a depender do instrumento normativo utilizado para alteração dos valores venais para fins de IPTU, os aumentos ficam limitados à correção monetária do exercício como é o caso do decreto, e no caso de publicação mediante lei, não há esse limite.

Desse modo, a partir dos valores constantes na PGV, ou no instrumento normativo, observou-se a variação percentual dos valores do terreno e do m<sup>2</sup> da construção ao longo de 16 anos, desde 2000.

Por fim, foram realizados os cálculos da base de cálculo do IPTU com base nos dados da PGV e em seguida realizada uma comparação desses valores com a base de cálculo do ITBI com base nos dados das transmissões onerosas extraídas das certidões de matrícula e consideradas válidas para tal análise.

## 4 COLETA DE DADOS E ANÁLISES

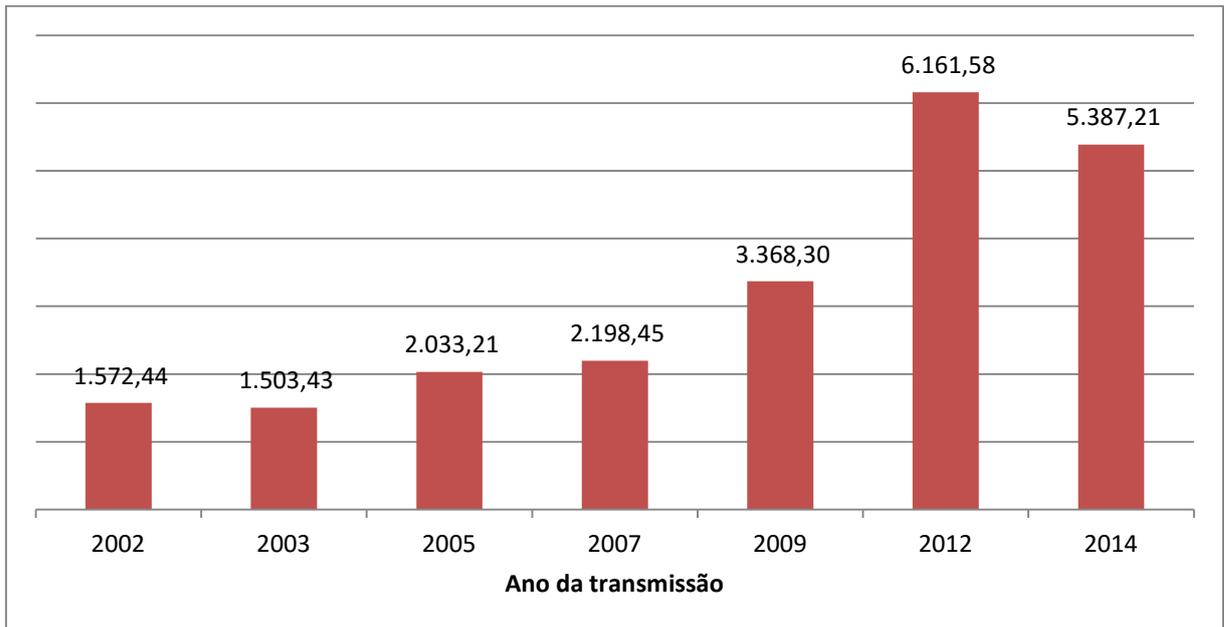
### 4.1 Valor do m<sup>2</sup> construído de acordo com as certidões de registro das matrículas

Com base nas certidões de 5 (cinco) matrículas do Bloco E verificou-se que os imóveis tiveram seu registro de matrícula inicial em 2000, e “habite-se” emitidos e averbados em 2002, bem como, verificou-se a ocorrência de 12 (doze) transmissões, sendo que todas elas foram a título oneroso, sobre as quais incidem o ITBI.

Dentre os imóveis em questão identificou-se duas metragens diferentes, sendo 4 (quatro) imóveis com área total de 202,87m<sup>2</sup> e 1 (um) imóvel com área total de 371,25m<sup>2</sup>. Cumpre destacar que a área total é resultado do somatório da área privativa, da área de uso comum de divisão não proporcional referente à vaga de garagem e da área de uso comum de divisão proporcional.

Cumpre salientar que houve anos em que não ocorreram transmissões onerosas de imóveis, bem como, em outros anos ocorreram mais de uma transmissão para imóveis diversos ou o mesmo imóvel.

Das transmissões onerosas verificadas na amostra do Bloco E foi efetuado o cálculo do valor médio anual do m<sup>2</sup> construído com base em 10 (dez) transmissões onerosas, pois foram desconsideradas 2 (duas) transmissões onerosas, a primeira delas porque a transmissão foi efetuada apenas sobre 50% (cinquenta por cento) do imóvel visto que a outra parte já era propriedade do comprador em decorrência de meação, e a segunda por ter sido realizada mediante promessa de compra e venda, o que acabou por gerar uma distorção no valor em nossa análise. A variação do valor médio anual do m<sup>2</sup> construído durante o período em análise pode ser verificada no gráfico 1.

**Gráfico 1 - Valor médio anual do m<sup>2</sup> construído em transmissões onerosas do Bloco E (mil)**

Fonte: Do Autor

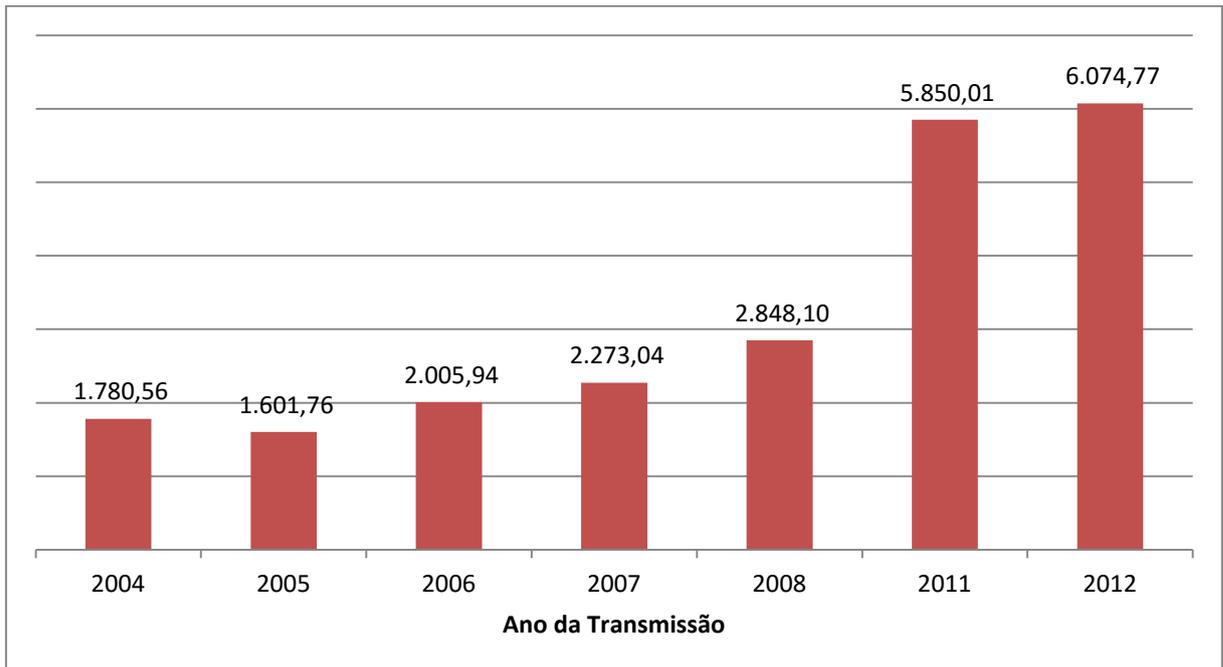
Ante o exposto, verifica-se que a variação percentual do valor médio de compra e venda do Bloco E, entre o valor correspondente ao ano 2002 e 2014 foi de 242,60%.

