



Apresentação

IMPRENSA

TERESINA

Tribunal de Contas do Estado do Piauí

AUDITORIA OPERACIONAL

IPTU de Teresina

Questão de Auditoria

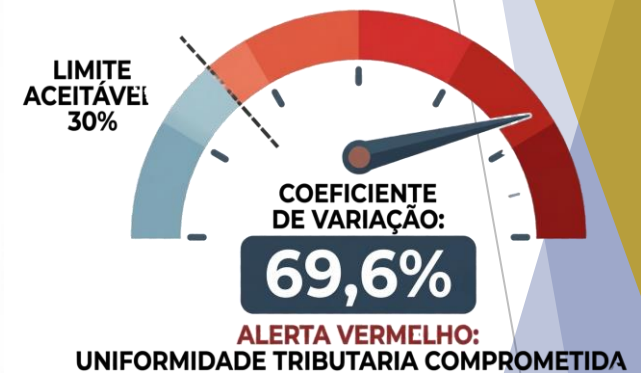
Processo: TC/016268/2018

Julgamento nº 334/2022, Sessão Plenária Ordinária nº 11 de 07/04/2022

Há equidade fiscal e justiça tributária na cobrança do IPTU no município de Teresina?

Alta variabilidade no valor venal do terreno

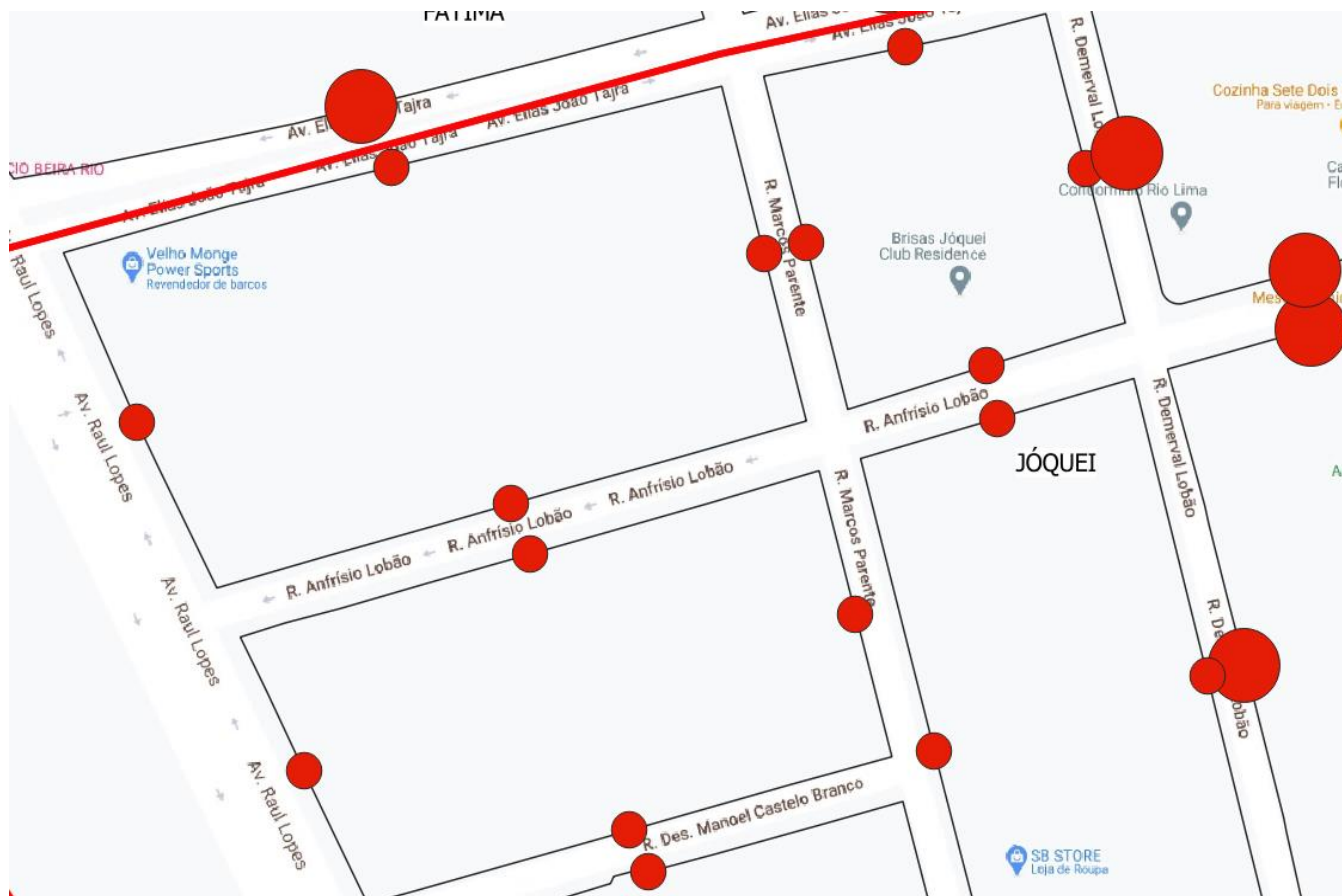
Distorções de até 2.859% nos valores



Fonte: Auditoria IPTU TC/016268/2018

- Mesmo subavaliados, eles deveriam estar defasados na **mesma proporção**
- Se todos os imóveis fossem avaliados a 50% do seu valor de mercado, haveria equidade, pois a regra seria **igual para todos**

Alta variação no preço do metro quadrado em terrenos próximos



- Contribuintes donos de imóveis próximos e com características semelhantes pagavam valores de IPTU desproporcionais
- Tratamento desigual entre contribuintes em situações equivalentes

Fonte: Auditoria IPTU TC/016268/2018

Favorecimento às glebas

- Fator de redução do valor venal do terreno em até 75% e limitava o aumento do imposto em mais de 30% ao ano
- Lei Complementar nº 6.166/2024 revogou o art. 33 do Código Tributário Municipal (CTM)
- Manutenção de **grandes vazios urbanos** e o crescimento desordenado da cidade, pressionando o município por novas infraestruturas
- A cidade é forçada a se expandir para as periferias, pressionando o Poder Público a gastar para levar nova infraestrutura (asfalto, iluminação, saneamento, transporte) para longe

Teresina : a maior capital do nordeste em extensão territorial

Teresina - PI
866 mil Hab.

Salvador - BA
2,42 mi Hab.

São Luís - MA
1,04 mi Hab.

Maceió - AL
958 mil Hab.

