

Consultor Municipal

O Desempenho do IPTU em 2010

A receita global de IPTU no exercício de 2010 teve um aumento real de 17,2% em relação ao ano de 2009, conforme se verifica abaixo:

Exercício	Receita Total (R\$ Mil)	Crescimento (%)
2009	13.522.064	--
2010	15.844.621	17,2

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional – FINBRA

Tabulação do Consultor Municipal – Valor de 2009 corrigido pelo IGPM.

A receita do IPTU por estado teve o seguinte comportamento:

Estado	Receita em 2009 (R\$ mil)	Receita em 2010 (R\$ mil)	Crescimento (%)
Acre	7.796	8.325	6,78
Alagoas	49.799	56.249	12,95
Amazonas	57.368	51.677	(9,92)
Amapá	6.999	5.553	(20,66)
Bahia	282.689	312.158	10,42
Ceará	138.023	186.526	35,14
Espírito Santo	106.604	121.089	13,58
Goiás	363.123	391.089	7,70
Maranhão	44.863	51.851	15,57
Minas Gerais	922.525	1.098.615	19,08
Mato Grosso do Sul	187.404	227.045	21,15
Mato Grosso	70.097	81.158	15,77
Pará	60.228	70.892	17,70
Paraíba	39.281	44.174	12,45
Pernambuco	262.854	286.453	8,97
Piauí	24.460	28.090	14,84
Paraná	663.634	755.464	13,83
Rio de Janeiro	1.859.631	2.064.900	11,03
Rio Grande do Norte	53.771	64.090	19,19
Rondônia	18.638	22.683	21,70
Roraima	8.360	11.072	32,44
Rio Grande do Sul	707.821	813.800	14,97
Santa Catarina	481.150	571.421	18,76
Sergipe	48.788	56.186	15,16
São Paulo	7.301.022	8.442.939	15,64
Tocantins	17.431	21.124	21,18

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional – FINBRA

Tabulação do Consultor Municipal – em valores não corrigidos.

Consultor Municipal

Os Estados do Amapá e do Amazonas foram os únicos que apresentaram queda de receita de 2010 em relação a 2009. O maior motivo foi em decorrência da baixa receita obtida pelas capitais, Macapá e Manaus, conforme se verifica abaixo:

Manaus – R\$ 50.005 Mil em 2010 e R\$ 55.659 Mil em 2009 (queda de 10,15%);

Macapá – R\$ 4.350 Mil em 2010 e R\$ 5.315 Mil em 2009 (queda de 18,15%).

Destaques de crescimento foram os Estados do Ceará (35,14%) e Roraima (32,44%). O desempenho dos principais Municípios do Ceará foi o seguinte:

Município	Receita em 2009	Receita em 2010	Crescimento
Aquiraz	3.816 Mil	4.312 Mil	13,00%
Caucaia	2.941 Mil	3.809 Mil	29,51%
Eusébio	2.392 Mil	2.703 Mil	13,00%
Fortaleza	114.115 Mil	159.734 Mil	39,97%
Juazeiro do Norte	1.869 Mil	1.730 Mil	(7,43%)
Maracanaú	1.793 Mil	2.571 Mil	43,39%
Sobral	2.331 Mil	2.281 Mil	(2,14%)

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional – FINBRA
Tabulação do Consultor Municipal

Em Roraima, a receita tributária municipal centraliza-se na capital, já que os demais municípios não são expressivos. A capital Boa Vista arrecadou de IPTU o valor de R\$11.053 Mil, em 2010, e R\$8.302, em 2009. Um aumento marcante de 33,13%.

