



**UNIVERSIDADE DA INTEGRAÇÃO INTERNACIONAL DA LUSOFONIA AFRO-
BRASILEIRA - UNILAB**

INSTITUTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS - ICSA

CURSO DE GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

JOHN LENNON DUARTE DA SILVA

**CADASTRO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE ACARAPE-CE: ANÁLISE DA
NECESSIDADE DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL PARA INCREMENTO DA
ARRECADAÇÃO DO IPTU E MELHORIA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO AO
CONTRIBUINTE.**

ACARAPE

2025

JOHN LENNON DUARTE DA SILVA

**CADASTRO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE ACARAPE-CE: ANÁLISE DA
NECESSIDADE DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL PARA INCREMENTO DA
ARRECADAÇÃO DO IPTU E MELHORIA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO AO
CONTRIBUINTE.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Coordenação do Curso de |Graduação em
Administração Pública, do Instituto de
Ciências Sociais Aplicada da Universidade da
Integração Internacional da Lusofonia Afro-
Brasileira, como requisito parcial para a
obtenção do Título de Bacharel em
Administração Pública.

Orientador: Prof. Dra. Andrea Yumi Sugishita
Kanikadan.

ACARAPE-CE

2025

Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira Sistema de
Bibliotecas da UNILAB
Catalogação de Publicação na Fonte.

Silva, John Lennon Duarte da. S586c

Cadastro imobiliário do município de Acarape-CE: análise da necessidade de
atualização cadastral para incremento da arrecadação do iptu e melhoria na
prestação de serviço ao contribuinte / John Lennon Duarte da Silva. - Redenção,
2025.
35f: il.

Monografia - Curso de Administração Pública, Instituto de Ciências Sociais
Aplicadas, Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-
Brasileira, Redenção, 2025.

Orientadora: Prof. Dra. Andrea Yumi Sugishita Kanikadan.

1. Cadastro imobiliário. 2. Arrecadação municipal. 3. Gestão
tributária. I. Título

CE/UF/BSCA

CDD 346.0438

JOHN LENNON DUARTE DA SILVA

CADASTRO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE ACARAPE-CE: ANÁLISE DA
NECESSIDADE DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL PARA INCREMENTO DA
ARRECADAÇÃO DO IPTU E MELHORIA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO AO
CONTRIBUINTE.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Coordenação do Curso de Graduação em
Administração Pública, do Instituto de
Ciências Sociais Aplicada da Universidade da
Integração Internacional da Lusofonia Afro-
Brasileira, como requisito parcial para a
obtenção do Título de Bacharel em
Administração Pública.

Aprovada em: 29/05/2025.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dra. Andrea Yumi Sugishita Kanikadan. (Orientadora)
Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira (Unilab)

Prof. Dr. Alexandre Lima
Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira (Unilab)

Prof. Dr. Luiz Miguel Dias Caetano
Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira (Unilab)

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar a necessidade de atualização do cadastro imobiliário do município de Acarape-CE, evidenciando como essa medida pode impactar positivamente a arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e a melhoria da prestação dos serviços públicos. Atualmente, o município enfrenta limitações na arrecadação própria devido à defasagem do cadastro imobiliário, comprometendo a justiça fiscal e a eficiência na gestão pública. A pesquisa caracteriza-se como aplicada, descritiva e propositiva, adotando uma abordagem quanti-qualitativa, fundamentada na análise de dados secundários extraídos de relatórios financeiros da Secretaria da Fazenda do Estado do Ceará (SEFAZ-CE), do Portal da Transparência de Acarape e de documentos internos da administração municipal, além de uma revisão bibliográfica com autores como Freire (2020), Silveira (2012) e Pereira (2018). Os resultados apontam que a ausência de um cadastro atualizado, gera subavaliação de imóveis, exclusão de propriedades da base tributária e perda de arrecadação — que em 2024 somou R\$ 132.146,21, frente a uma previsão de R\$ 211.455,00. Esse cenário impacta diretamente a capacidade do município de investir em áreas essenciais, como Educação de Jovens e Adultos (EJA) e Educação Especial. Conclui-se que a modernização do cadastro imobiliário, por meio da adoção de tecnologias e atualização da Planta de Valores Genéricos, é uma estratégia indispensável para ampliar a base tributária, fortalecer a autonomia financeira, promover a justiça fiscal e melhorar significativamente os serviços públicos ofertados à população de Acarape-CE.

Palavras-chave: cadastro imobiliário; IPTU; arrecadação municipal; justiça fiscal; gestão tributária.

ABSTRACT

This study aims to analyze the need for updating the property cadastre of the municipality of Acarape-CE, highlighting how this measure can positively impact the collection of the Urban Property Tax (IPTU) and improve the provision of public services. Currently, the municipality faces limitations in its own revenue due to the outdated property cadastre, compromising tax justice and the efficiency of public management. This research is classified as applied, descriptive, and propositional, adopting a quantitative and qualitative approach. It is based on the analysis of secondary data obtained from financial reports of the State Finance Department of Ceará (SEFAZ-CE), the Acarape Transparency Portal, and internal documents from the municipal administration, in addition to a literature review supported by authors such as Freire (2020), Silveira (2012), and Pereira (2018). The results show that the lack of an updated cadastre, with tools such as georeferencing and the Multifunctional Technical Cadastre (CTM), leads to undervaluation of properties, exclusion of properties from the tax base, and loss of revenue — which in 2024 totaled R\$ 132,146.21, compared to a forecast of R\$ 211,455.00. This scenario directly affects the municipality's ability to invest in essential areas such as Youth and Adult Education (EJA) and Special Education. It is concluded that modernizing the property cadastre, through the adoption of technologies and updating the Generic Value Map, is an essential strategy to expand the tax base, strengthen financial autonomy, promote tax justice, and significantly improve the public services offered to the population of Acarape-CE.

Keywords: real estate registry; IPTU; municipal revenue; fiscal justice; tax management.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	6
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	8
2.1 Gestão pública e administração tributária.....	9
2.2 Marco legal e normas brasileiras: a regulação do cadastro imobiliário e do iptu	12
3 METODOLOGIA.....	14
4 RESULTADOS	16
4.1 Despesa	20
4.2 Desigualdades regionais e os desafios da gestão tributária nos pequenos municípios brasileiros	24
4.3 Vinculando flutuações de receita à atualização cadastral	26
5 CONCLUSÃO.....	30
REFERÊNCIAS	32

1 INTRODUÇÃO

A gestão tributária municipal desempenha papel fundamental na sustentabilidade financeira dos municípios, especialmente aqueles de pequeno porte, como é o caso de Acarape-CE. Localizado a aproximadamente 61,8 km da capital Fortaleza, o município possui uma população estimada em 14.027 habitantes (IBGE, 2022) e tem sua economia baseada principalmente na extração de calcário dolomítico, pequenas fábricas, pecuária e comércio local. Como ocorre em muitos municípios brasileiros, Acarape enfrenta desafios estruturais que comprometem sua autonomia financeira e limitam a capacidade de oferecer serviços públicos de qualidade à sua população.

Entre os tributos municipais, destaca-se o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), cuja arrecadação visa financiar serviços públicos locais, como educação, saúde, transporte e infraestrutura urbana. Além disso, o IPTU possui função extrafiscal, estimulando o uso adequado dos imóveis urbanos e promovendo a função social da propriedade (Costa; Silva, 2020). O cálculo do IPTU é realizado com base no valor venal do imóvel, que representa seu valor de mercado, considerando critérios como localização, área construída, área do terreno, padrão construtivo, tipo de uso do imóvel e situação do imóvel (Naldony, 2016). Para garantir justiça fiscal na cobrança desse imposto, é imprescindível que os dados referentes aos imóveis estejam atualizados e reflitam com precisão a realidade urbana.

Nesse contexto, o cadastro imobiliário assume papel estratégico, funcionando como o sistema oficial de registro das características físicas, econômicas e jurídicas dos imóveis urbanos (Pereira, 2018). Este cadastro constitui a base de dados que alimenta não apenas a cobrança do IPTU, mas também o planejamento urbano, a formulação de políticas públicas e a gestão territorial. Quando desatualizado, o cadastro compromete a arrecadação e a equidade tributária, gerando distorções como subavaliação de imóveis, omissão de edificações e exclusão de novas construções da base tributária (Freire, 2020; Silveira, 2012).

Atualmente, o município de Acarape-CE enfrenta a realidade de um cadastro imobiliário desatualizado, o que limita a eficácia da arrecadação do IPTU e a capacidade da administração pública de financiar e ampliar os serviços essenciais. A dependência dos repasses governamentais, como o Fundo de Participação dos Municípios (FPM), evidencia a fragilidade fiscal local e restringe a autonomia municipal (Silva; Silva, 2018). Ademais, a ausência de ferramentas modernas, como o Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) e

sistemas de georreferenciamento, agrava as dificuldades na gestão tributária e urbana (Pereira, 2018).

