

## **ANÁLISE DO IMPACTO ECONÔMICO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NOS COFRES PÚBLICOS: ESTUDO DE CASO EM NATAL-RN**

MARCOS ANTONIO DOS SANTOS FILHO<sup>1</sup>, VINÍCIUS NAVARRO VARELA TINÔCO<sup>2</sup>, ROGERIO TAYGRA VASCONCELOS FERNANDES<sup>3</sup>, BRENNO DAYANO AZEVEDO DA SILVEIRA<sup>4</sup> e ALMIR MARIANO DE SOUSA JÚNIOR<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>ScB. em Ciência e Tecnologia, UFERSA. Graduando em Engenharia Civil, UFERSA, Mossoró-RN, filho.marcos@hotmail.com;

<sup>2</sup>Bel. em Engenharia Civil, UFERSA. Mestrando PPGE Civ - UFSCar, São Carlos-SP, navarrotinoco@gmail.com;

<sup>3</sup>Dr. em Ciência Animal. Prof. Efetivo, UFERSA, Mossoró-RN, rogerio.taygra@ufersa.edu.br;

<sup>4</sup>Msc. em Ambiente, Tecnologia e Sociedade. Servidor DASS, UFERSA, Mossoró-RN, brenno.azevedo@ufersa.edu.br;

<sup>5</sup> Dr. em Engenharia de Petróleo. Prof. Efetivo, UFERSA, Mossoró-RN, almir.mariano@ufersa.edu.br.

Apresentado no  
Congresso Técnico Científico da Engenharia e da Agronomia – CONTECC  
15 a 17 de setembro de 2021

**RESUMO:** O presente trabalho objetivou analisar o impacto econômico tributário pela ausência de cobrança de impostos a imóveis em processo de regularização em sete dos conjuntos habitacionais de Natal/RN, através de dados coletados em campo e em referências bibliográficas municipais, com foco no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em conformidade com o Código Tributário do Município do Natal. À vista disso, percebeu-se que apenas sete conjuntos habitacionais da cidade podem gerar uma discrepância de mais de 6,6 milhões na economia local anualmente. Logo, por não direcionar uma atenção especial para a arrecadação tributária, a cidade de Natal sofre a carência de um investimento de melhor qualidade nos equipamentos públicos, além de desvalorizar a economia local. Por essa razão, a apresentação do cálculo possibilitou quantificar a diferença ausente no imposto, incentivando uma melhor atuação da prefeitura não somente na regularização dos imóveis, mas também na arrecadação tributária em conjunto com uma fiscalização comprometida com a valorização da economia municipal.

**PALAVRAS-CHAVE:** IPTU, código tributário, arrecadação tributária, economia municipal.

### **ANALYSIS OF THE ECONOMIC IMPACT OF LAND REGULARIZATION ON PUBLIC SAFE: A CASE STUDY IN NATAL-RN**

**ABSTRACT:** The present work aimed to analyze the tax economic impact of the collection of taxes on properties in the process of regularization in seven of the housing estates in Natal / RN, through data collected in the field and in municipal bibliographic references, with a focus on the Urban Building and Land Tax in compliance with the Tax Code of Natal city. Therefore, it was noticed that only seven housing projects in the city can generate a discrepancy of more than 6.6 million in the local economy annually. Therefore, by not directing special attention to tax collection, the city of Natal suffers from a lack of better quality investment in public facilities, in addition to devaluing the local economy. For this reason, the presentation of the calculation made it possible to quantify the difference absent in the tax, encouraging a better performance of the city hall not only in the regularization of properties, but also in tax collection together with an inspection committed to the enhancement of the municipal economy.

**KEYWORDS:** Urban Building and Land Tax, tax code, tax collection, municipal economy.

## **INTRODUÇÃO**

A regularização fundiária é uma forma de política pública que estimula a dinâmica social e promove uma maior quantidade de capital na economia local que acontece por arrecadação de tributos, sendo um deles, foco de nosso estudo, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). O IPTU é um imposto que está diretamente ligado a propriedade com construção no meio urbano, isto é, um imposto que o poder público municipal cobra anualmente de qualquer cidadão que seja proprietário de casa, prédio ou estabelecimento comercial no município, e como incide sobre a propriedade, o contribuinte efetua o pagamento pela quantidade de imóveis que possui (TEIXEIRA, 2020).

