

O IPTU EM UBERLÂNDIA: DIAGNÓSTICO DAS PRÁTICAS TRIBUTÁRIAS À LUZ DAS RECOMENDAÇÕES DO TCU

PROPERTY TAX IN UBERLÂNDIA: A DIAGNOSIS OF TAX PRACTICES IN LIGHT OF THE RECOMMENDATIONS OF THE FEDERAL COURT OF ACCOUNTS (TCU)

Magaiver Luiz

Mestrando em Administração no Centro Universitário Alves Faria-Unialfa

Email: magaiverluizluiz@hotmail.com

Rafael Henrique Dias Manzi

Docente no Centro Universitário Alves Faria-Unialfa

Email: rafael.manzi@unialfa.com.br

Recebido em 16 de novembro de 2025

Publicado em 17 de fevereiro de 2026

RESUMO

No contexto da Administração Pública brasileira, marcada pela busca por maior eficiência na gestão tributária e pelo enfrentamento de desafios fiscais, o IPTU destaca-se como uma das principais fontes de receita municipal. Esta pesquisa tem como pergunta: em que medida a Prefeitura de Uberlândia adota as boas práticas recomendadas pelo TCU para a gestão do IPTU? O objetivo geral do trabalho é verificar em que medida o município de Uberlândia adota as práticas recomendadas a partir dos critérios definidos pelo TCU para a gestão do IPTU. A pesquisa refere-se a um estudo de caso realizado na Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia, com abordagem qualitativa e descritiva. Como processos metodológicos para levantamento dos dados foram utilizados análises documentais e questionários semiestruturados para entrevistas com servidores diretamente ligados à gestão tributária do IPTU. A análise de conteúdo das entrevistas foi realizada conforme a proposta metodológica de Bardin. As variáveis analisadas para o atingimento do objetivo do trabalho foram: atualização da Planta Genérica de Valores; atualização do cadastro imobiliário; adoção de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário; levantamentos para regularização do IPTU. E ainda, fez-se um diagnóstico das práticas adotadas pelo município na gestão tributária do IPTU. Os resultados da pesquisa apontam que a Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia possui uma estrutura relativamente organizada, com legislação própria e núcleo para gestão do IPTU, mas cumpre parcialmente as recomendações do TCU. A PGV foi atualizada em 2024, seguindo normas da ABNT, porém sem atualização periódica anterior. O cadastro imobiliário apresenta fragilidades nos sistemas e tecnologias, e o geoprocessamento de 2022 está desatualizado devido à expansão urbana. Existem programas de regularização do IPTU, mas com alcance limitado. Apesar de avanços pontuais, ainda há desafios estruturais e operacionais para atender plenamente as recomendações do TCU. Como limitações, a pesquisa não quantificou os ganhos monetários com o atendimento pleno das recomendações do TCU, nem comparou Uberlândia com municípios similares.

Palavras-chave: Administração Pública; Eficiência; Gestão Tributária; IPTU; Uberlândia; Secretaria Municipal de Finanças; Tribunal de Contas da União; Justiça Fiscal

ABSTRACT

In the context of Brazilian Public Administration, marked by the pursuit of greater efficiency in tax management and the tackling of fiscal challenges, the Urban Property and Territorial Tax (IPTU) stands out as one of the main sources of municipal revenue. This research asks the following question: to what extent does the Uberlândia City Hall adopt the best practices recommended by the TCU for managing the IPTU? The general objective of this work is to verify the extent to which the municipality of Uberlândia adopts the recommended practices based on

the criteria defined by the TCU for IPTU management. The research is a case study conducted at the Municipal Secretariat of Finance of Uberlândia, utilizing a qualitative and descriptive approach. Document analysis and semi-structured questionnaires for interviews with civil servants directly involved in IPTU tax management were used as methodological processes for data collection. The content analysis of the interviews was conducted following Bardin's methodological proposal. The variables analyzed to achieve the study's objective were: updating the Generic Plant of Values (PGV); updating the real estate registry; adoption of technological solutions in the real estate registry; and surveys for IPTU regularization. Furthermore, a diagnosis of the practices adopted by the municipality in the IPTU tax management was performed. The survey results indicate that the Uberlândia Municipal Finance Department has a relatively organized structure, with its own legislation and a specific core for IPTU management, but it only partially complies with the TCU recommendations. The PGV was updated in 2024, following ABNT standards, but without previous periodic updates. The real estate registry shows weaknesses in systems and technologies, and the 2022 geoprocessing is outdated due to urban expansion. IPTU regularization programs exist, but with limited scope. Despite punctual advancements, structural and operational challenges remain in fully meeting the TCU recommendations. As limitations, the research did not quantify the monetary gains from the full compliance with the TCU recommendations, nor did it compare Uberlândia with similar municipalities.

Keywords: Public Administration; Efficiency; Tax Management; IPTU; Uberlândia; Municipal Secretariat of Finance; Federal Court of Accounts (TCU); Fiscal Justice

1 CONTEXTUALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO DO TEMA

Ao longo da história, a Administração Pública busca resultados melhores por meio do uso mais eficiente dos recursos públicos. No cenário mundial, esse fenômeno denominado pela doutrina de *New Public Management* (NPM) surgiu na década de 1970. Essa forma de gestão vem sendo aplicada em diversos países, independentemente da orientação política, da região ou do tipo de serviço prestado (Diefenbach, 2009).

No Brasil, princípios organizacionais relacionados à NPM começaram a ser implementados de maneira mais efetiva, a partir da década de 1990, permanecendo até o momento, em estágio de estudos e evolução, nas diversas instâncias da Administração Pública (Garces e Silveira, 2014). Assim, a Administração Pública brasileira, passou a se orientar pelo modelo gerencial, em contraponto ao modelo burocrático weberiano, que pelo excesso de controle, dificultava o andamento processual, sem se preocupar tanto com o resultado e a efetividade das políticas públicas. No cenário anterior, dava-se mais ênfase aos meios que ao fim procurado pela rés pública (Pinheiro e Silva, 2014).

O Estado de bem-estar social é uma concepção que envolve as áreas social, política e econômica e que vê o Estado como a instituição que tem o dever de organizar a economia de uma nação e de prover aos cidadãos o acesso a serviços básicos, como saúde, educação e segurança. O Estado de bem-estar social busca reduzir as desigualdades sociais decorrentes do capitalismo para promover um modo de vida que leve uma condição mais humanitária às classes menos favorecidas da população (Porfírio, 2025).

Neste contexto, atinente às atuações estatais, a atividade de fiscalizar e arrecadar tributos é uma importante atividade-meio do Estado, conforme Sustain e Holmes (2019), todos os direitos estabelecidos, têm suas garantias atreladas à necessidade de um orçamento. Ocorre que todo direito, seja qual for sua categoria, enseja na realização de custos públicos, assim, com a colaboração dos cidadãos, através dos tributos, o Estado será suprido dos valores necessários (Cordeiro, Figueiredo e Pereira, 2021).

Em estudo de 2024, a Instituição Fiscal Independente (IFI) traz que os brasileiros mais pobres (1º decil de renda per capita) pagam 21,2% de sua renda em tributos indiretos e 3,1% em tributos diretos, ou seja, 24,3% de tributação total sobre sua renda. Já os

brasileiros mais ricos (10º decil da renda per capita) pagam 7,8% de sua renda total em tributos indiretos e 10,9% em tributos diretos, totalizando uma tributação total de 18,7% de sua renda. Ou seja, os brasileiros mais pobres pagam, proporcionalmente, mais tributos em relação à sua renda, dado o grande peso dos impostos sobre o consumo de bens e serviços na carga tributária total, o que deixa absolutamente claro o caráter regressivo do atual sistema tributário brasileiro. Portanto, o sistema tributário brasileiro não atende ao princípio da equidade.

O ponto de análise do presente trabalho é a questão fiscal municipal, especialmente o IPTU, sob a ótica das recomendações do TCU. Segundo dados da Frente Nacional de Prefeitas e Prefeitos (FNP), em 2023, com enfoque na perspectiva territorial, os dados de arrecadação do IPTU confirmam sua maior relevância nas regiões economicamente mais dinâmicas. Enquanto no Sudeste o imposto representou 9,2% da receita corrente, com arrecadação média de R\$ 545,74 por habitante, nos municípios do Norte esses números chegaram a apenas 1,9% e R\$ 87,66, respectivamente.

Sabe-se que é através dos recursos provenientes dos tributos que o poder público arca com os custos dos planos sociais, com investimentos em infraestrutura e com a prestação de serviços públicos. Nesse contexto, os impostos sobre a propriedade destacam-se como a principal fonte de financiamento de governos pelo mundo (Castro e Afonso, 2017).

Em comparação com os demais tributos próprios de competência dos municípios, que são o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), Lourenço (2007) observa que o IPTU mostra ter uma maior maleabilidade a ser explorada, podendo assim, contribuir mais efetivamente para o desenvolvimento de funções sociais. Todavia, os estudos sobre o tema mostram que grande parte dos entes municipais brasileiros não tem aproveitado adequadamente todo o potencial de arrecadação do imposto, seja devido à não atualizada regular da Planta Genérica de Valores (PGV), por exemplo (Carvalho Júnior, 2017; Lima, Teixeira e Rego, 2023; Santos e Nascimento, 2014), seja devido à inadimplência, por exemplo (Bernardes, 2020; Carvalho Júnior, 2022; Rosa, Pereira e Penedo, 2023).

Neste cenário, de acordo com o Tribunal de Contas da União (TCU), para se ter uma boa gestão fiscal, a primeira atitude a ser tomada por um município compreende o recolhimento dos tributos municipais, conferindo significado à justiça fiscal e gerando fontes para financiamento da administração municipal e das políticas públicas. Já que um sistema de tributação municipal mal formulado ou desatualizado reflete em arrecadação insuficiente acarretando forte dependência de transferências constitucionais, legais e voluntárias, prejudicando a formulação e a execução de políticas públicas (Brasil, 2022).

Especificamente em relação ao IPTU, o TCU elabora recomendações para auxiliar a gestão municipal relativamente ao imposto, sugerindo as seguintes ações: atualização do cadastro imobiliário; atualização da planta genérica de valores; implantação de soluções tecnológicas integradas com imagens de drones e de satélite para georreferenciamento e levantamentos para regularização de IPTU.

Assim, essas recomendações apresentadas pelo TCU para a gestão municipal do IPTU serão analisadas em um estudo de caso no município de Uberlândia, por meio de análise documental e de entrevistas com questionários semiestruturados, visando a elaboração de um diagnóstico das práticas que o ente municipal tem aplicado em relação ao imposto.

O presente trabalho tem relevância para a área de pesquisa notadamente por três motivos. Um primeiro aspecto está relacionado à agregação de conhecimentos à academia em relação ao tema da gestão tributária municipal do IPTU. Um segundo, por ser um assunto relevante no contexto de regulamentação da reforma tributária, já que esta tem

como norte a melhor a eficiência da gestão tributária. Por fim, a pesquisa irá colaborar com a sociedade para uma arrecadação tributária mais justa, especialmente no que diz respeito à autonomia municipal e à diminuição da dependência das transferências intergovernamentais.

