

61. A tabela a seguir individualiza, por município, a idade da PGV e a relação percentual entre o valor aplicado como base de cálculo do IPTU e os preços praticados no mercado de imóveis:

Município	Ano PAF	População (IBGE)	PGV		Base de Cálculo IPTU/ Valor de Mercado Ajustado*
			Ano Edição	Defasagem (anos)	
Andirá	2019	20.031	1990	31	18%
Bandeirantes	2019	31.367	2006	15	11%
Capanema	2019	19.124	2018	3	10%
Guaraniaçu	2019	12.472	1997	24	8%
Lapa	2019	48.163	1995	26	62%
Marmeleiro	2019	14.367	2002	19	31%
Realeza	2019	16.922	1997	24	26%
Salto do Lontra	2019	14.785	1983	38	8%
Tapejara	2019	16.205	2017	4	106%
Altônia	2020	22.056	N/A	N/A	124%
Arapongas	2020	123.027	1995	26	7%
Carambeí	2020	23.415	1999	22	38%
Imbituva	2020	32.564	N/A	N/A	6%
Itaperuçu	2020	28.634	N/A	N/A	59%
Laranjeiras do Sul	2020	32.073	N/A	N/A	13%
Mandaguari	2020	34.400	2001	20	41%
Marechal Cândido Rondon	2020	52.944	2014	7	33%
Marialva	2020	35.496	N/A	N/A	11%
Palmas	2020	50.986	2007	14	78%
Palmeiras	2020	33.877	2018	3	10%
Pinhão	2020	32.391	2001	20	43%
Piraí do Sul	2020	25.463	1992	29	15%
Piraquara	2020	113.036	2001	20	21%
Quedas do Iguaçu	2020	34.103	2009	12	15%
Rio Branco do Sul	2020	32.397	2014	7	18%
Reserva	2020	26.715	1993	28	10%
São Mateus do Sul	2020	49.261	2004	17	52%
Sarandi	2020	96.688	1983	38	8%
Siqueira Campos	2020	21.016	N/A	N/A	44%
São Miguel do Iguaçu	2020	27.452	N/A	N/A	6%
Telêmaco Borba	2020	78.974	1993	28	19%
Almirante Tamandaré	2021	121.420	1980	41	8%
Araucária	2021	148.522	1997	24	19%
Assis Chateaubriand	2021	33.362	2017	4	51%
Campo Largo	2021	132.002	2017	4	51%
Jaguariaíva	2021	34.857	2017	4	59%



Município	Ano PAF	População (IBGE)	PGV		Base de Cálculo IPTU/ Valor de Mercado Ajustado*
			Ano Edição	Defasagem (anos)	
Medianeira	2021	46.198	2004	17	20%
Palotina	2021	31.846	2017	4	92%
Paranavaí	2021	88.374	2010	11	79%
Pitanga	2021	30.310	2009	12	13%
Rio Negro	2021	34.170	2000	21	26%
Média BC Cálculo do IPTU/Valor de Mercado Ajustado					30%
**Descontos aplicados sobre os valores de venda: 1) Redução de 20%: margem comercial (quando anúncios). 2) Redução de 30%: de acordo com o art. 30, §4º, da Portaria 511/2009 MCid, há a indicação de revisão dos valores venais resultantes da avaliação realizada pelo Município quando esses forem <u>inferiores a 70%</u> ou superiores a 100% dos valores de mercado.					

Tabela 5 – Relação entre a base de cálculo do IPTU e o valor de mercado dos imóveis, por município auditado.

62. Como esperado, quanto mais antiga ou defasada a PGV, maior o descompasso entre o valor venal para fins de IPTU e os preços pactuados entre os agentes do mercado imobiliário. A relação média entre esses dois montantes para os municípios cujo instrumento de avaliação em massa dos imóveis não é revisado há pelo menos vinte anos cai para somente 19%. Chama atenção o fato de que 24 (vinte e quatro) dos 41 (quarenta e um) municípios visitados se enquadram nessa situação.

63. Por fim, é digno mencionar, especificamente, o caso do Município de Capanema. Apesar de ter editado a sua PGV recentemente, no exercício de 2018, as evidências colhidas nos trabalhos de fiscalização indicam que a base de cálculo do IPTU corresponde a apenas 10% dos preços de negociação dos imóveis. Ou seja, a revisão periódica da planta genérica, pura e simplesmente, não é garantia da manutenção dos parâmetros para aferição do IPTU em níveis de mercado. É indispensável que a atualização da legislação que regulamenta a PGV esteja fundamentada por estudos técnicos estatísticos, pautados por dados de mercado, de modo que os valores venais retratados com base no instrumento sejam compatíveis com os preços que os imóveis alcançariam em operações de compra e venda à vista em condições normais de comercialização.