Estudos em outros municípios brasileiros indicam que a modernização do cadastro imobiliário impacta diretamente a capacidade arrecadatória e a eficiência na gestão pública. Silveira (2012), ao analisar omunicípio de Jaguarão-RS, e Freire (2020), no estudo de Fortaleza-CE, demonstram que a atualização cadastral reduz a inadimplência, corrige distorções na cobrança e amplia significativamente a base de contribuintes. A ausência dessa atualização, por sua vez, perpetua desigualdades, dificulta o planejamento urbano e compromete a justiça fiscal.

Diante desse contexto, este estudo busca responder à seguinte questão-problema: Como a falta de atualização do cadastro imobiliário compromete a arrecadação do IPTU e limita a prestação dos serviços públicos no município de Acarape-CE?

Com base na questão-problema apresentada, o objetivo deste trabalho é analisar a necessidade de atualização do cadastro imobiliário no município de Acarape-CE, evidenciando os impactos que essa atualização pode gerar na arrecadação do IPTU e na melhoria da prestação dos serviços, Enquanto os objetivos específicos a pesquisa são: Demonstrar os itens do cadastro que necessitam ser atualizados e de sua manutenção como forma de incrementar a arrecadação municipal; Identificar a função do imposto predial territorial e urbano (IPTU), sua base de cálculo e a forma como é feito o cálculo do imposto; Analisar a importância da planta de valores atualizada para fins de ser feita justiça fiscal.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A fundamentação teórica deste estudo é estruturada para embasar a necessidade de atualização do cadastro imobiliário do município de Acarape-CE. Este tópico apresenta uma revisão de conceitos e estudos que destacam a relevância da modernização cadastral como ferramenta estratégica para a gestão pública, com foco em suas implicações fiscais, administrativas e sociais. A discussão abrange a importância do cadastro imobiliário atualizado para o fortalecimento das finanças municipais, a promoção da justiça fiscal e a melhoria do planejamento urbano, fornecendo uma base sólida para a interpretação dos dados empíricos coletados.

Serão abordados dois eixos principais. O primeiro eixo explora a relação entre a atualização do cadastro imobiliário e a arrecadação tributária, com ênfase no IPTU. Estudos como os de Freire (2020) e Silveira (2012) serão discutidos para ilustrar como um cadastro preciso permite identificar imóveis não tributados, corrigir distorções nos valores venais e reduzir a inadimplência, resultando em maior receita municipal sem a necessidade de elevar alíquotas. Essas autoras destacam que a modernização cadastral não apenas amplia a base contributiva, mas também promove equidade na cobrança de impostos, alinhando os tributos às características reais dos imóveis.

O segundo eixo analisa os benefícios da atualização cadastral para a eficiência administrativa e a prestação de serviços públicos. A precisão dos dados cadastrais, conforme apontada por Silveira (2012), facilita o planejamento urbano e a alocação de recursos, permitindo que os municípios atendam melhor às demandas da população. Além disso, a transparência proporcionada por um cadastro atualizado fortalece a confiança dos contribuintes no sistema tributário, incentivando o cumprimento das obrigações fiscais. Esses aspectos serão explorados para demonstrar que a modernização do cadastro vai além do impacto financeiro, contribuindo para a qualidade da gestão pública e o bem-estar social.

A atualização do cadastro imobiliário é um processo fundamental para a administração pública, com implicações diretas na arrecadação tributária e na eficiência dos serviços prestados aos cidadãos. Freire (2020) destaca, em seu estudo sobre Fortaleza-CE, que a modernização do cadastro imobiliário tem um impacto significativo na arrecadação do IPTU e na redução da inadimplência. A autora argumenta que um cadastro atualizado reflete de forma mais precisa as características dos imóveis, o que permite ao município ajustar a base de cálculo do imposto e assegurar uma cobrança mais justa. Isso, por sua vez, não só

eleva a receita municipal, mas também promove uma maior justiça fiscal, ao alinhar a cobrança dos tributos à realidade dos contribuintes.

Silveira (2012) complementa essa análise ao investigar os efeitos da atualização cadastral no município de Jaguarão-RS. Seu estudo revela que a modernização do cadastro imobiliário não apenas aumenta a arrecadação, mas também melhora a qualidade dos serviços oferecidos aos contribuintes. Silveira aponta que, com um cadastro atualizado, a administração pública pode identificar e regularizar imóveis que anteriormente estavam fora do sistema tributário, ampliando a base de arrecadação. Além disso, a precisão das informações cadastrais contribui para um planejamento urbano mais eficaz, permitindo uma alocação de recursos mais adequada e a prestação de serviços públicos mais eficientes.

Os estudos de Freire (2020) e Silveira (2012) convergem ao evidenciar que a atualização do cadastro imobiliário é uma ferramenta estratégica para o fortalecimento das finanças municipais. Ambos os autores ressaltam que, além de incrementar a arrecadação, um cadastro atualizado proporciona transparência e equidade no processo de cobrança de impostos. Essa prática também favorece a gestão pública, ao fornecer dados confiáveis que sustentam decisões mais informadas e a oferta de serviços de maior qualidade à população. Portanto, a manutenção de um cadastro imobiliário atualizado é essencial para promover a justiça fiscal e a sustentabilidade financeira dos municípios.

2.1 GESTÃO PÚBLICA E ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

A administração tributária municipal é um dos pilares para garantir a autonomia dos entes federativos, sendo responsável pela arrecadação dos tributos locais que financiam políticas públicas essenciais. No contexto brasileiro, a descentralização promovida pela Constituição Federal de 1988 conferiu maior responsabilidade aos municípios na gestão de seus tributos, exigindo deles maior eficiência administrativa (Silva; Silva, 2018).

A eficiência da gestão pública municipal está diretamente relacionada à capacidade de arrecadação e à aplicação dos recursos em prol do desenvolvimento local. Oliveira e Liboni (2018) apontam que a eficiência da administração pública pode ser mensurada por meio de indicadores que avaliam a dependência dos municípios em relação a repasses federais e estaduais, bem como a arrecadação própria. Municípios com maior independência financeira tendem a ter maior autonomia para implementar políticas públicas de qualidade.

No entanto, um dos desafios enfrentados pela administração tributária municipal é a resistência dos contribuintes ao pagamento dos tributos. Segundo Thomé e Santos (2024), a

implementação de sistemas de remuneração variável para servidores da administração tributária pode incentivar maior eficiência na arrecadação, ao estabelecer metas claras e recompensar os auditores fiscais pelo cumprimento dos objetivos (Thomé; Santos, 2024).

A gestão tributária eficaz requer também um aparato tecnológico moderno para garantir maior precisão na arrecadação e na fiscalização dos tributos. Mendes *et al.* (2024) destacam que a aplicação de modelos de gestão baseados em dados estruturados pode otimizar a arrecadação e reduzir a sonegação fiscal. O uso de tecnologias como inteligência artificial e análise de big data tem sido uma alternativa para a modernização da administração tributária em países desenvolvidos.

Além disso, a autonomia municipal no federalismo fiscal brasileiro depende da capacidade dos municípios em gerenciar suas receitas próprias. Segundo Silva e Silva (2018), a descentralização dos serviços públicos gerou novas atribuições aos municípios, aumentando a necessidade de uma administração tributária eficiente. No entanto, muitos municípios enfrentam dificuldades para arrecadar tributos como IPTU, ISS e ITBI, dependendo quase exclusivamente dos repasses do Fundo de Participação dos Municípios (FPM).

A transparência na gestão tributária é um fator essencial para o fortalecimento da governança pública. Mendes *et al.* (2024) ressaltam que a participação social na administração tributária pode aumentar a confiabilidade no sistema, reduzindo a inadimplência e fortalecendo a arrecadação. Isso pode ser alcançado por meio de plataformas digitais que permitam maior controle social sobre os tributos arrecadados e sua aplicação.

Outro aspecto relevante na administração tributária municipal é a adequação das políticas fiscais às especificidades locais. Oliveira e Liboni (2018) identificaram que municípios que adotam estratégias diferenciadas para a cobrança e fiscalização dos tributos apresentam maior eficiência na arrecadação e no desenvolvimento econômico. Isso reforça a importância de uma administração tributária que compreenda as particularidades econômicas e sociais de cada localidade.

A legislação tributária brasileira também desempenha um papel fundamental na eficiência da gestão pública. A Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000) estabelece limites para gastos públicos e incentiva a gestão responsável dos recursos arrecadados (Silva & Silva, 2018). No entanto, a rigidez das normas pode representar um entrave para a inovação na gestão tributária, dificultando a adoção de novas estratégias de arrecadação.

A modernização da administração pública tem sido um tema recorrente nos estudos sobre gestão tributária. Segundo Thomé e Santos (2024), a implementação de práticas inspiradas no modelo de New Public Management (NPM) pode contribuir para maior eficiência na arrecadação, ao introduzir conceitos como meritocracia e gestão por resultados. No entanto, a adaptação desses modelos à realidade brasileira requer um equilíbrio entre eficiência e equidade fiscal.

A relação entre gestão tributária e desenvolvimento humano também merece destaque. Mendes *et al.* (2024) afirmam que municípios com maior eficiência na arrecadação tributária tendem a apresentar melhores indicadores sociais, pois dispõem de mais recursos para investimentos em saúde, educação e infraestrutura. Dessa forma, a administração tributária não deve ser vista apenas como um instrumento de arrecadação, mas também como um meio de promover o bem-estar social.

