Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

PROPOSTA DE REFORMA TRIBUTÁRIA MUNICIPAL: UMA ANÁLISE DOS IMPOSTOS IPTU E ITBI EM LINHARES, ESPÍRITO SANTO.

MUNICIPAL TAX REFORM PROPOSAL: AN ANALYSIS OF IPTU AND ITBI TAXES IN LINHARES, ESPÍRITO SANTO.

Itália Souza Gonçalves
Graduanda de Administração na Faculdade de Ensino Superior de Linhares (FACELI) – Brasil
Email: italia.souza.com@gmail.com
ORCID: 0009-0009-5268-8859

Liliane Rocha Guimarães da Silva
Graduanda de Administração na Faculdade de Ensino Superior de Linhares (FACELI) – Brasil
Email: lilianerocha469@gmail.com
ORCID: 0009-0009-7856-6518

Ricardo Silveira da Paixão
Economista, Mestre em Economia e Doutorando em Educação - UFES. Professor efetivo da Faculdade de Ensino Superior de Linhares- ES (FACELI) – E- mail: rsdpaixao@gmail.com

Recebido: 20/06/2025 – Aceito: 27/06/2025

Resumo

Este artigo investiga o sistema tributário do município de Linhares, no Espírito Santo, com foco nos impostos sobre patrimônio: o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). São explorados suas origens, a legislação vigente, os principais entraves enfrentados pelo município na arrecadação desses tributos e propostas de reforma para aperfeiçoar sua aplicação. Adicionalmente, o estudo realiza uma análise comparativa do IPTU de Linhares com os municípios de Vitória e Cachoeiro de Itapemirim, no que concerne às alíquotas e condições de pagamento. A metodologia empregada baseia-se em revisão bibliográfica e análise de dados públicos disponíveis, buscando embasar as propostas em fundamentos teóricos e empíricos. Por meio dessa abordagem, propõe-se um modelo tributário municipal mais justo, eficiente e transparente, contribuindo para a sustentabilidade fiscal e o desenvolvimento local. O texto ainda ressalta a importância do pagamento pontual dos tributos como forma de garantir a continuidade dos serviços públicos e a qualidade da infraestrutura urbana.

Palavras-chave: Reforma tributária; IPTU; ITBI; Linhares; arrecadação fiscal; comparação tributária.

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

Abstract

This article investigates the tax system of the municipality of Linhares, in Espírito Santo, with a focus on property taxes: the Urban Predial and Territorial Tax (IPTU) and the Transfer of Real Estate Tax (ITBI). Their origins, the current legislation, the main obstacles faced by the municipality in the collection of these taxes and reform proposals to improve their application are explored. Additionally, the study conducts a comparative analysis of the IPTU of Linhares with the municipalities of Vitória and Cachoeiro de Itapemirim, regarding the quotas and payment conditions. The methodology employed is based on bibliographic review and analysis of available public data, seeking to base the proposals on theoretical and empirical foundations. Through this approach, a more fair, efficient and transparent municipal tax model is proposed, contributing to fiscal sustainability and local development. The text also highlights the importance of timely payment of taxes as a way of ensuring the continuity of public services and the quality of urban infrastructure.

Keywords: Tax reform; IPTU; ITBI; Lines; tax collection; tax comparison.

1 INTRODUÇÃO

O sistema tributário brasileiro é caracterizado por sua complexidade e elevado número de tributos, impactando diretamente a economia do país. No âmbito municipal, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) desempenham papel fundamental na arrecadação das prefeituras, sendo essenciais para o financiamento de serviços públicos locais (SAMPAIO, 2023).

É fundamental destacar a importância do pagamento de impostos em dia para o funcionamento adequado da administração pública. A arrecadação de impostos como o IPTU e o ITBI desempenha um papel crucial no financiamento de serviços essenciais e obras de infraestrutura que melhoram a qualidade de vida dos cidadãos.

A conscientização sobre a importância da arrecadação tributária é essencial para garantir que os recursos sejam aplicados de forma justa e equilibrada no desenvolvimento da cidade. Além disso, o pagamento de impostos em dia evita multas e juros desnecessários para os contribuintes.

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

A gestão eficiente dos recursos arrecadados pode ter um impacto positivo no desenvolvimento local, permitindo investimentos em projetos que beneficiem a comunidade e promovam o crescimento econômico sustentável.

Este artigo tem como objetivo analisar o funcionamento desses tributos em Linhares, Espírito Santo, discutir seus desafios e apresentar propostas para sua reforma. Adicionalmente, o estudo incorpora uma análise comparativa do IPTU de Linhares com os municípios de Vitória e Cachoeiro de Itapemirim, explorando as diferenças em suas alíquotas e condições de pagamento. O debate sobre a arrecadação municipal é extremamente importante, tendo em vista que Linhares é uma das cidades que mais cresce no estado. Além disso, enfatiza-se a necessidade do pagamento em dia desses tributos, pois a inadimplência compromete a execução de políticas públicas essenciais, como saúde, educação e segurança.

A relevância da tributação municipal se reflete na capacidade do poder público de planejar e executar políticas sociais e de infraestrutura, garantindo melhorias na qualidade de vida da população. Portanto, compreender os desafios e propor soluções para otimizar a arrecadação do IPTU e do ITBI, bem como analisar comparativamente o IPTU com outros municípios, é um passo fundamental para fortalecer a gestão pública e promover o desenvolvimento econômico local.

