COORDENADORIA DE TRANSPARÊNCIA E CONTROLE INTERNO - CTCI
UNIDADE CENTRAL DE CONTROLE INTERNO – UCCI
Praça Coronel Pedro Osório, 101 – CEP 96015-010 – Pelotas – RS
(53) 3309-6035 – (53) 3309-6037 – controleinterno@pelotas.com.br

Relatório de Auditoria Operacional n°21/2014

CONTROLES DE EMISSÃO DE GUIAS DE ITBI E ANÁLISE DA BASE DE CÁLCULO.

Objetivo: Verificar os controles de emissão das guias de ITBI e a base de cálculo utilizada para o referido imposto.

Período de abrangência: 2014

Período de conclusão da auditoria: janeiro 2015

Unidade auditada: Secretaria Municipal de Receita SMR

Ordenador: João Pedro Nunes

Secretário

Pelotas, 27 de janeiro de 2015

Resumo

1. Este trabalho de auditoria possui o foco principal na questão da justa tributação imobiliária, aplicada ao caso do Imposto de transmissão de Bens Intervivos – ITBI – em particular.
2. Através de pesquisa nos documentos arquivados no Setor de ITBI e nas planilhas eletrônicas de controle, avaliou-se os quantitativos relativos a emissão de guias de transmissão de bens imóveis – ITBI durante o ano de 2014, identificando-se o percentual de imóveis negociados através de financiamento bancário e por venda direta.
3. Visando-se avaliar a atualização da planta de valores do município, tomou-se por base as guias de recolhimento de ITBI, referentes aos imóveis negociados durante os meses de junho e julho de 2014, no município de Pelotas. Selecionou-se entre estes, os imóveis avaliados pelo valor de mercado (imóveis financiados ou avaliados por solicitação do contribuinte). Traçou-se então, um comparativo entre os valores do cadastro do ITBI e a avaliação de mercado, informados pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis- CABI ou pelo banco financiador do imóvel através de laudo de engenharia de avaliação.
4. Constatou-se que as guias de ITBI em que a base de dados foi a avaliação técnica de instituição financeira, superou em média, nos meses de junho e julho de 2014, o percentual de 108% na arrecadação sobre a simulação utilizando a base de cadastro da prefeitura. O que pode indicar uma defasagem substancial no cadastro utilizado como base do imposto.