A sonegação fiscal é um dos principais desafios para a administração tributária municipal. De acordo com Silva e Silva (2018), a evasão de impostos compromete a capacidade dos municípios de investir em políticas públicas e pode gerar desigualdades regionais. Para combater esse problema, é necessário fortalecer os mecanismos de fiscalização e adotar políticas de incentivo à regularização tributária.

A capacitação dos servidores da administração tributária também é um fator determinante para a eficiência da arrecadação. Thomé e Santos (2024) destacam que a qualificação dos auditores fiscais e a implementação de sistemas de avaliação de desempenho podem aumentar a eficiência da administração tributária. Além disso, a valorização dos profissionais da área pode reduzir a rotatividade e garantir maior continuidade nas políticas fiscais.

A gestão tributária eficaz deve ser acompanhada de uma política de comunicação transparente com os contribuintes. Mendes *et al.* (2024) sugerem que campanhas de conscientização sobre a importância do pagamento dos tributos podem reduzir a inadimplência e aumentar a arrecadação. Além disso, a simplificação dos processos de pagamento e a digitalização dos serviços podem facilitar o cumprimento das obrigações fiscais.

A eficiência da administração tributária também depende da integração entre os diferentes níveis de governo. Segundo Oliveira e Liboni (2018), a cooperação entre municípios, estados e União pode resultar em maior compartilhamento de informações fiscais e na implementação de políticas tributárias mais eficazes. Isso pode contribuir para a redução da burocracia e para o aumento da arrecadação.

A reforma tributária é um tema recorrente no debate sobre administração tributária no Brasil. Silva e Silva (2018) argumentam que a simplificação do sistema tributário poderia reduzir a evasão fiscal e aumentar a arrecadação dos municípios. No entanto, qualquer mudança nesse sentido deve levar em consideração as desigualdades regionais e garantir a autonomia dos entes federativos.

Dessa forma, a administração tributária municipal promove o desenvolvimento local e a garantia da autonomia financeira dos municípios. A eficiência na arrecadação, a transparência na gestão e a modernização dos processos administrativos são elementos essenciais para fortalecer a capacidade de financiamento das políticas públicas. Como destacam Mendes *et al.* (2024), a gestão tributária eficiente não apenas garante o equilíbrio fiscal, mas também contribui para a melhoria da qualidade de vida da população.

2.2 MARCO LEGAL E NORMAS BRASILEIRAS: A REGULAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO E DO IPTU

A regulação do cadastro imobiliário e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no Brasil está fundamentada em um conjunto de normas legais que garantem a gestão eficiente dos recursos municipais. Entre as principais normativas que norteiam essa gestão, destacam-se a Constituição Federal de 1988, a Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000), o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e as Normas Técnicas do INCRA e IBGE. Esses dispositivos são essenciais para assegurar a arrecadação justa do IPTU e a correta administração do cadastro imobiliário nos municípios brasileiros.

A Constituição Federal de 1988 estabelece a competência tributária dos entes federativos, garantindo aos municípios a prerrogativa de instituir e arrecadar impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana (art. 156, I). Dessa forma, os recursos arrecadados pelo IPTU são destinados ao financiamento de serviços públicos locais, como saneamento, educação e infraestrutura urbana. Segundo Almeida (2019), a autonomia municipal na gestão do IPTU permite uma melhor adequação das políticas fiscais às necessidades locais, fortalecendo a capacidade administrativa das prefeituras.

A Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000) impõe regras de gestão fiscal responsável, obrigando os municípios a manterem um equilíbrio entre receitas e despesas. A legislação também determina a necessidade de transparência na arrecadação e aplicação dos tributos municipais, incluindo o IPTU. Conforme explica Souza (2021), a Lei de Responsabilidade Fiscal desempenha um papel fundamental ao garantir que a arrecadação

do IPTU seja utilizada de forma eficiente, evitando déficits orçamentários e promovendo o desenvolvimento local.

O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) regulamenta os instrumentos urbanísticos para garantir o cumprimento da função social da propriedade. Dentre as medidas previstas, o IPTU progressivo no tempo é um mecanismo que busca desestimular a especulação imobiliária e incentivar a utilização adequada dos imóveis urbanos. Segundo Costa e Silva (2020), o Estatuto da Cidade reforça a importância de uma tributação equitativa, utilizando o IPTU como ferramenta de planejamento urbano e inclusão social.

As Normas Técnicas do INCRA e IBGE são essenciais para a padronização dos cadastros imobiliários, garantindo maior precisão na identificação dos imóveis urbanos e rurais. O Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) é um dos principais instrumentos utilizados para integrar informações sobre propriedade, infraestrutura e planejamento territorial. Como destaca Pereira (2018), "a implementação de um cadastro multifinalitário eficiente contribui para a melhoria da arrecadação municipal e a otimização dos serviços públicos".

Dessa forma, a estrutura normativa brasileira oferece um arcabouço legal robusto para a gestão do cadastro imobiliário e do IPTU. A aplicação eficaz dessas normas permite que os municípios arrecadem impostos de maneira justa, promovam o desenvolvimento urbano e garantam a prestação de serviços públicos de qualidade para a população.

3 METODOLOGIA

A pesquisa adota uma abordagem quantitativa e qualitativa, com o objetivo de analisar a necessidade de atualização do cadastro imobiliário como ferramenta para o incremento da arrecadação do IPTU e a melhoria na prestação de serviços públicos no município de Acarape-CE. Para isso, serão utilizadas fontes secundárias oficiais, com dados referentes ao período de 2015 a 2024.

Trata-se de uma pesquisa aplicada, de natureza propositiva e com abordagem descritiva, uma vez que busca gerar soluções práticas para a gestão pública, especialmente no que se refere à modernização do cadastro imobiliário, que ainda não foi atualizado no município. O caráter descritivo está relacionado à análise dos dados arrecadatários do IPTU no período de 2015 a 2024, visando identificar padrões, variações e impactos decorrentes da ausência de atualização cadastral.

Portanto, o estudo não se limita à descrição do cenário atual, mas tem como finalidade analisar e propor medidas que possam subsidiar a administração pública na tomada de decisões voltadas à atualização do cadastro imobiliário, visando à eficiência na arrecadação tributária e à melhoria na oferta de serviços públicos. A coleta de dados será realizada por meio de fontes secundárias, destacam-se os dados disponibilizados pela Secretaria da Fazenda do Estado do Ceará (SEFAZ-CE), por meio de seu portal oficial (<https://www.sefaz.ce.gov.br/arrecadacao/>), onde serão acessadas informações sobre a arrecadação tributária municipal. Além disso, serão analisados os Relatórios Resumidos da Execução Orçamentária (RREO), disponíveis no Portal da Transparência do Município de Acarape-CE (<https://www.acarape.ce.gov.br/lrf.php?cat=7>). Esses documentos possibilitam avaliar a evolução da arrecadação do IPTU e outros tributos municipais ao longo do tempo.

Além dos relatórios financeiros, a pesquisa também incluirá a análise de leis municipais e documentação tributária, buscando compreender o arcabouço legal que rege a arrecadação do IPTU e sua atualização cadastral. A legislação vigente será analisada para verificar como as regras tributárias impactam na cobrança e quais medidas podem ser adotadas para aumentar a eficiência do sistema. Complementarmente, será realizada uma revisão bibliográfica com consulta a artigos acadêmicos, teses e outras publicações relacionadas à gestão tributária municipal e à modernização cadastral, permitindo embasar a pesquisa em estudos já realizados sobre o tema.

Os dados coletados serão organizados e analisados em duas etapas principais. A primeira consiste na análise dos dados históricos, na qual será feita uma análise das receitas de IPTU de 2015 a 2024. Esse procedimento permitirá verificar se houve aumento na arrecadação durante o período e se a modernização do cadastro trará impactos positivos para as finanças municipais de acordo com os estudos sobre o tema. Para garantir a precisão da análise, os dados serão extraídos diretamente dos relatórios financeiros da SEFAZ-CE e da Prefeitura de Acarape.

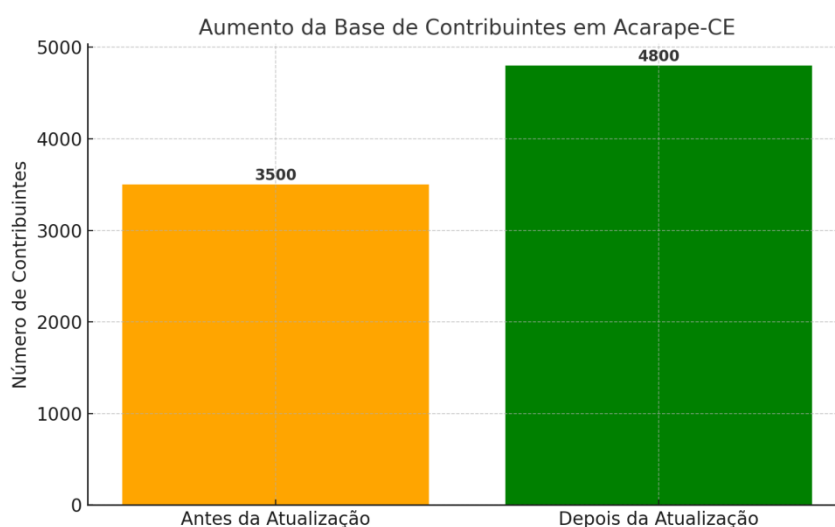
A segunda etapa envolve o tratamento estatístico dos dados, utilizando ferramentas de estatística descritiva para identificar padrões e avaliar a relação entre o orçamento municipal e aumento das receitas municipais no que se refere ao IPTU. Serão aplicadas técnicas quantitativas para verificar se há uma correlação significativa entre a modernização do cadastro imobiliário e a arrecadação do IPTU. Dessa forma, a pesquisa pretende fornecer evidências concretas sobre a importância da atualização cadastral como estratégia de gestão tributária eficiente.