Especialmente em relação à agenda de estudos referente ao tema deste trabalho, já há relevantes produções científicas, no entanto, estas pesquisas ressaltam a importância da continuidade do estudo do assunto. Rosa, Pereira e Penedo (2023), por exemplo, pesquisam a relação entre a localização do contribuinte e a inadimplência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) na cidade de Uberlândia/MG. Segundo os autores, a análise da influência do bairro e da renda domiciliar mensal dos contribuintes nos indicadores de inadimplência é essencial para o entendimento dos elementos socioeconômicos que influenciam na arrecadação.

Os pesquisadores salientam que o elevado descumprimento da quitação do IPTU, representa falta de justiça fiscal para aqueles que pagam corretamente, como também influencia de forma negativa a implantação dos projetos de governo necessários (Rosa, Pereira e Penedo, 2023). Por fim, os autores sugerem outros estudos em relação à arrecadação do IPTU, com a aplicação de variáveis diversas daquelas já utilizadas em pesquisas acerca de receitas públicas.

O presente estudo tem como pergunta de pesquisa: Em que medida a Prefeitura de Uberlândia adota as boas práticas recomendadas pelo TCU para a gestão do IPTU? O objetivo geral é verificar em que medida o município de Uberlândia adota as práticas recomendadas a partir dos critérios definidos pelo TCU para a gestão do IPTU. Como objetivos específicos têm-se: Identificar se a Planta Genérica de Valores em Uberlândia está sendo atualizada regularmente, e sob quais parâmetros; Identificar se a Planta Genérica de Valores em Uberlândia está sendo atualizada regularmente, e sob quais parâmetros; Verificar se o cadastro imobiliário municipal está atualizado; Identificar a implantação ou não de soluções tecnológicas na gestão do cadastro imobiliário; Verificar a existência de levantamentos para a regularização do IPTU; Apresentar diagnóstico das práticas realizadas pelo município na gestão do IPTU.

2 A EFICIENTE GESTÃO TRIBUTÁRIA FISCAL DO IPTU E A AUTONOMIA MUNICIPAL

2.1 Repasses Interfederativos, a Dependência de Repasses e a Autonomia Municipal no Federalismo Fiscal

Conforme o TCU, com o advento da Constituição Federal de 1988, os municípios se fortaleceram, passando a fazer parte da organização político-administrativa da República Federativa do Brasil, como entes federativos, com ampliação da autonomia política, administrativa e financeira. No campo tributário, os municípios passaram a contar com competência exclusiva para instituir e arrecadar os impostos previstos no artigo 156, além de taxas e contribuição de melhoria previstas no artigo 145, conforme disposto no artigo 30, inciso III, da Constituição Federal (Brasil, 2022). Ainda segundo o TCU, esse novo modelo de competência tributária não eliminou a dependência financeira da repartição de receitas federais e estaduais para grande parte dos municípios, em que pese o incremento da participação local na arrecadação direta total do Brasil a partir da Constituição Federal de 1988 (Brasil, 2022).

Baião, Cunha e Souza (2017) abordam o federalismo fiscal e a urgência de um novo modelo, expondo diversas abordagens e práticas de outros países. Os pesquisadores apuram o impacto das transferências intergovernamentais no Brasil na desigualdade regional e no equilíbrio fiscal dos municípios brasileiros, como também se os recursos

são distribuídos de acordo com a capacidade e a necessidade fiscal de cada ente municipal.

A pesquisa demonstra que algumas modalidades de transferências colaboram para a equalização fiscal, enquanto outras intensificam as desigualdades. Segundo os autores, o Fundeb e o Bolsa Família destacam-se como transferências que promovem o equilíbrio fiscal. Noutro giro, transferências advindas do FPM e do ICMS trazem efeito ruim na equalização fiscal. Observa-se que as transferências legais se inclinam a equilibrar a capacidade e as necessidades fiscais, já as transferências voluntárias impactam menos neste sentido. Baião, Cunha e Souza (2017) ainda discorrem sobre a exigência de se corrigir a sistemática de repasses para a garantia de uma divisão mais igualitária.

Silva e Silva (2018) analisam as principais características das gestões tributárias municipais brasileiras com o fim de alcançar um modelo eficiente para a concretização do princípio constitucional da independência dos entes federativos, sobretudo a municipal.

A pesquisa apontou como medidas importantes para a melhoria da gestão tributária e para a efetivação da autonomia municipal: simplificação da legislação tributária e o exercício efetivo da competência tributária; qualificação profissional dos servidores da carreira tributária; investimentos massivos em informatização; políticas e programas de transparência fiscal; medidas de enfrentamento à evasão fiscal e agilidade e eficiência na cobrança da dívida ativa (Silva e Silva, 2018).

O estudo conclui que para a efetivação da autonomia fiscal no cenário do federalismo é necessário aumentar a capacidade de arrecadação dos municípios, visando menor dependência das transferências intergovernamentais. Ainda segundo os pesquisadores, não se trata de criar ou aumentar tributos, mas somente de efetivar a cobrança e a arrecadação dos já existentes (Silva e Silva, 2018).

Pinheiro e Silva Filho (2023) analisam a autonomia dos municípios brasileiros no cenário do federalismo fiscal, com ênfase na eficiência da administração tributária e na capacidade de arrecadação de receitas dos municípios do Nordeste. O estudo tem o propósito de averiguar a capacidade tributária e a dependência financeira dos municípios do Nordeste em relação a repasses de outros entes governamentais entre os anos de 2005 e 2018. Utilizam-se na pesquisa, teorias do setor público e economia aplicada, e empregam-se métodos de análise econômica de dados secundários da Secretaria do Tesouro Nacional.

A pesquisa mostra forte dependência financeira dos municípios relativamente a transferências de outros entes federativos, bem como a fraca capacidade de arrecadação própria. Os debates trazem a premente necessidade de fortalecimento da força fiscal dos entes municipais, com a finalidade da redução da dependência em relação às transferências (Pinheiro e Silva Filho, 2023).

Ribeiro *et al.* (2019) investigaram como o Fundo de Participação dos Municípios (FPM) vinha sendo estudado pelos acadêmicos brasileiros, entre os anos de 1993 e 2017. Os autores analisam as seguintes perspectivas: a interferência do FPM no desenvolvimento socioeconômico dos municípios, a repercussão dos recursos do FPM na arrecadação de tributos e a associação entre o porte do município e a sua respectiva autonomia fiscal. A pesquisa identifica e descreve os estudos acerca do FPM, apontando-se a importância do planejamento e da boa gestão fiscal municipal para a redução da dependência das transferências interfederativas. Entre as teorias elencadas incluem-se: hiatos fiscais, teorias do federalismo fiscal, descentralização fiscal e reforma administrativa. Utilizaram-se dos métodos de pesquisa bibliográfica, análise de conteúdo e de técnicas quantitativas e qualitativas.

As apurações revelam que a dependência do FPM está ligada ao tamanho do

município, pois são aplicados critérios para repasse tomando como base a população. Os estudos ainda assinalam sobre a importância do planejamento fiscal dos municípios e da diversificação do setor econômico para a redução da dependência do FPM. São apontadas divergências sobre o impacto do FPM no desenvolvimento local e na qualidade das políticas públicas. Enfim, as conclusões apontam que o FPM é importante fonte de arrecadação municipal, porém salientam os problemas da dependência fiscal e a precisão de se reconsiderar a distribuição do FPM (Ribeiro *et al.*, 2019).

Em estudo sobre a performance fiscal dos municípios, em algumas regiões do Estado de Minas Gerais, Lopes e Quaresma (2023) verificam a repercussão das transferências na arrecadação municipal e apuraram se regiões mais desenvolvidas fazem maior esforço para arrecadar receitas tributárias. As teorias fundamentais abordadas são relacionadas ao federalismo fiscal, à descentralização baseada em transferências e à equalização fiscal. Os principais conceitos usados abrangem: a repercussão dos repasses na arrecadação municipal, as desigualdades regionais, e a importância da autonomia financeira municipal.

A pesquisa esclarece que os repasses inclinam os municípios no sentido de uma redução do esforço fiscal arrecadatário, sobremaneira em regiões menos desenvolvidas. Todavia, não se comprovou que regiões mais desenvolvidas arrecadam mais receitas próprias. Os debates trazem o necessário realinhamento do modelo de repasses intergovernamentais para a diminuição da preguiça fiscal e para o aumento da autonomia financeira municipal. Por fim, os estudiosos sugestionam que a conexão de parte das transferências a bons indicadores fiscais pode ser uma solução (Lopes e Quaresma, 2023).

Ressaltando a importância de uma administração mais eficiente e igualitária das receitas públicas, Menezes, Ferreira e Gonçalves (2017) debatem importantes indicadores. Usando-se o Índice de Esforço Fiscal como indicador, o estudo tem como objeto verificar o esforço fiscal e as variáveis que estabelecem a capacidade tributária de 662 municípios de Minas Gerais. A pesquisa analisa as receitas próprias dos referidos municípios mineiros através de uma abordagem descritiva e quantitativa, com coleta de dados das receitas próprias dos municípios no período de 2009 a 2013. Os dados foram levantados eletronicamente do Tesouro Nacional e do IBGE, e utilizou-se de um modelo de regressão linear múltipla para estimar a receita municipal e para calcular o chamado esforço fiscal.

Os resultados mostram a disposição dos tributos municipais e a associação entre variáveis como o PIB, a renda per capita e os setores econômicos na arrecadação das receitas municipais. Comprovou-se que a carga tributária efetiva dos municípios é mais alta que a estimada, assinalando-se uma sobreutilização da capacidade tributária, com baixo potencial arrecadatário e com ineficiência na administração das receitas próprias. Os debates apontam a importância da verificação do tamanho de empenho fiscal para a administração do ente federativo e indicam a urgência do aumento da eficiência na atividade arrecadatária e na gestão dos recursos públicos (Menezes, Ferreira e Gonçalves, 2017).

2.2 Estudos Institucionais Sobre Boas Práticas e Gestão Tributária

O Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada- IPEA, preocupado com o baixo nível arrecadatário do IPTU, em 2022, , emitiu a Nota Técnica nº 54, com o objetivo de descrever os sistemas tributários dos países de economias avançadas da OCDE e de verificar as recomendações da entidade em política tributária, incluindo-as no debate da reforma tributária no Brasil. No estudo verificou-se que a arrecadação do IPTU no Brasil tem margem para crescer com a melhoria da gestão tributária municipal.

Já o Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais (TCMG) divulgou o

Relatório Final de Ação Fiscalizatória- Acompanhamento de Receitas Municipais do ano de 2023. A fiscalização teve como objetivo contribuir para a melhoria da arrecadação das receitas municipais identificando as deficiências nas administrações tributárias sob os aspectos da legislação, de pessoal, de infraestrutura, de rotinas de fiscalização, de cobranças administrativa e judicial dos créditos e propor ações de aprimoramento das arrecadações próprias, sem, contudo, aumentar tributos (Minas Gerais, 2023).

