

POLÍTICA URBANA E TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA: O IPTU COMO INSTRUMENTO DE ANÁLISE NO MUNICÍPIO DE NITERÓI-RJ¹

Gabriel Rodrigues da Silva²

Rubens Moreira Rodrigues de Carvalho³

Daniel Sanfelici⁴

RESUMO

O artigo pretende compor um panorama do município de Niterói, a partir do IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana. Embora seja um instrumento de caráter tributário, o IPTU também pode assumir outras finalidades na política urbana, por exemplo, contribuindo para o incentivo e a regulação do uso e ocupação do solo. Além disso, as informações constantes da base de dados fiscais do IPTU também permitem a realização de estudos socioespaciais e da dinâmica imobiliária na cidade. Para a realização das análises utilizamos a base de dados fiscais do IPTU, obtida com a Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Niterói, para os anos de 2014 a 2022. Para os estudos espaciais e a representação dos dados obtidos utilizamos o software de geoprocessamento QGIS. Nesse sentido, o município de Niterói se torna um relevante objeto de estudo para este artigo, por apresentar áreas com diferenças na arrecadação e na aplicação do IPTU. Por ser um imposto associado ao valor do imóvel, as diferenças indicadas pelo IPTU resultam em modos de ler a cidade em função da valorização imobiliária e da distribuição histórica e espacial da produção imobiliária, com base no estoque acumulado de imóveis. Os resultados indicam que o reconhecimento da cidade em função de suas diferenças socioespaciais é fundamental para a correta aplicação dos instrumentos da política urbana, sobretudo no sentido da redução das desigualdades urbanas resultantes das políticas neoliberais, na tentativa de se alcançar a efetivação do direito à cidade.

Palavras-chave: Estatuto da Cidade, Políticas urbanas, Instrumentos, IPTU.

ABSTRACT

The article aims to compose an overview of the municipality of Niterói, based on the IPTU – Tax on Urban Property and Territorial Property. Although it is a tax instrument, IPTU can also have other purposes in urban policy, for example, contributing to the encouragement and regulation of land use and occupation. Furthermore, the information contained in the IPTU tax database also allows socio-spatial studies and real estate dynamics to be carried out in the city. To carry out the analyses, we used the IPTU tax database, obtained from the Municipal Finance Department of the City of Niterói, for the years 2014 to 2022. For spatial studies and representation of the data obtained, we used the geoprocessing software QGIS. In this sense, the municipality of Niterói becomes a relevant object of study for this article, as it presents areas with differences in the collection and application of IPTU. As it is a tax associated with the value of the property, the differences indicated by IPTU result in ways of reading the city based on real estate appreciation and the historical and spatial distribution of real estate production, based on the accumulated stock of properties. The results indicate that the recognition of the city due to its socio-spatial differences is fundamental for the correct application of urban policy

¹ O Artigo é financiado pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro - FAPERJ.

² Doutorando do Curso de Geografia da Universidade Federal Fluminense- UFF; garodrigues@id.uff.br

³ Professor do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense – UFF; rubens_carvalho@id.uff.br

⁴ Professor do Curso de Geografia da Universidade Federal Fluminense - UFF; danielsanfelici@id.uff.br



instruments, especially in the sense of reducing urban inequalities resulting from neoliberal policies, in an attempt to achieve the realization of the right to the city .

Keywords: City Statute, Urban policies, Instruments, IPTU.

INTRODUÇÃO

A política urbana atualmente vigente no Brasil foi concebida pela Constituição Federal de 1988 e posteriormente regulamentada por meio do Estatuto da Cidade (EC) (Lei Federal 10.257/01) e pelos Planos Diretores (municipais). A normatização da política urbana, com princípios, diretrizes, instrumentos e objetivos, possibilitou a aplicação de novas soluções à gestão do solo urbano, visando mitigar as desigualdades socioespaciais nos municípios, promovendo estratégias para um desenvolvimento urbano mais ordenado.

