



## SECRETARIA DA FAZENDA DE JUIZ DE FORA

# ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO DO IPTU PREMIADO E DA REGULAMENTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

**SECRETARIA DE FAZENDA**

Fernanda Finotti Cordeiro

**SUPERVISÃO DE ANÁLISE DO DESEMPENHO TRIBUTÁRIO – SADT**

Wallace Bredes Ribas

**Equipe Técnica**

**DEPARTAMENTO DE INTELIGÊNCIA TECNOLÓGICA EM ARRECADAÇÃO**

José Ricardo de Carvalho Gonçalves

João Paulo de Souza Campos

Roger Trovato Nogueira

SECRETARIA DA FAZENDA  
AV. BRASIL – 2001 – 3º ANDAR – CENTRO – CEP 36070-060 - JUIZ DE FORA – MG

## IPTU PREMIADO E REGULAMENTAÇÃO DA APLICAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

O presente relatório tem como objetivo estimar o impacto financeiro decorrente da mudança legislativa relacionada ao IPTU Premiado e à regulamentação do IPTU Progressivo no município. Para assegurar maior celeridade na elaboração do estudo, optou-se pela simulação de um cenário para estimar os valores, considerando a ausência de histórico e de bases comparativas que permitam o cálculo preciso do impacto dessas alterações no orçamento municipal.

### IPTU PREMIADO

O programa IPTU Premiado tem por finalidade incentivar o pagamento pontual do imposto pelos contribuintes, com ênfase nos proprietários de imóveis residenciais. Por intermédio de sorteios anuais de prêmios, a iniciativa almeja elevar os índices de adimplência, contribuindo para o fortalecimento da arrecadação municipal de forma equitativa e eficiente.

Como não possui-se um histórico da aplicação do programa, buscou-se estimar seu impacto com base em experiências anteriores de outros municípios. Nesse sentido, destaca-se que se trata de uma estimativa, e não de uma previsão precisa, dada a ausência de dados específicos. Essa abordagem representa uma tentativa de projetar a provável redução na taxa de inadimplência, tomando como referência as experiências observadas em outros contextos municipais.

Municípios como Itabira (MG), Salvador (BA) e Manaus (AM) implementaram programas de IPTU Premiado, relatando uma redução significativa na inadimplência, de forma geral pode-se considerar em termos de estimativas conservadoras, um aumento na arrecadação entre 5% e 15%. Esses programas são particularmente eficazes quando associados a campanhas de comunicação para conscientização dos contribuintes sobre os benefícios de manter os impostos em dia. Desta forma, considerou-se o valor mínimo, ou seja, um aumento de 5% sobre o valor corrigido do IPTU com base no lançamento de 2024. No momento do presente estudo não havia valores para o IPTU de 2024 referentes aos meses de novembro e dezembro, optou-se por estimar esses valores com base no IPCA acumulado nos últimos 12 meses para os respectivos meses.

Considerando para o cálculo estimado do IPTU 2025 o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), com expectativa apurada em 22/11/2024, conforme extraído do Boletim Focus (IPCA - variação percentual - Mediana - Período de 27/10/2024 a 26/11/2024 - Base: Expectativas informadas nos últimos 30 dias), estimou-se - com base nas hipóteses apresentadas - um aumento de **6,93%** (Tabela I).