A partir do objetivo, na fiscalização foi elaborada Matriz de Planejamento, entre outras, uma das questões propostas era: “Há na legislação municipal a exigência de revisão periódica da planta genérica de valores dos imóveis para cálculo do IPTU?”.

Conforme o TCEMG, a elaboração da Planta Genérica de Valores do município, tem como objetivo refletir a realidade imobiliária local, contemplando possíveis valorizações ou desvalorizações ocorridas em função das transformações urbanas. Assim, nos trabalhos realizados, o órgão de controle externo propôs que os municípios elaborassem e encaminhassem projeto de lei à Câmara Municipal, pelo menos a cada quatro ou oito anos, conforme o porte da população- até ou acima de 20.000 (vinte mil) habitantes: revisando a Planta Genérica de Valores do município; e prevendo a gradação de eventuais aumentos individuais acentuados, decorrentes da instituição da PGV, de forma a respeitar o princípio da não-surpresa e da capacidade contributiva.

Em 2022, o TCU elaborou um Manual com 10 passos para o aprimoramento da gestão tributária municipal. Dessa forma, o órgão de controle externo espera que as informações e as boas práticas dispostas na sua publicação contribuam efetivamente para a melhoria da gestão tributária, e consequentemente, para o fortalecimento dos municípios. O Quadro 01 elenca os 10 passos recomendados pelo TCU para a melhoria da Gestão Tributária Municipal:

Quadro 01- 10 Passos Para Aprimoramento da Gestão Tributária Municipal

PASSOS (TCU)	AÇÕES/MEDIDAS PARA MELHORIA DA GESTÃO TRIBUTÁRIA
1- Instituir e arrecadar todos os tributos de sua competência	Instituição e efetiva arrecadação dos tributos municipais, dando significado à justiça fiscal e criando fontes para financiamento da administração municipal e de políticas públicas
2- Organizar a legislação tributária local	Organizar e atualizar a legislação tributária local, devendo o município contar com um bom código tributário devidamente atualizado e consolidar a legislação anualmente
3- Organizar e estruturar a administração tributária local	Contar com uma administração tributária forte, bem estruturada e com as competências necessárias definidas em lei municipal
4- Criar carreira específica na administração tributária	As atividades relativas ao crédito tributário somente podem ser realizadas por servidores de carreira, conforme disposto no artigo 142 do Código Tributário Nacional
5- Investir em ferramentas de tecnologia da informação e utilizar sinergias com outros órgãos	Deve-se formalizar acordos de cooperação para atuação de forma integrada com outros fiscos, inclusive com o compartilhamento de cadastros e de informações fiscais, na forma de lei ou convênio. Bem como investir em tecnologia da informação para a melhoria dos sistemas
6- Regular as atividades de fiscalização tributária	A presença fiscal contribui para o aumento do cumprimento voluntário das obrigações tributárias, ao elevar a percepção de risco por parte dos contribuintes. E ainda, para a garantia do devido processo legal às partes durante o procedimento fiscalizatório (autoridade tributária, contribuinte, responsável ou terceiros), faz-se necessário a emissão de documentação de início e fim da fiscalização, mediante termo próprio
7- Regular a inscrição e a cobrança da dívida ativa tributária	Devem-se adotar estratégias para a recuperação dos créditos tributários, como por exemplo: protesto de CDAs, acordo de transação e convênio Simples Nacional

8- Controlar os benefícios tributários	Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica municipal, conforme prescreve o artigo 150, § 6º, da Constituição Federal. A concessão ou a ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a Lei de Responsabilidade Fiscal
9- Promover a transparência tributária	Os Municípios devem disponibilizar suas informações e dados contábeis, orçamentários e fiscais, conforme periodicidade, formato e sistema estabelecidos pelo órgão central de contabilidade da União, de forma a garantir a rastreabilidade, a comparabilidade e a publicidade dos dados coletados, os quais deverão ser divulgados em meio eletrônico de amplo acesso público, nos termos do artigo 163-A da Constituição Federal. A transparência também é necessária na divulgação clara e exata das informações para o correto cumprimento das obrigações tributárias por parte do contribuinte. A Administração Tributária tem o dever de divulgar o que, quando e como o contribuinte deve calcular, pagar e declarar cada tributo
10- Tratar o contribuinte como cidadão-contribuinte	Com a cultura da conformidade tributária, por meio das ações de conformidade, os contribuintes ficam em dia com suas obrigações e evitam penalidades, como multas, enquanto a administração tributária garante a arrecadação, sem prejuízo de discussões administrativas e judiciais. Esse tipo de abordagem melhora a relação entre a Administração Tributária e os contribuintes, com medidas colaborativas e transparentes, além de trazer a orientação necessária e o incentivo àquele que quer cumprir suas obrigações fiscais

Fonte: elaborado pelos autores (2025); TCU (2022)

O TCU elabora recomendações para auxiliar a gestão municipal relativamente ao imposto, sugerindo as seguintes ações: atualização do cadastro imobiliário; atualização da planta genérica de valores; implantação de soluções tecnológicas integradas com imagens de drones e de satélite para georreferenciamento e levantamentos para regularização de IPTU.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2022, o município de Uberlândia tinha população estimada de 713.224 habitantes, e ocupava a 2ª posição entre os mais populosos do estado de Minas Gerais. Em 2021, ainda conforme o IBGE, o PIB per capita era de R\$ 61.038,02. No comparativo com outros municípios do estado, ficava na 59ª posição de 853 municípios do estado e na posição 615ª de 5570 municípios de todo o país. Em 2010, o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) do município era de 0,789, considerado alto para a realidade brasileira (IBGE, 2021).

Apesar dessas estatísticas colocarem Uberlândia em posição de relativo destaque no cenário nacional, conforme o portal da transparência do site da Prefeitura, o município arrecadou R\$ 161.992.113,57 de IPTU no ano 2024, correspondendo a aproximadamente 4% das receitas municipais. Segundo cartilha sobre esclarecimentos da nova metodologia do IPTU 2025, publicada no Portal da Prefeitura de Uberlândia, outros municípios, com porte semelhante ao de Uberlândia, como por exemplo: Contagem (R\$ 530 milhões), Santo André (R\$ 506 milhões), Ribeirão Preto (R\$ 495 milhões), Juiz de Fora (R\$ 254 milhões) e Sorocaba (R\$ 240 milhões) arrecadaram de IPTU em 2024, valores superiores ao montante arrecadado por Uberlândia. Dessa forma, este trabalho se propõe a analisar se o município de Uberlândia está cumprindo as práticas recomendadas pelo Tribunal de Contas da União relativamente à gestão eficiente do IPTU.

2.3 A Eficiência e as Boas Práticas na Gestão Tributária Municipal

De acordo com Silva e Crisóstomo (2019), a administração pública tem o papel na sociedade de gerenciar o patrimônio público de modo a proporcionar melhores níveis de bem-estar social, propiciando maior desenvolvimento socioeconômico. Assim, a utilização eficiente dos recursos públicos apresenta-se como um princípio básico para que a gestão pública alcance seus objetivos. A transparência e o controle, proporcionados pela gestão fiscal, apresentam-se como fatores capazes de otimizar os resultados no setor público, uma vez que conduzem os gestores públicos a boas práticas gerenciais. Ainda segundo os autores, o federalismo e a autonomia municipal desempenham papéis essenciais no cenário brasileiro, sendo fundamental compreender sua evolução e impacto na estrutura governamental do país. A Constituição Federal de 1988 nasce como um marco fundamental ao estabelecer a autonomia dos municípios como um dos pilares da República Federativa do Brasil.

Ainda relativamente à eficiente gestão fiscal, em 2024, o Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação (IBPT), apresentou um estudo sobre a carga tributária versus o retorno dos recursos à população em termos de qualidade de vida, por meio do cálculo de IRBES (Índice de Retorno de Bem-estar à Sociedade), com a utilização da carga tributária e do IDH, ambos de 2022. Este índice é resultado da somatória da carga tributária, ponderada percentualmente pela importância deste parâmetro, com o IDH, ponderado da mesma forma. O estudo tem como objetivo medir os 30 países de maior carga tributária (arrecadação tributária em relação à riqueza gerada, conforme PIB) e verificar se os valores arrecadados estão retornando para a sociedade, através de serviços de qualidade que estariam gerando bem-estar à população. A carga tributária foi obtida junto à OCDE, referente ao ano de 2022 e o IDH, conforme dados do PNUD (Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento), com índice final para o ano de 2022.

A referida pesquisa teve como principais resultados: entre os 30 países com a maior carga tributária, o Brasil continua sendo o que proporciona pior retorno em prol do bem estar da sociedade; a Irlanda, novamente líder, pela sexta vez consecutiva, mostra-se exemplo de boa gestão de recursos públicos, seguida da Suíça, Estados Unidos, Austrália e Coreia do Sul são os países que melhor aplicam os recursos arrecadados, em termos de melhoria de qualidade de vida da sua população; o Brasil com arrecadação alta e péssimo retorno dos valores, fica mais uma vez na última posição, figurando atrás, inclusive, de países da América do Sul, como Uruguai (9º) e Argentina (22º). Segundo o IBPT, provavelmente, também estaria atrás do Chile, que por ter carga tributária mais baixa, não faz parte do ranking.

Silva, Lima e Carvalho (2024) afirmam que o sistema tributário brasileiro é conhecido mundialmente por sua complexidade e ineficiência. Dentre as principais críticas estão o excessivo número de normas tributárias; os assíduos conflitos de competência; o enorme regime de alíquotas e a incidência de tributos de forma cumulativa; a tributação na origem que favorece os entes federados mais desenvolvidos; a disputa entre os entes federados na concessão de incentivos fiscais; a chamada tributação “por dentro” que ocorre no imposto de maior arrecadação do país, o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), dentre outros apontamentos críticos. Com a Emenda Constitucional nº 132/2023 que promulgou o texto da reforma tributária no Brasil, com a implementação do Imposto sobre Valor Agregado Dual (IVA dual) de padrão internacional, os autores analisam a reforma tributária brasileira às luzes do sistema canadense devido à semelhança entre os modelos federativos.

Ainda segundo os autores, o sistema tributário canadense possui uma semelhança com o sistema brasileiro, já que as suas bases tributárias possuem destaque em três

aspectos: a renda com enfoque no Governo Federal; o consumo/serviços sob a óptica das províncias; e a propriedade com cenário do âmbito local. Na pesquisa os estudiosos concluíram que se observa que a Reforma Tributária provocada pela EC nº 132/2023 apresenta aspectos semelhantes ao modelo canadense, que podem colaborar para o funcionamento eficiente do IVA Dual no Estado Federativo Brasileiro. E ainda, acredita-se que todos os prós e contras da experiência canadense podem ser somados com a própria experiência sobre a tributação do valor agregado, para que se construa um novo sistema que substitua o atual e falido modelo brasileiro, resguardando o pacto federativo, como fez o Canadá, e harmonizando nossa tributação sobre o consumo com as regras hoje praticadas pelos nossos parceiros internacionais.