Para este artigo buscamos compor um panorama do município de Niterói a partir do IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana. Embora seja um instrumento de caráter tributário, o IPTU também pode assumir outras finalidades na política urbana, por exemplo, contribuindo para o incentivo e a regulação do uso e ocupação do solo. Além disso, as informações constantes da base de dados fiscais do IPTU também permitem a realização de estudos socioespaciais e da dinâmica imobiliária na cidade.

Nesse sentido, o município de Niterói se torna um relevante objeto de estudo para este artigo, por apresentar áreas com diferenças na arrecadação e na aplicação do IPTU. Por ser um imposto associado ao valor do imóvel, as diferenças indicadas pelo IPTU resultam em modos de ler a cidade em função da valorização imobiliária e da distribuição histórica e espacial da produção imobiliária, com base no estoque acumulado de imóveis.

Os resultados indicam que o reconhecimento da cidade em função de suas diferenças socioespaciais é fundamental para a correta aplicação dos instrumentos da política urbana, sobretudo no sentido da redução das desigualdades urbanas resultantes das políticas neoliberais, na tentativa de se alcançar a efetivação do direito à cidade.

METODOLOGIA

O estudo parte de um aprofundamento teórico acerca dos conceitos da política urbana relacionados à gestão do uso do solo e à recuperação de mais-valias fundiárias por meio de tributos e instrumentos fiscais, como o IPTU. Além disso, são empregados no estudo conceitos

e técnicas de análise geoespacial, que visam ampliar o entendimento e a compreensão dos temas a partir de mapas e da representação cartográfica dos dados obtidos e produzidos.

Para a realização das análises que serão apresentadas neste estudo utilizamos a base de dados fiscais oficiais do IPTU, obtida com a Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Niterói, para os anos de 2014 a 2022, com categorias de informações editadas, em respeito à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Para os estudos espaciais e a representação dos dados obtidos utilizamos o software de geoprocessamento QGIS.

AS NORMATIVAS DA POLÍTICA URBANA: PROPOSTAS E REALIDADES

A problemática urbana é uma temática que, desde a década de 1970, vem se fazendo mais presente a partir do Movimento de Reforma Urbana. No entanto, somente na Constituição Federal (CF) de 1988 foram apontadas algumas sugestões de aspectos normativos relacionados à política urbana, nos seus artigos 182 e 183. Posteriormente, em 2001, foi aprovado o Estatuto da Cidade (EC), Lei Federal N°10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos da política urbana da CF, determinando as diretrizes gerais referente à política urbana e seus direcionamentos voltados para o pleno desenvolvimento urbano e cumprimento da função social da propriedade urbana e da cidade.

Santos (2017) afirma que os instrumentos jurídicos criados para promover o ordenamento do solo urbano só tiveram a sua funcionalidade de uso mediante a aprovação da Lei Federal n°10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade), aprovada 13 anos após a Constituição Federal.

O Estatuto da Cidade como normativa da política urbana, se apresenta desde 2001, como uma contribuição para os municípios para a sua utilização na tentativa de promover um ordenamento e controle do solo urbano. Fontes, Santoro e Cymbalista (2004) afirmam que o Estatuto da Cidade é um instrumento necessário e possui elementos importantes para a construção de cidades menos desiguais. Desse modo, o EC apresenta uma série de instrumentos com funções importantes diante do contexto de sua aplicação na política urbana. Na apresentação da Lei 10.257/2001, o EC, no seu capítulo II, expõe de forma geral alguns desses instrumentos, sendo eles delimitados na seção I (BRASIL, 2001):

I — planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social; II — planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões; III — planejamento municipal; IV —



institutos tributários e financeiros: V — institutos jurídicos e políticos; VI — estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Dentre tais instrumentos, existe o Plano Diretor, documento direcionado para a gerenciamiento do município, que normatiza outros instrumentos preconizados pelo Estatuto da Cidade, com fins de promover o pleno desenvolvimento urbano. Segundo a CF de 1988, no art. 182, em seu “§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”. E conforme Santos (2017), os municípios que integram as regiões metropolitanas também precisam elaborar tal instrumento.