A metodologia utilizada para essa pesquisa utilizou- se da revisão bibliográfica em livros, artigos científicos e periódicos especializados em direito tributário e finanças públicas. Foram consultadas fontes primárias como a Constituição Federal de 1988 e o Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66). Complementarmente, realizou-se análise de dados públicos e informações disponibilizadas por prefeituras (Linhares, Vitória e Cachoeiro de Itapemirim), incluindo leis municipais, decretos e portais de transparência, para coletar dados sobre alíquotas, condições de pagamento e informações relativas à arrecadação. A abordagem metodológica visa proporcionar uma análise crítica do sistema atual e fundamentar as propostas de reforma em bases teóricas e empíricas.

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

O presente artigo encontra-se estruturado da seguinte forma: inicialmente foi elaborado uma introdução sendo sucedida pela seção 2 onde abordamos o histórico do sistema tributário internacional, enquanto a seção 3 dedica-se à análise do histórico do sistema tributário nacional. Na seção 4, são apresentados os conceitos e elementos fundamentais do sistema tributário, na seção 5, pela discussão acerca da tributação do ente federativo. A seção 6 concentra-se na análise dos impostos municipais IPTU e ITBI no município de Linhares. Em sequência, a seção 7 realiza um comparativo do IPTU entre os municípios de Linhares, Vitória e Cachoeiro de Itapemirim. A seção 8 apresenta a proposta de reforma tributária municipal em Linhares. Na seção 9, são discutidas as estratégias e processos para a implementação da reforma tributária municipal em Linhares. Por fim, a seção 10 expõe as considerações finais do estudo, com vistas às implicações e possíveis desdobramentos futuros.

2 HISTÓRICO DO SISTEMA TRIBUTÁRIO INTERNACIONAL

O panorama da tributação municipal no cenário internacional revela uma vasta gama de abordagens, moldadas por fatores históricos, estruturas federativas e filosofias de gestão pública específicas de cada nação. A descentralização fiscal, o grau de autonomia dos governos locais e os tipos de impostos incidentes sobre a propriedade e as transações imobiliárias variam significativamente ao redor do mundo (BIRD; SLACK, 2004).

Nos Estados Unidos, por exemplo, a tributação imobiliária (*property tax*) é uma das principais fontes de receita para os governos locais (condados, municípios e distritos escolares). A autonomia para definir alíquotas e bases de cálculo é considerável, levando a uma grande diversidade de regimes tributários dentro do próprio país (YOUNGMAN, 2018). Essa descentralização permite que os recursos arrecadados sejam diretamente vinculados às necessidades e prioridades locais, financiando serviços como educação pública e segurança.

Na Europa, países como a França e a Alemanha apresentam sistemas mais centralizados, mas ainda com mecanismos de financiamento para os governos

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

locais que incluem impostos sobre a propriedade. A França possui a *taxe foncière*, um imposto anual sobre a propriedade imobiliária, com variações nas alíquotas dependendo da localização e do tipo de imóvel (MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA SOUVERAINETÉ INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE, 2023). A Alemanha também possui um imposto sobre a propriedade (*Grundsteuer*), cuja arrecadação é compartilhada entre a federação, os estados e os municípios, com alíquotas definidas localmente dentro de certos limites (BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN, 2024).

Outros modelos interessantes podem ser encontrados em países como o Canadá, onde a tributação imobiliária também é uma importante fonte de receita municipal, com variações provinciais e locais (SLACK; BIRD, 2014). Na Austrália, embora não haja um imposto municipal sobre a propriedade no sentido tradicional, os governos locais arrecadam taxas e encargos sobre os proprietários para financiar serviços específicos (AUSTRALIAN TAXATION OFFICE, 2022).

É importante notar que a progressividade na tributação da propriedade, mencionada anteriormente em relação a alguns sistemas europeus, é uma característica que busca alinhar a carga tributária com a capacidade econômica do contribuinte. Sistemas progressivos, onde alíquotas mais altas são aplicadas a imóveis de maior valor, são vistos como instrumentos de maior justiça fiscal (PIKETTY, 2014). A tendência global de reforma tributária em impostos sobre patrimônio, inclusive, busca cada vez mais a modernização e a equidade, com o uso de tecnologias para avaliação e fiscalização mais precisas.

A análise comparativa internacional pode oferecer *insights* valiosos para o aprimoramento do sistema tributário municipal brasileiro e, especificamente, para a reforma em Linhares. Ao observar as diferentes abordagens na definição de alíquotas, bases de cálculo, políticas de isenção e mecanismos de fiscalização em outros países, é possível identificar boas práticas e adaptar soluções que se mostrem adequadas à realidade local.