3 METODOLOGIA

A metodologia é uma disciplina a serviço da pesquisa, nela toda questão técnica leva a uma discussão teórica. A metodologia deve ser vista como o conhecimento crítico dos caminhos do processo científico, indagando e questionando acerca de seus limites e possibilidades, não se trata, logo, de uma discussão sobre técnicas qualitativas de pesquisa, mas sobre maneiras de se realizar ciência (Demo, 1989). Conforme Silva e Menezes (2001), a metodologia define a melhor trajetória, usando-se de um processo sistematizado, com a finalidade de alcançar um determinado objetivo. Gil (2002) define pesquisa como o procedimento racional e sistemático que tem como objetivo proporcionar respostas aos problemas propostos.

Sousa (2025) traz que a metodologia científica é um conjunto de procedimentos e técnicas que orientam a pesquisa e a produção do conhecimento científico. A metodologia não se restringe apenas a um conjunto de regras, mas envolve uma série de etapas que ajudam os pesquisadores a formular questões, desenvolver hipóteses, coletar dados e analisar informações. Enfim, a metodologia científica é um processo rigoroso e sistemático que orienta a pesquisa e possibilita uma base sólida para a consecução de resultados.

A presente pesquisa caracteriza-se como qualitativa, uma vez que adota práticas interpretativas aplicadas aos materiais levantados para entender a atribuição de significados. Assim, usa-se a coleta de dados sem medição numérica para descobrir a resposta da pergunta de pesquisa. Classifica-se também como aplicada, porque com base em estudos e relatórios sobre o tema, busca a solução de problemas práticos e específicos. Com foco nos objetivos, trata-se de pesquisa descritiva, pois utiliza-se a coleta de dados por meio de entrevistas com questionários semiestruturados, visando à descrição do fenômeno investigado. Nesta pesquisa recorre-se como técnica para a análise de dados das entrevistas, a Análise de Conteúdo defendida e difundida por Bardin, amplamente utilizada em pesquisas qualitativas. Por fim, a pesquisa classifica-se também como documental, já que envolve a análise crítica de documentos já existentes (legislações, contratos, relatórios) a fim de subsidiar a interpretação dos dados.

Pelo exposto, o presente estudo trata-se de uma pesquisa aplicada, com abordagem qualitativa e descritiva, por meio de um estudo de caso na Secretaria de Finanças do município de Uberlândia, baseada na análise documental e em dados derivados de entrevistas com gestores públicos.

A unidade de análise da pesquisa é a Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Uberlândia, mais especificamente as práticas tributárias adotadas na gestão do IPTU. O município de Uberlândia, localiza-se no triângulo mineiro (Figura 03), no estado de Minas Gerais.

Segundo o último censo do IBGE (2022), o município tinha a população de

713.224 pessoas, estimada em 761.835 pessoas para o ano de 2025. Possui a 2ª maior população do estado de Minas Gerais e a 28ª do Brasil. Ainda conforme os dados do IBGE, tem a área territorial de 4.115,206 Km², a densidade demográfica de 173,31 hab./km², o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,789 e o PIB per capita de R\$ 61.038,02. A economia do município é movida preponderantemente pelo setor de serviços, além disso, o índice de alfabetização é de 97,1% e 98,6% da população está em área urbana, segundo o IBGE.

Por meio do já citado relatório do TCU foi extraído o objetivo desta pesquisa de verificar em que medida o município de Uberlândia adota as práticas recomendadas a partir dos critérios definidos pelo TCU para a gestão do IPTU. Desta forma, com o objetivo de alcançar os resultados, a pesquisa tem como variáveis a análise: da planta genérica de valores, da atualização do cadastro imobiliário, da implantação ou não de soluções tecnológicas na gestão do cadastro imobiliário e da existência de levantamentos para a regularização do IPTU.

Além da análise de dados provenientes da legislação e de documentos oficiais, para o levantamento completo das informações necessárias ao alcance do objetivo da pesquisa, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com 04 servidores lotados na Secretaria Municipal de Finanças. Os servidores foram entrevistados presencialmente e são gestores do Núcleo de Cadastro Imobiliário, da PGV e da Fiscalização Imobiliária. Por questões de sigilo, anonimato e proteção de informações, nas transcrições os entrevistados são tratados no gênero masculino, independentemente do sexo do gestor ou da gestora. Ao longo do texto, na análise de conteúdo das entrevistas e na apresentação e discussão dos resultados, os entrevistados são identificados como E1, E2, E3 e E4.

Assim, realiza-se um estudo de caso na Secretaria de Finanças do município de Uberlândia. Os dados relativos às variáveis foram obtidos através de análise documental (leis, decretos, portarias, documentos oficiais e relatórios de instituições oficiais, como o TCU) e por meio de entrevistas com servidores da Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia ligados à gestão do IPTU.

Nesta pesquisa utiliza-se da técnica de Análise de Conteúdo de Bardin (pré-análise, exploração do material e tratamento/interpretação dos resultados) como instrumento para a análise dos dados colhidos nas entrevistas semiestruturadas. Com a aplicação da técnica, os dados levantados são examinados para o alcance dos objetivos e a discussão dos resultados.

No estudo realiza-se também uma análise documental comparando as práticas adotadas pelo município de Uberlândia na gestão tributária do IPTU com as medidas recomendadas pelo TCU para o aprimoramento da gestão tributária do imposto. Com os dados levantados, por meio dos documentos e das entrevistas, as informações foram analisadas para uma avaliação sobre a adoção das recomendações do TCU na gestão do IPTU pela Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia. No caso, foram analisados os seguintes indicadores:

Quadro 02- Lista de Indicadores

INDICADOR TCU	UBERLÂNDIA ADOTA
Atualização da PGV	Sim/Não/Parcialmente
Atualização do cadastro imobiliário	Sim/Não/Parcialmente
Implantação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	Sim/Não/ Parcialmente
Levantamentos para regularização de IPTU	Sim/Não/ Parcialmente

Fonte: elaborado pelos autores (2025); Fonte de Dados (2025)

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Este capítulo apresenta e discute os resultados obtidos na análise dos dados coletados, com o propósito de alcançar os objetivos da pesquisa. O trabalho tem como objetivo verificar em que medida o município de Uberlândia adota as práticas recomendadas a partir dos critérios definidos pelo TCU para a gestão do IPTU. Para se alcançar o objetivo geral tem-se a análise de 04 (quatro) indicadores: Planta Genérica de Valores; cadastro imobiliário; soluções tecnológicas no cadastro imobiliário e os levantamentos para regularização do IPTU.

4.1 Planta Genérica de Valores

Nas entrevistas os servidores foram indagados acerca das percepções sobre a atualização da PGV, as dificuldades e as vantagens de se manter a PGV atualizada. O Quadro 03 contém o resumo dos achados nas entrevistas em relação à análise de conteúdo da variável atualização da PGV:

Quadro 03- Atualização da PGV- Análise de Conteúdo

Categoria principal	Subcategoria	Unidades de registro (falas representativas)	Interpretação analítica
Atualização da PGV	Justiça Fiscal	“Segurança para o contribuinte reduz distorções entre imóveis similares e tem uma cobrança homogênea” (E1). “A principal vantagem é a justiça fiscal. A arrecadação do Município se torna mais justa” (E2). “Para o contribuinte também é bom porque ele vai pagar o imposto sobre o que realmente é devido, nem a menos e nem a mais” (E4).	Reconhecimento da relevância da PGV para a equidade tributária e eficiência arrecadatória, em conformidade com as recomendações do TCU.
Atualização da PGV	Periodicidade	“No padrão atual de desenvolvimento, acredito que no máximo de 3 em 3 anos” (E1) “O ideal seria que a PGV fosse revista a cada 4 anos” (E2) “No máximo a cada 4 anos, conforme recomendação que existe na legislação” (E3) “Seria bom a atualização no máximo a cada 02 anos” (E4).	Há consciência dos gestores entrevistados sobre a importância das revisões periódicas de no máximo a cada 04 anos.
Atualização da PGV	Dificuldades no processo	“A defasagem e inconsistência do cadastro imobiliário (..) a falta de pessoal técnico” (E2). “Entre as dificuldades posso citar: cadastro imobiliário desatualizado e sistema de dados do município disfuncional” (E3)	A falta de pessoal treinado para o serviço técnico e os problemas de dados e de sistemas do cadastro imobiliário dificultam os trabalhos de atualização da PGV.

Fonte: elaborado pelos autores (2025); Fonte de Dados (2025)

Verifica-se que após um longo período de valores venais de imóveis desatualizados, já que a PGV havia sido atualizada, apenas parcialmente, no ano de 2008, o município de Uberlândia, utilizando a metodologia científica determinada pela ABNT, atualizou a PGV em 2024. Atualmente, segundo informações dos gestores, a Comissão Gestora da Planta de Valores Imobiliários está se preparando para nova atualização da PGV em 2026, para isso estão imbuídos nas correções das distorções do cadastro

imobiliário, para posteriormente fazerem nova análise do mercado imobiliário para a calibração dos valores da PGV.

Dessa forma, atualmente, a PGV em Uberlândia está atualizada com a utilização de metodologia científica da ABNT, porém há algumas discrepâncias, porque existem inconsistências no cadastro imobiliário (dados desatualizados, loteamentos novos) e casos de imóveis excepcionais que ainda não são abarcados pela metodologia usada pela Comissão da PGV. Assim, em relação à variável “atualização da PGV” no município de Uberlândia conforme as recomendações do TCU, tem-se:

Quadro 04- PGV em Uberlândia- Recomendações do TCU

Quesitos/Recomendações	Cumprimento das Recomendações
Atualmente, a PGV está atualizada em Uberlândia?	Sim. Em 2024.
Está atualizada sob quais parâmetros?	NBR 14653 da ABNT
A PGV está completamente atualizada?	Não. A PGV está atualizada com a metodologia científica adequada, mas ainda há erros devido a inconsistências cadastrais.
A PGV está sendo atualizada regularmente?	Não. Antes da última atualização (2024), foi realizada uma revisão parcial em 2008.
Há na legislação municipal a exigência de atualização periódica da PGV?	Não.
O município cumpre as recomendações do TCU relativamente à atualização PGV?	Parcialmente.

Fonte: elaborado pelos autores (2025); Fonte de Dados (2025)

4.2 Cadastro Imobiliário Municipal

Para o cumprimento da legislação e das práticas recomendadas pelo TCU, todos os imóveis devem estar cadastrados na base do município, além disso, as características cadastradas devem corresponder à realidade fática dos imóveis. Somente assim o cadastro imobiliário cumprirá a sua função de maneira eficiente. Este cadastro é gerido pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário que responde à Secretaria Municipal de Finanças.

De acordo com o Quadro 05, com a análise de conteúdo das entrevistas dos servidores, esses são os principais resultados em relação à percepção dos entrevistados relativamente à variável atualização do cadastro imobiliário:

Quadro 05- Atualização do cadastro imobiliário- Análise de Conteúdo

Categoria principal	Subcategoria	Unidades de registro (falas representativas)	Interpretação analítica
Atualização do cadastro imobiliário	Recursos humanos	“Acredito que, pelo menos, mais dois servidores seria o ideal, visto a alta demanda de trabalhos manuais a serem realizados” (E1) “É muito serviço, porque a demanda é grande, a cidade está crescendo e na minha opinião são poucos servidores” (E4)	Déficit de pessoal no cadastro imobiliário. A demanda é bem maior que a força de trabalho pode atender, o que compromete a atualização dos dados.