Quando se analisa a CF de 1988, o Estatuto da Cidade e as suas especificações, verifica-se uma articulação de propósitos referentes ao ordenamento da cidade. Os dois documentos enfatizam a necessidade do cumprimento da função da propriedade e da cidade, como estratégia para o pleno desenvolvimento urbano. E para isso acontecer, a CF (BRASIL, 1988) menciona que “§2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. Conforme Mukai (2019), quando uma propriedade urbana não cumpre as orientações propostas pelo plano diretor, a questão se torna inconstitucional.

Em seu art. 2º do EC (BRASIL, 2001), são mencionadas diretrizes da política urbana para cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Algumas das diretrizes são: VI – ordenação e controle do uso do solo, para evitar: a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; f) a deterioração das áreas urbanizadas.

É notório como as normativas relacionadas à política urbana apresentaram um significado importante no contexto relacionado ao desejo de promover um desenvolvimento urbano mais ordenado e justo. De todo modo, as cidades brasileiras apresentam realidades bastante diversas e desiguais no contexto da política urbana. Santos (2017) observa que:

A política urbana, em particular, experimentou importante avanço normativo após a sua regulamentação pela Lei do Estatuto da Cidade, em 2001, introduzindo novos instrumentos jurídicos e urbanísticos de controle para o uso do solo. Os urbanistas alimentavam a expectativa de que haveria melhor ordenamento das cidades, visto que o uso da propriedade da terra ficava submetido à sua função social, entendida sob a perspectiva do interesse coletivo da comunidade que habita a cidade.

Desse modo, é fundamental que os Planos Diretores dos municípios coloquem em prática as recomendações da legislação federal do EC (2001) e, principalmente, que criem legislações específicas para cada instrumento, conforme é determinado pelo Estatuto da Cidade. No entanto, só as legislações não resolvem o problema: tem que haver aplicação de forma eficiente de tais instrumentos para que assim se façam valer os preceitos do EC.

Dentre um dos parâmetros da CF de 1988 e do Estatuto da Cidade, é fundamental que o município se utilize de estratégias que façam valer as normativas, e assim, consiga atingir com maior êxito os propósitos de cidades mais justas, democráticas e igualitárias. Para Andrade (2019), o Estatuto da Cidade existe como proposta de reiterar a necessidade de garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, direcionando poderes para o Plano Diretor como cobrador do cumprimento dessas funções sociais.

De todo modo, as cidades brasileiras ainda apresentam desigualdade no tocante à oferta de infraestrutura e serviços urbanos, e os instrumentos previstos no EC não têm sido plenamente aproveitados para minorar esse problema. Conforme o Observatório das Metrôpoles (2017):

Apesar do Estatuto da Cidade ter instrumentos que permitem que o Poder Público exija o cumprimento da função social da propriedade por parte dos proprietários de imóveis vazios ou subutilizados, a aplicação desses instrumentos está muito aquém do desejado. São pouquíssimos os casos em que foram aplicados. O cenário das nossas cidades é de pessoas precisando de um lugar para morar e imóveis bem localizados e com acesso à infraestrutura vazios aguardando sua valorização, sem cumprir sua função social, portanto, em desacordo com as leis.

O uso desses instrumentos para regular o uso do solo urbano e fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade urbana colaboram também para coibir a especulação imobiliária e a retenção dos vazios urbanos na cidade. É importante a gestão pública ter conhecimento de tais questões e, principalmente, tomar providências efetivas para se fazer cumprir as funções sociais, em prol de uma cidade que atenda a todos os seus moradores.

PARA ALÉM DA EXTRAFISCALIDADE: O IPTU COMO TRIBUTO IMOBILIÁRIO

Cesare (2007, p. 46) conceitua esse imposto tributário como “O IPTU é um imposto de competência municipal sobre a propriedade predial e territorial urbana, que incide sobre bens imóveis por natureza ou acessão física”. Segundo Carvalho Jr (2009), o IPTU tem sido um imposto importante para a carga tributária de vários países. De todo modo, esse instrumento

ainda precisa de uma melhor gestão a respeito da sua implementação e arrecadação fiscal.