TABELA I: IPTU PREMIADO

Estimativa

DITA

VAR	VAR%	REAL				ESTIMATIVA						
		2023		2024		2025		2025				
		IPTU	IPTU	VAR	VAR%	IPTU	IPCA (E)	aumento 5%	IPTU ESTIMADO	VAR	VAR%	
-9.513.811,20	-19,91%	51.642.803,42	39.533.466,49	-12.109.336,94	-23,45%	39.926.188,47	1,043316	1,05	41.922.497,89	1.996.309,42	6,04%	
21.781.209,86	44,31%	52.849.442,94	72.977.460,06	20.128.017,12	38,09%	73.651.071,61	1,038228	1,05	77.333.625,19	3682553,58	5,97%	
-7.797.955,25	-51,88%	16.024.716,84	7.379.227,25	-8.645.489,59	-53,95%	7.458.806,49	1,031267	1,05	7.831.746,82	372940,3246	6,13%	
7.186.135,98	65,45%	11.623.223,04	18.504.224,68	6.881.001,64	59,20%	18.664.645,25	1,027466	1,05	19.597.877,51	933232,2625	5,91%	
2.833.107,38	25,23%	11.813.894,36	14.268.669,58	2.454.775,22	20,78%	14.390.936,77	1,023474	1,05	15.110.483,61	719546,8386	5,90%	
2.128.001,88	19,67%	11.356.150,22	13.076.717,98	1.720.567,76	15,15%	13.213.235,51	1,020677	1,05	13.873.897,29	660661,7756	6,10%	
2.032.245,79	18,12%	11.785.903,94	13.356.389,90	1.570.485,96	13,33%	13.491.788,07	1,018234	1,05	14.166.377,48	674589,4036	6,06%	
1.767.112,92	16,04%	11.559.156,21	12.836.112,50	1.276.956,29	11,05%	12.985.641,17	1,015897	1,05	13.634.923,23	649282,0586	6,22%	
2.282.193,23	21,96%	10.882.590,82	12.732.412,83	1.849.822,00	17,00%	12.856.301,64	1,014173	1,05	13.499.116,72	642815,0819	6,02%	
1.993.780,61	19,28%	10.798.911,48	12.335.114,92	1.536.203,44	14,23%	12.477.499,06	1,011543	1,05	13.101.374,01	623874,9528	6,21%	
821.377,08	4,71%	18.099.591,23	17.569.685,54	-529.905,69	-2,93%	19.069.219,69	1,043419	1,05	20.022.680,67	953460,9844	13,96%	
472.067,75	4,65%	10.513.466,61	10.189.340,87	-324.125,74	-3,08%	11.075.590,35	1,043316	1,05	11.629.369,86	553779,5173	14,13%	
24.692.021,20	12,05%	200.336.793,29	244.758.822,60	44.422.029,31	22,17%	249.260.924,08	-	-	261.723.970,28	12.463.046,20	6,93%	

Fonte: Fonte: Elaboração própria a partir dos dados internos PJF.

## IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

A regulamentação do IPTU Progressivo no Tempo constitui um relevante instrumento urbanístico e fiscal, voltado a fomentar a ocupação responsável de imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou inutilizados, promovendo, assim, o cumprimento da função social da propriedade. Seu principal objetivo é assegurar o uso adequado do solo urbano, em conformidade com os preceitos estabelecidos pela Constituição Federal, pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor Municipal, combatendo a especulação imobiliária e incentivando a ocupação de imóveis situados em áreas estratégicas.

Para o cálculo, considerou-se uma base composta exclusivamente por lotes vagos com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> que estejam ativos, critério adotado apenas para este estudo, sem fundamento na legislação vigente. A aplicação desse critério resultou em uma base de 1.649 lotes, o que corresponde a 4,31% do total de registros ativos. Após as tentativas de notificação previstas na legislação, estima-se, hipoteticamente, que o início da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo ocorra aproximadamente um ano após a vigência da legislação.

Dessa forma, o cálculo foi realizado para o primeiro exercício fiscal, considerando que o proprietário não adotou as medidas exigidas, o que resultaria na duplicação das alíquotas de IPTU para essa situação, ou seja, para o ano de 2026. Não foram realizados cálculos para os quatro exercícios fiscais subsequentes, devido à ausência de uma metodologia segura para estimar o impacto das medidas que poderiam ser tomadas após a inclusão do imóvel no regime de IPTU progressivo no tempo.

Considerando o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), com expectativa apurada em 22/11/2024, conforme extraído do Boletim Focus (IPCA - variação percentual - Mediana

Período de 27/10/2024 a 26/11/2024 - Base: Expectativas informadas nos últimos 30 dias), procedeu-se ao ajuste do valor venal dos imóveis (considerando a duplicação das alíquotas) e ao cálculo do IPTU Progressivo, bem como sua respectiva taxa de variação esperada – aumento de 108,97% para a base considerada em 2026, conforme demonstrado na Tabela II. Este aumento de R\$ 11.559.324,24 representa uma variação positiva de **4,79%** em relação ao IPTU estimado para 2024 (Tabela III).

**TABELA II: IPTU PROGRESSIVO ESTIMADO – PRIMEIRA OPERAÇÃO**

Estimativa	DITA	
<b>IPTU ATUAL</b>	<b>IPTU ESTIMADO</b>	<b>VAR%</b>
10.607.350,53	22.166.674,77	108,97%

Fonte: Fonte: Elaboração própria a partir dos dados internos PJF.

\* Aumento considerado apenas para a base extraída.

**TABELA III: IPTU PROGRESSIVO ESTIMADO**

Estimativa	DITA	
<b>IPTU ATUAL</b>	<b>IPTU ESTIMADO</b>	<b>VAR%</b>
241.548.385,76	253.107.710,00	4,79%

Fonte: Fonte: Elaboração própria a partir dos dados internos PJF.