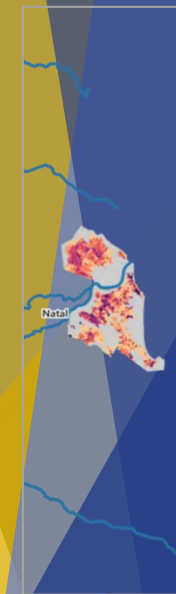
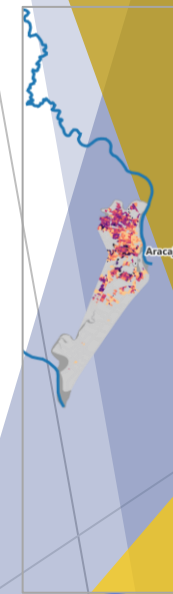
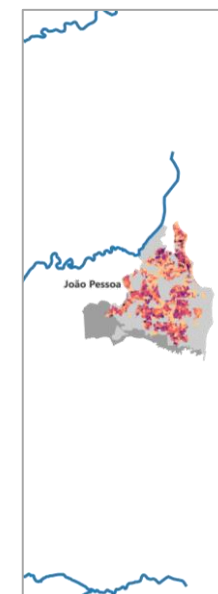
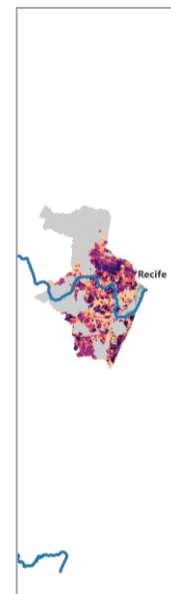
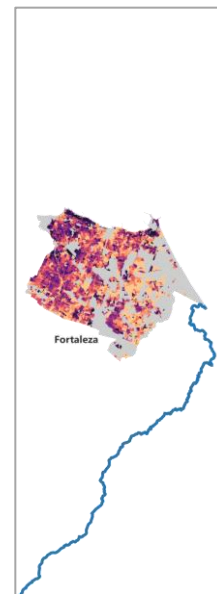
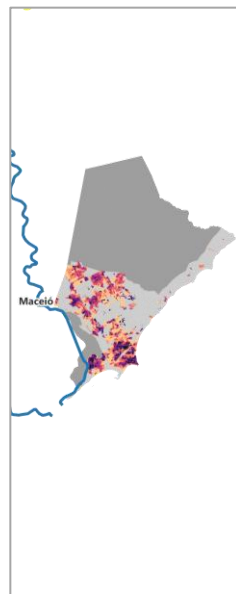
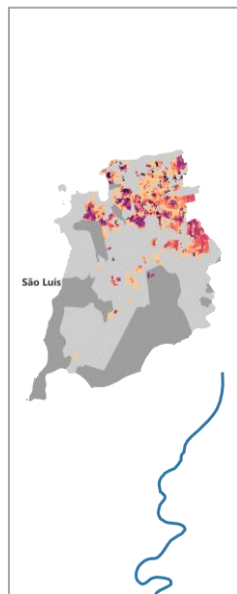
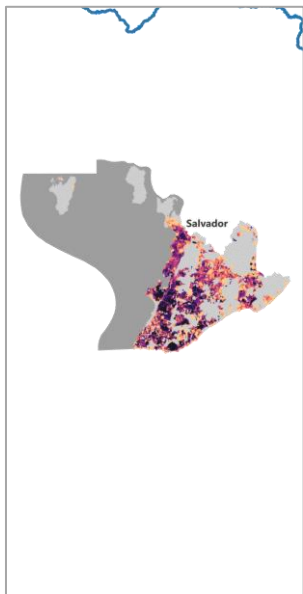
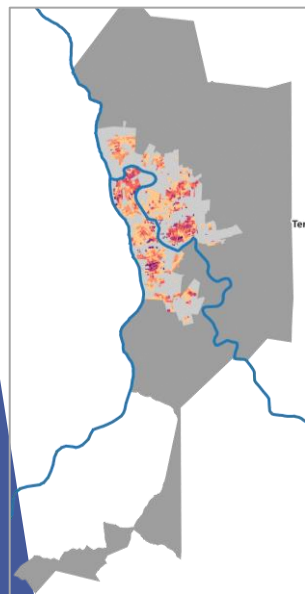
Fortaleza - CE
2,43 mi Hab.

Recife - PE
1,49 mi Hab.

J. Pessoa - PB
834 mil Hab.

Aracajú - SE
603 mil Hab.

Natal - RN
751 mil Hab.