Atualização do cadastro imobiliário	Capacitação	“Quase nenhum treinamento. A maioria das informações são ensinadas pelos próprios servidores mais antigos” (E1). “Apenas informações passadas pelos próprios servidores” (E1) “Aprendemos mexendo e com a ajuda dos colegas” (E3) “As informações são fornecidas informalmente” (E4) “Esse é um grande problema, tudo se aprende na prática do dia a dia” (E4).	Faltam treinamentos e capacitação técnica para os servidores do cadastro imobiliário. As rotinas oficiais são aprendidas informalmente no dia a dia. Relativamente à capacitação profissional falta profissionalismo.
Atualização do cadastro imobiliário	Dificuldades	“Sistemas defasados, expansão urbana, grande volume de imóveis a serem atualizados, resistência de contribuintes” (E1) “O cadastro imobiliário não é interligado com outros cadastros da prefeitura, o que é um problema para manter o cadastro atualizado e correto. Há várias informações espalhadas pelas diversas secretarias que seriam úteis para o Cadastro” (E2) “Falta de integração dos sistemas, falta de informação, alta dinâmica do mercado imobiliário” (E3)	As principais dificuldades levantadas acerca da atualização do cadastro imobiliário dizem respeito aos sistemas utilizados que não são automatizados e interligados. Assim, com a falta de integração, as informações ficam espalhadas, o que pode causar imprecisões e contradições entre os dados cadastrados.
Atualização do cadastro imobiliário	Vantagens do cadastro atualizado	“Segurança jurídica, cobrança justa e devidamente individualizada” (E1). “O cadastro imobiliário é a base da PGV (..) Dá mais segurança jurídica ao lançamento do IPTU e a fiscalização fica mais eficiente” (E2). “Com os dados atualizados o lançamento dos impostos passa a ser correto, sem erros, correspondendo a realidade. Isso contribui com a justiça fiscal e social” (E2). “A avaliação do imóvel depende da característica dele. Assim, se o cadastro está atualizado, o valor venal apurado estará mais próximo do real” (E3) “Eficiência na gestão fiscal e arrecadação de impostos; segurança jurídica; melhor planejamento urbano; justiça fiscal” (E3)	Os entrevistados apontam como principais vantagens da manutenção do cadastro imobiliário atualizado a justiça fiscal e social. Os dados do cadastro são a base para a PGV e para as avaliações imobiliárias, assim os dados estando atuais e corretos permitem e eficiência fiscal e segurança jurídica para os contribuintes e para a Administração Tributária.

Fonte: elaborado pelos autores (2025); Fonte de Dados (2025)

O município cumpre parcialmente as recomendações do TCU quanto à gestão do cadastro imobiliário, já que possui legislação cobrando a atualização dos dados cadastrais e com as atribuições do cadastro imobiliário, também existe na Secretaria Municipal de Finanças, o Núcleo específico para o trato das informações, e ainda está em processo de adesão do convênio Sinter com a Receita Federal do Brasil. O cadastro imobiliário de Uberlândia contempla imóveis de todas as regiões da cidade, porém apresenta inconsistências e incompletude de dados, e ainda não é atualizado de maneira tão célere como seria o ideal. Vejamos a situação da variável “cadastro imobiliário atualizado” no município de Uberlândia conforme as recomendações do TCU:

Quadro 06- Cadastro Imobiliário em Uberlândia- Recomendações do TCU

Quesitos/Recomendações	Cumprimento das Recomendações
O município possui legislação e Núcleo de Cadastro Imobiliário?	Sim. Possui legislação cobrando atualização dos dados e o Núcleo próprio.
O município possui convênios para sinergia de informações com outros órgãos?	Parcialmente. O Sinter está em fase de adesão com a Receita Federal, e o convênio com os cartórios de imóveis não é o mais completo.
O cadastro imobiliário está atualizado e completo?	Parcialmente. Conforme já mostrado há discrepâncias e não está totalmente atualizado.
O município cumpre as recomendações do TCU relativamente à atualização do cadastro imobiliário?	Parcialmente.

Fonte: elaborado pelos autores (2025); Fonte de Dados (2025)

4.3 Aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário

O Tribunal de Contas da União recomenda que os entes municipais invistam em ferramentas de tecnologia da informação e na utilização de sinergias entre os setores e com outros órgãos. Especialmente em relação à gestão do IPTU, o TCU orienta: a aplicação de soluções tecnológicas integradas com imagens de drones e de satélite para georreferenciamento; a modernização tecnológica dos sistemas e a utilização de ferramentas de automação e plataformas digitais.

Com a análise das entrevistas dos servidores inferem-se os seguintes achados sobre a variável aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário:

Quadro 07- Aplicação de soluções tecnológicas no cadastro- Análise de Conteúdo

Categoria principal	Subcategoria	Unidades de registro (falas representativas)	Interpretação analítica
Soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	Ferramenta Geoprocessamento	“Na medida que atualiza a visão geral da cidade (...) Quando ele verifica o aumento de área em um imóvel, a informação pode ser atualizada no cadastro” (E1) “Maior precisão nas informações cadastrais, redução de erros de lançamento, eficiência na fiscalização” (E1) “O geoprocessamento foi realizado em 2016 e 2022. O geoprocessamento mapeia todo o território de Uberlândia com imagens de cima, inclusive dentro de condomínios, que muitas vezes não são de fácil acesso. Ele identifica os imóveis que estão em situação irregular muito mais rápido que em uma vistoria local pelos servidores do Cadastro. A questão é que ele está desatualizado, então já foram criados vários loteamentos que não estão mapeados ou pode ser que alguns terrenos mapeados já constam construções” (E2) “(.)Sim. Mas a cidade já cresceu bastante desde o último” (E4)	O geoprocessamento é uma ferramenta tecnológica importantíssima recomendada pelo TCU. O último foi realizado em 2022 colaborou bastante para a atualização do cadastro imobiliário e consequentemente da PGV. Porém, os servidores entrevistados se queixam que já está desatualizado devido à expansão imobiliária que ocorreu desde 2022.
Soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	Sistemas Ineficientes	“São relativamente novos, de 2017 se não me engano, mas não são eficientes” (E1) “A Secretaria de Finanças não dispõe de um sistema próprio capaz de realizar o cruzamento de grandes volumes de dados. Quando a infraestrutura de rede não suporta esse tipo de operação, o trabalho é realizado manualmente ou com o uso de ferramentas externas, o que	Existe sistema que gere os dados do cadastro imobiliário. Mas os servidores entrevistados reclamam da falta de automatização, pois se necessita de muita

		causa atrasos e reduz a eficiência no processamento das informações” (E2) “Existe um sistema que gere o cadastro imobiliário em Uberlândia. Mas a maioria das inserções são feitas pelos servidores do cadastro de forma manual, e como não há muitos servidores e sempre surgem loteamentos novos, a atualização fica deficitária” (E2) “Falta atualização e melhorias” (E3) “São relativamente modernos, mas falta suporte e mais automatização de funções” (E4)	intervenção manual. Assim, os sistemas utilizados no cadastro imobiliário são relativamente novos, mas a falta de funcionalidades atrapalha na eficiente atualização dos dados.
Soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	Integração dos sistemas	“Alguns dados são interligados, mas acredito que a maioria não” (E1) “Os dados dos sistemas usados no Núcleo Imobiliário se ligam, mas acho que não se ligam com outros setores da Prefeitura” (E1) “Eles não são integrados” (E2) “Não há integração entre todos os sistemas da prefeitura” (E3) “É outra dificuldade que temos, como não há uma comunicação eficiente, acontecem erros e perda de informações” (E4)	Ausência de interoperabilidade reduz eficiência administrativa e fiscal. A falta de integração entre os sistemas utilizados prejudica a correta e rápida atualização do cadastro imobiliário, podendo causar contradições e erros de informações.
Soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	Infraestrutura de TI	“Toda a parte de processamento e gestão de dados é realizada pela empresa de processamento de dados. Para resolver os problemas no geral é necessário abrir uma demanda por ofício” (E1) “Os problemas são resolvidos pela PRODAUB, uma empresa pública especializada em TI. Eles resolvem os problemas que surgem no sistema. Mas como essa empresa cuida de todas as secretarias, os problemas demoram muito para serem resolvidos” (E2) “A ausência desse Núcleo de Inteligência, impacta diretamente na fiscalização dos impostos” (E2) “Não tem equipe própria de TI. Há uma empresa pública responsável pela TI. O usuário do sistema solicita a resolução mediante abertura de uma demanda” (E3) “Não há Núcleo de Inteligência e nem supercomputadores” (E3) “Existem dificuldades consideráveis com a equipe de tecnologia” (E4) “Temos que abrir demanda, encaminhar ofícios e, muitas vezes, é muito demorado e depende de um servidor do núcleo explicar detalhadamente os erros. A equipe de tecnologia é muito difícil. Seria muito bom se a Finanças contasse com TI próprio” (E4) “Acredito que é necessário ter um profissional de tecnologia no próprio cadastro” (E4)	Em relação à tecnologia da informação os servidores entrevistados reclamam bastante da falta de equipe de TI própria na Secretaria de Finanças. Para resolver problemas no sistema e para desenvolver ferramentas, os servidores dependem de outra empresa, esta situação acarreta morosidade na rotina de trabalho e atualização do cadastro imobiliário. Além disso, os entrevistados se queixam que não há na seção máquinas com capacidade para trato de grandes fluxos de dados e não há Núcleo de Inteligência Fiscal para análises de informações que podem impactar nos lançamentos.

Fonte: elaborado pelos autores (2025); Fonte de Dados (2025)

O município de Uberlândia adota parcialmente as recomendações do TCU sobre a aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário, uma vez que realizou o geoprocessamento, porém já está desatualizado. E ainda faltam maiores investimentos em ferramentas de tecnologia da informação e em sistemas mais modernos e a capacitação dos servidores para a utilização. Assim, vejamos a situação da variável “aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário” no município de Uberlândia conforme recomendações do TCU:

Quadro 08- Aplicações de Soluções Tecnológicas no Cadastro- Recomendações do TCU

Quesitos/Recomendações	Cumprimento das Recomendações
O município realizou georreferenciamento?	Sim. Em 2022, mas os servidores entrevistados que usam o sistema reclamam que já está desatualizado.
Existe sistema que gere o cadastro imobiliário?	Sim.
Os sistemas utilizados são tecnologicamente modernos?	Não. Conforme os servidores, eles são obsoletos, não são integrados e falta automação.
O município investe em ferramentas tecnológicas e plataformas digitais?	Sim. O município desenvolve algumas ferramentas tecnológicas através de uma empresa pública, porém carecem de melhorias.
Os sistemas utilizados pelo cadastro imobiliário permitem sinergia de informações com outros setores?	Não. Conforme levantamento de dados, as informações dos sistemas não se interligam com as dos outros setores.
O município cumpre as recomendações do TCU relativamente à aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário?	Parcialmente.