O Estado, por sua vez, deve garantir que ocorra a arrecadação tributária, visto que ela contribui no desenvolvimento de qualidade do município através da melhoria da prestação de serviços para a população, como melhoria de equipamentos públicos e infraestrutura urbana oferecidos aos moradores do município. Por esse motivo, a tributação sobre os bens é indispensável, uma vez que, auxilia na manutenção da sociedade pelo Estado e estimula o crescimento da economia municipal.

No entanto, quando não registrados adequadamente, os imóveis não podem ser comprados, transferidos ou doados legalmente, e isso implica, também, em uma ausência participativa na arrecadação de impostos conforme a comercialização da propriedade. Logo, quando a ocupação é irregular, os tributos não são arrecadados, ocasionando prejuízos não somente para o possuidor, mas para toda a cidade, uma vez que, por desvalorizar o compromisso com o município, a transferência de um percentual da área do lote passa a ser desconsiderada, percentual que poderia ser utilizado em serviços e equipamentos públicos.

Contudo, de acordo com o IBGE, o valor do IPTU caiu de 2015 para 2017, sendo seu principal motivo a falta de fiscalização do município, o que torna o sistema de imóveis irregulares mais fortalecido. O trabalho da prefeitura municipal não consiste apenas em legalizar imóveis para o sistema imobiliário, mas também fiscalizar, de modo que os impostos possam ser cobrados de maneira correta a todos os proprietários. Lembrando que, qualquer alteração na construção ou terreno imobiliário é motivo de alteração no valor do imposto e cabe ao dono da propriedade imobiliária comunicar à prefeitura qualquer alteração devida.

Portanto, o presente trabalho objetivou analisar o provável impacto econômico direto na arrecadação da prefeitura de Natal referente aos imóveis que são objeto do processo de regularização fundiária de interesse social por meio do convênio celebrado entre a Companhia de Habitação do Rio Grande do Norte e a Universidade Federal Rural do Semi-Árido sob a tutela do Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada.

## **MATERIAL E MÉTODOS**

A área de estudo abrange sete conjuntos habitacionais do município de Natal/RN, encontrados nas regiões administrativas norte e sul da cidade, mais especificamente nos bairros Lagoa Azul (conjuntos Eldorado, Gramoré e Nova Natal), Potengi (Panatis II e Soledade II), Pajuçara (com o conjunto habitacional de mesmo nome) e Pitimbu (com o conjunto Vale do Pitimbu). Todas as unidades habitacionais citadas são alvos do trabalho do Núcleo Acesso à Terra Urbanizada a partir do programa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S).

O Código Tributário do Município de Natal determina o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano de um imóvel para a cidade. O valor final deste imposto para cada imóvel edificado é definido por uma alíquota de até 2,0% do valor venal do imóvel. A norma divide o cálculo entre os valores venais da área não edificada e da área edificada. No geral, a base de cálculo do valor venal total pode ser definida por:

$$BC = [(PGV*FP*FT*FS)*(AT*FI) + (TPC*FQ*FU*FE)*AC] * FB$$

Onde todas as variáveis são determinadas em lei por:

BC é o valor do imóvel em R\$ (reais);

PGV é o valor do terreno não edificada em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado), definido entre 22 níveis a partir da Tabela de Planta Genérica de Valores;

FP é o Fator de Correção de Pedologia do Terreno, de acordo com as condições hídricas do local;

FT é o Fator de Correção de Topografia do Terreno, de acordo com as características topográficas;

FS é o Fator de Correção de Situação do Terreno, que depende de sua localização na quadra;

AT é a Área Total do Terreno em questão em m<sup>2</sup> (metro quadrado);  
 FI é a Fração Ideal do Terreno, área do mesmo ocupado pertencente à família residente;  
 TPC é o valor do terreno edificado em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado), definido pela finalidade do imóvel a partir da Tabela de Preços de Construção;  
 FQ é o Fator de Correção de Qualidade de Construção, que depende do padrão econômico da construção;  
 FU é o Fator de Correção de Utilização do Imóvel, que depende da finalidade principal do imóvel;  
 FE é o Fator de Correção da Estrutura, que depende de questões técnicas construtivas;  
 AC é a Área Total Construída em m<sup>2</sup> (metro quadrado), zera-se caso não haja edificação;  
 FB é o Fator de Ajuste dos Valores Venais por Bairros, depende do Bairro do imóvel.