1.391

693

583

509

312

219

210

182

167

km²

km²

km²

km²

km²

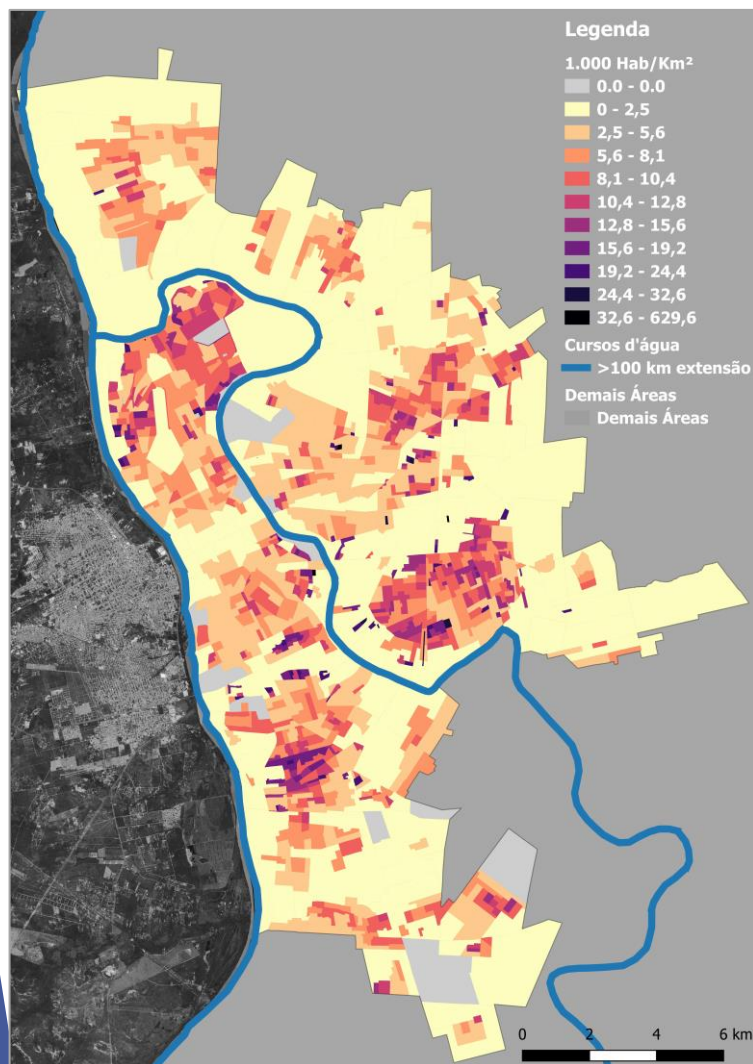
km²

km²

km²

km²

Baixa densidade urbana de Teresina



Teresina - PI

2.990

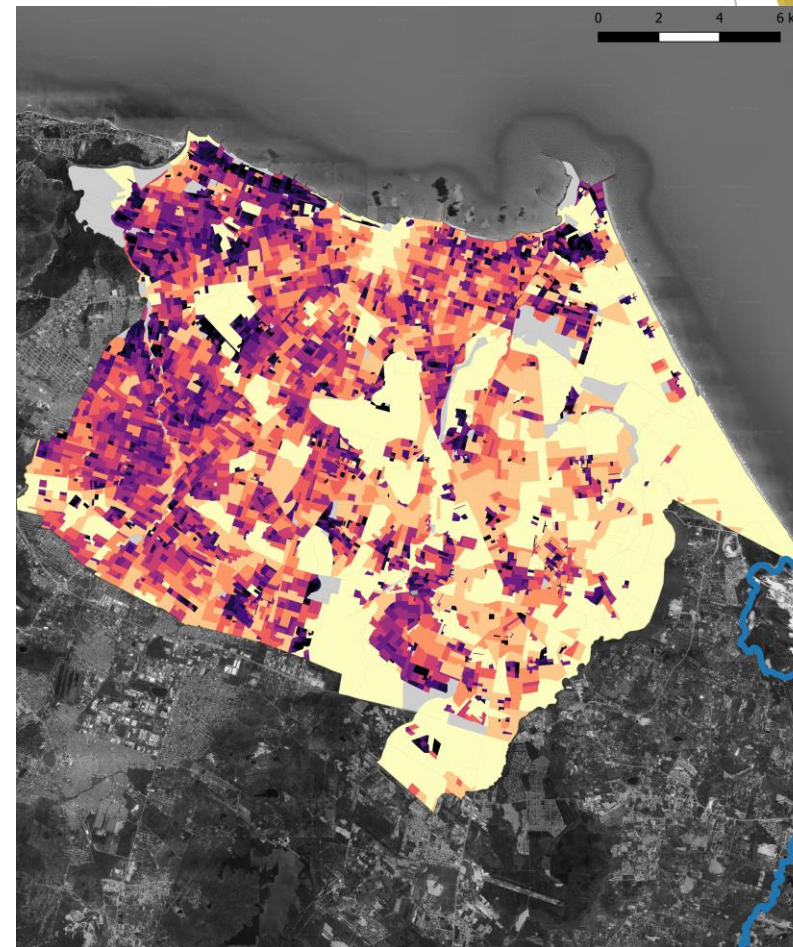
hab./km²

Fortaleza - CE

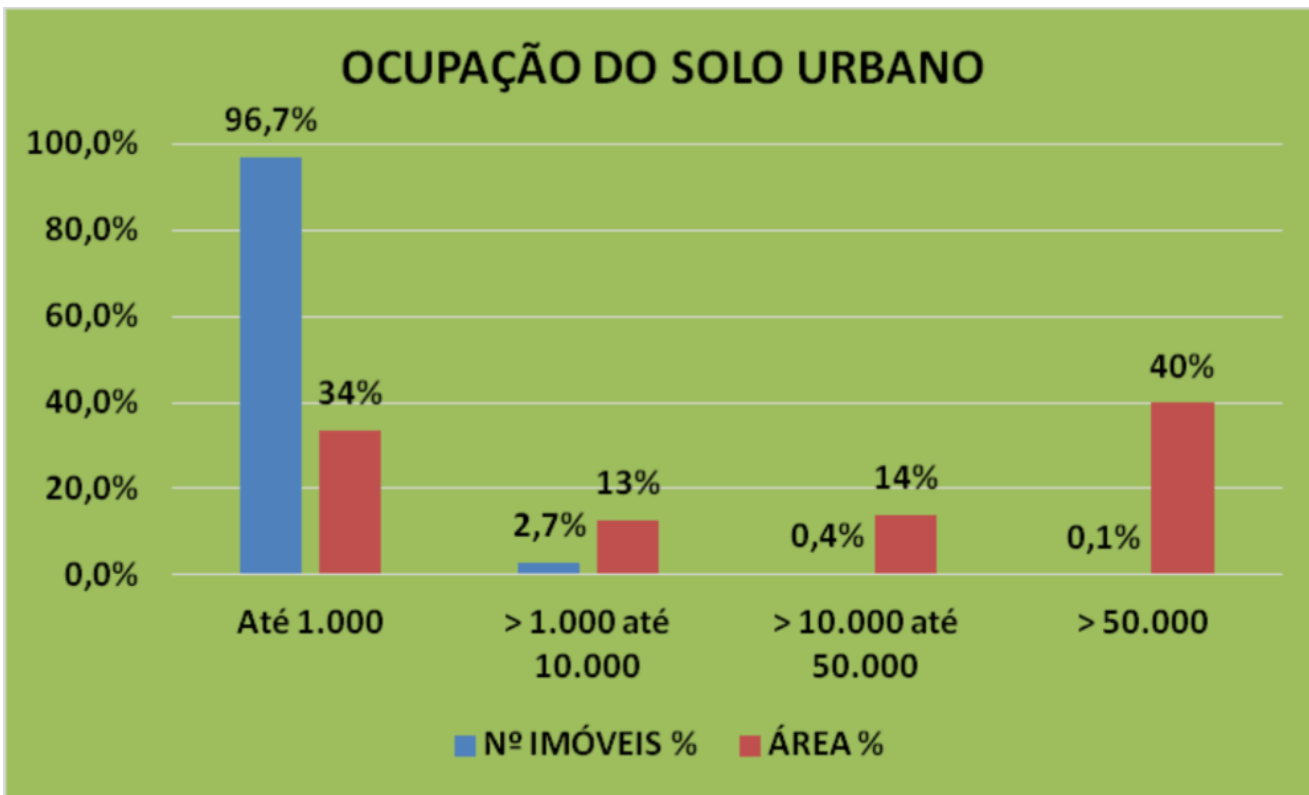
7.776

hab./km²

2,6x a densidade
urbana de
Teresina



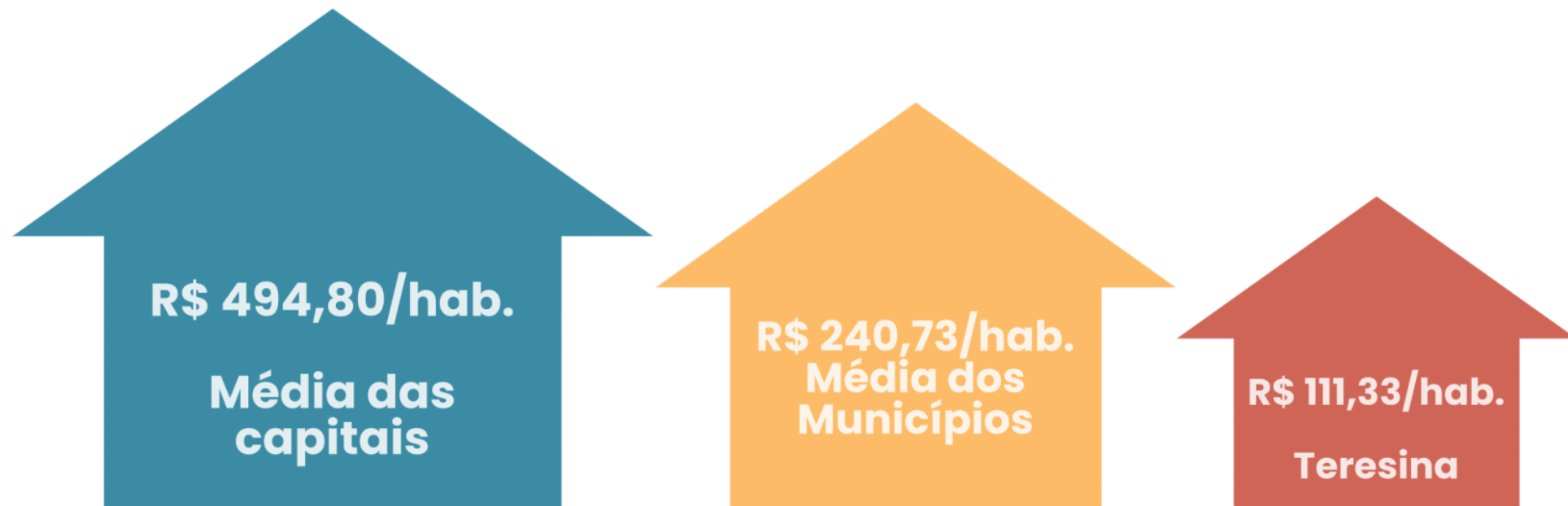
Uso e ocupação do solo urbano de Teresina