Com relação ao Bloco L, também foram analisadas certidões de 5 (cinco) matrículas e verificou-se que os imóveis tiveram seu registro de matrícula e habite-se efetuados em 2002 e 2003, respectivamente. Verificou-se a ocorrência de 15 (quinze) transmissões, sendo que 13 (treze) foram a título oneroso, sobre as quais incidem o ITBI, e 1 (uma) transmissão efetuada a título de doação e 1 (uma) transmissão em partilha, sobre as quais incidem ITCMD.

No caso dos referidos imóveis do Bloco L também cumpre salientar que em alguns anos não ocorreram transmissões onerosas, bem como, em outros foram verificadas mais de uma transmissão.

Os imóveis em questão apresentam uma metragem variada aproximada, sendo que o imóvel com menores dimensões apresenta uma área de 179,62m<sup>2</sup> e o imóvel com maiores dimensões a área total é de 188,44 m<sup>2</sup>, portanto uma variação de 4,91% na metragem dentre os imóveis analisados.

Desse modo, a partir da análise das 13 (treze) transmissões onerosas verificadas na amostra do Bloco L foi efetuado o cálculo do valor médio anual do m<sup>2</sup> construído conforme se verifica no gráfico 2.

**Gráfico 2 - Valor médio anual do m<sup>2</sup> construído nas transmissões onerosas do Bloco L (mil)**

Fonte: Do Autor

A partir dos valores observados, entre os anos de 2004 e 2012, a média de aumento dos valores do m<sup>2</sup> construído, com base nas operações de compra e venda de imóveis do Bloco L verificadas foi de 241,17%.

Comparativamente, quanto aos valores médios do m<sup>2</sup> construído dos Blocos E e L, observa-se que a maior diferença verificada foi no ano de 2005, cujo valor do m<sup>2</sup> construído de imóvel do Bloco E superou o de imóvel do Bloco L em 26%. Já em 2007 o valor do m<sup>2</sup> construído de imóvel do Bloco L superou o de imóvel do Bloco E em 3,4%. No ano de 2012, o valor do m<sup>2</sup> construído de imóvel do Bloco E supera novamente o de imóvel do Bloco L em apenas 1,4%.

Ante o exposto, observa-se que não há grandes divergências entre os valores do m<sup>2</sup> construído apresentados dos dois blocos, que inclusive estão localizados na mesma quadra, possuem metragens aproximadas, ano de construção com lapso temporal de 2 anos e emissão de habite-se cujo lapso temporal é de 1 ano apenas.

Na sequência, é realizada uma análise dos valores constantes nas certidões de registro comparativamente aos valores venais na PGV dos imóveis em questão.

## 4.2 Pauta de Valores Venais

No caso do Distrito Federal a pauta de valores venais contém os seguintes campos: a) Cidade; b) Setor; c) Quadra; d) Complemento; e) Lotes; f) Código; g) Natureza; h) Área do Terreno (m<sup>2</sup>); i) Valor de Terreno (R\$); j) Valor do metro quadrado construído (R\$).

Para uma melhor compreensão acerca desses dados, segue na Tabela 1, trecho que especifica os valores para todos os blocos da quadra 311 da Asa Norte no ano de 2008:

**Tabela 1 – Valor do terreno e do m2 construído dos imóveis da Quadra 211 para fins de lançamento do IPTU do DF do ano de 2008 (mil)**

| Cidade   | Setor  | Descrição Setor | Quadra  | Comp.         | Nat. | Descrição Natureza  | Área Terreno (M2) | Vlr Terreno (R\$) | Vlr M2 Const. (R\$) |
|----------|--------|-----------------|---------|---------------|------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Brasília | 820548 | SHC/N           | SQN 311 | A, B, C, D, E | 4    | Residência Coletiva | 1.062,50          | 5.703.474,09      | 1.282,38            |
| Brasília | 820548 | SHC/N           |         | F, G          | 4    | Residência Coletiva | 1.062,50          | 6.368.296,21      | 1.795,33            |
| Brasília | 820548 | SHC/N           |         | H, I, J, K, L | 4    | Residência Coletiva | 1.062,50          | 5.703.474,09      | 1.282,38            |

(Fonte: Anexo único da Lei n° 4.072, de 27 de dezembro de 2007)

Nesse ponto é importante mencionar que o bloco L teve seu registro de matrícula inicial em 2002, e “habite-se” emitido em 2003 para todos os imóveis em análise. Ocorre que, apenas em 2008, esse bloco passou a constar na Planta Genérica de Valores, verificando-se portanto uma omissão do legislador e/ou administrador com relação a esses dados durante pelo menos 5 anos.

Ocorre que o fato gerador do IPTU é a propriedade de bem imóvel urbano, que no caso da área construída, ficou caracterizada para esses imóveis desde o momento da emissão do habite-se desses imóveis em que constava como proprietária pessoa jurídica na qualidade de instituição administradora de fundo de investimento imobiliário. De fato, resta caracterizado o fato gerador da obrigação tributária, entretanto, resta a dúvida se houve constituição do crédito tributário. De qualquer forma, a falta de publicação desses valores é temerária e implica em desrespeito aos princípios da administração pública previstos no art. 37 da Constituição Federal, tais como o da publicidade e o da eficiência.

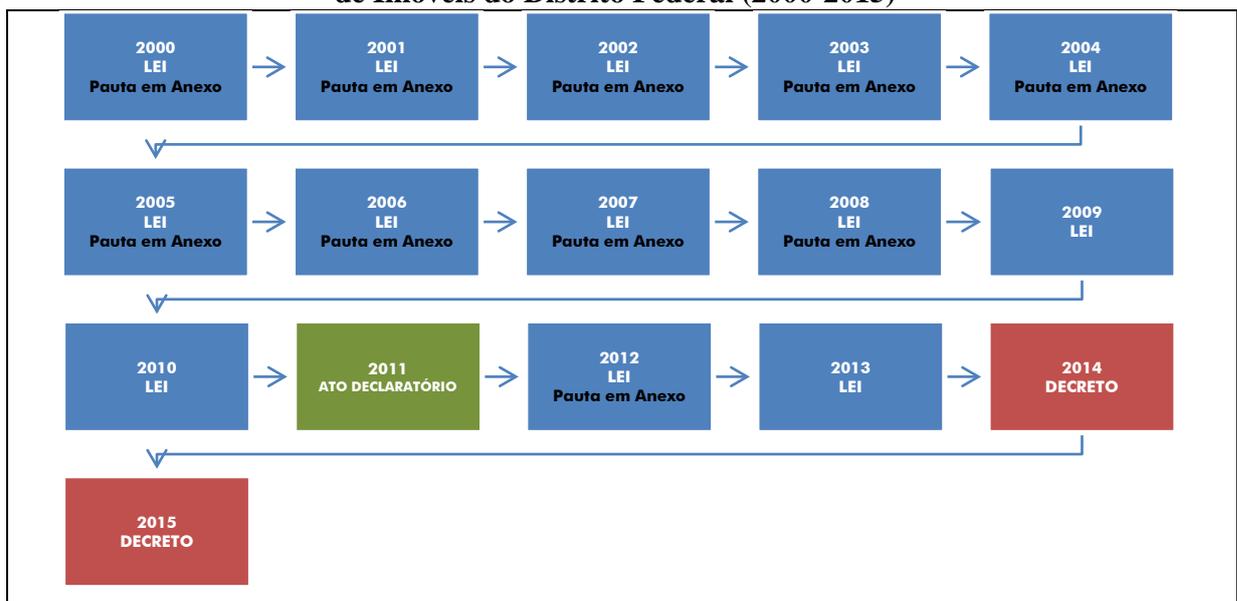
Por outro lado, deve-se mencionar que o bloco E teve seu registro de matrícula inicial em 2000 e “habite-se” em 2002, entretanto, verificou-se que os valores venais para fins de IPTU já constavam na PGV antes mesmo de 1995. Ocorre que a pré-existência dos valores de terreno na PGV antes da matrícula pode significar lançamento de IPTU sobre o imóvel não

edificado, entretanto, não justifica o lançamento de imóvel edificado, a partir do valor do m<sup>2</sup> construído.