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

Quadro 1 – Comparativo Internacional da Tributação Imobiliária Municipal

País	Tributo Principal	Autonomia Municipal	Base de Cálculo	Destino da Arrecadação	Características Específicas
Estados Unidos	Property Tax	Alta – condados e municípios definem alíquotas	Valor de mercado do imóvel	Educação pública, segurança e infraestrutura local	Sistema altamente descentralizado; diversidade de regimes dentro do país.
França	Taxe Foncière	Moderada – gestão centralizada com variações	Localização, tipo e uso do imóvel	Cofres locais, com apoio do governo central	Alíquotas variam conforme localização e categoria do imóvel.
Alemanha	Grundsteuer	Moderada – com autonomia local dentro de limites	Avaliação padronizada do valor da propriedade	Compartilhado entre federação, estados e municípios	Reforma recente para modernização do cálculo do imposto.
Canadá	Property Tax	Alta – variações provinciais e locais	Valor de mercado ajustado localmente	Financiamento municipal de serviços públicos	Forte dependência da tributação imobiliária pelos municípios.
Austrália	Taxas e Encargos Locais	Alta – arrecadação municipal por taxas específicas	Taxas definidas para serviços específicos	Serviços urbanos: lixo, água, iluminação, entre outros	Não há imposto sobre propriedade tradicional; foco em cobrança por serviços.
Tendência Global	—	—	—	—	Busca por sistemas mais progressivos, tecnológicos e justos fiscalmente (Piketty, 2014).

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

Fonte: Elaborado pelas autoras com base em:[1]

3 HISTÓRICO DO SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL

O sistema tributário brasileiro, conforme delineado pela Constituição Federal de 1988 e regulamentado pelo Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66), é complexo e estabelece a competência tributária da União, dos estados, do Distrito Federal e dos municípios para instituir e cobrar tributos. No âmbito municipal, a Constituição Federal (Art. 156) outorga a competência para instituir impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) e sobre a transmissão "intervivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição (ITBI) (BRASIL, 1988).

A evolução histórica do sistema tributário nacional reflete as necessidades econômicas e políticas de cada período. Antes da Constituição de 1988, a autonomia tributária dos municípios era mais limitada. A Carta Magna de 1988 representou um marco ao fortalecer o federalismo fiscal, conferindo aos municípios maior autonomia para gerir suas finanças através da arrecadação de impostos próprios como o IPTU e o ITBI. Outras reformas constitucionais e infraconstitucionais buscaram modernizar o sistema, embora a Emenda Constitucional nº 42/2003, por exemplo, tenha tido impacto mais significativo em questões relacionadas ao ICMS e ao Imposto de Renda, o espírito de modernização e descentralização fiscal tem sido uma constante no debate.

De acordo com Varsano (1996), a Constituição de 1988 representou um avanço na consolidação do federalismo fiscal no Brasil, ao ampliar significativamente a autonomia dos entes subnacionais, especialmente dos municípios. O autor destaca que esse novo arranjo permitiu maior descentralização na arrecadação e gestão dos tributos, embora tenha sido acompanhado por desafios relacionados à coordenação e à eficiência do sistema.

[1] BIRD & SLACK (2004), YOUNGMAN (2018), SLACK & BIRD (2014), MINISTÈRE DE

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

Contudo, desafios como a alta carga tributária, a complexidade das normas e a evasão fiscal ainda são relevantes. A necessidade de simplificação e de uma maior justiça fiscal impulsiona debates contínuos sobre a reforma tributária em âmbito nacional, com reflexos diretos na capacidade de arrecadação e na autonomia dos municípios. A regressividade do sistema tributário, onde os impostos incidem proporcionalmente mais sobre a renda dos menos favorecidos, é um problema diagnosticado que as reformas buscam mitigar.

4 ESTUDO DO SISTEMA TRIBUTÁRIO E DOS SEUS ELEMENTOS CONCEITUAIS

Para compreender a proposta de reforma tributária municipal, é essencial revisar alguns conceitos estruturantes do sistema tributário brasileiro.

A competência tributária diz respeito à prerrogativa conferida constitucionalmente aos entes federativos – União, Estados, Distrito Federal e Municípios – para instituir, fiscalizar e arrecadar tributos. Trata-se de uma capacidade legislativa que define quais tributos cada esfera pode criar e cobrar, observando os limites estabelecidos na Constituição Federal. No caso dos municípios, o artigo 156 da Carta Magna estabelece sua competência para instituir, entre outros, o IPTU e o ITBI.

O sistema tributário brasileiro, conforme o artigo 5º do Código Tributário Nacional, classifica os tributos em cinco espécies: impostos, taxas, contribuições de melhoria, empréstimos compulsórios e contribuições especiais. Os impostos não exigem contraprestação direta do Estado e financiam serviços públicos em geral. As taxas estão vinculadas à prestação de serviços públicos específicos ou ao exercício do poder de polícia. As contribuições de melhoria decorrem da valorização de imóveis por obras públicas. Já os empréstimos compulsórios são instituídos pela União em situações extraordinárias e devem ser restituídos. Por

L'ÉCONOMIE (2023), BMF (2024), AUSTRALIAN TAXATION OFFICE (2022), PIKETTY (2014).

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

fim, as contribuições especiais financiam áreas específicas de interesse coletivo. O foco deste estudo está nos impostos municipais sobre o patrimônio, como o IPTU e o ITBI.