Fonte: Secretaria Municipal de Finanças

CIDADE DE TERESINA		
USO DO SOLO URBANO		
CLASSIFICAÇÃO DE USO	ÁREA TOTAL DOS TERRENOS	
	TOTAL (m ²)	%
RESIDENCIAL	71.299.257	33,0%
COMERCIAL	19.503.287	9,0%
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	8.580.192	4,0%
INSTITUCIONAL PÚBLICO	7.202.540	3,3%
INDUSTRIAL	2.954.601	1,4%
RELIGIOSO	825.221	0,4%
OUTROS	2.560.633	1,2%
NÃO EDIFICADOS	103.136.648	47,7%
TOTAL	216.062.378	100,0%

Arrecadação do IPTU



Fonte: Auditoria IPTU TC/016268/2018

- IPTU per capita das capitais, dos municípios e de Teresina em 2019
- Correção somente pela inflação (IPCA - IBGE) agrava o problema, pois a cidade se desenvolveu de forma desigual

A Nova PVG (Lei Complementar nº 6.166/2024)

- Instrumento de **correção de injustiças** e de **organização do espaço urbano** da cidade
- Utilizou métodos científicos e dados comparativos de mercado para garantir que o valor venal reflita a realidade
 - Norma ABNT – NBR 14.653 – Parte 2 – Imóveis Urbanos
 - Estudos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

A Nova PVG (Lei Complementar nº 6.166/2024)

Processamento dos dados

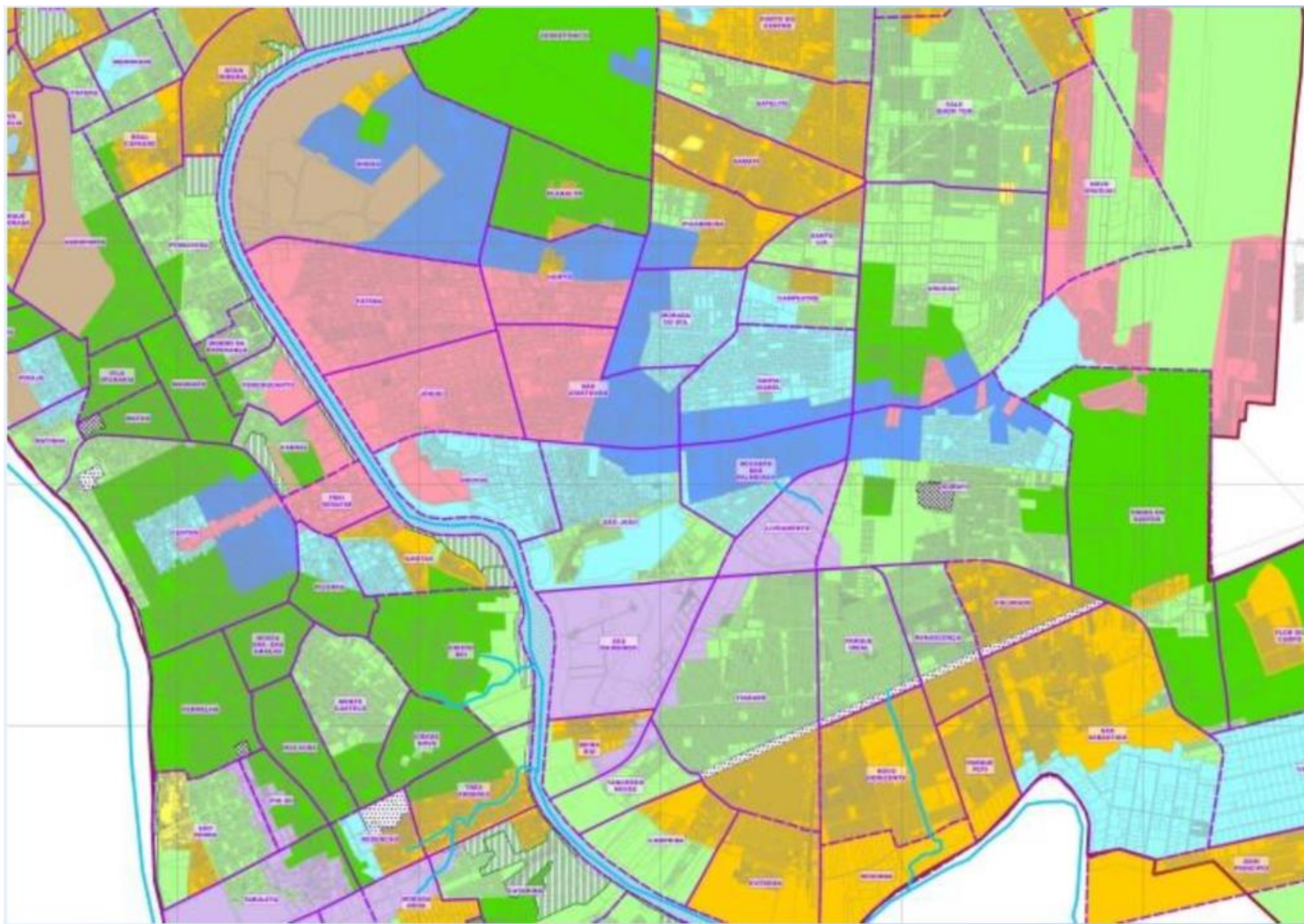
- Regressão linear múltipla ordinária
- Regressão linear geograficamente ponderada

Equação Estatística

$$\begin{aligned} \text{VALOR UNITÁRIO TERRENO (R\$ /m}^2\text{)} = & 25,772484 * e^{(25,355364 * 1 / \text{Área do Terreno (m}^2\text{)})} * e^{(1,2458258 * \text{Comércio Intenso})} * e^{(0,5462675 * \text{Comércio Disperso})} * e^{(0,47160634 * \text{Padrão} \\ & \text{Rudimentar})} * e^{(1,3942829 * \text{Padrão Simples})} * e^{(1,6171558 * \text{Padrão Simples a Médio})} * e^{(1,8340959 * \text{Padrão Médio})} * e^{(1,9347827 * \text{Padrão Médio a Alto})} * e^{(2,3439585 * \text{Padrão Alto})} \\ & * e^{(1,4931449 * \text{Padrão Industrial})} * e^{(1,50386 * \text{PD_Z_01})} * e^{(1,72007 * \text{PD_Z_02})} * e^{(1,4429823 * \text{PD_Z_03})} * e^{(0,9570062 * \text{PD_Z_04})} * e^{(0,53530083 * \text{PD_Z_05})} * e^{(-} \\ & 0,085777027 * \text{Área Risco Ambiental})} \end{aligned}$$