Outra observação que se faz é que os valores referentes ao bloco E na planta são iguais àqueles que constam para outros blocos da mesma quadra residencial (a partir do momento em que esses blocos passaram a constar na PGV), a saber os blocos A, B, C, D, H, I, J, K, L. O que se observa é que a administração fiscal se deteve a replicar os valores venais dos blocos situados na mesma quadra constantes na PGV, independente do ano de emissão do “habite-se” dos imóveis. Conforme observa-se, no caso em tela, não há grandes divergências entre as características e valores de venda apresentados dos dois blocos, ocorre porém, que se analisarmos comparativamente imóveis com um maior lapso temporal da data de matrícula uma variável importante seria considerar a depreciação por idade desses imóveis ao longo do tempo.

Em análise dos instrumentos normativos que alteram o valor venal dos imóveis para fins de lançamento do IPTU do DF a partir do ano 2000, ano em que o Bloco E teve registro de sua matrícula, verificou-se que dos 16 instrumentos normativos, 13 (treze) são leis, 2 (dois) são decretos e 1 (um) é ato declaratório, Ademais, observou-se que foram publicadas ao todo 10 (dez) PGVs em anexo ao instrumento normativo, conforme se apresenta na linha do tempo apresentada na Figura 3, tomando-se como referência o ano seguinte à publicação da norma (ano de vigência da Pauta de Valores alterada).

**Figura 3 - Linha do Tempo das Alterações nas Pautas de Valores Venais de Imóveis do Distrito Federal (2000-2015)**



Fonte: Do Autor

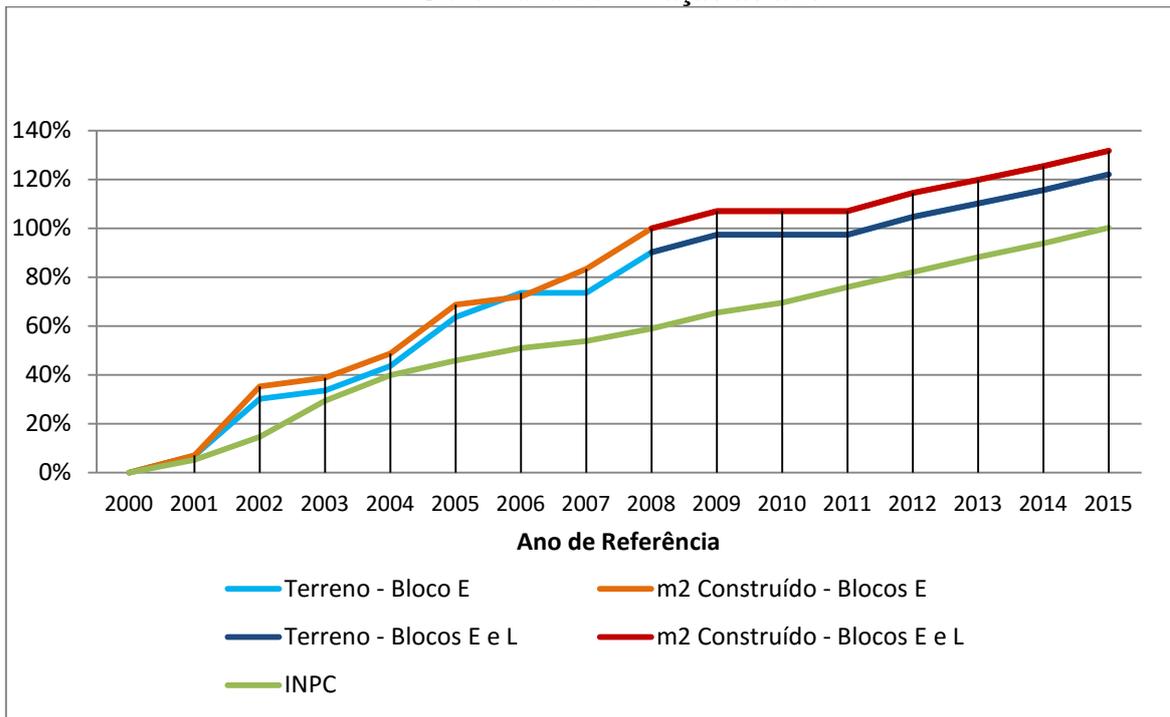
A verificação das alterações percentuais dos valores dos terrenos e do m<sup>2</sup> construído constantes na PGV foi realizada a partir da matéria constante das PGVs e dos instrumentos normativos efetuando-se a projeção de tais valores.

Conforme mencionou-se, essa diferenciação quanto a utilização do instrumento normativo utilizado é importante pois em caso de alteração por meio de decreto ou mesmo ato declaratório, os aumentos ficam limitados aos índices de atualização monetária. No caso das alterações efetuadas por meio de lei não há esse limite, e portanto, nesse caso há uma maior liberdade do legislador para promover uma aproximação dos valores constantes na PGV aos valores de mercado desses imóveis.

Cumprir mencionar que nos anos de 2009, 2010 e 2013, apesar do instrumento normativo utilizado ter sido lei, sequer houve publicação em anexo da Pauta de Valores. Nesses casos, para fins de identificação dos efetivos valores a serem aplicados, foram efetuados os cálculos e projetados os valores conforme a determinação da lei, que alterou os valores a partir de percentual aplicado homogeneamente para os valores de terreno e m<sup>2</sup> construído constantes na PGV. No caso das alterações decorrentes de decreto ou ato declaratório procedeu-se os cálculos consoante o determinado no instrumento normativo, que no primeiro caso, foi a atualização por índices oficiais de inflação e no segundo caso, a aplicação dos valores constantes na pauta do ano anterior, sem alterações.

Conforme verifica-se no gráfico a seguir, são apresentadas as linhas que representam as referidas alterações tanto do bloco E quanto do bloco L, sendo que, foi incluída linha que representa os índices oficiais de inflação acumulados conforme o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC durante o período analisado.

**Gráfico 3 - Variação % do valor do terreno e do m<sup>2</sup> construído do Bloco E e Bloco na PGV e Taxa de Inflação ao ano**



Fonte: Do Autor

Deve-se mencionar que os valores do Bloco L são coincidentes aos valores do Bloco E a partir do ano 2008, visto que antes desta data sequer constava tal complemento na PGV.

Quanto às variações verificadas, o que se observa é que a PGV, desde o ano 2000, apresenta valores ascendentes tanto para os Blocos E e L, sendo que para o primeiro o que se observa é uma variação acumulada dos valores dos terrenos em 122,08% e dos valores do m<sup>2</sup> construído em 131,81%. Quanto ao Bloco L, observa-se uma variação acumulada entre os anos de 2008 e 2015, de 35,28% dos valores dos terrenos, e de 31,85% quanto aos valores do m<sup>2</sup> construído.