Quadro 2 - Explicativa das Espécies de Tributos

Espécie Tributária	Características Principais	Exemplos
Impostos	Não têm vinculação direta com serviços prestados; recursos usados para fins gerais do Estado	IPTU, ITBI, ICMS, IRPJ
Taxas	Vinculadas a um serviço público específico ou ao exercício do poder de polícia	Taxa de lixo, taxa de iluminação, taxa de fiscalização
Contribuições de Melhoria	Cobradas quando obras públicas valorizam imóveis privados	Asfaltamento de rua, construção de calçadas
Empréstimos Compulsórios	Instituídos pela União em situações excepcionais e devem ser devolvidos posteriormente	Em caso de guerra, calamidade pública, ou investimento urgente
Contribuições Especiais	Têm destinação específica para categorias ou áreas de interesse social	CSLL, contribuições para a seguridade social

Fonte: BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional).[2]

Os princípios constitucionais tributários funcionam como limites ao poder de tributar do Estado, assegurando proteção aos contribuintes. O princípio da legalidade determina que a criação ou majoração de tributos só pode ocorrer por meio de lei. O princípio da anterioridade impede a cobrança de tributos no mesmo exercício da publicação da lei e estabelece um prazo mínimo de 90 dias (noventena) para sua vigência. O princípio da capacidade contributiva garante que os tributos respeitem a situação econômica do contribuinte, fundamentando a

[2] Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172.htm

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

aplicação de alíquotas progressivas. A vedação ao confisco proíbe tributos excessivos que comprometam a renda ou o patrimônio. Já o princípio da isonomia assegura tratamento igualitário entre contribuintes em situações semelhantes.

Quadro 3 - Explicativa – Princípios Constitucionais Tributários

Princípio	Fundamento Legal (CF/88)	Descrição	Aplicação Prática
Legalidade	Art. 150, I	Nenhum tributo pode ser criado ou aumentado sem lei específica.	IPTU e ITBI só podem ser instituídos por lei municipal.
Anterioridade	Art. 150, III, "b" e "c"	Proíbe cobrança no mesmo exercício financeiro e antes de 90 dias da publicação da lei.	A noventena sempre se aplica ao IPTU; anterioridade anual pode ter exceções.
Capacidade Contributiva	Art. 145, §1°	Os tributos devem respeitar a condição econômica do contribuinte.	Justifica alíquotas progressivas no IPTU e ITBI.
Vedação ao Confisco	Art. 150, IV	Impede que a tributação seja tão elevada que comprometa renda ou patrimônio do contribuinte.	Garante limites razoáveis de cobrança no IPTU, ITBI e demais impostos.
Isonomia	Art. 150, II	Proíbe tratamento desigual entre contribuintes em situações equivalentes.	Garante justiça fiscal entre imóveis ou contribuintes com condições semelhantes.

Fonte: BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.[3]

5 ASPECTOS DA TRIBUTAÇÃO MUNICIPAL

Para esta proposta de reforma tributária, o ente federativo escolhido como objeto de análise é o Município, com foco específico na cidade de Linhares, no Espírito Santo. A escolha se justifica por sua importância econômica no contexto capixaba e pelos desafios enfrentados na gestão dos tributos locais, que impactam diretamente na qualidade de vida da população.

[3] Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

A arrecadação municipal, especialmente do IPTU e do ITBI, é vital para o financiamento de serviços públicos essenciais e para a execução de obras de infraestrutura que promovem o desenvolvimento urbano e social. Ao focar em um município específico, é possível realizar uma análise mais detalhada e propor soluções concretas e adaptadas à realidade local, identificando problemas específicos e oportunidades de melhoria que não seriam evidentes em uma análise mais genérica em níveis estadual ou federal. Além disso, a comparação com municípios vizinhos de portes e características econômicas distintas, como Vitória e Cachoeiro de Itapemirim, permite uma avaliação mais rica das melhores práticas e das possibilidades de adequação em Linhares.

6 ANÁLISE DOS IMPOSTOS DO MUNICIPIO DE LINHARES: IPTU E ITBI

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é um tributo de natureza patrimonial, incidente sobre a propriedade de imóveis localizados em áreas urbanas. Em Linhares, tem finalidade predominantemente fiscal, destinando-se ao financiamento de serviços públicos essenciais como saúde, educação, segurança, saneamento e iluminação, além de investimentos em infraestrutura urbana. Possui também função extrafiscal, sendo utilizado como instrumento para desestimular a especulação imobiliária e incentivar o uso adequado dos imóveis. Sua arrecadação ocorre anualmente, mediante o envio de carnês ou guias de pagamento, com possibilidade de quitação em cota única, com 10% de desconto até 7 de maio, ou em até seis parcelas, com vencimento inicial na mesma data.

As alíquotas praticadas em Linhares são de 1% para imóveis edificados (prédios), 2% para imóveis não edificados (terrenos) e 5% para imóveis com área total do terreno superior a cinco vezes a área edificada, como forma de tributação progressiva voltada ao combate à ociosidade de terrenos. No entanto, o IPTU enfrenta problemas como a defasagem na avaliação dos imóveis — cujo valor venal não corresponde ao valor de mercado —, alta inadimplência, falta de critérios claros para concessão de isenções e base cadastral desatualizada.

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI), por sua vez, incide sobre a transferência onerosa de imóveis ou direitos reais sobre imóveis (exceto garantias), também sendo de competência municipal. Tem como função principal a arrecadação de recursos, além de papel extrafiscal ao garantir a formalização das transações e segurança jurídica no mercado imobiliário.

Em Linhares, sua arrecadação ocorre no momento do registro da transação imobiliária em cartório, com base no maior valor entre o da transação ou o da avaliação feita pela prefeitura. A alíquota atual é de 2%, conforme legislação municipal vigente. Entre os problemas enfrentados estão a sub declaração de valores pelos contribuintes — com o objetivo de pagar menos imposto —, o atraso no registro das transações, a fiscalização ineficiente e a legislação desatualizada, que não reflete com precisão o valor real dos imóveis, favorecendo distorções e evasão fiscal.