A Nova PVG (Lei Complementar nº 6.166/2024)

Levantamentos - Zonas homogêneas de valor



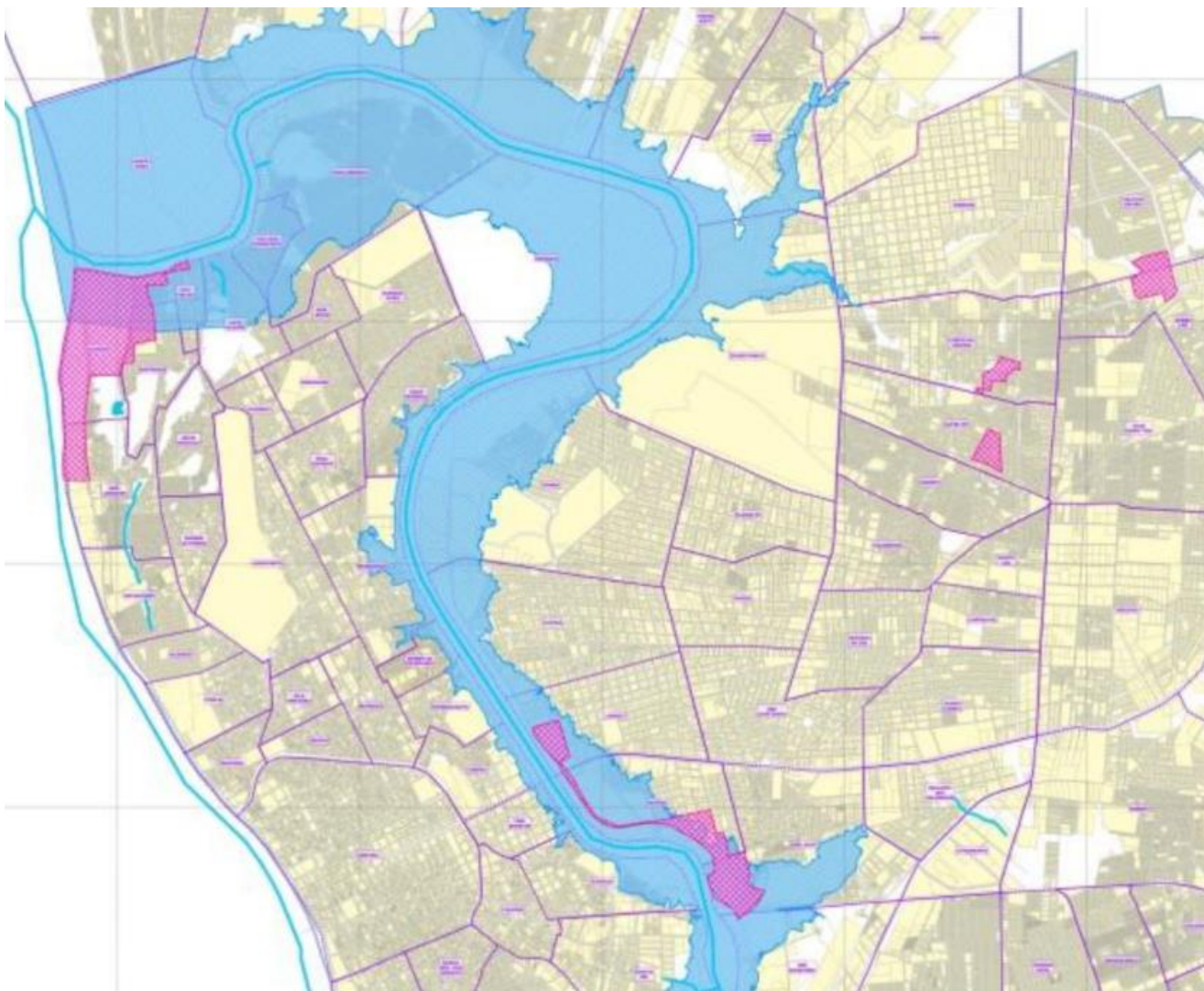
A Nova PVG (Lei Complementar nº 6.166/2024)

Levantamentos - Trechos de logradouros com concentração de comércio



A Nova PVG (Lei Complementar nº 6.166/2024)

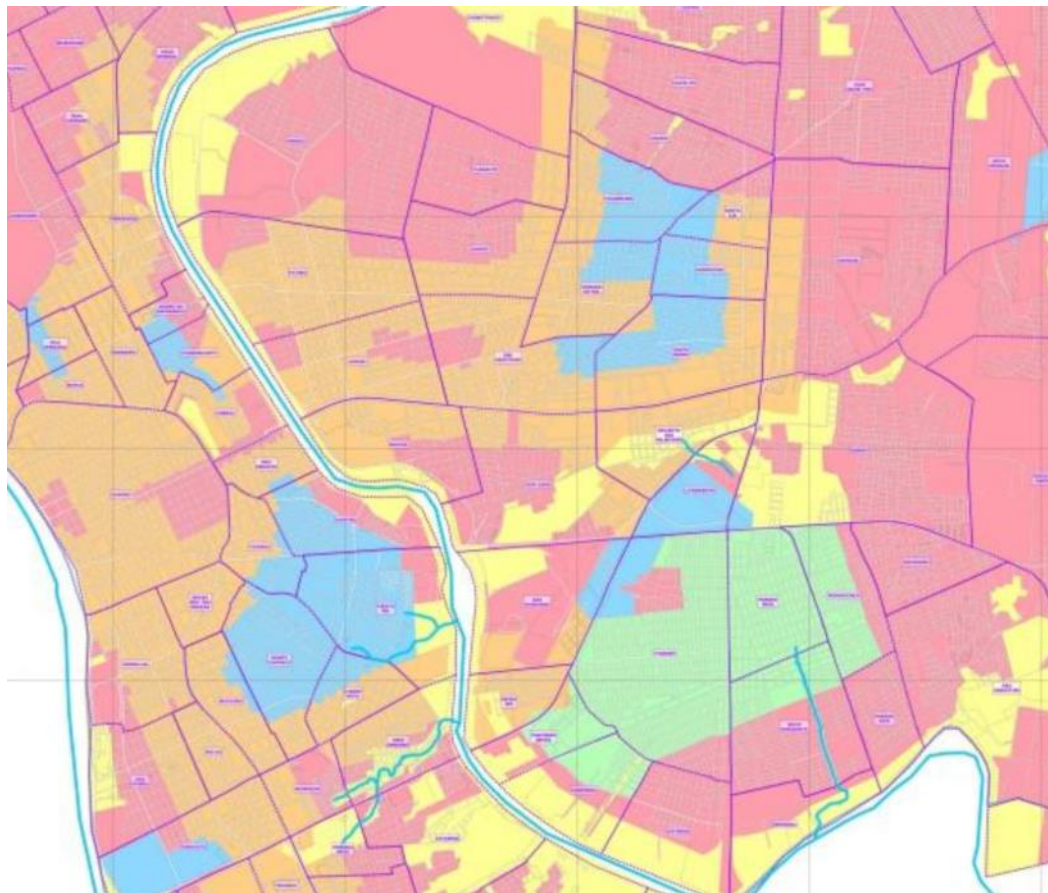
Levantamentos - Risco ambiental (inundações e deslizamentos)