Ademais, observa-se que o índice de inflação acumulada de 2000 até o início de 2015 é de 100,23%, mantendo-se superior à variação acumulada dos valores dos terrenos dos Bloco em 21,85%, e à variação acumulada dos valores do m<sup>2</sup> construído em 31,58%.

Essa manutenção da variação acumulada da inflação abaixo do acumulado das variações constantes da PGV é indicativo de que a partir de certo ponto, os aumentos nos valores venais dos imóveis não decorrem tão somente do fenômeno inflacionário, mas podem ser decorrência de outros fatores tal como a valorização imobiliária.

### 4.3 Divergências entre os valores das bases de cálculo do IPTU e do ITBI no Distrito Federal

Nesta etapa da pesquisa buscou-se verificar as possíveis divergências entre os valores das bases de cálculo do IPTU e das bases de cálculo do IBTI.

Afim de evitar distorções na análise, do total de 25 (vinte e cinco) transmissões onerosas verificadas, optou-se por desprezar 6 (seis) transmissões onerosas de imóveis no Bloco L, que foram efetuadas antes do ano 2008, pois o bloco não constava na PGV. Desprezou-se também duas transmissões onerosas de imóveis do Bloco E, uma decorrente de Contrato de Promessa de Compra e Venda e outra decorrente de aquisição parcial após a ocorrência de meação. Portanto, ao todo, a análise quanto as divergências entre os valores das bases de cálculo do IPTU e do ITBI deu-se ao todo sobre 17 (dezesete) transmissões onerosas.

A partir das informações já coletadas, tanto na PGV quanto nas certidões, procedeu-se ao cálculo da base de cálculo do IPTU e da obrigação tributária correspondente conforme o ano da ocorrência do fato gerador. Cumpre destacar que a alíquota para imóvel edificado destinado exclusivamente para fins residenciais, conforme determina o art. 15, inciso III, alínea “a” do Decreto nº 28.445, de 20 de novembro de 2007 é de 0,3%.

Desse modo procedeu-se aos referidos cálculos com base na já explanada fórmula, consoante Ato Declaratório SUREC/SEF nº 02 de 2011 do DF:

$$\text{IPTU} = [(\text{VT} \times \text{FI} / 100) + (\text{VC} \times \text{AC})] \times \text{AL} / 100$$

Os dados e resultados verificados estão apresentados no Apêndice (Tabela II) do presente trabalho, dos quais se extraem informações quanto às variações da base de cálculo do IPTU dos imóveis em análise, a exemplo do que se observa do imóvel E-307, entre os anos 2002 e 2012, o valor do terreno e do m<sup>2</sup> construído foram aumentados em 101,6% e 110,66%, respectivamente.

No caso do ITBI, a base de cálculo corresponde ao valor das transmissões onerosas verificadas nas certidões de matrícula e a alíquota do imposto é de 2% conforme dispõe o artigo 9º da Lei 3.830, de 14 de março de 2006. Os dados e resultados verificados constam no Apêndice (Tabela II) do presente trabalho.

Finalmente a partir da comparação entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI apurou-se a diferença entre os referidos valores, conforme se verifica na Tabela 2, apresentada a seguir.

**Tabela 2 – Diferença entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI para os imóveis em análise consoante o ano da transmissão onerosa**

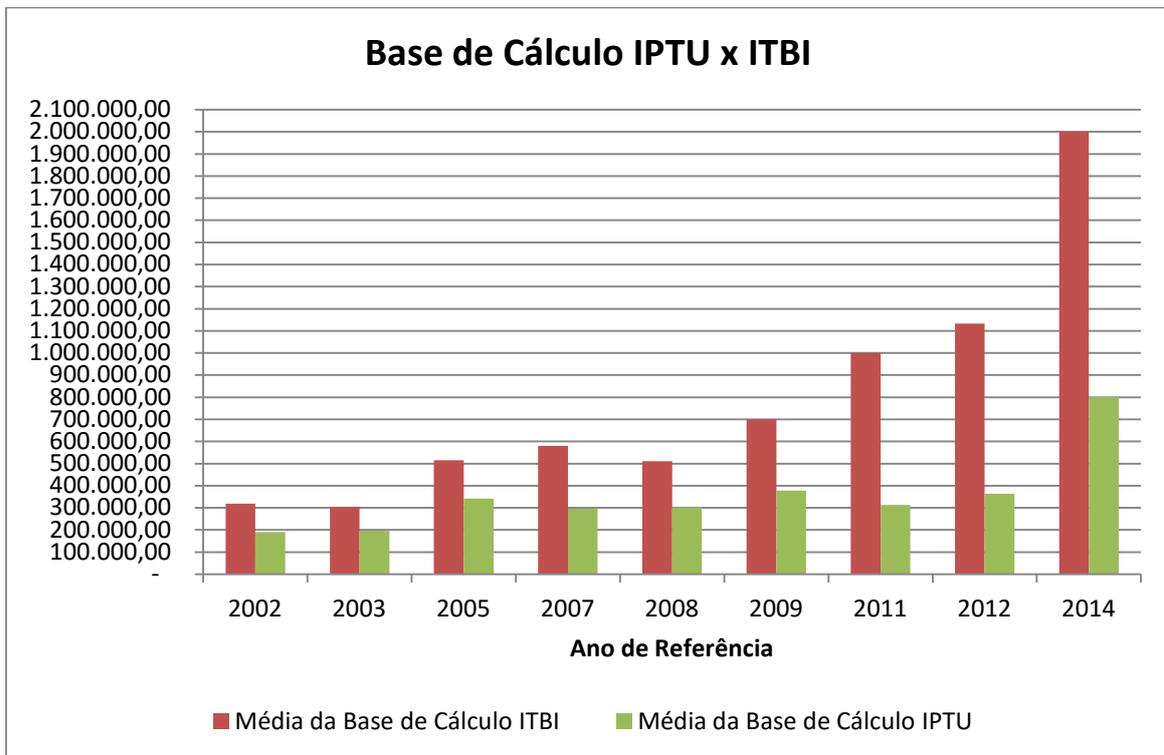
| Bloco/ Apto (ordem) | Ano da transmissão onerosa | Base de cálculo IPTU (mil) | Base de cálculo ITBI - Transação Imobiliária (mil) | Diferença entre as duas bases (mil) | Diferença % entre as duas bases |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|
| E - 307 (1a)        | 2002                       | 189.961,17                 | 319.000,00   | 129.038,83                          | 67,93%                          |
| E - 305 (1a)        | 2003                       | 196.600,78                 | 305.000,00   | 108.399,22                          | 55,14%                          |
| E - 305 (2a)        | 2005                       | 259.510,84                 | 415.000,00   | 155.489,16                          | 59,92%                          |
| E- 410 (1a)         | 2005                       | 265.692,97                 | 457.221,68   | 191.528,71                          | 72,09%                          |
| E- 410 (2a)         | 2005                       | 265.692,97                 | 450.000,00   | 184.307,03                          | 69,37%                          |
| E - 607 (1a)        | 2005                       | 471.407,85                 | 639.204,99   | 167.797,14                          | 35,59%                          |
| E - 308 (2a)        | 2007                       | 295.079,09                 | 580.000,00   | 284.920,91                          | 96,56%                          |
| L - 101 (3a)        | 2008                       | 321.278,09                 | 640.000,00   | 318.721,91                          | 99,20%                          |
| L - 211 (2a)        | 2008                       | 291.627,23                 | 400.000,00   | 108.372,77                          | 37,16%                          |
| L - 211 (3a)        | 2008                       | 291.627,23                 | 480.000,00   | 188.372,77                          | 64,59%                          |
| E- 410 (3a)         | 2009                       | 377.387,48                 | 700.000,00   | 322.612,52                          | 85,49%                          |
| L - 307 (2a)        | 2011                       | 312.478,35                 | 1.030.000,00                                       | 717.521,65                          | 229,62%                         |
| L - 211 (4a)        | 2011                       | 312.478,35                 | 970.000,00   | 657.521,65                          | 210,42%                         |
| L - 103 (2a)        | 2012                       | 352.722,79                 | 1.100.000,00                                       | 747.277,21                          | 211,86%                         |
| L - 106 (2a)        | 2012                       | 335.569,86                 | 1.030.000,00                                       | 694.430,14                          | 206,94%                         |
| E - 307 (2a)        | 2012                       | 395.838,13                 | 1.250.000,00                                       | 854.161,87                          | 215,79%                         |
| E - 607 (3a)        | 2014                       | 800.284,38                 | 2.000.000,00                                       | 1.199.715,62                        | 149,91%                         |