Conforme o mesmo autor:

No Brasil, o IPTU representou apenas 6,3% das receitas municipais e, paradoxalmente, as alíquotas aplicadas aqui não são muito diferentes das da maioria dos países do mundo (com exceção dos Estados Unidos e de alguns países europeus). Dessa forma, a baixa arrecadação nacional não pode ser responsabilizada pela política de alíquotas, mas provavelmente pela ineficiência administrativa e pela concessão de isenções e reduções do imposto (ibid., 2009, p. 11).

Conforme Paes e Portugal (2019), apontam que no município de Niterói, dentre os elementos que compõem as receitas correntes, o IPTU se apresentou como segundo maior componente a receita tributária (impostos e taxas). No entanto, no período de 2010 a 2017, essa arrecadação tributária decresceu de 42% para 32% de toda sua receita total, causada por algumas especificidades. Uma delas seria uma alternância negativa do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) a partir de 2014 – motivada pelo retardamento na dinâmica econômica brasileira- o que ocasionou uma diminuição na taxa de arrecadação do imposto, sobre alguns setores mais relevantes de arrecadação do tributo como: a atividade administrativa e a construção civil.

Com isso, verifica-se que o IPTU tem um papel importante nas receitas correntes, e no processo de financiamento do desenvolvimento urbano. Para Smolka (2014), inclusive, o IPTU se aplica como uma forma de recuperação de mais-valias fundiárias, permitindo recuperar a valorização do solo urbano gerada/ocasionada pelo acúmulo de investimentos públicos em determinadas localidades, durante o processo de urbanização. De todo modo, é necessário que a administração pública promova uma eficiente gestão do instrumento, e que corresponda ao que se direciona a CF de 88 e o EC de 2001. Conforme Cesare (2007, p. 45):

A tributação imobiliária pode desempenhar extraordinário papel para a distribuição justa dos ônus e benefícios da urbanização, recuperação de investimentos públicos que resultaram na valorização de imóveis privados, combate à especulação imobiliária, estímulo ao desenvolvimento econômico, ou mesmo garantia do direito à moradia também para as camadas mais carentes da população.

O IPTU tem como propósito fazer cumprir a função social da propriedade e da cidade, mas apresenta muitos entraves na gestão desse instrumento. No Brasil, apresenta algumas dificuldades com relação tanto na arrecadação, como na sua aplicação. Como Carvalho Jr demonstra em seu estudo:



As receitas do IPTU no Brasil, além de estarem abaixo do seu potencial são bastante heterogêneas, regionalmente e conforme o tamanho do município. Em 2016, apenas o Município de São Paulo concentrou 24% de toda a arrecadação nacional do IPTU e mais outros 13 municípios concentraram 50% da arrecadação nacional. Em 80% dos municípios brasileiros, o indicador de arrecadação do IPTU pelo PIB está abaixo de 0,25%; e, como proporção das receitas correntes, está abaixo de 2% (CARVALHO JR, 2018a, p. 414).