A Nova PVG (Lei Complementar nº 6.166/2024)

Levantamentos

Potencial construtivo (Plano Diretor)



Pavimentação dos Logradouros



PANORAMA DO LANÇAMENTO DO IPTU 2026



TOTAL DE IMÓVEIS: 366.000



Residenciais - 272 mil

AUMENTO DE IPTU

164.000

imóveis impactados
(61 mil terrenos)

45%

REDUÇÃO DE IPTU **11%**

41.000 Imóveis



ISENTOS

33%

119.000 Imóveis

Atende critérios de baixa
renda ou leis específicas

99 mil isentos
em 2025
+20 %

8% IMUNES E OUTRAS
SITUAÇÕES

29.000 Imóveis

Templos, órgãos públicos,
ONGs, etc.

4% IMÓVEIS NOVOS
13.000 Imóveis

Primeiro lançamento
no cadastro municipal

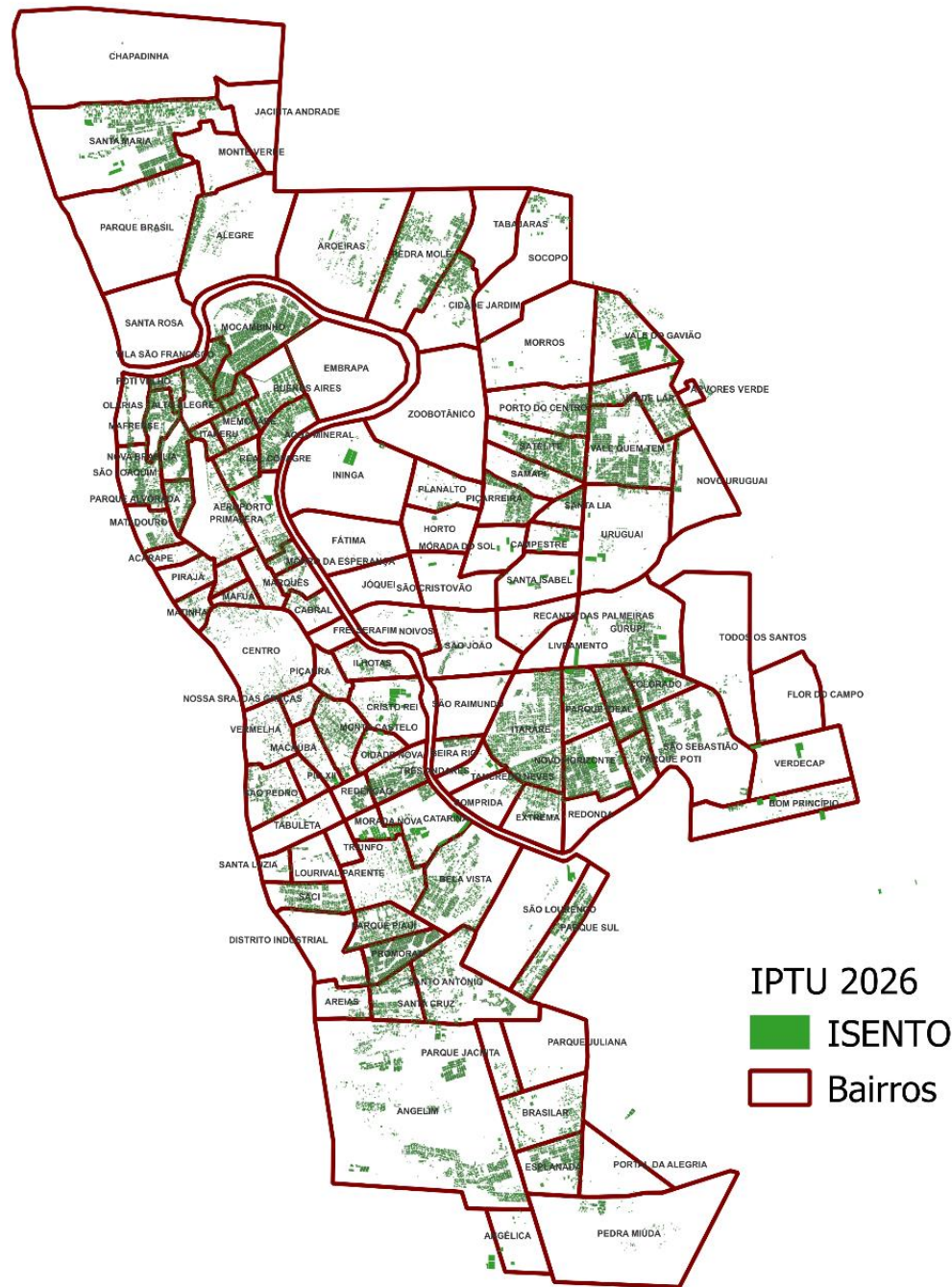


Redução + Isentos = **58% dos residenciais**

Isentos em 2026

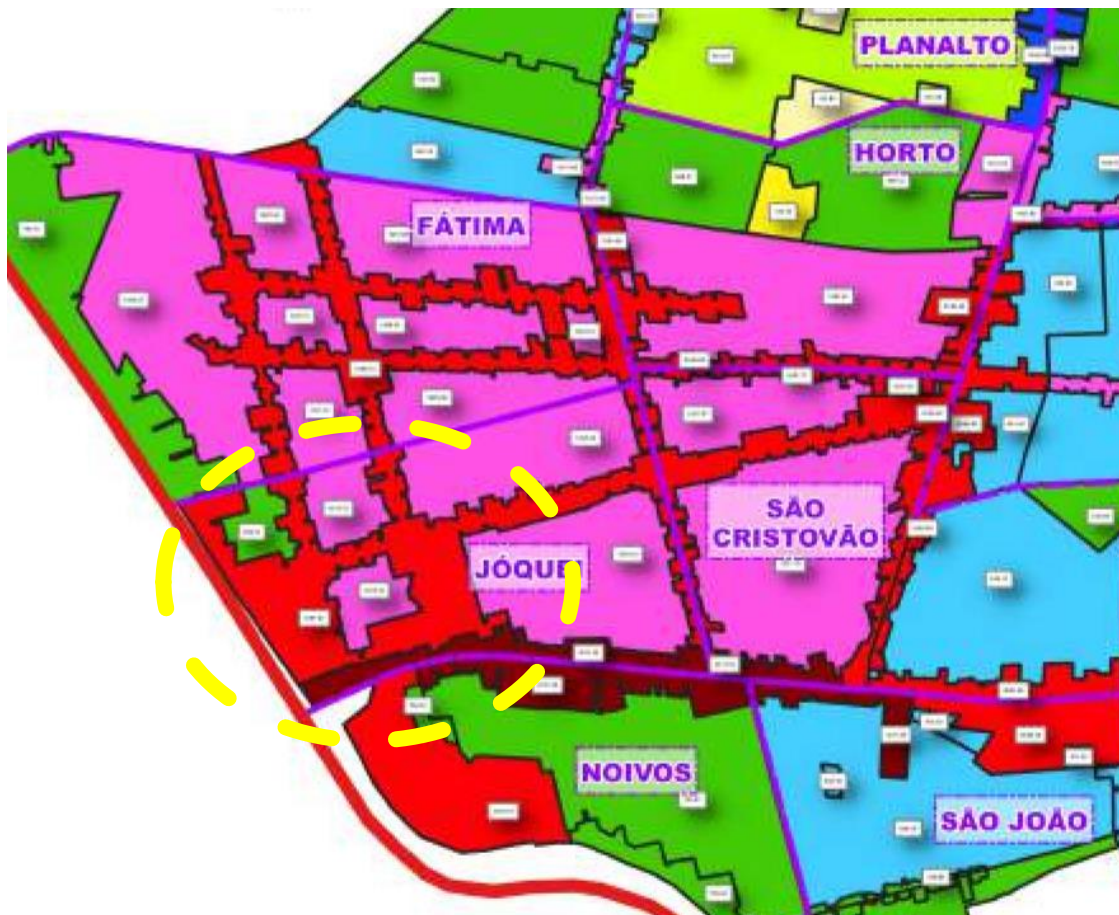
119 mil isentos em 2026

99 mil isentos em 2025
+20 %



Fonte: Secretaria Municipal de Finanças

Exemplos de atualizações da nova PVG



Terreno

Área aproximada 5,6 mil m²

Valor venal em 2019 = 419 mil

Valor venal nova PVG em 2026 = 7 milhões

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

**Valor unitário de terreno
(R\$/m²), por faixa de valor**

	>= 125,00
