

## **Relatório de Auditoria Operacional 020/2017**

### **Avaliação da base de cálculo para o ITBI no ano de 2016**

Objeto: Avaliar os valores de base utilizados para cálculo do ITBI no ano de 2016.

<i>Auditor</i>	<i>Função/cargo</i>	<i>Matrícula</i>
Norma Gonçalves Xavier	Coordenadora	3.264
Ioni Donini Medeiros	Arquiteta	8.273

Unidade auditada: Secretaria Municipal de Receita

Responsável: Rodolfo Bolzoni

## RESUMO

Este trabalho apresenta uma avaliação do valor venal utilizado para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Intervivos- ITBI, dos imóveis negociados no ano de 2016. Avaliou-se, para tanto, as guias das operações de vendas de imóveis com recurso próprio e aquelas financiadas pelos Bancos. Calculou-se a diferença entre o valor venal(valor de venda) e o valor fiscal dos imóveis negociados(valor-base para o cálculo do IPTU), comparando a avaliação realizada pela Secretaria Municipal da Receita, nas vendas à vista, com a avaliação realizada pelos Sistema financeiro, nas vendas a prazo. Os resultados indicam que a avaliação do valor venal nas vendas com recursos próprios estão, em média, abaixo do valor apurado nos imóveis avaliados pelos Bancos. Foi estimada uma diferença percentual em torno de 50% acima do valor fiscal, para o valor venal nas vendas a vista e 110% acima do valor fiscal para o valor venal nas vendas financiadas pelos bancos. A avaliação do sistema financeiro estabelece o valor de garantia do imóvel através de laudo de avaliação e portanto devem estar alinhados com o valor real de mercado. Sendo assim, os resultados apresentados indicam que pode estar ocorrendo uma perda de arrecadação do ITBI nessas operações.

Pelotas, 15 de dezembro de 2017.