Aspectos interessantes são observados quando efetuamos o cruzamento da receita do IPTU com a população e número de domicílios urbanos existentes nas cidades:

Município	IPTU – 2010 (R\$ mil)	População	Domicílios Urbanos	IPTU médio por domicílio	Densidade populacional
Boa Vista	11.053	277.799	85.762	R\$128,87	3,2
Fortaleza	159.734	2.452.185	780.456	R\$204,66	3,1
Aquiraz	4.312	67.083	28.629	R\$150,61	2,3
Caucaia	3.809	290.220	90.896	R\$41,91	3,2
Eusébio	2.703	46.033	15.768	R\$171,42	2,9
Maracanaú	2.571	207.623	62.358	R\$41,22	3,3
Sobral	2.281	166.310	52.081	R\$43,79	3,2

Fontes: Valores do IPTU – Receita do Tesouro Nacional – FINBRA
População e Domicílios Urbanos – IBGE
Tabulação do Consultor Municipal.

Consultor Municipal

Com exceção de Aquiraz, a densidade populacional das cidades cearenses acima apontadas, e Boa Vista, capital de Roraima, registra, em termos médios, 3 pessoas por domicílio urbano, média normal em todo o País. Já o Município de Aquiraz, por se tratar de cidade praiana e de grande movimento de população não residente, é possível que tais fatos expliquem a densidade menor. Outro aspecto a examinar refere-se ao IPTU médio por domicílio. As cidades de Eusébio e Aquiraz têm valores parecidos, provavelmente por serem cidades vizinhas. Mas, sem um estudo local, difícil explicar o pequeno valor do IPTU médio de Caucaia e Maracanaú, cidades localizadas praticamente ao lado de Fortaleza. Ou, então, seja este exatamente o motivo.

IPTU médio por domicílio urbano e unidades econômicas dos cinquenta Municípios de maior arrecadação em 2010.

Município	UF	IPTU (R\$ Mil) – dados de 2010	Domicílios urbanos (dados de 2010)	Unidades Econômicas (dados de 2009)	IPTU médio por domicílio (R\$)	IPTU médio p/domicílio e unidades econômicas (R\$)
São Paulo	SP	4.049.113	3.903.808	544.983	1.037,22	910,16
Rio de Janeiro	RJ	1.431.848	2.409.891	191.694	594,15	512,60
Belo Horizonte	MG	527.948	847.495	105.760	622,95	553,83
Curitiba	PR	305.433	635.631	96.788	480,51	417,01
Campinas	SP	292.281	381.597	46.362	765,94	682,96
Porto Alegre	RS	276.018	574.831	91.150	480,17	414,45
Goiânia	GO	228.040	481.228	53.163	473,87	426,72
Guarulhos	SP	212.720	399.125	29.706	532,96	496,04
Salvador	BA	198.929	962.264	60.720	206,73	194,45
São Bernardo	SP	193.429	255.850	36.439	756,02	661,77
Guarujá	SP	185.582	137.554	7.223	1.349,15	1.281,84
Recife	PE	185.198	515.100	41.551	359,53	332,70
Niterói	RJ	181.107	191.172	17.138	947,35	869,41
Santos	SP	174.350	177.030	24.199	984,86	866,42
Campo Grande	MS	164.289	278.519	21.912	589,86	546,84
Fortaleza	CE	159.734	780.456	64.990	204,66	188,93
Santo André	SP	150.353	240.635	24.781	624,81	566,48
Praia Grande	SP	140.856	200.061	7.837	704,06	677,52
Florianópolis	SC	127.387	187.678	24.928	678,75	599,16
Osasco	SP	122.413	214.592	18.109	570,44	526,05
Ribeirão Preto	SP	91.388	218.850	31.946	417,58	364,39
Londrina	PR	85.851	175.905	25.708	488,05	425,81
S. José dos Campos	SP	79.706	207.883	20.997	383,41	348,24
S. José do Rio Preto	SP	79.038	143.561	22.220	550,55	476,76
Juiz de Fora	MG	73.753	196.622	21.834	375,10	337,61
Sorocaba	SP	70.868	198.553	22.748	356,92	319,94
Diadema	SP	68.743	124.308	9.277	553,00	514,60