Fonte: elaborado pelos autores (2025); Fonte de Dados (2025)

4.4 Levantamentos para regularização do IPTU

O TCU recomenda que os municípios realizem levantamentos em seus territórios para a regularização do IPTU. Em Uberlândia, além dos levantamentos realizados pela Secretaria de Finanças já citados anteriormente, como o georreferenciamento e as revisões de erros cadastrais (por vistorias ou processos administrativos), a Secretaria de Planejamento Urbano possui programas de levantamento cadastral e de regularização imobiliária que colaboram para a regularização do IPTU.

A Lei Complementar Municipal nº 745/2022 dispõe sobre o Programa de Regularização de Edificações- PRED no município. Neste programa, as edificações irregulares ou clandestinas poderão ser regularizadas, desde que atendam às disposições constantes na referida lei, na legislação ambiental, além das condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, e habitabilidade, observadas, ainda, as normas técnicas correlatas. Ainda conforme a lei, construção clandestina é aquela executada sem a prévia aprovação de projeto pelo município, e construção irregular é aquela que foi executada no todo ou em parte em desacordo com o projeto aprovado pelo município.

O Quadro 09 traz as percepções dos entrevistados acerca da variável levantamentos para a regularização do IPTU em Uberlândia:

Quadro 09- Levantamentos para regularização o IPTU- Análise de Conteúdo

Categoria principal	Subcategoria	Unidades de registro (falas representativas)	Interpretação analítica
Levantamentos para regularização do IPTU	Programas existentes	“Vistorias locais, quando solicitadas pelos contribuintes, ou pela Diretoria de Fiscalização” (E1)	A Prefeitura, por meio de Secretaria de Planejamento Urbano conta com programas

		“Tem o PRED que serve para regularizar as edificações clandestinas e irregulares. Mas não sei os detalhes” (E2) “O contribuinte pode negociar e parcelar os valores em aberto no Portal disponível no site da Prefeitura” (E2) “Geoprocessamento e vistorias” (E3) “A prefeitura possui programas de regularização de edificações, programas de parcelamentos e descontos em juros e multas nos programas de refinanciamentos de dívidas” (E3) “Não sei certamente, mas no Planejamento parece que tem” (E4)	para regularização de edificações e para regularização de núcleos urbanos informais. Na Secretaria de Finanças, a ferramenta do geoprocessamento e as vistorias locais colaboram para a detecção das áreas irregulares. Porém o último georreferenciamento foi em 2022 e a quantidade de servidores para as vistorias in loco não é suficiente para mapear todas as áreas irregulares do município. A Finanças também conta com portal de negociação para os contribuintes que queiram parcelar as dívidas de IPTU.
Levantamentos para regularização do IPTU	Melhorias necessárias	“Maior precisão nas informações cadastrais, redução de erros de lançamento, eficiência na fiscalização” (E1) “Ter um sistema municipal integrado e compartilhado. A atualização do geoprocessamento. Começar a utilizar as informações disponibilizadas pelo convênio com os cartórios e com a adesão ao Sinter. E não sei se entra aqui, mas aumentar o quadro de servidores também é necessário” (E2) “O Geoprocessamento ajuda a visualizar com mais agilidade e eficiência aqueles imóveis ou loteamentos que estão irregulares” (E2)	A atualização do geoprocessamento ajudaria na eficiência dos levantamentos para regularização de IPTU, uma vez que todas as novas áreas irregulares seriam capturadas e cadastradas no sistema, apontam-se ainda a necessidade de integração dos sistemas municipais e do aumento do número de servidores para a realização de vistorias imobiliárias.

Fonte: elaborado pelos autores (2025); Fonte de Dados (2025)

Verifica-se que o município de Uberlândia adota programas que permitem a regularização de imóveis, e consequentemente do IPTU, porém como o último geoprocessamento foi em 2022, segundo E2 e E4, e ainda, conforme os entrevistados, não há servidores suficientes para as vistorias, nem todas as áreas irregulares e clandestinas estão mapeadas. Em relação a imóveis que estão regulares, mas com dívidas de IPTU, segundo E2 e E3, os proprietários podem quitar as pendências, retirando a guia no site da Prefeitura ou parcelando os débitos, por meio do Portal de Negociação, disponível no site da Prefeitura, ou através de atendimento presencial na Secretaria de Finanças. Assim, vejamos a situação da variável “levantamentos para regularização do IPTU” no município de Uberlândia conforme recomendações do TCU:

Quadro 10- Levantamentos para regularização do IPTU- Recomendações do TCU

Quesitos/Recomendações	Cumprimento das Recomendações
No município há programas para regularização de imóveis irregulares?	Sim. Os programas ficam a cargo da Secretaria de Planejamento Urbano.
Os levantamentos das áreas e imóveis irregulares estão atualizados?	Parcialmente. Como o geoprocessamento foi em 2022, existem áreas irregulares ainda não mapeadas. As vistorias dos servidores do cadastro não conseguem acompanhar a expansão imobiliária.
Para os imóveis regulares, mas com dívida de IPTU, há programa para quitação?	Sim. Portal de Negociação, parcelamento no site ou no atendimento presencial.
O município cumpre as recomendações do TCU relativamente a levantamentos para regularização do IPTU?	Parcialmente.

Fonte: elaborado pelos autores (2025); Fonte de Dados (2025)

4.5 Práticas tributárias aplicadas na gestão do IPTU em Uberlândia

Nesta seção apresenta-se um diagnóstico da situação atual da gestão do IPTU em Uberlândia, e após, proposições de medidas de boas práticas que podem ser implementadas a partir de sugestões do próprio relatório do TCU. Vejamos, a partir das 04 variáveis da pesquisa, um resumo das práticas que são recomendadas pelo TCU e atualmente já adotadas pela Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia na gestão tributária do IPTU e as medidas faltantes para a total conformidade:

Quadro 11- Recomendações do TCU adotadas na gestão do IPTU em Uberlândia

Variável analisada	Práticas adotadas atualmente	Faltas/Falhas atuais
Atualização da PGV	-Atualizada recentemente (2024); -Atualizada nos parâmetros da NBR 14653 da ABNT.	-Não está totalmente atualizada devido a erros cadastrais; -Antes de 2024 não vinha sendo atualizada periodicamente; -Não há legislação municipal exigindo atualização periódica.
Atualização do cadastro imobiliário	-Existe legislação municipal exigindo a atualização dos dados do cadastro imobiliário; -Foi criado o Núcleo de Cadastro Imobiliário; -Há convênios em fase de adesão (Sinter e Cartórios).	-Aderir de vez ao convênio Sinter e ao convênio mais completo com os cartórios de imóveis; -Dados contraditórios e incompletos no cadastro imobiliário.
Soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	-Georreferenciamento em 2022; -Existe sistema para gerir os dados cadastrais; -Existem ferramentas tecnológicas.	-O último geoprocessamento precisa de atualização; -Faltam investimentos em automatização e em integração nos sistemas; -Falta sinergia de informações entre os sistemas e entre os setores.
Levantamentos para regularização do IPTU	-Existem programas de regularização na Secretaria de Planejamento Urbano; -A Secretaria de Finanças colabora com os dados do Geoprocessamento e com as vistorias locais; -Existe portal de negociação para parcelamento de dívidas de IPTU, no site ou presencialmente.	-O último geoprocessamento foi em 2022, há áreas irregulares não mapeadas; -As vistorias realizadas não conseguem acompanhar o crescimento das expansões imobiliárias.

Fonte: elaborado pelos autores (2025); Fonte de Dados (2025)

A análise de conteúdo das quatro entrevistas realizadas com gestores da Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia, conforme o método de Bardin (2016), revelou uma adoção parcial das recomendações do TCU relativas à gestão do IPTU. Os depoimentos indicam reconhecimento unânime dos benefícios de uma PGV e de um cadastro imobiliário atualizados, apontando a importância para a justiça fiscal e para a arrecadação justa e eficiente. Em relação à PGV, aponta-se a preferência por ciclos de atualização curtos (de até 04 anos no máximo). Entretanto, a implementação sistemática enfrenta limitações operacionais: insuficiência de pessoal técnico no Núcleo de Cadastro Imobiliário, escassez de formação continuada, necessidade de atualização do geoprocessamento e de investimentos em ferramentas de tecnologia (como TI próprio). Esses elementos combinados limitam o potencial dos levantamentos para regularização do IPTU e das soluções tecnológicas de promoverem maior completude e atualização dos dados do cadastro imobiliário.

A partir desses achados qualitativos triangulados com os demais documentos da pesquisa, propõe-se a institucionalização da periodicidade de revisão da PGV, o reforço do quadro técnico do cadastro imobiliário e a modernização e integração dos sistemas como medidas prioritárias para o pleno atendimento das boas práticas recomendadas pelo TCU.

Assim, no contexto das recomendações do TCU para a gestão eficiente do IPTU, sugestionam-se as seguintes medidas em relação à PGV em Uberlândia:

- ✓ Atualização periódica, no máximo de 04 em 04 anos;
- ✓ Prever na legislação municipal a exigência de revisão periódica da PGV;
- ✓ Manter a Comissão Gestora da Planta de Valores Imobiliários em atividade para estudos e calibração dos valores de mercado;
- ✓ Investir na capacitação dos servidores lotados na PGV;
- ✓ Na próxima atualização utilizar novamente a metodologia científica determinada pela ABNT;
- ✓ Buscar sempre a atualização regular do cadastro imobiliário, pois são os dados que serão utilizados nas avaliações imobiliárias na atualização da PGV.

No município de Uberlândia há legislação cobrando a atualização dos dados cadastrais imobiliários também existe a previsão normativa das atribuições do Núcleo de Cadastro Imobiliário que pertence à Secretaria Municipal de Finanças. Neste trabalho, já se verificaram as dificuldades de se manter o cadastro imobiliário completo e atualizado. Dessa forma, sugerem-se as seguintes providências em relação à atualização do cadastro imobiliário e à implantação de soluções tecnológicas, no contexto de cumprimento das recomendações do TCU para a boa gestão do IPTU:

- ✓ Realização de novo geoprocessamento, preferencialmente com tecnologia que permita levantar também os valores de mercado atualizados;
- ✓ Investir na contratação de mais profissionais e em treinamentos para os servidores do cadastro imobiliário;
- ✓ Desenvolver/adquirir sistemas mais modernos: automatizados e interligados com outros sistemas;
- ✓ Equipe própria de TI para a Secretaria de Finanças. Possibilitará a correção mais rápida dos erros e a implantação de projetos e ferramentas específicos;
- ✓ Investir no uso da inteligência artificial;

- ✓ Melhorar as plataformas online para o uso dos contribuintes;
- ✓ Criar Núcleo de Inteligência Fiscal;
- ✓ Melhorar a estrutura da rede e a capacidade das máquinas utilizadas pelos servidores que lidam com altos volumes de dados;
- ✓ Investir em sinergia de informações com outros setores da própria Prefeitura;
- ✓ Realizar convênios para troca de informações com outros órgãos (como cartórios) e com outros entes (estado e União);
- ✓ Instituir na legislação obrigação acessória exigindo que os cartórios de imóveis transmitam ao município, em um curto período, as informações das transações imobiliárias para a atualização do cadastro imobiliário;
- ✓ Adquirir ou desenvolver Sistema de Observatório Imobiliário que permita atualizar os valores de mercado dos imóveis negociados.