4 RESULTADOS

Diante da análise realizada, torna-se evidente que a ausência de um cadastro imobiliário atualizado no município de Acarape-CE tem impacto direto sobre a arrecadação do IPTU. A falta de informações precisas e atualizadas sobre os imóveis, como área construída, localização, padrão construtivo e valor venal, compromete a formação de uma base de dados robusta, essencial para garantir uma arrecadação eficiente e justa. Este cenário resulta na subavaliação de imóveis, na omissão de novas edificações e na exclusão de contribuintes que deveriam estar integrados à base tributária municipal.

Para ilustrar os efeitos da atualização cadastral e a magnitude desse problema, apresenta-se nos Gráfico 1 e 2 uma simulação do impacto que uma base de dados atualizada pode ter no número de imóveis cadastrados no município. Esse levantamento evidencia como a ampliação da base imobiliária, por meio de um cadastro atualizado, contribui significativamente para fortalecer a capacidade arrecadatória do IPTU, além de promover maior justiça fiscal e distribuir de forma mais equânime a carga tributária entre os contribuintes. O primeiro impacto visível da atualização cadastral é a ampliação da base de contribuintes. Como demonstra o Gráfico 1, com dados simulados para o município de Acarape, o número de imóveis cadastrados apresentou um crescimento significativo após o processo de atualização.

Gráfico 1 – Aumento da base de contribuintes



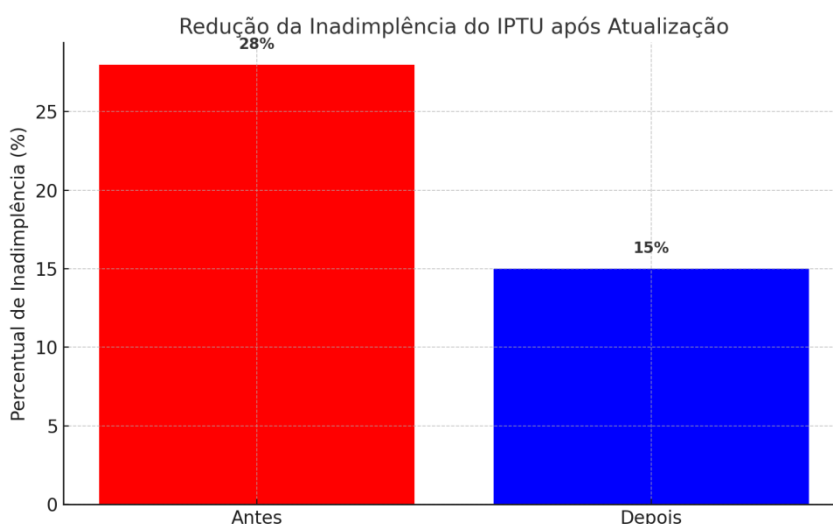
Fonte: Autor (2025)

Essa ampliação reflete o esforço de inclusão de novos imóveis, regularização de áreas edificadas não registradas e atualização de informações inconsistentes, promovendo maior justiça fiscal e melhor repartição da carga tributária.

Outro reflexo importante é a redução da inadimplência no pagamento do IPTU, conforme ilustrado no Gráfico 2. A atualização promoveu uma melhoria na percepção de justiça entre os contribuintes e maior eficiência nos processos de cobrança.

A diminuição de quase 50% no índice de inadimplência indica não apenas maior capacidade de pagamento, mas também maior disposição dos munícipes em cumprir suas obrigações tributárias.

Gráfico 2 – Redução da inadimplência do IPTU



Fonte: Autor (2025)

Por outro lado, o gráfico 3 apresenta uma comparação entre os valores previstos e arrecadados de IPTU no período de 2020 a 2024. A análise dos dados evidencia uma discrepância significativa entre as previsões orçamentárias e os valores efetivamente arrecadados ao longo desses anos, revelando padrões que merecem atenção por parte da gestão pública.

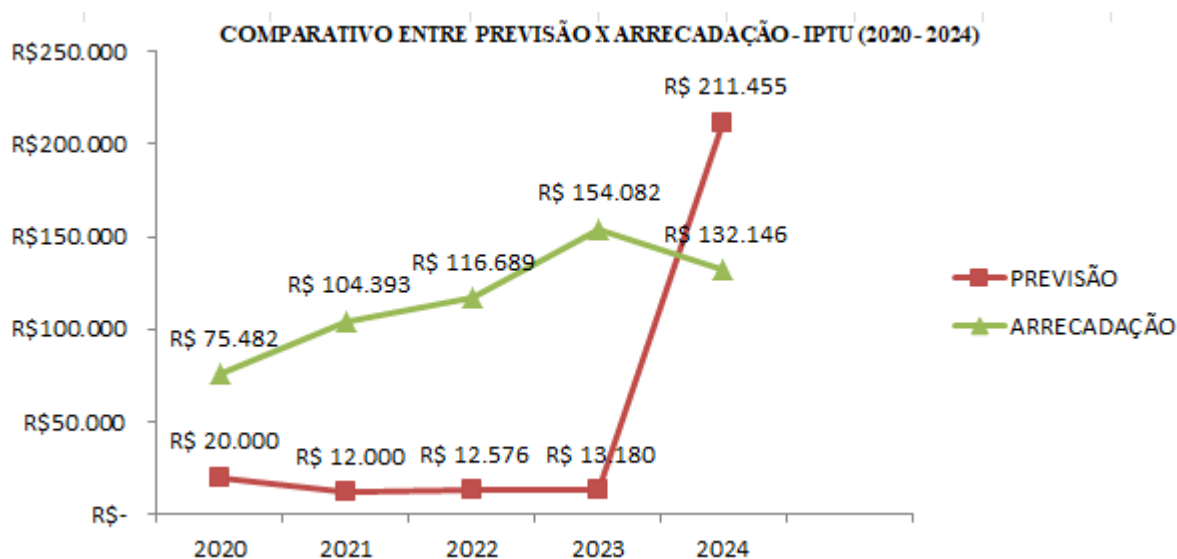
Entre 2020 e 2023, observa-se que a arrecadação superou consideravelmente as previsões em todos os anos. Por exemplo, em 2020, enquanto a previsão era de apenas R\$ 20.000, a arrecadação real chegou a R\$ 75.482. Esse comportamento se repete nos anos seguintes, com valores arrecadados sempre acima do estimado, o que pode indicar uma sistemática subestimação da receita do IPTU nas projeções orçamentárias. Tal prática, embora

possa ser adotada por cautela fiscal, pode comprometer o planejamento e a execução de políticas públicas, uma vez que limita a visão realista dos recursos disponíveis.

Em 2024, no entanto, ocorre uma inversão expressiva nesse cenário. A previsão salta de R\$ 13.180 em 2023 para R\$ 211.455, representando um aumento abrupto e sem precedentes. Curiosamente, a arrecadação nesse mesmo ano não acompanhou essa expectativa elevada, registrando R\$ 132.146 — um valor ainda relevante, porém bem abaixo do projetado. Essa discrepância sugere uma possível superestimação na previsão para 2024, que pode estar relacionada a uma tentativa de corrigir os erros de subestimação dos anos anteriores ou a expectativas excessivamente otimistas.

Em suma, os dados apresentados demonstram a importância de aprimorar os métodos de previsão de receitas municipais, especialmente no que diz respeito a tributos como o IPTU. Previsões mais alinhadas com a realidade arrecadatória não apenas favorecem o equilíbrio fiscal, mas também contribuem para a eficiência e credibilidade da gestão pública.

Gráfico 3 – Comparativo entre previsão x arrecadação - IPTU



Fonte: Autor (2025)

A tabela 1 a seguir apresenta os valores arrecadados mês a mês durante o ano de 2024 em Acarape-CE, evidenciando flutuações na receita do IPTU, que estão relacionadas a fatores como calendário de vencimentos, programas de incentivo ao pagamento e a própria adesão da população ao imposto. Destaca-se o mês de julho, com a maior arrecadação registrada no período (R\$ 60.783,65), possivelmente influenciada pelo pagamento de parcelas acumuladas ou por ações de regularização fiscal. Em contraste, os meses de março e abril apresentaram as menores arrecadações, sugerindo uma possível sazonalidade no pagamento do tributo.