Quadro 4 - Comparativa: IPTU e ITBI em Linhares (ES)

Aspecto	IPTU	ITBI
Natureza	Imposto sobre a propriedade urbana (patrimonial)	Imposto sobre transmissão onerosa de imóveis
Finalidade	Fiscal e extrafiscal	Fiscal e extrafiscal
Forma de Arrecadação	Anual, via carnê ou guia, com opção de cota única ou parcelamento	Pago no momento do registro da transação em cartório
Alíquotas em Linhares (2025)	1% (prédios), 2% (terrenos), 5% (terrenos ociosos)	2%
Descontos / Parcelamento	10% de desconto em cota única até 07/05; até 6 parcelas	Sem previsão de desconto; pagamento integral no ato da transmissão
Problemas Identificados	Avaliação defasada, inadimplência, isenções pouco claras, cadastro desatualizado	Subdeclaração de valores, registros atrasados, fiscalização falha, legislação desatualizada

Fonte: Dados adaptados da Legislação Tributária do Município de Linhares (ES),[4]

[4] Disponível no Portal da Prefeitura Municipal de Linhares. Acesso em: https://www.linhares.es.gov.br

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

7 COMPARATIVO DO IPTU ENTRE LINHARES, VITÓRIA E CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

A tabela evidencia que Linhares adota alíquotas mais fixas, enquanto Vitória e Cachoeiro de Itapemirim utilizam sistemas de alíquotas progressivas, o que permite uma maior justiça fiscal ao adequar a tributação à capacidade contributiva. Os incentivos para pagamento em cota única são comuns, e as opções de parcelamento variam, mas todas as cidades oferecem essa flexibilidade. A estratégia de Cachoeiro de Itapemirim com o recadastramento imobiliário, atrelado a descontos, demonstra uma forma eficaz de atualizar a base cadastral e incentivar a adimplência, algo que Linhares poderia considerar.

Quadro 5 – Comparação da Arrecadação do IPTU em Municípios do Espírito Santo: Linhares, Vitória e Cachoeiro de Itapemirim

Critério	Linhares	Vitória	Cachoeiro de Itapemirim
Alíquotas IPTU	1% (prédios); 2% (terrenos); 5% (terrenos > 5x área edificada)	**Progressivas**, variando conforme o valor venal e o uso do imóvel. Ex: 0,6% a 1,2% para imóveis residenciais; 1,0% a 2,0% para comerciais (Prefeitura de Vitória, 2024).	**Variáveis**, definidas em legislação municipal específica. Ex: 0,5% a 2,5% para residenciais; 1,0% a 3,0% para comerciais (Prefeitura de Cachoeiro de Itapemirim, 2024).
Desconto Cota Única	10% (até 07/05/2025)	Sim, com incentivos que variam a cada exercício (Prefeitura de Vitória, 2024).	Sim, com descontos significativos em 2024 devido ao processo de recadastramento imobiliário (Prefeitura de Cachoeiro de Itapemirim, 2024).
Parcelamento	Até 6 vezes	Até 10 vezes	Até 6 vezes

Fonte: Elaborada pelas autoras[5]

[5] Com base em dados municipais de 2024/2025 das respectivas prefeituras: Prefeitura de Linhares, Prefeitura de Vitória, Prefeitura de Cachoeiro de Itapemirim.

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

8 PROPOSTA DE REFORMA TRIBUTÁRIA NO MUNICIPIO DE LINHARES

Dando continuidade à análise da evolução do sistema tributário brasileiro e compreendendo o contexto em que Linhares exerce sua autonomia tributária sobre o IPTU e o ITBI, e reconhecendo os desafios existentes na arrecadação desses tributos, torna-se imperativa a proposição de uma reforma tributária municipal focada no aprimoramento da gestão e da arrecadação, visando maior justiça fiscal, eficiência arrecadatória e fortalecimento da capacidade de investimento do município.

Atualização Anual e Sistemática do Valor Venal: Implementar um sistema de atualização anual do valor venal dos imóveis, baseado em critérios técnicos transparentes e dados de mercado, amplamente divulgados e com mecanismos de contestação acessíveis. A utilização de mapas de valores e plantas genéricas de valores (PGVs) atualizadas é essencial.

Proposta: Mutirões de Atualização Cadastral com Apoio da Faceli, com o objetivo de atualizar sistematicamente o valor venal dos imóveis urbanos de Linhares, garantindo maior justiça fiscal e ampliando a arrecadação municipal, propõe-se a realização de mutirões de atualização cadastral em parceria com a Faceli (Faculdade de Ensino Superior de Linhares). A iniciativa visa unir conhecimento técnico, participação cidadã e inovação na gestão tributária municipal.

A primeira etapa consiste na formalização de um convênio entre a Prefeitura de Linhares e a Faceli, especialmente com os cursos de Administração e Direito. A partir dessa parceria, será criado um programa de extensão universitária com o tema “Valorização Imobiliária e Justiça Fiscal Municipal”, no qual os alunos atuarão em atividades práticas de campo, sempre sob supervisão técnica da Secretaria Municipal de Finanças e orientação acadêmica dos professores da instituição.

Entre as atividades dos alunos, estarão a realização de pesquisas de campo sobre o uso e ocupação do solo, avaliações comparativas de mercado baseadas

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

em anúncios imobiliários e registros de valores de venda e aluguel, além da alimentação e verificação do sistema de cadastro imobiliário municipal. Eles também participarão da aplicação das Plantas Genéricas de Valores (PGVs) atualizadas, fundamentais para estabelecer os valores venais com base em critérios técnicos e dados reais de mercado.