Fonte: Do Autor

Tomando-se como referência as transmissões onerosas dos imóveis em questão observa-se que a divergência entre as bases de cálculo do IPTU e do IBTI aumentou significativamente ao longo desses 10 anos, sendo que a exemplo do imóvel E-307, essa divergência mais do que triplicou, saltando de uma diferença de 67,93% em 2002, para uma diferença entre as duas bases de 215,79% no ano de 2012.

Para uma melhor visualização dessas alterações anualmente apresenta-se o gráfico a seguir, que demonstra de maneira mais simplificada tais variações de acordo com a média da base de cálculo do IPTU e da base de cálculo do ITBI ponderada pela área construída dos imóveis em análise.

**Gráfico 1 – Divergências entre os valores médios das bases de cálculo do IPTU e do ITBI para os imóveis em análise consoante o ano da transmissão onerosa**



Fonte: Do Autor

Verifica-se que a média da base de cálculo do IPTU aumentou em 526,96% entre os anos 2002 a 2014 e a média da base de cálculo do ITBI aumentou em 321,29%. Em razão do tamanho da amostra e do fato de que em alguns anos, a exemplo do ano 2014, apenas verificou-se uma transmissão onerosa de um imóvel, cuja metragem é superior à média, a avaliação horizontal desses aumentos deixa de ser tão relevante.

Importa observar que o grau de divergência entre as bases de cálculo do IPTU e ITBI tornam-se cada mais discrepantes ao longo do período analisado. Observa-se que em 2002, o grau de divergência era de 67,93% e em 2012 esse grau de divergência atinge o patamar de 220,02%, maior disparidade entre a média das bases verificada.

Grande parte da doutrina e da jurisprudência entende que se ocorre tamanha disparidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI, pelo menos um deles deixa de corresponder à realidade. A presente análise demonstra que no âmbito do Distrito Federal a PGV, da qual se extraem os valores de terreno e do m<sup>2</sup> da construção para fins de IPTU, reiteradamente não tem sido atualizada, a despeito dos aumentos dos valores constantes na PGV revelarem-se superiores aos índices de inflação monetária ao longo do período analisado.

Cumpra ainda destacar que a despeito dos valores constantes na PGV terem sido aumentados acima dos índices oficiais de inflação durante o período analisado, ocorre que em vários exercícios apenas houve atualização monetária e em outros, a exemplo dos anos 2009 e 2010 sequer houve atualização. De outra forma, os aumentos verificados nos valores de venda dos imóveis denotam uma possível valorização imobiliária.

Conforme verificou-se, não se trata de mera suposição do governo do Distrito Federal o apontamento de que os valores da base de cálculo do IPTU estariam defasados, a diferença entre os valores venais para fins de IPTU e de ITBI aumentaram consideravelmente ao longo desses últimos 15 anos.

Resta demonstrado ainda que os valores de referência constantes na PGV não vem recebendo um tratamento adequado seja pelo administrador e/ou legislador no âmbito do Distrito Federal. Conforme vimos, tal defasagem não se iniciou do dia para a noite, mas tem se estabelecido em um grau ascendente de divergência entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI ao longo dos anos.

Importante destacar que mesmo as construções novas e as acessões já começam a contribuir com base em valores defasados, algo que mostra a ineficiência da administração, assim como violação da isonomia.

Certamente, esse tipo de tratamento possui forte impacto nos cofres públicos tamanha a discrepância que se revela quando comparada à verdade material da base de cálculo do IPTU, opondo-se inclusive ao discurso do governo de que é necessário aumentar os impostos para cobrir o déficit fiscal, quando, na realidade, um primeiro passo seria promover uma adequada cobrança dos impostos devidos.

Com relação à da base de cálculo do ITBI, a definição desse valor pela administração fiscal é mais cômoda, pois os valores da transmissão geralmente são aqueles declarado na venda e que irão constar na certidão, mencionando-se inclusive que a guia de recolhimento do referido imposto é requisito para o registro da transmissão em certidão conforme dispõe o artigo 1º, §2º da Lei 7.433 de 1985.

Ante o exposto resta demonstrado a falta de identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI, ressaltando-se a falta de representatividade da realidade que ocorre no caso da base do IPTU.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho tratou acerca das divergências entre as bases de cálculo do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. Foi verificado que o Distrito Federal tem adotado valores diversos para a base de cálculo dos dois impostos, problemática essa que revelou-se na coexistência de dois valores distintos para o chamado valor venal do imóvel. Foi verificado ainda, que um dos motivos para tal divergência, deve-se à defasagem dos valores constantes na PGV, utilizados para apuração da base de cálculo do IPTU.

Esse tipo de divergência verificada no presente trabalho, notadamente pela defasagem da base de cálculo do IPTU, sugere estudos importantes no que tange aos princípios constitucionais tributários, em especial os princípios da isonomia tributária, legalidade, capacidade contributiva e razoabilidade. Menciona-se também a importância de pesquisa que investigue os aspectos políticos que envolvem a definição ou atualização das bases de cálculo do IPTU e a ITBI, bem como princípios da administração pública, tais como a publicidade e a eficiência.

Não foi objeto deste trabalho propor a solução para o problema de eficiência da administração pública quanto ao estabelecimento das bases de cálculo, seja do IPTU ou do ITBI. Porém, é sabido que os Cartórios de Registro de Imóveis tem a obrigação de enviar as informações de registro de imóveis aos entes federais, o que inclui dados acerca das transmissões imobiliárias registradas, um mecanismo pelo qual a administração não se utiliza em prol de promover uma tributação mais adequada, outro tema que poderia ser explorado.

Ademais, por se tratar de estudo que envolve investigação com base em pesquisa de campo revela-se interessante realizar investigação nas demais regiões administrativas do Distrito Federal, ou ainda ampliar o quadro comparativo de análise.

Portanto, resta evidente que o tema é vasto e comporta outras delimitações e análises, que agregam conhecimento e conduzem a uma melhor compreensão acerca do tema.