Tabela 1 – Receita IPTU, em Acarape-CE, 2024

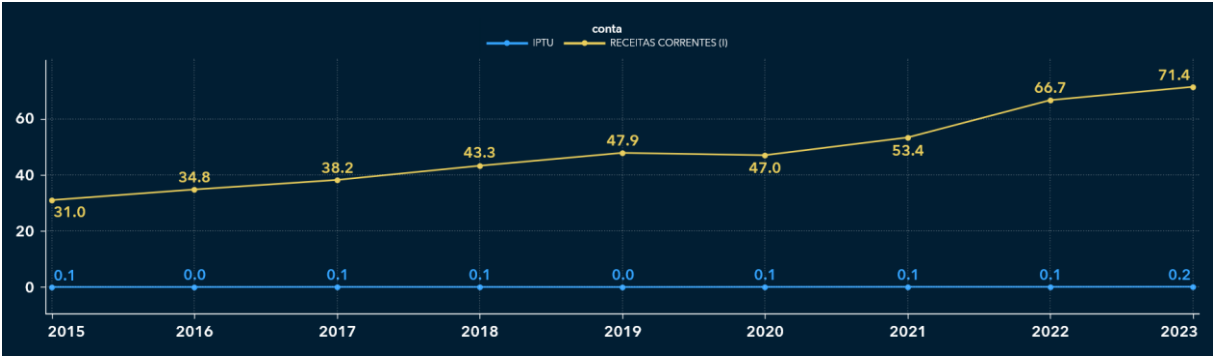
Mês	IPTU (R\$)
Janeiro/2024	4.720,89
Fevereiro/2024	4.682,19
Março/2024	580,92
Abril/2024	468,38
Maio/2024	1.964,28
Junho/2024	30.558,22
Julho/2024	60.783,65
Agosto/2024	9.339,49
Setembro/2024	3.322,07
Outubro/2024	3.823,95
Novembro/2024	8.965,66
Dezembro/2024	2.936,51
Total (12 meses)	132.146,21
Previsão Atualizada do Exercício	211.455,00

Fonte: Autor (2025)

Ao longo do ano, a receita total acumulada com o IPTU foi de R\$ 132.146,21, ficando abaixo da previsão atualizada do exercício, estimada em R\$ 211.455,00. Esse descompasso entre o valor arrecadado e a previsão pode indicar desafios na cobrança do imposto, inadimplência dos contribuintes ou necessidade de atualização do cadastro imobiliário municipal. A análise desses dados é fundamental para que a gestão municipal avalie a eficácia das estratégias de arrecadação e identifique possíveis medidas para aprimorar a captação de recursos, garantindo maior equilíbrio fiscal e melhoria na prestação de serviços públicos.

O Gráfico 4 apresenta a evolução da arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e das Receitas Correntes do município entre os anos de 2015 e 2023. O gráfico exibe duas linhas representando cada variável: uma em azul para o IPTU e outra em amarelo para as Receitas Correntes. O estudo dessa relação é essencial para entender como a arrecadação do IPTU impacta as finanças municipais e se houve mudanças significativas na política tributária e na gestão fiscal ao longo dos anos.

Gráfico 4 – Receita IPTU em Acarape-CE, série histórica



Fonte: Autor (2025)

Observa-se que, entre 2015 e 2023, as Receitas Correntes apresentaram crescimento significativo, passando de 31,0 para 71,4, com destaque para os aumentos expressivos a partir de 2021. Por outro lado, a arrecadação com o IPTU manteve-se praticamente estável durante todo o período, variando entre 0,0 e 0,2, o que revela uma baixa representatividade desse tributo na composição das receitas públicas. Essa disparidade pode indicar uma subutilização do potencial arrecadatório do IPTU ou uma opção política por não reajustá-lo de forma significativa, mesmo diante do aumento geral das receitas.

4.1 DESPESA

O quadro 2 contém dados sobre a execução orçamentária do município, destacando as despesas relacionadas à educação e transporte geral. A tabela exhibe valores para diferentes categorias de despesas, incluindo dotação atualizada, despesas empenhadas, liquidadas, pagas e aquelas inscritas como restos a pagar não processados. Esses dados permitem uma análise da gestão financeira municipal, evidenciando como os recursos foram alocados e executados ao longo do período analisado.

Quadro 2 – Despesas utilizando impostos 2024

Despesa	Dotação Atualizada (R\$)	Despesas Empenhadas (R\$)	Despesas Liquidadas (R\$)	Despesas Pagas (R\$)	Inscritas em Restos a Pagar Não Processados (R\$)
Educação Infantil	3.718.763	3.718.763	3.718.763	3.718.763	0
Ensino	8.841	8.841	8.841	8.841	0

Despesa	Dotação Atualizada (R\$)	Despesas Empenhadas (R\$)	Despesas Liquidadas (R\$)	Despesas Pagas (R\$)	Inscritas em Restos a Pagar Não Processados (R\$)
Fundamental					
Educação de Jovens e Adultos	0	0	0	0	0
Educação Especial	0	0	0	0	0
Transporte Geral	1.063	1.063	1.063	1.063	0
Outros	2.773.586	2.773.586	2.714.654	2.567.563	8.960

Fonte: Autor (2025)

Ao examinar os dados, observa-se que a maior parte dos recursos foi destinada à Educação Infantil, com um total de R\$ 3.718.763,00, integralmente empenhado, liquidado e pago, sem valores pendentes como restos a pagar. Isso indica uma execução eficiente desses recursos, garantindo que os investimentos planejados para essa área fossem efetivamente realizados.

No caso do Ensino Fundamental, o valor alocado foi significativamente menor, R\$ 8.841,00, e também foi totalmente empenhado, liquidado e pago, sem restos a pagar. A baixa dotação orçamentária para essa categoria pode sugerir que outros recursos, como repasses estaduais e federais, estejam sendo utilizados para complementar o financiamento dessa etapa da educação.

A ausência de recursos destinados à Educação de Jovens e Adultos (EJA) e à Educação Especial indica que essas áreas não receberam investimentos diretos do orçamento municipal. Isso pode representar uma lacuna no atendimento educacional desses grupos, sendo um ponto crítico a ser analisado na formulação de políticas públicas futuras.

No setor de Transporte Geral, o valor foi de R\$ 1.063,00, integralmente executado. Embora pequeno, esse montante pode estar relacionado a despesas pontuais ou manutenção mínima da frota utilizada para transporte escolar ou administrativo.

A categoria Outros apresenta um orçamento mais expressivo, R\$ 2.773.586,00, dos quais R\$ 2.714.654,00 foram liquidados e R\$ 2.567.563,00 efetivamente pagos. Há um saldo de R\$ 8.960,00 registrado como restos a pagar não processados, indicando que algumas despesas ainda aguardam regularização. Esse valor pendente pode representar atrasos administrativos ou processos burocráticos na execução financeira.

O Gráfico 5, apresenta uma série histórica das despesas e investimentos do município entre os anos de 2015 e 2024. O gráfico exibe duas linhas: uma azul representando as despesas (exceto intra-orçamentárias) e outra amarela correspondendo aos investimentos. A análise desse comportamento ao longo dos anos pode fornecer insights sobre a gestão financeira municipal, evidenciando prioridades orçamentárias e a evolução dos gastos públicos.

Gráfico 5 – série histórica das despesas



Fonte: Acarape (2025)

A linha azul mostra um crescimento constante das despesas municipais ao longo do período. Em 2015, o valor era 30,4, e em 2024 atingiu 72,4, mais que o dobro do inicial. Entre 2015 e 2020, houve um aumento progressivo das despesas, saindo de 30,4 para 50,9. Em 2021, a despesa caiu para 47,0, possivelmente refletindo os impactos da pandemia de COVID-19, que exigiram realocação de recursos e ajustes fiscais. A partir de 2021, a trajetória voltou a ser ascendente, atingindo 66,1 em 2023 e 72,4 em 2024, indicando uma ampliação dos gastos públicos. Esse aumento pode estar relacionado a diversos fatores, como crescimento populacional, aumento da folha de pagamento, elevação nos custos operacionais da administração pública ou expansão dos serviços prestados.

A linha amarela, que representa os investimentos, demonstra um comportamento mais instável ao longo dos anos. O valor inicial em 2015 era de 1,7 e permaneceu relativamente baixo até 2022, quando começou a subir significativamente. Entre 2017 e 2021, os investimentos variaram pouco, ficando entre 1,0 e 2,0, com um ponto de queda em 2021, chegando a apenas 0,7. Entre 2022 e 2024, houve um salto considerável, subindo de 1,6 em 2022 para 2,6 em 2023 e atingindo 10,3 em 2024. Esse crescimento expressivo pode indicar novos projetos de infraestrutura, aumento nos investimentos em educação, saúde ou outras áreas estratégicas para o município.

A análise da série histórica revela que as despesas municipais cresceram de forma contínua, indicando um aumento na necessidade de recursos para manter os serviços públicos. Por outro lado, os investimentos ficaram estagnados por muitos anos e só começaram a crescer significativamente em 2023 e 2024. Isso pode sugerir que o município começou recentemente a direcionar mais recursos para melhorias estruturais e projetos de longo prazo. Esse cenário levanta questionamentos sobre a sustentabilidade das finanças municipais. O crescimento das despesas deve ser acompanhado por uma arrecadação eficiente para evitar déficits orçamentários, enquanto o aumento tardio dos investimentos pode indicar que, por anos, o município priorizou despesas correntes em detrimento de melhorias estruturais. A continuidade desse aumento nos investimentos nos próximos anos será crucial para avaliar se essa tendência representa uma nova estratégia de desenvolvimento ou apenas um ajuste pontual no orçamento.