Os mutirões podem ocorrer mensalmente ou trimestralmente, sendo realizados em diferentes bairros da cidade, com apoio logístico da Prefeitura. Durante esses eventos, também serão promovidas oficinas abertas à comunidade para apresentar os critérios utilizados no cálculo do IPTU, explicar como contestar o valor venal quando necessário e divulgar os mapas de valores atualizados.

Além disso, sugerimos a integração dos dados coletados em uma plataforma digital da Prefeitura, permitindo consulta pública, acesso aos mapas de valores e protocolo eletrônico para pedidos de revisão. Essa ferramenta contribuirá para a transparência e facilitará o acompanhamento por parte dos contribuintes.

Entre os principais benefícios da proposta estão a correção da defasagem nos valores venais, a formação prática dos estudantes, a promoção de maior justiça fiscal, a redução da inadimplência, o engajamento comunitário, a transparência na tributação e a otimização dos recursos públicos municipais. Trata-se de uma solução inovadora, de baixo custo e com forte impacto positivo para a gestão tributária e para a sociedade linharense.

Implementação de Alíquotas Progressivas: Considerar a adoção de alíquotas progressivas, levando em conta o valor venal e a capacidade contributiva, com faixas menores tendo alíquotas reduzidas e faixas maiores com alíquotas elevadas, similar ao modelo adotado em Vitória (PREFEITURA DE VITÓRIA, 2024). Essa medida, conforme defendido por autores como Varsano (1999) e Gambíage (1999), pode aumentar a equidade fiscal, já que imóveis de maior valor, geralmente, correspondem a contribuintes com maior capacidade econômica.

Revisão e Transparência nas Isenções: Revisar as políticas de isenção, estabelecendo critérios claros e objetivos, com ampla divulgação dos beneficiários

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

e motivos, evitando distorções e injustiças. Priorizar isenções para imóveis de baixo valor e para idosos de baixa renda.

Incentivos à Adimplência: Manter e aprimorar programas de incentivo ao pagamento em cota única e explorar outras bonificações para contribuintes adimplentes, reconhecendo o esforço daqueles que contribuem regularmente.

Fortalecimento da Fiscalização Cadastral: Investir em tecnologia e capacitação para fiscalizar o cadastro imobiliário, identificando imóveis não cadastrados ou com informações desatualizadas, utilizando ferramentas de georreferenciamento, imagens de satélite e cruzamento de dados com outros órgãos (cartórios, concessionárias de serviços públicos).

8.1 Case de Sucesso: Atualização da Planta Genérica de Valores no Município de São Paulo

Um exemplo notável de sucesso na atualização do valor venal dos imóveis é o da Prefeitura de São Paulo. Em 2021, foi sancionada a Lei Municipal nº 17.719, que atualizou a Planta Genérica de Valores (PGV) a partir de 1º de janeiro de 2022. Essa medida visou corrigir distorções nos valores venais dos imóveis da capital, acompanhando as valorizações e desvalorizações ocorridas em diferentes regiões da cidade.

A atualização da PGV é obrigatória a cada quatro anos e serve como base para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Com a nova lei, mais de 1,1 milhão de imóveis permaneceram isentos do IPTU, e as faixas de isenção e desconto foram atualizadas para refletir melhor a realidade do mercado imobiliário.

Essa iniciativa demonstra como a atualização periódica e técnica dos valores venais pode promover maior justiça fiscal e eficiência na arrecadação municipal.

8.2 Proposta de reforma para o ITBI:

Adoção de Sistemas Digitais de Avaliação: Implementar sistemas digitais de avaliação imobiliária com dados de mercado em tempo real e inteligência artificial,

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

visando maior precisão na determinação do valor venal para fins de tributação. Isso reduzirá a subjetividade e as chances de sub declaração.

Atualização Periódica dos Valores de Referência: Estabelecer a atualização periódica dos valores de referência para o cálculo do ITBI, garantindo que reflitam as dinâmicas do mercado imobiliário local e evitem distorções e perdas de arrecadação.

Estudo de Progressividade da Alíquota: Realizar estudo de viabilidade para a implementação de alíquotas progressivas por faixas de valor da transação, buscando uma maior equidade fiscal, em linha com as discussões sobre justiça tributária abordadas por Varsano (1999). Isso significa que transações de maior valor poderiam ter alíquotas ligeiramente superiores.

Integração com Cartórios e Registro de Imóveis: Fortalecer a integração e o compartilhamento eletrônico de dados para cruzamento e fiscalização, agilizando o processo de recolhimento do imposto e prevenindo a sub declaração. A modernização da comunicação entre a prefeitura e os cartórios, como sugerido por Gambíage (1999) em suas análises sobre modernização fiscal, é crucial.

Campanhas de Conscientização: Desenvolver campanhas sobre a importância do pagamento correto do ITBI, visando aumentar a adesão voluntária e a arrecadação, destacando o impacto positivo na prestação de serviços públicos.

9 IMPLEMENTANDO A REFORMA TRIBUTÁRIA MUNICIPAL EM LINHARES: ESTRATÉGIAS E PROCESSOS

A condução de uma reforma tributária, ainda que no contexto municipal, é um desafio que demanda planejamento minucioso, articulação política inteligente e uma comunicação social bem estruturada (SANTOS, 2020). Pensando na realidade de Linhares, é fundamental traçar estratégias que aproximem o poder público da população, garantindo que a reforma seja bem compreendida e aceita.