## REFERÊNCIAS

- ATALIBA, Geraldo. **Hipótese de incidência tributária**. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 1999.
- BALEEIRO, Aliomar. **Direito tributário brasileiro**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.
- BARRETO, Aires F. **Curso de Direito Tributário Municipal**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- BRASIL. Código Civil, **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)> Acesso em: 03 mar. 2015.
- \_\_\_\_\_. Código Civil, **Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm)> Acesso em: 03 mar. 2015.
- \_\_\_\_\_. Código Tributário Nacional. **Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172.htm)>. Acesso em: 20 mar. 2015.
- \_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)> Acesso em: 12 ago. 2014.
- \_\_\_\_\_. Estatuto da Terra. **Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4504.htm)>. Acesso em: 20 out.. 2015.
- \_\_\_\_\_. **Lei n. 7.433, de 18 de dezembro de 1985**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L7433.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7433.htm)>. Acesso em: 14 nov. 2015.
- \_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça, 1ª turma. **Recurso Especial** no 261.166/SP. Relator: Min. José Delgado. São Paulo, julgado em 12/set/2000. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/330788/recurso-especial-resp-261166-sp-2000-0053436-6>> Acesso em: 30 jun. 2015.
- \_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça, 2ª turma. **Recurso Especial** no 1.199.964/SP. Relator: Min. Herman Benjamin. São Paulo, julgado em 03/set/2013. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/24348992/recurso-especial-resp-1199964-sp-2010-0113397-4-stj>> Acesso em: 25 abr. 2015.
- CARNEIRO, Cláudio. **Impostos federais, estaduais e municipais**. São Paulo: Saraiva, 2013.
- COELHO, Sacha Calmon Navarro. **Manual de direito tribuário**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.
- DISTRITO FEDERAL. **Ato Declaratório SUREC/SEF nº 02, de 03 de fevereiro de 2011**. Declara o valor da base de cálculo para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU relativo ao exercício de 2011. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 08 fev. 2011.

\_\_\_\_\_. **Decreto no 28.445, de 20 de novembro de 2007.** Consolidada a legislação que institui e regulamenta o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU. Disponível em:

[>. Acesso em: 13 jul. 2015.](http://www.fazenda.df.gov.br/aplicacoes/legislacao/legislacao/TelaSaidaDocumento.cfm?txtNumero=28445&txtAno=2007&txtTipo=6&txtParte=.)

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 35.047, de 30 de dezembro de 2013.** Atualiza a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, para o exercício de 2014. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 31 dez. 2013.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 36.210, de 30 de dezembro de 2014.** Atualiza a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, para o exercício de 2015, e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 30 dez. 2014.

\_\_\_\_\_. **Decreto-Lei no 82, de 26 de dezembro de 1966.** Regula o Sistema Tributário do Distrito Federal e dá outras providências. Disponível em: <  
[>. Acesso em: 13 jul. 2015.](http://www.fazenda.df.gov.br/aplicacoes/legislacao/legislacao/TelaSaidaDocumento.cfm?txtNumero=82&txtAno=1966&txtTipo=90&txtParte=.)

\_\_\_\_\_. **Lei nº 2.509, de 23 de dezembro de 1999.** Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, para o exercício de 2000. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 24 dez. 1999.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 2.650, de 27 de dezembro de 2000.** Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, para o exercício de 2001. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 28 dez. 2000.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 2.852 de 26 de dezembro de 2001.** Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, para o exercício de 2002. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 27 dez. 2001.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 3.102, de 27 de dezembro de 2002.** Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, para o exercício de 2003. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 30 dez. 2002.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 3.264, de 29 de dezembro de 2003.** Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbana - IPTU, para o exercício de 2004, e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 30 dez. 2003.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 3.518, de 28 de dezembro de 2004.** Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, pra o exercício de 2005. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 29 dez. 2004.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 3.728, de 30 de dezembro de 2005.** Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, para o exercício de 2006, e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 30 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 3.931, de 28 de dezembro de 2006.** Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), para o exercício de 2007, e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 28 dez. 2006.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.072, de 27 de dezembro de 2007.** Estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2008 e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 28 dez. 2007.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.289, de 26 de dezembro de 2008.** Estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2009 e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 29 dez. 2008.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.452, de 23 de dezembro de 2009.** Estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2010 e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 24 dez. 2009.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.721, de 27 de dezembro de 2011.** Estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2012 e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 28 dez. 2011.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.985, de 10 de dezembro de 2012.** Atualiza a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e territorial urbana – IPTU, para o exercício de 2013, e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 12 dez. 2012.

\_\_\_\_\_. Secretaria da Fazenda. **Decreto nº 27.576 de 28 de dezembro de 2006.** Regulamenta o Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis por Natureza ou Acesso Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI. Disponível em: <<http://www.fazenda.df.gov.br/aplicacoes/legislacao/legislacao/TelaSaidaDocumento.cfm?txtNumero=28445&txtAno=2007&txtTipo=6&txtParte=..>>

\_\_\_\_\_. Secretaria da Fazenda. **Lei nº 3.830, de 14 de março de 2006.** Dispõe quanto ao Imposto sobre a Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos – ITBI, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.fazenda.df.gov.br/aplicacoes/legislacao/legislacao/TelaSaidaDocumento.cfm?txtNumero=3830&txtAno=2006&txtTipo=5&txtParte=..>> Acesso em: 08 jul. 2015.

HARADA, Kiyoshi. IPTU: **Doutrina e Prática.** São Paulo: Saraiva, 2012.

\_\_\_\_\_, Kiyoshi. ITBI: **Doutrina e Prática.** São Paulo: Saraiva, 2010.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 34. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

PAULSEN, Leandro; MELO, José Eduardo Soares de. **Impostos Federais, estaduais e municipais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2004.

## APÊNDICE

**Tabela 1 – Resultado do cálculo do valor médio do m<sup>2</sup> da construção dos Blocos E e L conforme dados coletados das certidões de inteiro teor**

| <b>Bloco/ Apto<br/>(ordem da<br/>transmissão)</b> | <b>Ano da<br/>transmissão<br/>onerosa</b> | <b>AC – área construída do<br/>imóvel, constante na<br/>matrícula do imóvel</b> | <b>Valor Venal -<br/>Base de cálculo<br/>ITBI (Transação<br/>Imobiliária)</b> | <b>valor do m2 da<br/>construção</b> | <b>valor médio anual do<br/>m2 da construção</b> |
|---|---|---|---|--------------------------------------|--|
| E - 307 (1a)                                      | 2002                                      | 202,87  | 319.000,00  | 1.572,44                             | 1.572,44   |
| E - 305 (1a)                                      | 2003                                      | 202,87  | 305.000,00  | 1.503,43                             | 1.503,43   |
| E - 305 (2a)                                      | 2005                                      | 202,87  | 415.000,00  | 2.045,64                             |  |
| E- 410 (1a)                                       | 2005                                      | 207,82  | 457.221,68  | 2.200,09                             |  |
| E- 410 (2a)                                       | 2005                                      | 207,82  | 450.000,00  | 2.165,34                             |  |
| E - 607 (1a)                                      | 2005                                      | 371,25  | 639.204,99  | 1.721,76                             | 2.033,21   |
| E - 308 (1a)                                      | 2007                                      | 202,87  | 312.000,64  | 1.537,93                             |  |
| E - 308 (2a)                                      | 2007                                      | 202,87  | 580.000,00  | 2.858,97                             | 2.198,45   |
| E- 410 (3a)                                       | 2009                                      | 207,82  | 700.000,00  | 3.368,30                             | 3.368,30   |
| E - 307 (2a)                                      | 2012                                      | 202,87  | 1.250.000,00  | 6.161,58                             | 6.161,58   |
| E - 607 (3a)                                      | 2014                                      | 371,25  | 2.000.000,00  | 5.387,21                             | 5.387,21   |
| L - 101 (1a)                                      | 2004                                      | 188,44  | 378.350,91  | 2.007,81                             |  |
| L - 211 (1a)                                      | 2004                                      | 170,94  | 265.523,96  | 1.553,32                             | 1.780,56   |
| L - 307 (1a)                                      | 2005                                      | 170,94  | 273.805,63  | 1.601,76                             | 1.601,76   |
| L - 101 (2a)                                      | 2006                                      | 188,44  | 378.000,00  | 2.005,94                             | 2.005,94   |
| L - 106 (1a)                                      | 2007                                      | 170,94  | 348.974,30  | 2.041,50                             |  |
| L - 103 (1a)                                      | 2007                                      | 179,62  | 449.872,82  | 2.504,58                             | 2.273,04   |
| L - 101 (3a)                                      | 2008                                      | 188,44  | 640.000,00  | 3.396,31                             |  |
| L - 211 (2a)                                      | 2008                                      | 170,94  | 400.000,00  | 2.340,00                             |  |
| L - 211 (3a)                                      | 2008                                      | 170,94  | 480.000,00  | 2.808,00                             | 2.848,10   |
| L - 307 (2a)                                      | 2011                                      | 170,94  | 1.030.000,00  | 6.025,51                             |  |
| L - 211 (4a)                                      | 2011                                      | 170,94  | 970.000,00  | 5.674,51                             | 5.850,01   |
| L - 103 (2a)                                      | 2012                                      | 179,62  | 1.100.000,00  | 6.124,04                             |  |
| L - 106 (2a)                                      | 2012                                      | 170,94  | 1.030.000,00  | 6.025,51                             | 6.074,77   |