O TCU recomenda que sejam realizados levantamentos para a regularização do IPTU. O município de Uberlândia por meio da Secretaria de Finanças utiliza para esses levantamentos, o georreferenciamento e as vistorias locais. Na Secretaria de Planejamento Urbano há programas de levantamento cadastral e de regularização imobiliária que colaboram para a regularização do IPTU. Porém, os levantamentos não estão completos, porque o geoprocessamento foi realizado em 2022, e não há servidores suficientes para vistoriar todas as áreas novas de expansões imobiliárias.

Assim, indicam-se as seguintes medidas em relação aos levantamentos para regularização do IPTU em Uberlândia, no cenário das recomendações do TCU para a gestão eficiente do IPTU:

- ✓ Realizar novo geoprocessamento para atualizar as áreas irregulares;
- ✓ Dar maior publicidade aos programas de regularização imobiliária;
- ✓ Estimular os contribuintes à autorregularização imobiliária;
- ✓ Incentivar os contribuintes a manterem seus dados cadastrais atualizados perante a Prefeitura;
- ✓ Facilitar os canais de comunicação dos contribuintes com a Prefeitura: com um portal digital mais intuitivo para atualização de dados, autodeclaração imobiliária para atualização de área construída, negociação de dívidas e emissão de guias, por exemplo.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A gestão tributária municipal tem papel estratégico no fortalecimento da autonomia financeira dos entes locais, especialmente diante do cenário fiscal brasileiro, caracterizado por limitações orçamentárias, aumento das demandas sociais e necessidade de modernização administrativa. Assim, a eficiência na gestão tributária representa um relevante indicador da capacidade administrativa municipal. O presente estudo teve como objetivo principal verificar em que medida o município de Uberlândia adota as práticas recomendadas a partir dos critérios definidos pelo TCU para a gestão do IPTU. Para tanto, analisou-se quatro variáveis: a atualização da PGV, a atualização do cadastro imobiliário municipal, a aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário e os levantamentos para regularização do IPTU.

O capítulo teórico remete aos aspectos legais e institucionais que sustentam a relação entre a eficiência na administração tributária municipal e o fortalecimento da autonomia financeira dos entes locais. No Brasil, a Constituição Federal de 1988 definiu

de maneira detalhada a repartição das competências tributárias entre União, Estados e Municípios, conferindo a estes últimos o poder dever de instituir tributos próprios, como o IPTU. Essa competência, no entanto, não tem sido plenamente exercida pelos municípios, o que acarreta dependência de transferências interfederativas e limitação da autonomia local.

Aborda-se ainda o conceito de capacidades estatais, destacando-se que a eficiência da gestão pública depende da existência de estruturas institucionais sólidas, quadros técnicos qualificados e sistemas administrativos modernos. Essas capacidades são determinantes para que o ente municipal possa formular e implementar as políticas públicas necessárias de forma eficaz. No cenário municipal, a ausência dessas capacidades afeta o desempenho fiscal e a oferta de serviços públicos de qualidade. O capítulo teórico também situa os municípios no contexto do pacto federativo brasileiro, ressaltando que a Constituição de 1988 os incluiu como entes federativos autônomos, responsáveis por políticas públicas essenciais. Entretanto, essa autonomia formal nem sempre se traduz em autonomia administrativa e financeira, uma vez que grande parte dos municípios brasileiros depende fortemente das transferências constitucionais e voluntárias da União e dos estados. A literatura revisada, evidencia que os municípios com maior capacidade de arrecadação própria tendem a apresentar melhor desempenho fiscal, mais autonomia decisória e maior capacidade de investimento em políticas públicas. Por outro lado, aqueles com baixa arrecadação própria e alta dependência de repasses externos enfrentam dificuldades na execução orçamentária e menor flexibilidade na gestão local.

Nesse contexto, a boa gestão do IPTU surge como um elemento essencial para a consolidação da autonomia municipal, pois o imposto representa uma receita própria regular dos municípios. Contudo, estudos do IPEA e do TCU apontam que grande parte dos municípios brasileiros não explora plenamente o potencial arrecadatório do IPTU devido à desatualização da PGV, à fragilidade dos cadastros imobiliários e à limitada aplicação de tecnologias como o georreferenciamento. O capítulo teórico revisa também documentos institucionais produzidos por órgãos oficiais (TCU, TCEMG e IPEA). Esses estudos reforçam que uma gestão tributária eficiente deve se basear em alguns pilares como: atualização periódica da PGV, modernização tecnológica, capacitação técnica dos servidores e integração entre setores responsáveis pela gestão tributária. Essas práticas permitem não apenas o aumento da arrecadação sem elevação de tributos, mas também maior equidade fiscal e justiça tributária.

No campo da eficiência, o capítulo traz estudos que mostram sua centralidade como princípio constitucional e diretriz de gestão pública. Nesse sentido, a adoção de boas práticas tributárias fortalece a credibilidade das instituições, amplia a confiança dos contribuintes e potencializa a autonomia financeira municipal. Ao promover melhorias nos processos administrativos, atualizar seus cadastros e investir em tecnologia, os municípios não apenas ampliam suas receitas próprias, mas também reduzem sua dependência de repasses externos, conquistando maior capacidade de investimento e de formulação de políticas públicas alinhadas às demandas locais. Assim, a gestão tributária do IPTU transcende o aspecto arrecadatório, assumindo papel estratégico no desenvolvimento econômico, social e institucional dos entes municipais, reforçando a autonomia municipal e permitindo o fornecimento de serviços públicos de qualidade aos munícipes.

A partir da análise documental e das entrevistas realizadas que foram analisadas por meio da metodologia de Análise de Conteúdo de Bardin, foi possível mapear as

práticas do município de Uberlândia na gestão do IPTU. Constataram-se dificuldades e alguns avanços na gestão tributária do IPTU no município e que ainda existem desafios estruturais e operacionais que precisam ser aprimorados para o pleno atendimento das recomendações do TCU.

De modo geral, verificou-se que Uberlândia possui uma estrutura administrativa relativamente organizada, com Núcleo próprio para a gestão do IPTU, com legislação própria, setores especializados e ações pontuais de modernização. No entanto, as práticas analisadas demonstram cumprimento apenas parcial das recomendações do TCU. A PGV, por exemplo, foi atualizada em 2024, em conformidade com a metodologia da ABNT, o que representa um avanço em termos de justiça fiscal, contudo, não era atualizada desde 2008, quando foi revista de forma parcial, e a previsão de nova atualização apenas para 2026 revela a necessidade de previsão legal de período mínimo para a atualização da PGV, evitando defasagens nos valores venais e distorções tributárias.

Em relação ao cadastro imobiliário, o município ainda enfrenta dificuldades na manutenção de um banco de dados completo e integrado. A ausência de interoperabilidade entre sistemas e a carência de servidores e da capacitação da mão de obra comprometem a atualização das informações e, conseqüentemente, a precisão das avaliações imobiliárias e dos lançamentos tributários. A adoção da tecnologia do georreferenciamento em 2022 representou um passo importante, mas já se encontra defasada, o que reforça a necessidade de atualização. Outro ponto fundamental para o aprimoramento da gestão eficiente do IPTU é o investimento em equipe de Tecnologia da Informação própria da Secretaria de Finanças, o que possibilitaria a correção rápida de problemas e o desenvolvimento de projetos e ferramentas tecnológicas e de sistemas mais eficientes.

No tocante aos levantamentos para regularização do IPTU, a pesquisa identificou que Uberlândia dispõe de programas de regularização imobiliária conduzidos pela Secretaria de Planejamento Urbano, o que contribui para a formalização de imóveis e a ampliação da base tributária. Entretanto, o alcance dessas iniciativas ainda é limitado, especialmente em função da rápida expansão urbana e da insuficiência de pessoal técnico para fiscalizações em campo. Dessa forma, o município cumpre parcialmente as recomendações do TCU nesse aspecto, sendo recomendável a atualização do geoprocessamento, o reforço das equipes de vistoria e a ampliação de campanhas de conscientização e de estímulo à autorregularização.

Os resultados permitem concluir que, embora o município de Uberlândia demonstre algumas práticas positivas na gestão do IPTU, conforme as recomendações do TCU, ainda há espaço para o aprimoramento da gestão tributária do imposto. A adoção de boas práticas de governança tributária, como o uso de sistemas integrados, a revisão periódica da PGV e o fortalecimento das campanhas de regularização do IPTU, torna a arrecadação tributária mais justa e eficiente. E ainda, possibilita reduzir a dependência de transferências intergovernamentais, fortalecendo a autonomia municipal e possibilitando a implantação de mais políticas públicas essenciais aos municípios.

Ressalta-se que a aplicação das recomendações do TCU na gestão do IPTU transcende o cumprimento de normas meramente técnicas, pois se trata de um processo de modernização administrativa na gestão fiscal e de promoção da justiça fiscal. Uma gestão do IPTU eficiente e equitativa não apenas melhora a sustentabilidade financeira do município, mas também contribui para um modelo de desenvolvimento urbano mais justo, transparente e inclusivo. Assim, espera-se que as conclusões deste trabalho sirvam de subsídio para futuras políticas públicas municipais e para novas pesquisas que

busquem aprimorar a gestão tributária local à luz dos princípios da eficiência e da justiça fiscal.

E ainda, reconhece-se que esta pesquisa apresenta limitações. A principal delas refere-se à ausência de uma análise quantitativa que mensure o potencial ganho financeiro que o município poderia alcançar caso adotasse integralmente as boas práticas recomendadas pelo TCU na gestão do IPTU. Além disso, não foi realizada uma comparação sistemática entre as práticas adotadas em Uberlândia e aquelas implementadas em outros municípios de porte semelhante, o que permitiria identificar diferenças e padrões de eficiência administrativa. Assim, recomenda-se, para futuras investigações, a realização de estudos comparativos entre municípios de características econômicas e populacionais semelhantes, visando estimar o impacto financeiro da adoção das boas práticas de gestão do IPTU recomendadas pelo TCU, mesmo sem aumento das alíquotas. Essa abordagem permitiria evidenciar o potencial de aumento da arrecadação apenas pela melhoria dos processos de gestão e pela modernização cadastral.

Por fim, considerando a iminente consolidação da reforma tributária em curso, sugere-se também que pesquisas futuras examinem como os municípios estão estruturando e atualizando seus cadastros imobiliários, uma vez que essas bases de dados terão papel estratégico em um novo modelo de administração tributária pautado pela interoperabilidade e pelo compartilhamento de informações cadastrais entre entes federativos. Tais estudos poderão contribuir para compreender de que forma a transformação digital e a integração de dados podem aprimorar a eficiência, a justiça fiscal e a autonomia financeira municipal.