9.1 Estratégias Políticas

Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.12, 2025
ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

Um dos primeiros passos é estabelecer um diálogo transparente e direto com a Câmara Municipal. É preciso apresentar dados concretos que evidenciem a importância da reforma e os ganhos que ela trará para o município (ALMEIDA, 2022). Também vejo como essencial o envolvimento de secretarias estratégicas e o engajamento de representantes da sociedade civil — como associações de bairro, sindicatos e entidades comerciais — para fortalecer a legitimidade da proposta (GOMES, 2019).

A proposta precisa se apoiar em uma base técnica robusta, com estudos bem elaborados, que incluam simulações sobre o impacto na arrecadação e no orçamento, além de uma análise justa da capacidade contributiva dos diferentes grupos sociais (OLIVEIRA, 2021). Isso reforça a credibilidade do projeto e aumenta sua chance de ser aceito.

Outro ponto indispensável é a transparência. Cada etapa — desde a concepção até a tramitação e votação — deve ser conduzida com clareza. Estar aberta ao diálogo e às negociações com os vereadores e a população é uma forma de demonstrar comprometimento com o bem coletivo e de viabilizar a aprovação da proposta.

9.2 Comunicação com a população

Acredito que a comunicação acessível e objetiva é uma das chaves para o sucesso da reforma. Por isso, usar uma linguagem clara, acessível e sem exageros técnicos é imprescindível (MEDEIROS, 2023). A população precisa entender *por que* essa mudança é necessária e *como* ela poderá transformar para melhor a realidade do município.

É importante explorar diferentes meios de comunicação, como o site da prefeitura, redes sociais, jornais locais, rádios e até programas de TV comunitária. Além disso, promover audiências públicas e reuniões nos bairros demonstra respeito e interesse pela opinião dos cidadãos.

Outro ponto que precisa ser destacado na comunicação é o foco nos benefícios e na justiça fiscal. A reforma deve ser apresentada como um caminho

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

para um sistema mais justo e equilibrado, onde todos contribuem de acordo com sua realidade, e os recursos arrecadados retornam em melhorias reais, como mais investimentos em saúde, educação, segurança e infraestrutura.

Também considero essencial abrir canais de escuta: um serviço específico para tirar dúvidas, receber sugestões e acolher críticas pode fazer toda a diferença. A comunicação deve começar antes mesmo do envio do projeto à Câmara e se manter ativa durante todo o processo legislativo — e também depois, com ações educativas e informativas, para garantir que todos compreendam as novas regras e prazos.

9.3 Etapas do processo legislativo municipal

Dentro do processo legislativo, cabe ao Prefeito (Chefe do Poder Executivo) a iniciativa para propor alterações nas leis tributárias. É ele quem envia à Câmara Municipal o projeto de lei com a proposta de reforma.

A etapa seguinte é a elaboração do projeto pela Prefeitura, que deve vir acompanhado de uma justificativa bem fundamentada e de todos os estudos técnicos realizados. Uma vez protocolado, o projeto segue para análise dos vereadores.

Na Câmara, o projeto passa por comissões permanentes — como a de Constituição e Justiça e a de Finanças e Orçamento — que avaliam a legalidade, a constitucionalidade e o impacto fiscal (BARROS, 2018). Essas comissões também podem realizar audiências públicas, o que amplia a participação da sociedade.

Durante a tramitação, os vereadores podem propor emendas — sugestões de mudanças no texto, inserções ou até exclusões de trechos. O projeto é então discutido e votado em plenário, geralmente em dois turnos, e precisa de maioria absoluta para ser aprovado, por se tratar de matéria tributária.

Se aprovado, o projeto segue para o Prefeito, que pode sancionar (transformando-o em lei) ou vetar, total ou parcialmente. Em caso de veto, os vereadores ainda podem se mobilizar para derrubá-lo.

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

Com a sanção, a nova lei é publicada no Diário Oficial do Município e passa a valer, respeitando os princípios da legalidade e da anterioridade previstos na Constituição (BRASIL, 1988). A Lei de Responsabilidade Fiscal (BRASIL, 2000) também deve ser observada, exigindo transparência e planejamento na gestão fiscal.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A reforma do IPTU e ITBI em Linhares representa uma oportunidade estratégica para promover maior justiça fiscal e eficiência arrecadatória. As propostas sugeridas, que incluem a atualização sistemática do valor venal, a implementação de alíquotas progressivas, a revisão das isenções, a modernização dos sistemas de avaliação e a integração de dados com cartórios, visam reduzir distorções, modernizar a legislação e tornar o sistema mais transparente. A análise comparativa com Vitória e Cachoeiro de Itapemirim ilustra diferentes abordagens na tributação imobiliária municipal, oferecendo *insights* para o aprimoramento do sistema em Linhares, especialmente no que tange à aplicação de alíquotas progressivas, conforme defendido por autores como Varsano (1999) e Gambíage (1999), para garantir maior equidade e alinhamento com a capacidade contributiva.