**Tabela 2 – Quadro Geral dos dados coletados dos Blocos E e L constantes das Plantas Genéricas de Valores e certidões de inteiro teor dos imóveis**

| Ano da transmissão onerosa | Bloco/ Apto (ordem da transmissão) | Ano passa a constar na PGV | Ano em que foi emitido Habite-se | VT – valor do terreno, constante da Pauta de Valores Imobiliários. | FI – fração ideal do imóvel, constante do boleto de cobrança ou da escritura. | VC – valor do m <sup>2</sup> de construção, constante na Pauta de valores Imobiliários. | AC – área construída do imóvel, constante na matrícula do imóvel | Valor Venal - Base de cálculo IPTU (PGV) | Valor Venal - Base de cálculo ITBI (Transação Imobiliária) |
|----------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--|---|---|--|--|--|
| 2002                       | E - 307 (1a)                       | antes 1998                 | 2002                             | 3.255.482,53   | 0,014701  | 700,46  | 202,87   | 189.961,17                               | 319.000,00   |
| 2003                       | E - 305 (1a)                       | antes 1998                 | 2002                             | 3.369.308,37   | 0,014701  | 724,94  | 202,87   | 196.600,78                               | 305.000,00   |
| 2005                       | E - 305 (2a)                       | antes 1998                 | 2002                             | 4.447.486,94   | 0,014701  | 956,91  | 202,87   | 259.510,84                               | 415.000,00   |
| 2005                       | E - 410 (1a)                       | antes 1998                 | 2002                             | 4.447.486,94   | 0,015026  | 956,91  | 207,82   | 265.692,97                               | 457.221,68   |
| 2005                       | E - 410 (2a)                       | antes 1998                 | 2002                             | 4.447.486,94   | 0,015026  | 956,91  | 207,82   | 265.692,97                               | 450.000,00   |
| 2005                       | E - 607 (1a)                       | antes 1998                 | 2002                             | 4.447.486,94   | 0,026117  | 956,91  | 371,25   | 471.407,85                               | 639.204,99   |
| 2007                       | E - 308 (1a)                       | antes 1998                 | 2002                             | 4.892.326,34   | 0,014701  | 1.100,00  | 202,87   | 295.079,09                               | 312.000,64   |
| 2007                       | E - 308 (2a)                       | antes 1998                 | 2002                             | 4.892.326,34   | 0,014701  | 1.100,00  | 202,87   | 295.079,09                               | 580.000,00   |
| 2009                       | E - 410 (3a)                       | antes 1998                 | 2002                             | 6.111.272,48   | 0,015026  | 1.374,07  | 207,82   | 377.387,48                               | 700.000,00   |
| 2012                       | E - 307 (2a)                       | antes 1998                 | 2002                             | 6.562.895,49   | 0,014701  | 1.475,61  | 202,87   | 395.838,13                               | 1.250.000,00   |
| 2014                       | E - 607 (3a)                       | antes 1998                 | 2002                             | 7.302.583,86   | 0,026117  | 1.641,92  | 371,25   | 800.284,38                               | 2.000.000,00   |
| 2004                       | L - 101 (1a)                       | 2008                       | 2003                             | Não consta na PGV  | 0,013961  | Não consta na PGV   | 188,44   | -  | 378.350,91   |
| 2004                       | L - 211 (1a)                       | 2008                       | 2003                             | Não consta na PGV  | 0,012697  | Não consta na PGV   | 170,94   | -  | 265.523,96   |
| 2005                       | L - 307 (1a)                       | 2008                       | 2003                             | Não consta na PGV  | 0,012697  | Não consta na PGV   | 170,94   | -  | 273.805,63   |
| 2006                       | L - 101 (2a)                       | 2008                       | 2003                             | Não consta na PGV  | 0,013961  | Não consta na PGV   | 188,44   | -  | 378.000,00   |
| 2007                       | L - 106 (1a)                       | 2008                       | 2003                             | Não consta na PGV  | 0,012697  | Não consta na PGV   | 170,94   | -  | 348.974,30   |
| 2007                       | L - 103 (1a)                       | 2008                       | 2003                             | Não consta na PGV  | 0,013359  | Não consta na PGV   | 179,62   | -  | 449.872,82   |
| 2008                       | L - 101 (3a)                       | 2008                       | 2003                             | 5.703.474,09   | 0,013961  | 1.282,38  | 188,44   | 321.278,09                               | 640.000,00   |
| 2008                       | L - 211 (2a)                       | 2008                       | 2003                             | 5.703.474,09   | 0,012697  | 1.282,38  | 170,94   | 291.627,23                               | 400.000,00   |
| 2008                       | L - 211 (3a)                       | 2008                       | 2003                             | 5.703.474,09   | 0,012697  | 1.282,38  | 170,94   | 291.627,23                               | 480.000,00   |
| 2011                       | L - 307 (2a)                       | 2008                       | 2003                             | 6.111.272,48   | 0,012697  | 1.374,07  | 170,94   | 312.478,35                               | 1.030.000,00   |
| 2011                       | L - 211 (4a)                       | 2008                       | 2003                             | 6.111.272,48   | 0,012697  | 1.374,07  | 170,94   | 312.478,35                               | 970.000,00   |
| 2012                       | L - 103 (2a)                       | 2008                       | 2003                             | 6.562.895,49   | 0,013359  | 1.475,61  | 179,62   | 352.722,79                               | 1.100.000,00   |
| 2012                       | L - 106 (2a)                       | 2008                       | 2003                             | 6.562.895,49   | 0,012697  | 1.475,61  | 170,94   | 335.569,86                               | 1.030.000,00   |

**Tabela 3 - Variação dos Valores do Terreno e m<sup>2</sup> Construído no “Bloco E” conforme PGV**

|                            | 2000 | 2001  | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    |
|----------------------------|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Valor do Terreno</b>    | 0%   | 7,00% | 23,16% | 3,50%  | 10,00% | 20,00% | 10,00% | 0,00%  | 16,58% | 7,15%   | 0,00%   | 0,00%   | 7,39%   | 5,39%   | 5,58%   | 6,33%   |
| <b>Acumulado</b>           | 0%   | 7,00% | 30,16% | 33,66% | 43,66% | 63,66% | 73,66% | 73,66% | 90,24% | 97,39%  | 97,39%  | 97,39%  | 104,78% | 110,17% | 115,75% | 122,08% |
| <b>Valor m2 construído</b> | 0%   | 7,08% | 28,23% | 3,49%  | 10,00% | 20,00% | 3,25%  | 11,34% | 16,58% | 7,15%   | 0,00%   | 0,00%   | 7,39%   | 5,39%   | 5,58%   | 6,33%   |
| <b>Acumulado</b>           | 0%   | 7,08% | 35,31% | 38,80% | 48,80% | 68,80% | 72,05% | 83,39% | 99,97% | 107,12% | 107,12% | 107,12% | 114,51% | 119,90% | 125,48% | 131,81% |