REFERÊNCIAS

AMARAL, G. L.; AMARAL, L., M., F.; OLENIKE, J., E. **Estudo Sobre Carga Tributária/PIB X IDH- Cálculo do IRBES (Índice de Retorno de Bem-estar à Sociedade)**. Edição Abril de 2024. IBPT. Curitiba/Paraná: 2024. Disponível em: <<https://ibpt.org.br/estudo-sobre-carga-tributaria-pib-x-idh-2024-calculo-do-irbes-indice-de-retorno-de-bem-estar-a-sociedade/#:~:text=Em%202022%2C%20a%20Irlanda%20manteve,70%25%20e%20IDH%20de%200%2C927>>. Acesso em: 25 ago. 2025.

BAIÃO, A. L.; CUNHA, A. S. M.; SOUZA, F. S. R. N.. Papel das transferências intergovernamentais na equalização fiscal dos municípios brasileiros. **Revista do Serviço Público**, [S. l.], v. 68, n. 3, p. 583-610, set. 2017. Disponível em: <<https://revista.enap.gov.br/index.php/RSP/article/view/1406>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.21874/rsp.v68i3.1406>

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo**. 1. ed. São Paulo: Edições 70, 2016.

BERNARDES, J.F. F.. **Modelando a inadimplência do IPTU no Município de Fortaleza**. 2020. 42f. Dissertação (Mestrado em Economia do Setor Público) - Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade - FEAAC, Programa de Economia Profissional - PEP, Universidade Federal do Ceará - UFC, Fortaleza (CE), 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 2024. Disponível em: <

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 25 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. **10 passos para aprimoramento da Gestão Tributária**. TCU, Secretaria-geral de Controle Externo: Brasília, DF, 2022. Disponível em:< <https://portal.tcu.gov.br/publicacoes-institucionais/cartilha-manual-ou-tutorial/10-passos-para-aprimoramento-da-gestao-tributaria>>. Acesso em: 24 mar. 2025.

CARVALHO JUNIOR, P. H. B. **Nota Técnica n. 54 (Dinte): O sistema tributário dos países da OCDE e as principais recomendações da entidade: fornecendo parâmetros para a reforma tributária no Brasil**. IPEA, 2022 (Nota Técnica do IPEA). Disponível em: <<https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/11231>>. Acesso em: 14 jun. 2024.

CARVALHO JUNIOR, P. H. B. Situação atual do IPTU no Rio de Janeiro e sua possível reforma. **Cadernos do Desenvolvimento Fluminense**, Rio de Janeiro, n. 10, p. 104–121, 2017. Disponível em:<<https://www.e-publicacoes.uerj.br/cdf/article/view/30685>>. Acesso em: 3 fev. 2025. DOI: 10.12957/cdf.2016.30685

CASTRO E SILVA, E.; LIMA, B. M. N.; CARVALHO, V. B. S.. Reforma Tributária Brasileira: uma Comparação Prática com o Sistema Canadense. **Revista Direito Tributário Atual**, [S. l.], n. 56, p. 177–196, 2024. Disponível em: < Reforma Tributária Brasileira: uma Comparação Prática com o Sistema Canadense | Revista Direito Tributário Atual > Acesso em: 27 ago. 2025. DOI: 10.46801/2595-6280.56.7.2024.2486

CASTRO, K. P., AFONSO, J. R. R. (2017). IPTU: avaliação de potencial e utilização sob a ótica da teoria dos conjuntos fuzzy. **Revista de Administração Pública**, 51(5), 828-853. Disponível em: <<https://SciELO Brasil - IPTU: avaliação de potencial e utilização sob a ótica da teoria dos conjuntos fuzzy>> Acesso em: 11 fev. 2025.

CORDEIRO, G. L.; FIGUEIREDO, P. H. S.; PEREIRA, M. M. F.. Custo dos Direitos, Tributação e Desenvolvimento. **RDiet**. Brasília, v.16, n.2, p. 81-110, Jul-Dez/2021. Disponível em: < <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/rdiet/article/view/13081>>. Acesso em: 24 jun. de 2024.

DEMO, P. **Metodologia científica em ciências sociais**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 1989.

DIEFENBACH, T. New public management in public sector organizations: The dark sides of managerialistic “enlightenment”. **Public Administration**, [S.l.], v. 87, n. 4, 2009.

GARCES, A.; SILVEIRA, J. P. Gestão pública orientada para resultados no Brasil. **Revista do Serviço Público**, [S.l.], v. 53, n. 4, 2014.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

IBGE (Brasil). Uberlândia. In: Cidades, 2022. Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberlandia/panorama>>. Acesso em: 28 set. 2025.

LIMA, F. R. G.; TEIXEIRA, Y. L.; REGO, I. J.. Direito Tributário: Uma Análise Acerca Da Administração Tributária Do Iptu E Os Efeitos Gerados Frente A Cidade De Porto Velho/RO. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, [S. l.],

v. 9, n. 5, p. 2375–2389, 2023. Disponível em: <<https://periodicorease.pro.br/rease/article/view/9988>> . Acesso em: 3 fev. 2025. DOI: 10.51891/rease.v9i5.9988.

LOPES, R. P. M.; QUARESMA, M. P.. Desempenho fiscal dos municípios: uma análise comparativa para as mesorregiões do norte de Minas e Triângulo Mineiro. **Revista Binacional Brasil-Argentina: Diálogo entre as ciências**, [S. l.], v. 12, n. 01, p. 293-319, jun. 2023. Disponível em: <<https://doaj.org/article/1390629c582b4c8bb768de09729be5e3>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.22481/rbba.v12i01.12187>

OLIVEIRA, J. N. ; COELHO, C. V. ; CUNHA, G. H. M. . Instituições e desenvolvimento econômico: uma visão introdutória, contribuições teóricas e implicações para a sustentabilidade. **Revista Razão Contábil & Finanças**, v. 16, p. 1, 2025. Disponível em <https://periodicos.uniateneu.edu.br/index.php/razao-contabeis-e-financas/article/view/866>

MENEZES, J. P. C. B.; FERREIRA, A. C.; GONÇALVES, M. A.. A Gestão Fiscal dos Municípios Mineiros: Uma Análise a Partir do Índice de Esforço Fiscal. **RP3 - Revista de Pesquisa em Políticas Públicas**, [S. l.], n. 2, mar. 2017. Disponível em: <<https://periodicos.unb.br/index.php/rp3/article/view/14591>> . Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.18829/rp3.v0i09.21252>.

MINAS GERAIS. Tribunal de Contas. **Relatório Final de Ação Fiscalizatória. TCE/MG**, Coordenadoria de Auditoria dos Municípios: Belo Horizonte, MG, 2023. Disponível em: <<https://portalamm.com/tce-divulga-relatorio-de-acompanhamento-de-receitas-municipais-de-2023/>>. Acesso em: 24 mar. 2025.

PESTANA, Marcus. Reforma Tributária: contexto, mudanças e impactos. Estudo especial nº 19, 04 de março de 2024. Instituição Fiscal Independente. Senado Federal, 2024. Disponível em: < <https://www12.senado.leg.br/ifi/publicacoes-ifi?tipo=estudos-especiais>>. Acesso em 02 ago. 2025.

PINHEIRO, A. M. B.; SILVA FILHO, L. A.. Finanças públicas municipais no Nordeste: uma abordagem por clusterização hierárquica da capacidade tributária e da dependência financeira – 2005/2018. **Revista Econômica do Nordeste**, Fortaleza, v. 54, n. 3, p. 166–187, jul./set. 2023. Disponível em:<<https://www.bnb.gov.br/revista/ren/article/view/1420>>.Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.61673/ren.2023.1420>

PINHEIRO, M. T.; SILVA, M. A. R. Contribuições do escritório de gerenciamento de projetos públicos na gestão para resultados. **Revista do Serviço Público**, [S.l.], v. 63, n. 2, 2014. Disponível em: <<https://revista.enap.gov.br/index.php/RSP/article/view/95>>. Acesso em: 05 ago. 2025.

PORFIRIO, Francisco. "**Estado de bem-estar social**"; Brasil Escola. Disponível em: < <https://brasilecola.uol.com.br/sociologia/estado-bem-estar-social.htm>>. Acesso em 02 de agosto de 2025.

RIBEIRO, Clarice Pereira de Paiva *et al.* Transferências constitucionais no Brasil: um estudo bibliográfico sobre o FPM - fundo de participação dos municípios. **Revista**

Contemporânea de Contabilidade, Florianópolis, v. 16, n. 39, p. 44-65, abr./jun. 2019. Disponível em: <<https://periodicos.ufsc.br/index.php/contabilidade/article/view/2175-8069.2019v16n39p44>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.5007/2175-8069.2019v16n39p44>

ROSA, B. B. F.; PEREIRA, V. S.; PENEDO, A. S. T.. Dívida ativa de IPTU do Município de Uberlândia/MG: a região de residência influencia a inadimplência? **REUNIR Revista de Administração Contabilidade e Sustentabilidade**, [S. l.], v. 13, n. 1, p. 95-111, 2023. Disponível em: <<https://reunir.revistas.ufcg.edu.br/index.php/uacc/article/view/1413>>. Acesso em: 11 fev. 2025. DOI: <https://doi.org/10.18696/reunir.v13i1.1413>

SANTOS, R. G.; NASCIMENTO, S. P. A arrecadação do IPTU, no estado do Paraná, no período de 1997 a 2011: um olhar sob os impactos da lei de responsabilidade fiscal. **Economia e Desenvolvimento**, [S. l.], v. 26, n. 1, 2014. DOI: 10.5902/1414650911393. Disponível em: <<https://periodicos.ufsm.br/eed/article/view/11393>>. Acesso em: 3 fev. 2025. DOI: <https://doi.org/10.5902/1414650911393>

SILVA, A. D.; SILVA, A. D.. Autonomia Municipal no Federalismo Fiscal Brasileiro: A Eficiência na Administração Tributária Municipal. **Dom Helder Revista de Direito**, v. 1, n. 1, p. 19-44, 2018. Disponível em: <<https://periodicos.domhelder.edu.br/index.php/dhrevistadedireito/article/view/1414>>. Acesso em: 18 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.36598/dhrd.v1i1.1414>.

SILVA, C. R. M.; CRISÓSTOMO, V. L.. Gestão fiscal, eficiência da gestão pública e desenvolvimento socioeconômico dos municípios cearenses. **Revista de Administração Pública**, v. 53, p. 791-801, 2019. Disponível em: <<https://periodicos.fgv.br/rap/article/view/79923>>. Acesso em; 25 ago. 2025. DOI: <https://doi.org/10.1590/0034-761220180234>

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estera Muszkat. **Metodologia de Pesquisa e Elaboração de Dissertação**. 3 ed. Florianópolis, UFSC, 2001.

SOUSA, Pedro Henrique Rodrigues. **Metodologia científica: direto ao ponto-fundamentos, técnicas e checklists**. Goiânia/GO: Centro Universitário Alves Faria, 2025. Formato digital. Publicado pela UNIALFA. ISBN: 978-65-87372-20-4.