A pesquisa revelou que o cadastro imobiliário de Acarape-CE apresenta deficiências críticas que comprometem a arrecadação do IPTU. Itens como localização, tamanho, valor venal e características físicas dos imóveis (como construções ou reformas recentes) não estão adequadamente registrados devido à ausência de um sistema de georreferenciamento e de um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM). A análise dos dados de arrecadação de 2024, que totalizaram R\$ 132.146,21 contra uma projeção de R\$ 211.455,00, sugere que imóveis não registrados ou subavaliados contribuem para essa lacuna de R\$ 79.308,79. Estudos como os de Freire (2020) e Silveira (2012) reforçam que a manutenção regular do cadastro, com informações precisas e atualizadas, é essencial para ampliar a base tributária e reduzir a inadimplência. A modernização do cadastro, incluindo a adoção de tecnologias de mapeamento e integração de dados, permitiria a Acarape identificar e regularizar imóveis fora do sistema tributário, incrementando a arrecadação sem aumentar alíquotas, conforme preconizado por Cavalcanti *et al.* (2020).

O IPTU, conforme regulamentado pela Constituição Federal de 1988 (art. 156, I), é um tributo municipal cuja função primordial é financiar serviços públicos essenciais, como educação, saúde e infraestrutura urbana, além de promover a justiça fiscal e o cumprimento da função social da propriedade, conforme o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001). Sua base de cálculo é o valor venal do imóvel, determinado pela planta genérica de valores do município, que considera fatores como localização, tamanho e características do imóvel. Em Acarape, a pesquisa constatou que a desatualização da planta de valores e do cadastro imobiliário resulta em avaliações imprecisas, comprometendo a equidade na cobrança. O cálculo do IPTU, que multiplica o valor venal pela alíquota definida pela legislação municipal, é diretamente afetado por essas distorções, levando a perdas de receita. A atualização cadastral, como sugerido por Nadolny (2016), é crucial para alinhar os valores venais à realidade do mercado, garantindo uma arrecadação mais robusta e justa.

A planta de valores atualizada é um instrumento fundamental para assegurar a justiça fiscal, pois garante que a cobrança do IPTU reflita o valor real dos imóveis, promovendo equidade entre os contribuintes. Em Acarape, a pesquisa identificou que a planta de valores desatualizada contribui para a subavaliação de imóveis, resultando em uma base tributária restrita e desigualdades na carga fiscal. A ausência de recursos para programas como Educação de Jovens e Adultos (EJA) e Educação Especial, conforme indicado na tabela de despesas de 2024, reflete as limitações impostas por essa arrecadação insuficiente. Autores como Costa e Silva (2020) destacam que uma planta de valores atualizada, aliada a um cadastro moderno, permite corrigir distorções e desestimular a especulação imobiliária, alinhando-se aos princípios do Estatuto da Cidade. A atualização da planta de valores em Acarape fortaleceria a justiça fiscal, ampliando a receita para investimentos em serviços públicos e reduzindo a dependência de repasses externos, como o Fundo de Participação dos Municípios (FPM).

4.2 DESIGUALDADES REGIONAIS E OS DESAFIOS DA GESTÃO TRIBUTÁRIA NOS PEQUENOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS

A gestão tributária municipal no Brasil enfrenta desafios significativos, especialmente devido às desigualdades regionais que impactam diretamente a arrecadação e a eficiência na administração fiscal. Municípios menores, como Acarape-CE, lidam com limitações estruturais e financeiras que dificultam a implementação de práticas avançadas de

arrecadação, enquanto municípios maiores se beneficiam de maior autonomia e infraestrutura tributária bem desenvolvida. Esse cenário cria disparidades significativas na capacidade dos municípios de gerir seus tributos, afetando a sustentabilidade financeira e a oferta de serviços públicos essenciais.

A desigualdade na arrecadação tributária entre os municípios brasileiros decorre de diversos fatores, incluindo a base econômica, a formalização das atividades produtivas e a dependência de transferências governamentais. Vieira *et al.* (2017) analisam os municípios de Minas Gerais e apontam que a capacidade tributária local depende, principalmente, da renda média do município e do nível de formalização do setor produtivo. Municípios menores, com economias predominantemente informais, tendem a ter menor arrecadação própria, tornando-se altamente dependentes do Fundo de Participação dos Municípios (FPM), o que compromete sua autonomia fiscal.

Essa dependência é agravada pela desigualdade na distribuição dos recursos intergovernamentais. Caetano, Ávila e Tavares (2017) destacam que, embora as transferências governamentais tenham crescido desde a Constituição de 1988, nem sempre resultam em maior investimento em serviços essenciais, como educação e saúde. Muitas prefeituras, especialmente em municípios de pequeno porte, direcionam esses recursos para despesas correntes, sem investimentos estruturais que possam ampliar a base arrecadatória.

Outro fator crucial que acentua as desigualdades na arrecadação tributária é a infraestrutura administrativa dos municípios. A adoção de tecnologias para modernizar a arrecadação, como sistemas de cadastro multifinalitário e inteligência artificial para fiscalizar inadimplências, tem sido uma realidade em municípios maiores, mas ainda representa um desafio para cidades menores. Segundo estudo de Pereira e Vieira (2024), a falta de tecnologia adequada dificulta a fiscalização e a atualização cadastral, levando a perdas significativas na arrecadação de tributos como o IPTU.

Acarape-CE, por exemplo, enfrenta dificuldades na atualização do seu cadastro imobiliário, o que compromete a cobrança eficiente do IPTU. Sem um sistema adequado de georreferenciamento e fiscalização, muitos imóveis não são corretamente tributados, reduzindo a base de arrecadação e forçando a prefeitura a depender de repasses estaduais e federais. Além disso, o alto custo de implementação de tecnologias modernas de arrecadação torna inviável a adoção dessas soluções em municípios pequenos. Como apontado por Cerqueira (2018), a escassez de recursos destinados à modernização da gestão tributária faz com que essas cidades permaneçam presas a sistemas administrativos ultrapassados, reduzindo sua eficiência fiscal.

A remuneração variável dos servidores da administração tributária é outro desafio enfrentado por municípios menores. Em grandes cidades, incentivos financeiros para fiscais e auditores resultam em maior eficiência na arrecadação. No entanto, em municípios como Acarape-CE, a realidade orçamentária impede a implementação de mecanismos de premiação por desempenho. Como destaca o estudo de Soeiro e Alencar (2023), os desafios financeiros enfrentados por pequenas prefeituras dificultam a implementação de políticas de incentivo, comprometendo a profissionalização do setor e reduzindo a capacidade de arrecadação.

4.3 VINCULANDO FLUTUAÇÕES DE RECEITA À ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Os dados de arrecadação do IPTU em 2024 para o município de Acarape-CE revelam flutuações significativas, com um pico em julho (R\$ 60.783,65) e valores extremamente baixos em março (R\$ 580,92) e abril (R\$ 468,38). Essas variações indicam ineficiências na arrecadação tributária, possivelmente associadas a um cadastro imobiliário desatualizado que não consegue registrar todos os imóveis tributáveis ou avaliar corretamente seus valores. Freire (2020) argumenta que a modernização do cadastro reduz a inadimplência e alinha as avaliações tributárias à realidade dos imóveis, um ponto diretamente aplicável ao caso de Acarape. Caso o cadastro tivesse sido atualizado, o município poderia ter alcançado a arrecadação projetada de R\$ 211.455,00, gerando um adicional de R\$ 79.308,79 em receita.

Essa lacuna financeira tem implicações diretas na prestação de serviços públicos. A tabela de despesas de 2024 revela a ausência de alocação de recursos para Educação de Jovens e Adultos (EJA) e Educação Especial, evidenciando falhas críticas no orçamento municipal. Oliveira e Liboni (2018) destacam que uma administração tributária eficiente é essencial para o desenvolvimento local, mas os dados de Acarape mostram uma oportunidade perdida para financiar essas áreas negligenciadas. Um cadastro atualizado poderia ampliar a base tributária, reduzir a inadimplência e fornecer recursos para programas como EJA, corroborando as descobertas de Silveira (2012), que apontam que a modernização cadastral melhora tanto a arrecadação quanto a qualidade dos serviços. Ao garantir uma base tributária mais equitativa e abrangente, Acarape poderia enfrentar essas lacunas fiscais, promovendo maior inclusão social.

Além disso, a análise detalhada dos dados de arrecadação sugere que a sazonalidade observada, com picos em determinados meses, pode estar relacionada a fatores como vencimentos de parcelas ou campanhas de regularização fiscal. No entanto, a dependência dessas ações pontuais reforça a necessidade de uma solução estrutural, como a atualização do

cadastro imobiliário. Um cadastro moderno, com informações precisas sobre a localização, tamanho e valor dos imóveis, permitiria uma cobrança mais consistente ao longo do ano, minimizando flutuações e estabilizando a receita municipal. Como apontado por Cavalcanti *et al.* (2020), a atualização cadastral é uma ferramenta estratégica para identificar imóveis não registrados ou subavaliados, o que poderia corrigir distorções e ampliar a base de arrecadação sem a necessidade de aumentar alíquotas.