	>125,00 - R\$250,00
	>R\$250,00 - R\$500,00
	>R\$500,00 - R\$750,00
	>R\$750,00 - R\$1000,00
	>R\$1000,00 - R\$1250,00
	>R\$1250,00 - R\$1500,00
	>R\$1500,00 - R\$2000,00
	>R\$2000,00 - R\$3000,00
	>R\$3000,00
	Delimitação da zona Saad
	Delimitação de bairros
	Denominação de bairros

Implantação da nova PVG

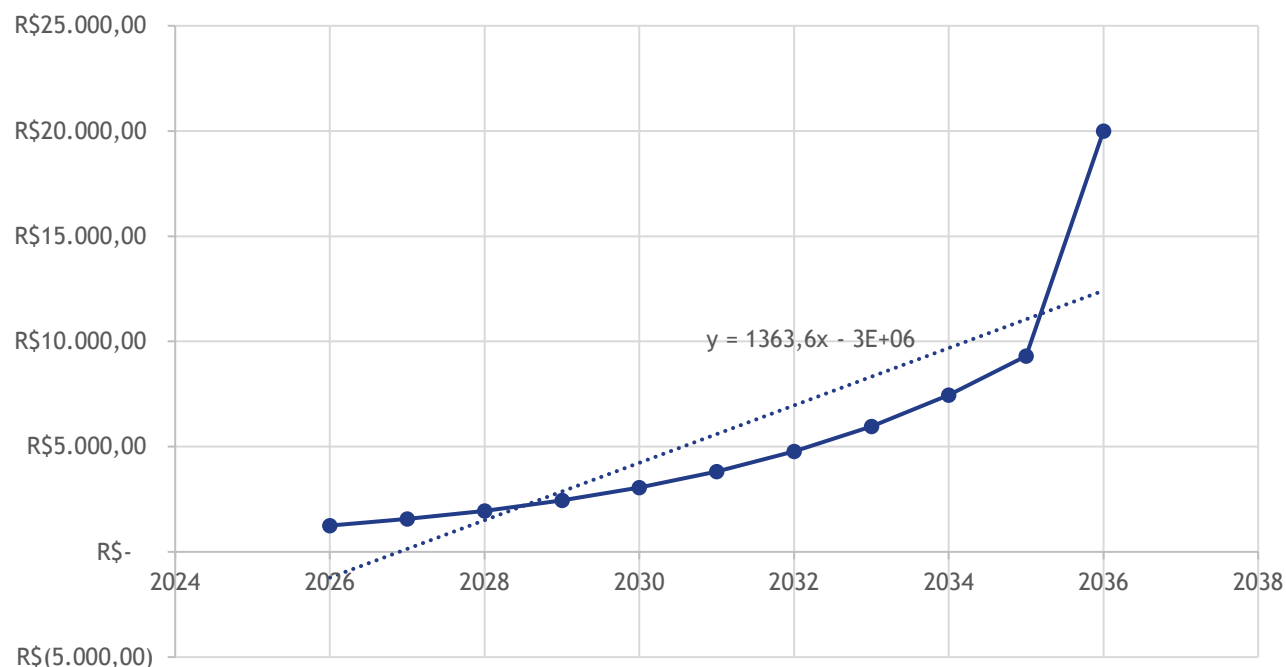
Exercício	Escalonamento (LC 6.166/2024, Art. 1º § 2º)	Limitador (Nova proposta)
2026	50% do valor do terreno e 70% do valor da edificação	25% a mais do que o IPTU do exercício 2025
2027	60% do valor do terreno e 70% do valor da edificação	25% a mais do que o IPTU do exercício 2026
2028	70% do valor do terreno e 70% do valor da edificação	25% a mais do que o IPTU do exercício 2027
2029 a 2035	80% do valor do terreno e 70% do valor da edificação	25% a mais do que o IPTU do exercício imediatamente anterior

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças

Implantação da nova PVG

Cenário 1: Contribuinte com alta variação (típico de glebas)

- IPTU 2025: R\$ 1.000,00
- IPTU 2026 (novo valor teórico com a nova PVG): R\$ 20.000,00
- Variação teórica: 1.900%