**Tabela 4 - Variação dos Valores do Terreno e m<sup>2</sup> Construído no “Bloco L” conforme PGV**

|                            | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008   | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Valor do Terreno</b>    |      |      |      |      |      |      |      |      | 16,58% | 7,15%   | 0,00%   | 0,00%   | 7,39%   | 5,39%   | 5,58%   | 6,33%   |
| <b>Acumulado</b>           |      |      |      |      |      |      |      |      | 90,24% | 97,39%  | 97,39%  | 97,39%  | 104,78% | 110,17% | 115,75% | 122,08% |
| <b>Valor m2 construído</b> |      |      |      |      |      |      |      |      | 16,58% | 7,15%   | 0,00%   | 0,00%   | 7,39%   | 5,39%   | 5,58%   | 6,33%   |
| <b>Acumulado</b>           |      |      |      |      |      |      |      |      | 99,97% | 107,12% | 107,12% | 107,12% | 114,51% | 119,90% | 125,48% | 131,81% |

**Tabela 5 – Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC**

|                  | 2000 | 2001  | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015    |
|------------------|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| <b>INPC</b>      | 0%   | 5,27% | 9,44%  | 14,74% | 10,38% | 6,13%  | 5,05%  | 2,81%  | 5,16%  | 6,48%  | 4,11%  | 6,47%  | 6,08%  | 6,20%  | 5,58%  | 6,33%   |
| <b>Acumulado</b> | 0%   | 5,27% | 14,71% | 29,45% | 39,83% | 45,96% | 51,01% | 53,82% | 58,98% | 65,46% | 69,57% | 76,04% | 82,12% | 88,32% | 93,90% | 100,23% |

Tabela 6 – Instrumentos normativos que instituem a Plantas Genéricas de Valores (Anos 2000 – 2015)

| Exercício | Instrumento Normativo  | Publicação                 | Atualização  | Entrada em vigor  | Pauta de Valores                        | Índice de atualização                                      | % de atualização  |
|-----------|--|----------------------------|--|---|---|--|---|
| 2015      | DECRETO Nº 36.210, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2014.                | DODF nº 273, de 30/12/14   | Atualiza a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, para o exercício de 2015, e dá outras providências. | Na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2015 | Pauta de Valores de 2014 (anterior)     | INPC - LEI COMPLEMENTAR Nº 435, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2001. | Expressa. Corrigida pelo INPC - 6,33% sobre a pauta de 2014 |
| 2014      | DECRETO Nº 35.047, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2013.                | DODF nº 283, de 31/12/2013 | Atualiza a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, para o exercício de 2014                            | Na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2014 | Pauta de Valores de 2013 (anterior)     | INPC - LEI COMPLEMENTAR Nº 435, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2001. | Expressa. Corrigida pelo INPC - 5,58% sobre a pauta de 2014 |
| 2013      | LEI Nº 4.985, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2012.                     | DODF nº 250, de 12/12/2012 | Atualiza a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e territorial urbana – IPTU, para o exercício de 2013, e dá outras providências. | Na data de sua publicação   | Pauta de Valores de 2012 (anterior)     | Não é expresso   | 5,39%   |
| 2012      | LEI Nº 4.721, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2011.                     | DODF nº 248, de 28/12/2011 | Estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2012 e dá outras providências. | No 1º dia do exercício subsequente ao de sua publicação                         | Pauta de Valores de 2012 (do exercício) | Não é expresso   |   |
| 2011      | Ato Declaratório SUREC/SEF nº 02, de 03 de fevereiro de 2011 | DODF de 08/02/2011         | Declara o valor da base de cálculo para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU relativo ao exercício de 2011.   | Na data de sua publicação   | Pauta de Valores de 2010 (anterior)     | Não é expresso   | Não   |
| 2010      | LEI Nº 4.452, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2009.                     | DODF nº 248, de 24/12/09   | Estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2010 e dá outras providências. | 1º dia do exercício subsequente ao de sua publicação                            | Pauta de valores de 2009 (anterior)     |  | Não   |
| 2009      | LEI Nº 4.289, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2008.                     | DODF nº 258 de 29/12/08    | Estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2009 e dá outras providências. | 1º dia do exercício subsequente ao de sua publicação                            | Pauta de Valores de 2008 (anterior)     | Não é expresso   | 7,15%   |
| 2008      | LEI Nº 4.072, DE 27 DE                                       | DODF SUPLEME               | Estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de  | 1º dia do exercício subsequente ao de   | Pauta de valores de                     | Não é expresso   | Não   |

|      |  |                                     |  |   |                                     |   |   |
|------|--|-------------------------------------|--|---|-------------------------------------|---|---|
|      | DEZEMBRO DE 2007                         | NTO-B nº 247, de 28/12/07           | lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2008 e dá outras providências.   | sua publicação  | 2008                                |   |   |
| 2007 | LEI Nº 3.931, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2006  | DODF DE 28.12.2006 - SUPLEMENTO "B" | Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), para o exercício de 2007, e dá outras providências. | Na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2007 | Pauta de valores de 2006            | INPC  | Sim. Limita ao INPC acumulado no período de 1º de dez/2005 a 30 de nov/2006 |
| 2006 | LEI Nº 3.728, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2005  | DODF DE 30.12.2005 - SUPLEMENTO "A" | Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, para o exercício de 2006, e dá outras providências. | Na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2006 | Pauta de valores de 2005 (anterior) | Não é expresso  | Sim. Limita ao índice de 5,53%  |
| 2005 | Lei nº 3.518, de 28 de dezembro de 2004. | DODF nº 247 Suplemento, de 29/12/04 | Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, pra o exercício de 2005.                            | Na data de sua publicação   | Pauta de valores de 2005.           | Não é expresso  | Não.  |
| 2004 | LEI Nº 3.264, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003  | DODF de 30.12.2003                  | Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbana - IPTU, para o exercício de 2004, e dá outras providências.                     | Na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2004 | Pauta de valores de 2004.           | Não é expresso  | Não é expresso  |
| 2003 | LEI Nº 3.102, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2002  | DODF DE 30.12.2002                  | Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, para o exercício de 2003.                           | Na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2003 | Pauta de valores de 2003.           | Não é expresso  | Não é expresso  |
| 2002 | LEI Nº 2.852 DE 26 DE DEZEMBRO DE 2001   | DODF DE 27.12.2001                  | Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, para o exercício de 2002.                           | Na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2002 | Pauta de valores de 2002            | Índice Geral de Preços, conceito disponibilidade Interna - IGP-DI, apurado pela Fundação Getúlio Vargas | Sim. Limita ao IGP-DI   |
| 2001 | LEI Nº 2.650, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2000  | DODF DE 28.12.2000                  | Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, para o exercício de 2001.                           | Na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2001 | Pauta de valores de 2001            | Índice Geral de Preços, conceito disponibilidade Interna - IGP-DI, apurado pela Fundação Getúlio Vargas | Sim. Limita ao IGP-DI   |
| 2000 | LEI Nº 2509, DE 23 DE DEZEMBRO DE 1999   | DODF DE 24.12.1999                  | Aprova a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, para o exercício de 2000.                           | Na data de publicação   | Pauta de valores de 2000.           | Não é expresso  | Não é expresso  |