A partir das atividades realizadas em campo pelo Núcleo de Pesquisa Acesso à Terra Urbanizada foi possível coletar todos os dados para o desenvolvimento deste trabalho: levantamentos topográficos dos locais, cadastro físico dos terrenos, índices sociais dos bairros em que se inserem os conjuntos, e, principalmente, as áreas dos terrenos e suas áreas construídas levantadas por meio de levantamento topográfico convencional e georreferenciado, imagens de drone e cadastro da arquitetura interna.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

Por meio de pesquisa bibliográfica nas publicações da prefeitura municipal e de levantamento topográfico realizado pelo Núcleo, foi possível encontrar importantes informações de cada conjunto habitacional estudado, e definir as áreas médias de cada terreno, áreas médias construídas e os valores por metro quadrado de acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV). Apesar da lei estabelecer critérios que ajudam na diferenciação de tais valores, ela não explicita de maneira objetiva a diferença entre os 22 níveis de PGV. Deste modo, para uma associação correta destes com o conjunto habitacional em foco, foi usado o rendimento médio mensal de cada um dos 36 bairros da cidade em relação com os níveis. Portanto, foi possível definir os níveis a cada bairro por meio de regressão linear entre o rendimento nulo e maior rendimento econômico (0 e 6,74 salários mínimos, respectivamente) correspondendo ao menor e maior nível (1 e 22), gerando o resultado (Tabela 1)

Tabela 1. Localização e quantidade de lotes dos conjuntos habitacionais.

Conjunto habitacional	Bairro	Fator de Bairro	Área média do terreno (m <sup>2</sup> )	Área média construída (m <sup>2</sup> )	Lotes em esquina FS=1,32	Lotes no meio de quadra FS=1,00	PGV (R\$)
Eldorado	Lagoa Azul	0,8	148,26	83,331	56	298	36,96
Gramoré	Lagoa Azul	0,8	232,90	36,644	240	1.468	36,96
Nova Natal	Lagoa Azul	0,8	218,25	26,569	464	2.394	36,96
Pajuçara	Pajuçara	0,8	234,10	45,000	312	1.628	73,56
Panatis II	Potengi	0,8	135,04	29,078	24	196	110,19
Soledade II	Potengi	0,8	220,56	30,530	356	1.589	110,19
Vale do Pitimbu	Pitimbu	1,0	321,34	35,500	104	496	277,11

A partir das exigências da lei 3.882 de 11 de dezembro de 1989, pelas tabelas nela anexadas e das considerações aplicadas anteriormente para o cálculo, pode-se definir os seguintes fatores para o imposto:

Tabela 2. Valores de cada fato que serão aplicados no cálculo.

Tabela	Situação do Imóvel	Valor referente a tabela
Fator de Correção de Pedologia do Terreno	Normal	1,0
Fator de Correção de Topografia do Terreno	Plano	1,0
Tabela de Preços de Construção	Casa	R\$ 616,92

Fator de Correção Qualidade da Construção	Média	1,0
Fator de Correção de Utilização do Imóvel	Residencial	1,0
Fator de Correção de Estrutura	Alvenaria	1,0

De posse dos dados essenciais, o cálculo para o Imposto Predial e Territorial Urbano pode ser realizado para cada conjunto habitacional de acordo com a lei nº 3.882 de 11 de dezembro de 1989 disponível no site da prefeitura municipal de Natal. Deste modo, o valor médio encontrado para cada conjunto se deu da seguinte forma:

Tabela 3. IPTU calculado para cada conjunto habitacional.

Conjunto Habitacional	IPTU médio individual (R\$)	IPTU médio total (R\$)
Eldorado	R\$ 914,65	R\$ 323.786,19
Gramoré	R\$ 505,62	R\$ 863.604,63
Nova Natal	R\$ 398,02	R\$ 1.137.554,54
Pajuçara	R\$ 733,89	R\$ 1.423.743,50
Panatis II	R\$ 533,41	R\$ 117.350,84
Soledade II	R\$ 712,98	R\$ 1.386.755,35
Vale do Pitumbu	R\$ 2.317,73	R\$ 1.390.635,62
<b>Soma do IPTU médio total</b>		<b>R\$ 6.643.430,66</b>

Considerando os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e o valor total somado do IPTU nos conjuntos, percebe-se que apenas sete dos conjuntos habitacionais do município de Natal gera um impacto de quase 7 milhões na tributação referente ao IPTU.