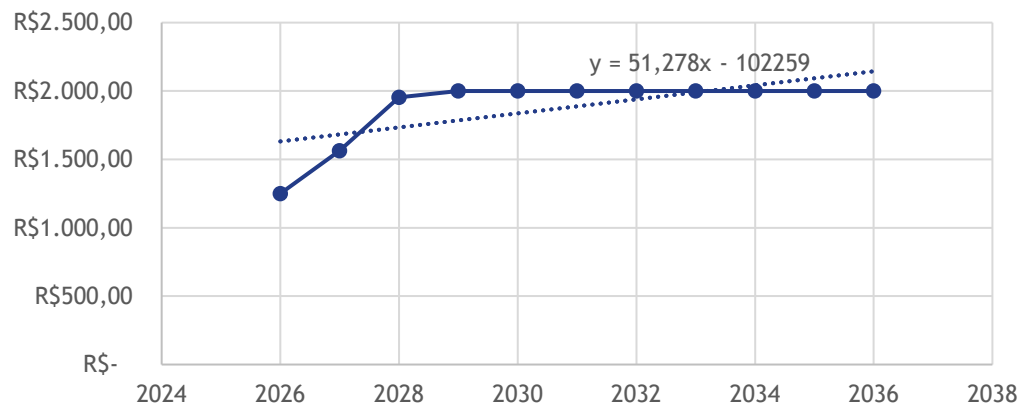
Fonte: Elaboração própria

Ano	Valor IPTU	Valor nominal do aumento	% variação
2026	R\$ 1.250,00	R\$ 250,00	25%
2027	R\$ 1.562,50	R\$ 312,50	56%
2028	R\$ 1.953,13	R\$ 390,63	95%
2029	R\$ 2.441,41	R\$ 488,28	144%
2030	R\$ 3.051,76	R\$ 610,35	205%
2031	R\$ 3.814,70	R\$ 762,94	281%
2032	R\$ 4.768,37	R\$ 953,67	377%
2033	R\$ 5.960,46	R\$ 1.192,09	496%
2034	R\$ 7.450,58	R\$ 1.490,12	645%
2035	R\$ 9.313,23	R\$ 1.862,65	831%
2036	R\$ 20.000,00	R\$ 10.686,77	1900%

Implantação da nova PVG

Cenário 2: Contribuinte médio

- IPTU 2025: R\$ 1.000,00
- IPTU 2026 (novo valor teórico com a nova PVG): R\$ 2.000,00
- Variação teórica: 100%



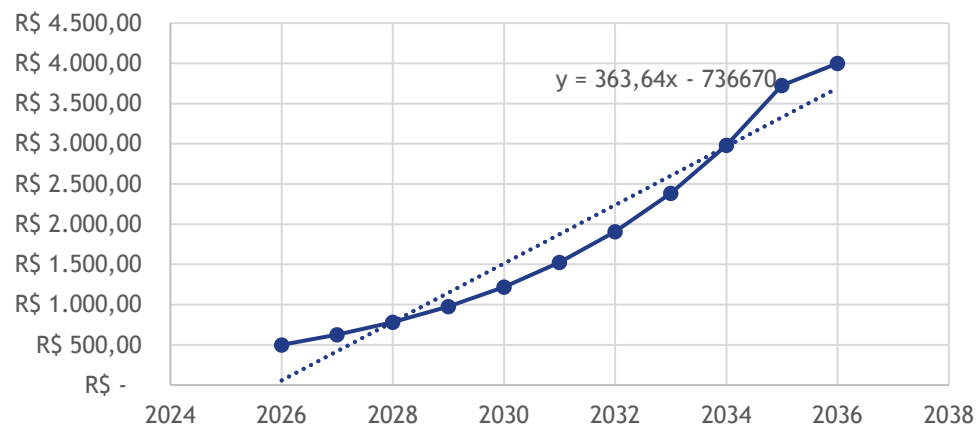
Fonte: Elaboração própria

Ano	valor IPTU	Valor nominal do aumento	% variação
2026	R\$ 1.250,00	R\$ 250,00	25%
2027	R\$ 1.562,50	R\$ 312,50	56%
2028	R\$ 1.953,13	R\$ 390,63	95%
2029	R\$ 2.000,00	R\$ 46,88	100%

Implantação da nova PVG

Cenário 3:

- IPTU 2025: R\$ 400,00
- IPTU 2026 (novo valor teórico com a nova PVG): R\$ 4.000,00
- Variação teórica: 900%



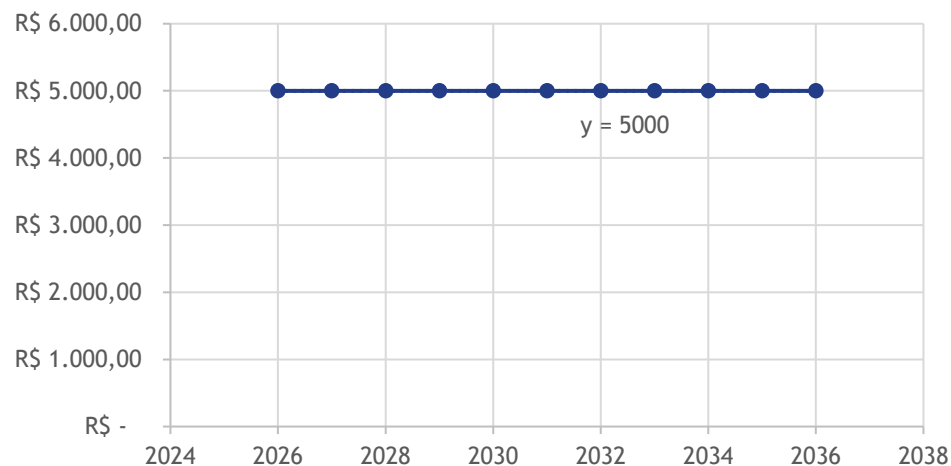
Fonte: Elaboração própria

Ano	valor IPTU	valor nominal	% variação
2026	R\$ 500,00	R\$ 100,00	25%
2027	R\$ 625,00	R\$ 125,00	56%
2028	R\$ 781,25	R\$ 156,25	95%
2029	R\$ 976,56	R\$ 195,31	144%
2030	R\$ 1.220,70	R\$ 244,14	205%
2031	R\$ 1.525,88	R\$ 305,18	281%
2032	R\$ 1.907,35	R\$ 381,47	377%
2033	R\$ 2.384,19	R\$ 476,84	496%
2034	R\$ 2.980,23	R\$ 596,05	645%
2035	R\$ 3.725,29	R\$ 745,06	831%
2036	R\$ 4.000,00	R\$ 274,71	900%

Implantação da nova PVG

Cenário 4:

- IPTU 2025: R\$ 4000,00
- IPTU 2026 (novo valor teórico com a nova PVG): R\$ 5.000,00
- Variação teórica: 25%



Fonte: Elaboração própria

Ano	valor IPTU	Valor nominal do aumento	% variação
2026	R\$ 5.000,00	R\$ 1.000,00	25%

Conclusão

- Não havia **equidade fiscal e justiça tributária** na cobrança do IPTU no município de Teresina
- A atualização da PVG é uma **medida necessária** e rigorosamente alinhada às determinações de correção do TCE-PI
- A recomendação do TCE-PI limitou-se a estabelecer metas gradativas de **escalonamento proporcional**, sem determinar o modelo exato
- A aplicação do limitador prolongado por uma década, embora busque proteger o contribuinte, **retarda o alcance da justiça fiscal e da equidade** que a auditoria visava restabelecer.

Equipe Ação de Controle nº 002933/2026:

Luis Batista de Sousa Junior – Supervisor

Liana de Castro Melo Campelo – Coordenadora

Leonardo Santana Pereira – Membro

Hamifrancy Brito Meneses – Membro

Tribunal de Contas do Estado do Piauí (TCE-PI)