A ausência de um sistema de georreferenciamento em Acarape, conforme discutido por Pereira e Vieira (2024), agrava essas ineficiências. Sem tecnologias que permitam mapear e monitorar os imóveis, muitos permanecem fora do radar tributário, resultando em perdas significativas de receita. Por exemplo, imóveis construídos ou reformados recentemente podem não estar registrados no cadastro atual, o que compromete a justiça fiscal e reduz os recursos disponíveis para investimentos públicos. A implementação de um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM), como sugerido por Pereira (2018), poderia integrar dados imobiliários com informações urbanísticas, facilitando não apenas a arrecadação do IPTU, mas também o planejamento de políticas públicas.

Outro aspecto relevante é a relação entre a arrecadação do IPTU e a capacidade de investimento em infraestrutura administrativa. A tabela de despesas mostra um pequeno valor de R\$ 8.960,00 em restos a pagar não processados na categoria “Outros”, o que pode indicar gargalos administrativos. Um cadastro atualizado, ao aumentar a receita, poderia financiar a aquisição de softwares de gestão tributária e a capacitação de servidores, reduzindo esses atrasos. Thomé e Santos (2024) sugerem que a eficiência na arrecadação depende de uma equipe bem preparada, mas em Acarape, onde os recursos são limitados, a modernização do cadastro pode atuar como um catalisador para melhorias administrativas.

A comparação entre a arrecadação real e a projeção para 2024 também levanta questões sobre a inadimplência. A diferença de R\$ 79.308,79 pode ser parcialmente atribuída a contribuintes que não pagaram o IPTU, seja por dificuldades financeiras ou por falta de fiscalização eficaz. Um cadastro atualizado, conforme destacado por Freire (2020), facilita a identificação de inadimplentes e permite ações direcionadas, como notificações ou programas de regularização. Isso não apenas aumentaria a arrecadação, mas também promoveria maior equidade fiscal, garantindo que todos os proprietários contribuam proporcionalmente.

É importante considerar o impacto potencial de uma arrecadação mais robusta em setores estratégicos. A ausência de recursos para EJA e Educação Especial reflete uma priorização forçada devido às limitações orçamentárias. Com uma arrecadação de IPTU mais próxima da projeção, Acarape poderia destinar recursos para essas áreas, atendendo a

populações vulneráveis e promovendo o desenvolvimento humano, como defendido por Mendes *et al.* (2024). Além disso, o aumento na receita poderia financiar projetos de infraestrutura, como melhorias no transporte escolar ou na manutenção de vias públicas, áreas que também apresentam alocações modestas no orçamento de 2024 (R\$ 1.063,00 para Transporte Geral).

Para interpretar os desafios fiscais de Acarape, Silva e Silva (2018) destacam a importância da autonomia municipal no federalismo fiscal brasileiro, observando que uma administração tributária eficiente reduz a dependência de transferências externas. Em Acarape, a forte dependência do Fundo de Participação dos Municípios (FPM), combinada com a baixa arrecadação do IPTU, reforça a necessidade de melhorias na gestão tributária. Um cadastro atualizado, conforme preconizado por Freire (2020), permitiria ao município identificar imóveis não tributados e corrigir distorções nas avaliações, promovendo maior independência financeira.

Mendes *et al.* (2024) argumentam que uma administração tributária eficiente está correlacionada a melhores indicadores sociais, já que municípios com maiores receitas podem investir em saúde, educação e infraestrutura. Os dados de despesas de Acarape, com alocações significativas para Educação Infantil (R\$ 3.718.763,00), mas nenhuma para EJA ou Educação Especial, refletem um orçamento restrito que limita investimentos sociais. Um cadastro modernizado poderia fechar essa lacuna ao aumentar a receita do IPTU, permitindo investimentos direcionados em áreas negligenciadas e alinhando-se aos objetivos de desenvolvimento social descritos por Mendes *et al.* (2024).

Além disso, Thomé e Santos (2024) sugerem que incentivos baseados em desempenho para fiscais tributários podem melhorar a eficiência na arrecadação. Em Acarape, onde restrições orçamentárias limitam essas medidas, um cadastro atualizado poderia melhorar indiretamente a eficiência ao fornecer dados precisos para o planejamento fiscal, reduzindo a carga administrativa sobre equipes com poucos recursos. Isso está alinhado com a observação de Silveira (2012) de que dados cadastrais precisos suportam um planejamento urbano eficaz e uma alocação de recursos mais adequada, beneficiando os contribuintes por meio de serviços aprimorados.

Embora o estudo foque no IPTU, as implicações da atualização cadastral se estendem a outros tributos municipais, como ISS e ITBI. Se as ineficiências na arrecadação do IPTU refletem problemas mais amplos na administração tributária, como sugerido por Silva e Silva (2018), uma revisão cadastral abrangente poderia aumentar significativamente a receita geral de Acarape. Por exemplo, um cadastro multifinalitário, conforme descrito por Pereira (2018),

poderia integrar dados sobre transações imobiliárias e atividades comerciais, melhorando a arrecadação de ITBI e ISS. Essa abordagem holística ampliaria os benefícios fiscais, fornecendo recursos para áreas críticas como educação, saúde e infraestrutura.

Os dados de despesa reforçam o impacto potencial de uma receita aumentada. Os R\$ 8.960,00 em restos a pagar não processados na categoria “Outros” indicam gargalos administrativos que poderiam ser aliviados com sistemas mais bem financiados. Um cadastro atualizado, ao impulsionar a receita, poderia suportar investimentos em ferramentas digitais e treinamento de pessoal, abordando essas ineficiências. Além disso, as tendências históricas de despesas (2015–2024) mostram um aumento recente nos investimentos (R\$ 10,3 milhões em 2024), sugerindo uma mudança para melhorias estruturais. Sustentar essa tendência exige uma fonte de receita confiável, que a modernização cadastral pode fornecer.

A integração de desigualdades regionais, dados de receita e insights teóricos demonstra que a atualização do cadastro imobiliário é uma estratégia pivotal para Acarape-CE. Ao abordar ineficiências fiscais, um cadastro atualizado pode reduzir a lacuna entre a receita projetada e a real do IPTU, fornecendo recursos para serviços críticos como EJA e Educação Especial. O referencial teórico, apoiado por autores como Freire (2020), Silveira (2012) e Oliveira e Liboni (2018), reforça a conexão entre administração tributária eficiente e desenvolvimento local, uma relação vividamente ilustrada pelos dados fiscais de Acarape.

5 CONCLUSÃO

Este estudo teve como objetivo geral analisar o impacto da atualização do cadastro imobiliário na arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e na prestação de serviços ao contribuinte no município de Acarape-CE. A pesquisa buscou demonstrar a relevância de um cadastro atualizado para o fortalecimento das finanças municipais e a melhoria dos serviços públicos, respondendo à pergunta central sobre qual o impacto da atualização do cadastro imobiliário no município de Acarape-CE na arrecadação municipal do imposto sobre propriedade predial e territorial urbano - IPTU e na prestação de serviços ao contribuinte. A seguir, apresenta-se uma síntese dos resultados, as contribuições do estudo, suas limitações e sugestões para pesquisas futuras.

Os resultados da pesquisa confirmaram que a atualização do cadastro imobiliário é essencial para aumentar a arrecadação do IPTU e melhorar a prestação de serviços em Acarape-CE. A análise revelou que o cadastro desatualizado contribui para a subavaliação de imóveis e a exclusão de propriedades do sistema tributário, resultando em uma base tributária limitada. A ausência de um sistema de georreferenciamento e de um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) foi identificada como um obstáculo significativo, comprometendo a identificação de imóveis e a precisão do valor venal. A desatualização da planta de valores também foi apontada como um fator que impede a justiça fiscal, perpetuando desigualdades na cobrança do IPTU. Esses achados demonstram que a modernização cadastral poderia ampliar a receita municipal, permitindo investimentos em áreas negligenciadas, como Educação de Jovens e Adultos (EJA) e Educação Especial, promovendo maior equidade e eficiência na gestão pública.

A pesquisa oferece contribuições significativas tanto para a academia quanto para a gestão pública municipal. Academicamente, o estudo enriquece o debate sobre administração tributária em pequenos municípios brasileiros, destacando a conexão entre modernização cadastral, justiça fiscal e desenvolvimento local. Ao integrar a análise de desigualdades regionais com dados empíricos de Acarape, o trabalho contextualiza os desafios enfrentados por cidades de pequeno porte no federalismo fiscal brasileiro. Para a gestão pública, a pesquisa fornece evidências da necessidade de investir em tecnologias e processos que atualizem o cadastro imobiliário, oferecendo um caminho concreto para aumentar a arrecadação própria e reduzir a dependência de transferências governamentais. Além disso, o

estudo reforça a importância de políticas públicas baseadas em dados confiáveis, contribuindo para o fortalecimento da autonomia financeira e da qualidade dos serviços em Acarape.