## CONCLUSÃO

Percebe-se que ainda no município de Natal a política fiscal tributária voltada para o Imposto Predial e Territorial Urbano acontece de maneira regressiva. Em razão disso, a prefeitura municipal deve intervir na regressão tributária e aperfeiçoar o controle fiscal e a cobrança efetiva de tributos como IPTU, além de trabalhar no sistema de regularização fundiária para que as ocupações irregulares sejam legalizadas. Deste modo, será possível um aumento dos investimentos nos equipamentos comunitários da cidade, possibilitando um melhor ambiente para todos como habitantes municipais e como proprietários imobiliários. Logo, quanto maior for a arrecadação da tributação, melhor será o investimento nos equipamentos públicos e maior será a valorização na economia municipal (LACERDA, 2017).

É importante ressaltar que existem outros conjuntos com situação irregular nas proximidades desses conjuntos em questão, no entanto, não entrarão em processo de regularização nesta ocasião em respeito ao contrato firmado entre a Secretaria de Habitação do Estado e o Núcleo Acesso à Terra Urbanizada.

Portanto, a prefeitura municipal deve intervir na regressão tributária e aperfeiçoar o controle fiscal e a cobrança efetiva de tributos como IPTU, além de trabalhar no sistema de regularização fundiária para que as ocupações irregulares sejam legalizadas. Deste modo, será possível um aumento dos investimentos nos equipamentos comunitários da cidade, possibilitando um melhor ambiente para todos como habitantes municipais e como proprietários imobiliários.

## AGRADECIMENTOS

Ao Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada pelo fomento à este trabalho e concessão de bolsa aos autores.

## REFERÊNCIAS

Cavalcante, A. F. B.; Leoncio, E. M. C. G. O Potencial do IPTU como Instrumento de Recuperação de Mais-Valias Urbanas: Análise da gestão do IPTU enquanto instrumento urbanístico em Natal e Parnamirim-RN. XVIII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ENANPUR, 2019. Disponível em:

- <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1400>. Acesso em: 18 de mai. de 2020.
- Hora, C. E. P.; et al.; Conheça melhor o seu bairro. Natal, RN: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, 2012. Disponível em: <https://natal.rn.gov.br/semurb/paginas/ctd-102.html>. Acesso em: 28 de mai. de 2020.
- Hora, C. E. P.; et al.; Natal em dados 2009. Natal, RN: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, 2009. Disponível em: <https://www.natal.rn.gov.br/semurb/paginas/ctd-102.html>. Acesso em: 18 de mai. de 2020.
- Hora, C. E. P.; et al.; Natal: meu bairro, minha cidade. Natal, RN: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, 2009. Disponível em: <https://www.natal.rn.gov.br/semurb/paginas/ctd-102.html>. Acesso em: 18 de mai. de 2020.
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2017. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial - IPTU. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rn/natal/pesquisa/21/28141?indicador=28147&tipo=grafico>. Acesso em: 20 de mai. de 2020.
- Lacerda, I. R.; Regularização Fundiária e seu Impacto na Economia Brasileira. PNB Online, 2017. Disponível em: <https://www.pnbonline.com.br/artigos/regularizacao-fundiaria-e-seu-impacto-na-economia-brasileira/44164>. Acesso em: 18 de mai. de 2020.
- NATAL. Lei nº 3.882, de 11 de dezembro de 1989. Aprova o Código Tributário do Município do Natal e dá outras providências. Natal, RN: Câmara Municipal, 1989. Disponível em: [https://www.natal.rn.gov.br/semut/legislacao/lei/lei3.882\\_16.pdf](https://www.natal.rn.gov.br/semut/legislacao/lei/lei3.882_16.pdf). Acesso em: 18 mai. 2020.
- NATAL. Carnê 2019: cálculo simplificado. Natal, RN: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, 2019. Disponível em: [https://natal.rn.gov.br/semut/orientacoes/iptu2019\\_orientacoesgerais.pdf](https://natal.rn.gov.br/semut/orientacoes/iptu2019_orientacoesgerais.pdf). Acesso em: 18 de mai. de 2020.
- Teixeira, L. B.; IPTU: O que é? Como é calculado? Qual a forma de pagamento? Tire dúvidas. Colaboração para o UOL, em São Paulo. UOL, 2020. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/02/03/iptu-imposto-duvidas.htm>. Acesso em: 28 de mai. de 2020.
- Silva, L. A. R.; Metade dos imóveis urbanos no país não tem escritura. Estado de Minas, 2019. Disponível em: [https://www.em.com.br/app/noticia/politica/2019/07/28/interna\\_politica,1072944/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura.shtml](https://www.em.com.br/app/noticia/politica/2019/07/28/interna_politica,1072944/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura.shtml). Acesso em: 28 de mai. de 2020.