Consultor Municipal

Jundiaí	SP	68.458	125.900	15.043	543,75	485,71
Mogi das Cruzes	SP	66.756	120.396	11.128	554,47	507,55
Joinville	SC	60.532	169.508	19.614	357,10	320,06
São Vicente	SP	59.792	122.815	7.345	486,84	459,37
Santana de Parnaíba	SP	59.055	35.753	16.398	1.651,74	1.132,38
São Caetano do Sul	SP	55.572	57.909	10.532	959,64	811,96
Bauru	SP	52.927	122.550	13.903	431,88	387,87
Balneário Camboriú	SC	52.564	65.514	8.574	802,33	709,48
Maringá	PR	50.240	127.011	19.833	395,55	342,13
Manaus	AM	50.005	511.594	22.979	97,74	93,54
Duque de Caxias	RJ	48.673	293.879	11.054	165,62	159,61
Maceió	AL	47.995	312.759	16.424	153,45	145,80
Belém	PA	47.629	420.278	19.579	113,32	108,28
Aracaju	SE	47.163	197.224	13.635	239,13	223,67
Bertioga	SP	46.111	43.157	1.689	1.068,44	1.028,20
Piracicaba	SP	45.760	127.206	14.286	359,73	323,41
São Carlos	SP	44.801	82.195	10.899	545,05	481,24
Indaiatuba	SP	43.827	68.265	7.777	642,01	576,35
São Sebastião	SP	43.305	42.905	3.088	1.009,32	941,55
Petrópolis	RJ	41.971	107.752	10.242	389,51	355,70
Natal	RN	41.795	270.885	22.166	154,29	142,62
Mauá	SP	41.448	133.301	6.853	310,93	217,96
Vitória	ES	40.072	124.555	18.164	321,72	280,77

Fonte: Receita do IPTU – Secretaria do Tesouro Nacional – FINBRA
Números de domicílios e unidades econômicas – IBGE
Tabulação do Consultor Municipal.

Alguns aspectos do quadro acima merecem registro:

1 - A vigorosa valorização imobiliária da Cidade de São Paulo, cujos valores se aproximam dos registrados nas cidades de veraneio. Ao lado desse aspecto, o excelente trabalho de gestão do Fisco Municipal, que proporcionou o notável crescimento da receita do IPTU em relação ao exercício de 2009, o que poderá ser verificado no quadro mais abaixo.

2 - A valorização imobiliária de Recife já se destaca das demais capitais nordestinas, mas os seus índices podem indicar que a capacidade arrecadatória de IPTU já pode estar atingindo o máximo de capacidade, o que explicaria o pequeno percentual de crescimento obtido em relação ao exercício de 2009. A cidade de Aracaju, que vem passando por grandes mudanças e fortes investimentos imobiliários, teve um resultado razoável de crescimento, porém, com possibilidades reais de aumentar mais ainda a sua receita.

Abaixo, a comparação do crescimento de receita do IPTU, em valores não atualizados, das capitais nordestinas classificadas nas cinquenta maiores em arrecadação, incluindo a cidade de Salvador:

Consultor Municipal

Município	Ano 2009 (R\$ Mil)	Ano 2010 (R\$ Mil)	Crescimento (%)
Aracaju	41.197	47.163	14,48
Fortaleza	114.115	159.734	39,97
Maceió	43.127	47.995	11,28
Natal	35.582	41.795	17,46
Recife	170.014	185.198	8,93
Salvador	175.460	198.929	13,37

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional – FINBRA
Tabulação do Consultor Municipal

3 - A interessante semelhança entre as cidades de Niterói e Santos, em termos de IPTU. A população dos dois Municípios é de 487.562 e 419.086, respectivamente, e o IPTU médio por domicílio, de R\$947,35 e R\$984,86. Apesar de ter uma menor população, Santos apresenta um valor maior por domicílio, mas muito parecido com Niterói, pela média;