Apesar de seus avanços, o estudo apresenta algumas limitações. Primeiramente, a pesquisa baseou-se exclusivamente em fontes secundárias, como relatórios financeiros e legislações municipais, o que restringiu a análise a dados disponíveis publicamente. A ausência de acesso a informações primárias, como entrevistas com gestores ou contribuintes, limitou a compreensão de aspectos qualitativos, como as percepções locais sobre a cobrança do IPTU. Além disso, a análise focou apenas no IPTU, deixando de explorar o impacto da atualização cadastral em outros tributos municipais, como ISS e ITBI, que poderiam ampliar os benefícios fiscais. Por fim, a falta de dados históricos detalhados sobre o cadastro imobiliário de Acarape impediu uma comparação longitudinal mais robusta, dificultando a avaliação de tendências de longo prazo.

Para superar as limitações identificadas, futuras pesquisas poderiam adotar uma abordagem mista, combinando dados quantitativos com entrevistas ou questionários aplicados a gestores municipais, fiscais tributários e contribuintes. Essa estratégia permitiria captar perspectivas locais sobre os desafios e benefícios da atualização cadastral. Além disso, estudos futuros poderiam expandir o escopo para incluir a análise de outros tributos municipais, avaliando o impacto de um cadastro multifinalitário na arrecadação de ISS, ITBI e outras fontes de receita. Outra sugestão é realizar um estudo comparativo entre Acarape e outros municípios de porte semelhante, explorando como diferentes estratégias de modernização cadastral influenciam a gestão tributária. Por fim, pesquisas longitudinais que acompanhem a implementação de um sistema cadastral atualizado em Acarape poderiam avaliar seus impactos ao longo do tempo, fornecendo evidências mais robustas sobre os benefícios fiscais e sociais.

Este estudo demonstrou que a atualização do cadastro imobiliário é uma estratégia fundamental para Acarape-CE, capaz de fortalecer a arrecadação do IPTU, promover justiça fiscal e melhorar a prestação de serviços públicos. Apesar das limitações, os resultados reforçam a urgência de investir em tecnologias como georreferenciamento e CTM, além de promover a conscientização dos contribuintes para reduzir a inadimplência. A pesquisa contribui para o entendimento dos desafios enfrentados por pequenos municípios brasileiros, oferecendo um modelo replicável para outras cidades que buscam maior autonomia financeira e desenvolvimento local. As sugestões para futuras pesquisas abrem caminhos para aprofundar o conhecimento sobre gestão tributária, consolidando a importância de cadastros atualizados como base para políticas públicas eficazes.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, J. A. **Gestão Fiscal e Autonomia Municipal**. São Paulo: Editora Tributária, 2019.

AMORIM, Amilton; MALAMAN, Carolina Scherrer; SASS, Glaucia Gabriel. A modernização dos processos de atualização cadastral e as análises temporais. **Revista Brasileira de Cartografia**, n. 65/2, p. 375-382, 2013. **disponível em:** <https://www.revistas.ufrj.br/index.php/rbc/article/view/3846>. Acesso em: 4 jun. 2024.

APARECIDA VIEIRA, Michelle; ANTÔNIO ABRANTES, Luiz; MARIA DE ALMEIDA, Fernanda. DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO DOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS: UMA ANÁLISE DO FUNDO DE PARTICIPAÇÃO DOS MUNICÍPIOS (FPM). **Gestão e Sociedade**, v. 14, n. 38, 2020. **disponível em:** <https://ges.face.ufmg.br/index.php/gestaoesociedade/article/view/3037>. Acesso em: 25 nov. 2024.

CAETANO, Cleyde Cristina Rodrigues; ÁVILA, Lucimar Antônio Cabral de; TAVARES, Marcelo. A relação entre as transferências governamentais, a arrecadação tributária própria e o índice de educação dos municípios do estado de Minas Gerais. **Revista de Administração Pública**, v. 51, p. 897-916, 2017. **disponível em:** <https://periodicos.fgv.br/rap/article/view/72431>. Acesso em: 13 dez. 2024.

CAVALCANTI, Marcelo *et al.* INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO. **RECIMA21-Revista Científica Multidisciplinar-ISSN 2675-6218**, v. 1, n. 2, p. 137-151, 2020. **disponível em:** <https://recima21.com.br/index.php/recima21/article/view/37>. Acesso em: 10 jan. 2025.

CEARÁ. Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará – IPECE. Indicadores Fiscais Municipais. Fortaleza: Governo do Estado do Ceará, 2025. Disponível em: <https://www.ipece.ce.gov.br/indicadores-fiscais-municipais>. Acesso em: 12 jan. 2025.

CERQUEIRA, Leandro de Borja Reis *et al.* Desigualdades regionais na política educacional: o caso do salário-educação. 2018.

COSTA, M. R.; SILVA, F. A. **Planejamento Urbano e Tributação: O Papel do IPTU no Desenvolvimento Municipal**. Rio de Janeiro: Ed. Universitária, 2020.

FREIRE, Kyanne Kamylla Costa. **Estudo sobre o impacto da atualização do cadastro imobiliário no percentual de inadimplência e arrecadação do IPTU da cidade de Fortaleza/CE**. 2020.

MENDES, Wesley de Almeida; FERREIRA, Marco Aurélio Marques; *et al.* O papel da gestão pública e do controle social no desenvolvimento humano. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, Boa Vista, v. 19, n. 56, 2024. **disponível em:** <https://revista.ioles.com.br/boca/index.php/revista/article/view/5338>. Acesso em: 03 fev. 2025.

MIRANDA, Yasmin Pitaluga *et al.* **Investimento em saneamento no Brasil e seus efeitos sobre crescimento e desigualdades regionais**. 2022.

NADOLNY, Marili Lohmann. A importância da planta genérica de valores na tributação municipal. **Revista Técnico-Científica**, n. 4, 2016. **disponível em:** <https://revistatecie.crea-pr.org.br/index.php/revista/article/view/72/52>. Acesso em: 10 jan . 2025.

OLIVEIRA, Bruno Garcia; LIBONI, Lara Bartocci. Proposta de indicador de eficiência da gestão pública municipal em promover desenvolvimento local. **Interações**, Campo Grande, MS, v. 20, n. 3, p. 815-830, jul./set. 2019. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.20435/inter.v0i0.1831>. Acesso em: 20 fev. 2025.

PEREIRA, Alesandra Campos; DE CASTRO VIEIRA, Jeferson. Políticas públicas e gestão no Brasil em consonância com a Agenda 2030 da Onu: uma análise das grandes regiões (2015-2022). **Global Dialogue**, v. 7, n. 1, p. 169-193, 2024. **disponível em:** <https://tede2.pucgoias.edu.br/bitstream/tede/5118/2/Alesandra%20Campos%20Pereira.pdf>. Acesso em: 15 mar. 2025.

PEREIRA, L. C. **Cadastro Técnico Multifinalitário e Desenvolvimento Urbano**. Porto Alegre: Ed. Geodados, 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ACARAPE. **Portal da Transparência**. Acarape, CE: Prefeitura de Acarape, [2025?]. Disponível em: <https://acarape.ce.gov.br>. Acesso em: 14 fev. 2025.

SILVA, Albertiano Dias da; SILVA, Alex Dias da. Autonomia municipal no federalismo fiscal brasileiro: a eficiência na administração tributária municipal. **Dom Helder Revista de Direito**, v. 1, n. 1, set./dez. 2018. **disponível em:** <https://revista.domhelder.edu.br/index.php/dhrevistadedireito/article/view/1414/0>. Acesso em: 04 set. 2024.

SILVEIRA, Taisa Bretanha. **Impactos da atualização do cadastro imobiliário atualizado do município de Jaguarão-RS na arrecadação municipal e nos serviços prestados ao contribuinte**. 2012.

SOEIRO, Wedlane Carvalho; DE ALENCAR, Rafael Vieira. O projeto de reforma tributária no Brasil à luz dos benefícios fiscais: uma análise dos potenciais impactos na realidade das empresas do Nordeste do Brasil detentoras de benefícios fiscais. **Revista Contemporânea**, v. 3, n. 10, p. 17038-17059, 2023. **disponível em:** <https://ojs.revistacontemporanea.com/ojs/index.php/home/article/view/1620>. Acesso em: 15 jan. 2025.

SOUZA, R. B. **Transparência Fiscal e Eficiência na Arrecadação de Tributos**. Brasília: Ed. GovFiscal, 2021.

THOMÉ, Fernanda Mendes; SANTOS, Francisco Carlos Barbosa dos. Remuneração variável na administração tributária: impactos sobre a arrecadação de impostos. **Revista Lumen**, v. 9, n. 17, jan./jun. 2024. ISSN: 2447-8717. Disponível em: <https://doi.org/10.32459/2447-8717e255>. Acesso em: 20 fev. 2025.

VIEIRA, Michelle Aparecida *et al.* Condicionantes da arrecadação tributária: uma análise para os municípios de Minas Gerais. **Enfoque: Reflexão Contábil**, v. 36, n. 2, p. 147-162, 2017. **Faltando o disponível em:** <https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/Enfoque/article/view/33938>. Acesso em: 03 out. 2024.