Além disso, o pagamento desses impostos em dia é essencial para a manutenção de uma gestão pública eficaz, garantindo recursos para serviços fundamentais como saúde, segurança e infraestrutura. Com um sistema tributário municipal mais equitativo e eficiente, é possível fortalecer o desenvolvimento econômico da cidade, tornando-a mais atrativa para investimentos e melhorando a qualidade de vida dos cidadãos. A conscientização da população e o compromisso dos gestores públicos são peças-chave para a construção de um modelo tributário sustentável e socialmente justo.

Este estudo, embora abrangente em sua proposta, possui algumas limitações. A principal delas reside na ausência de acesso a dados internos detalhados da arrecadação e da base cadastral imobiliária de Linhares, o que impediu a realização de projeções financeiras mais precisas sobre o impacto das

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

propostas de reforma. Além disso, a análise comparativa se limitou a três municípios, e o estudo de caso de outras realidades poderia enriquecer ainda mais as sugestões.

Para estudos futuros, sugere-se: realizar um estudo de viabilidade econômica e social aprofundado das propostas, com projeções de impacto na arrecadação e na carga tributária para diferentes perfis de contribuintes, aprofundar a pesquisa sobre as melhores práticas de gestão de cadastros imobiliários em municípios brasileiros e internacionais, focando na utilização de tecnologias avançadas.

Analisar a percepção dos contribuintes de Linhares em relação aos impostos municipais e às propostas de reforma, por meio de pesquisas de opinião, além de estudar o potencial de arrecadação de outros tributos municipais, como taxas e contribuições de melhoria, e como eles podem ser otimizados para complementar a receita do IPTU e ITBI.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, João. Governança e Articulação Política Municipal. São Paulo: Editora Cidade, 2022.

AUSTRALIAN TAXATION OFFICE. Property rates and land taxes. 2022. Disponível em: https://www.ato.gov.au/Individuals/Investing-and-owning-assets/Investing-in-property/Property-rates-and-land-taxes/. Acesso em: 18 maio 2025.

BARROS, Carlos. O Processo Legislativo e a Participação Cidadã. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2018.

BIRD, R. M.; SLACK, E. International handbook of land and property taxation. Edward Elgar Publishing, 2004.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 18 maio 2025.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário. Código Tributário Nacional. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 18 maio 2025.

BRASIL. Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp101.htm. Acesso em: 18 maio 2025.

BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN. Grundsteuer. 2024. Disponível em: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerreformen/Grundsteuerreform/grundsteuerreform.html. Acesso em: 18 maio 2025.

GAMBÍAGE, S. P. *A reforma tributária e seus efeitos na distribuição de renda*. Rio de Janeiro: IPEA, 1999.

GOMES, Ricardo. *Administração Pública Participativa: Teoria e Prática*. Rio de Janeiro: FGV Editora, 2019.

MEDEIROS, Ana Paula. *Comunicação Pública Estratégica*. Curitiba: Editora Insight, 2023.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA SOUVERAINETÉ INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE. *La taxe foncière sur les propriétés bâties*. 2023. Disponível em: https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-fonciere-sur-les-proprietes-baties. Acesso em: 18 maio 2025.

OLIVEIRA, Marcos. *Direito Tributário Municipal Aplicado*. Salvador: Editora JusPodivm, 2021.

PIKETTY, T. *Capital in the twenty-first century*. Harvard University Press, 2014.

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

PREFEITURA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM. *Informações sobre IPTU. 2024*. Disponível em: https://www.cachoeiro.es.gov.br/secretarias/fazenda/iptu/. Acesso em: 18 maio 2025. (Nota: A URL específica para dados do recadastramento pode variar. Aconselha-se verificar o portal oficial da prefeitura para a fonte exata).

PREFEITURA DE LINHARES. *Informações sobre IPTU e ITBI. 2025*. Disponível em: https://www.linhares.es.gov.br/secretarias/fazenda/iptu-e-itbi/. Acesso em: 18 maio 2025. (Nota: A URL específica para a Lei Municipal do ITBI de Linhares precisa ser inserida no texto).

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.
Lei nº 17.719, de 26 de novembro de 2021. *Atualiza a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo e altera dispositivos da Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006.*
Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br Acesso em: 16 maio 2025.

PREFEITURA DE VITÓRIA. *Informações sobre IPTU. 2024.* Disponível em: https://www.vitoria.es.gov.br/cidadao/iptu. Acesso em: 18 maio 2025.

SAMPAIO, M. *Tributação Municipal no Brasil*. São Paulo: Editora Jurídica Brasileira, 2023.

SANTOS, Beatriz. *Reformas Tributárias Locais: Desafios e Perspectivas*. Niterói: Editora UFF, 2020.

SLACK, E.; BIRD, R. M. F*inancing subnational governments: The case of property taxes*. Lincoln Institute of Land Policy, 2014.

VARSANO, Ricardo. *A evolução do sistema tributário brasileiro ao longo do século: anotações e reflexões para futuras reformas*. In: GIAMBIAGI, F.; ALÉM, A. C.; ALMEIDA, L. R. de; FILHO, J. A. (Org.). Brasil: uma década em transição. Rio de Janeiro: Editora Campus, 1996. p. 285-308.

VARSANO, R. *A tributação da propriedade no Brasil: Imposto Predial e Territorial Urbano e Imposto Territorial Rural*. Brasília, DF: IPEA, 1999.

ISSN 2178-6925
DOI: 10.61164/rmnm.v12i1.4235

YOUNGMAN, J. M. *The property tax in the United States*. Lincoln Institute of Land Policy, 2018.