4 - O resultado de Manaus foi realmente decepcionante, o que surpreende em vista da qualidade do quadro técnico daquela capital. Em “obrigatória” comparação à Belém, apesar de ter uma população bem superior (1.792.881 para 1.381.475), Manaus registrou um valor médio de R\$93,54 por domicílios e unidades econômicas, enquanto Belém alcançou R\$108,28. Caso Manaus tivesse pelo menos mantido a receita de 2009, o seu valor médio teria alcançado R\$104,11, bem próximo, portanto, ao obtido por Belém;

5 - As cidades turísticas, praianas como Bertioga e Guarujá, e históricas como Santana do Parnaíba, registram elevados valores médios por domicílio. O resultado de Balneário Camboriú não chegou a decepcionar, mas poderia ter sido melhor.

6 - Uma comparação que se faz é entre Porto Alegre e Curitiba. A população de Porto Alegre é maior (1.751.907 para 1.409.351 de Curitiba), mas a receita de IPTU de Curitiba supera em mais de 10% a receita da capital gaúcha. O valor médio por domicílio é praticamente idêntico (R\$ 480,00). Mais interessante ainda é a densidade econômica (população por domicílio) praticamente igual: Porto Alegre, com 2,5 habitantes por domicílio e Curitiba, com 2,8. Não se pode dizer, portanto, que a valorização imobiliária de Curitiba seja maior do que a de Porto Alegre. Talvez a diferença esteja nas alíquotas aplicadas nessas cidades, mas não se pode afirmar o verdadeiro motivo da diferença sem um estudo mais profundo e apropriado;

7 - Mais uma comparação obrigatória é entre as grandes cidades paranaenses de Londrina e Maringá. A população de Londrina é de 493.520, enquanto Maringá tem 350.653, sendo Londrina, portanto, 41% maior em habitantes. Já a receita de IPTU de Londrina supera Maringá em torno de 70%, e o valor médio de IPTU, por domicílios e unidades econômicas, 39% maior em Londrina

Consultor Municipal

(R\$476,76) do que o de Maringá (R\$342,13). Pela análise fria desses números, observa-se que Londrina teve um desempenho melhor do que Maringá, tendo esta última cidade uma boa margem ainda para crescer.

8 - O desempenho do IPTU das cidades interioranas do Estado de São Paulo reflete a pujança de desenvolvimento do mais rico estado brasileiro. Dos cinquenta municípios de maior receita de IPTU em 2010, vinte e seis são paulistas! Mais de 50%, portanto.

Abaixo, a evolução da receita desses vinte e seis Municípios paulistas:

Município	Ano 2009 (R\$ mil)	Ano 2010 (R\$ mil)	Crescimento (%)
São Paulo	3.226.271	4.049.113	25,50
Campinas	282.410	292.281	3,50
Guarulhos	199.906	212.720	6,41
São Bernardo	200.164	193.429	(3,36)
Guarujá	172.935	185.582	7,31
Santos	174.159	174.350	0,10
Santo André	150.664	150.353	(0,20)
Praia Grande	132.641	140.856	6,19
Osasco	112.667	122.413	8,65
Ribeirão Preto	85.776	91.388	6,54
S. José dos Campos	78.913	79.706	1,00
S. José do Rio Preto	61.924	79.038	27,63
Sorocaba	62.775	70.868	12,89
Diadema	62.551	68.743	9,90
Jundiaí	62.159	68.458	10,13
Mogi das Cruzes	60.375	66.756	10,57
São Vicente	61.171	59.792	(2,25)
Santana de Parnaíba	53.331	59.055	10,73
São Caetano do Sul	50.431	55.572	10,19
Bauru	37.475	52.927	41,23
Bertioga	43.323	46.111	6,43
Piracicaba	40.692	45.760	12,45
São Carlos	40.760	44.801	12,26
Indaiatuba	39.978	43.827	9,62
São Sebastião	34.579	43.305	25,23

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional – FINBRA
Tabulação do Consultor Municipal.

Elaborado em 4 de novembro de 2011

Roberto Tauil