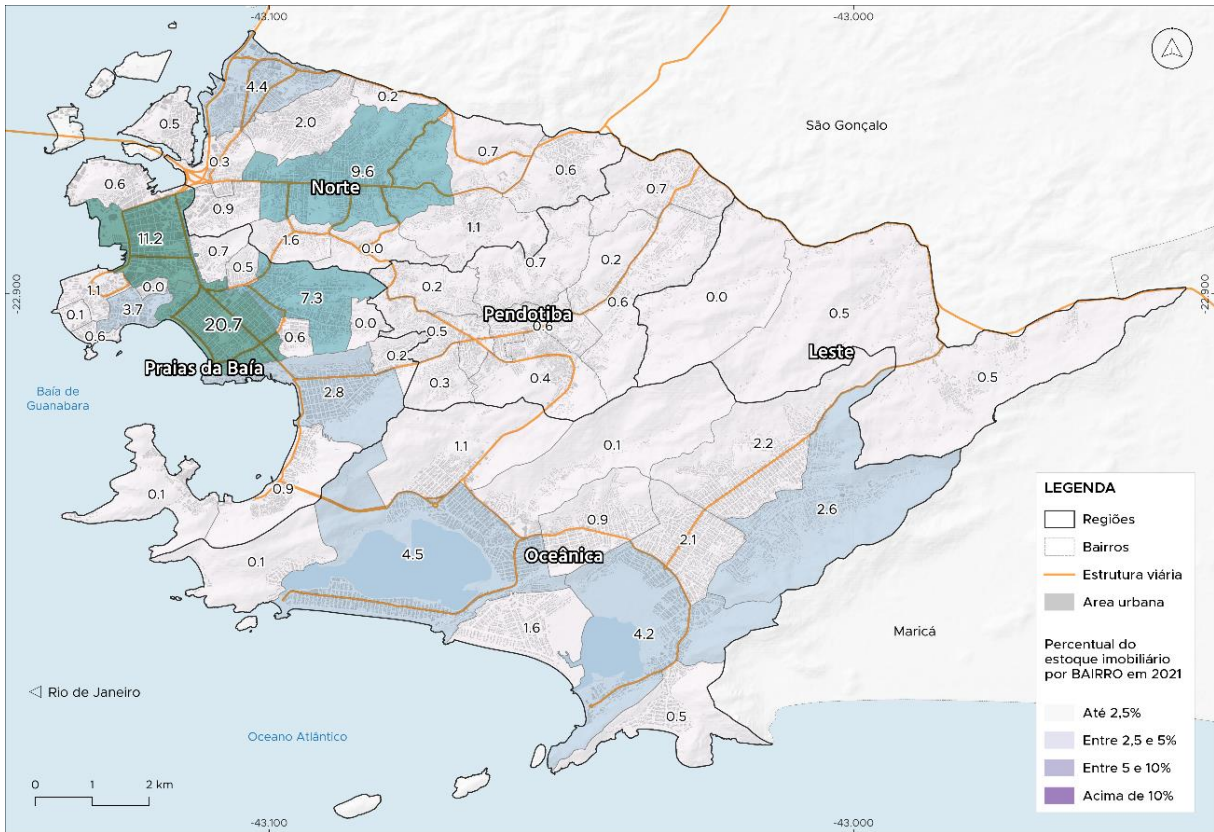
Carvalho Jr (2018b) percebeu, no seu estudo a respeito do panorama do IPTU, que nos municípios brasileiros encontram-se diferentes problemas que dificultam uma boa gestão do instrumento por parte da administração pública, que impactam diretamente no seu potencial arrecadatório. Dentre essas dificuldades, estão: a falta de recursos humanos capacitados; a defasagem com relação à atualização da planta geral de valores (PGV); a defasagem dos cadastros imobiliários; as baixas alíquotas; o excesso de isenções e o grande número de inadimplentes.

Sendo assim, a partir dessa abordagem, o artigo se propôs a utilizar o IPTU como de instrumento de análise de valorização imobiliária, no qual, os resultados apresentados identificaram espacialmente as áreas mais valorizadas e menos valorizadas no município de Niterói. Com isso, é possível se traçar estratégias de gestão de uso do solo urbano, com base no diagnóstico fiscal apresentado pela pesquisa.

O IPTU EM NITERÓI: UMA LEITURA FISCAL DA TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA

A primeira análise que conduzimos com base nesses dados, apresentada na Figura 1, examina a localização do estoque de imóveis em escala de bairro, com base na quantidade de registros no IPTU para o ano-fiscal de 2021. O mapa utiliza uma gradação de cores para representar a variação do estoque de imóveis em relação à média da cidade, indicando valores abaixo, ligeiramente acima ou significativamente acima da média. O estoque de imóveis reflete os resultados dos processos históricos de desenvolvimento urbano e produção do espaço na cidade. Portanto, ao espacializar esses dados é possível identificar as áreas que ao longo do tempo têm sido mais atrativas para o mercado imobiliário, o que em Niterói corresponde aos bairros mais próximos do Rio de Janeiro e da orla. Destaca-se, nesse contexto, o bairro de Icaraí, que concentra mais de 20% do estoque de imóveis da cidade, devido à alta taxa de verticalização na ocupação. Essa análise deixa evidente no mapa a maior concentração de imóveis nos bairros mais próximos da orla e que estão, na maior parte, em áreas de baixada. Isso se deve a processos históricos que, desde o início da ocupação da cidade, determinaram essas áreas como

Figura 1 - Estoque com base nos registros de imóveis do IPTU.

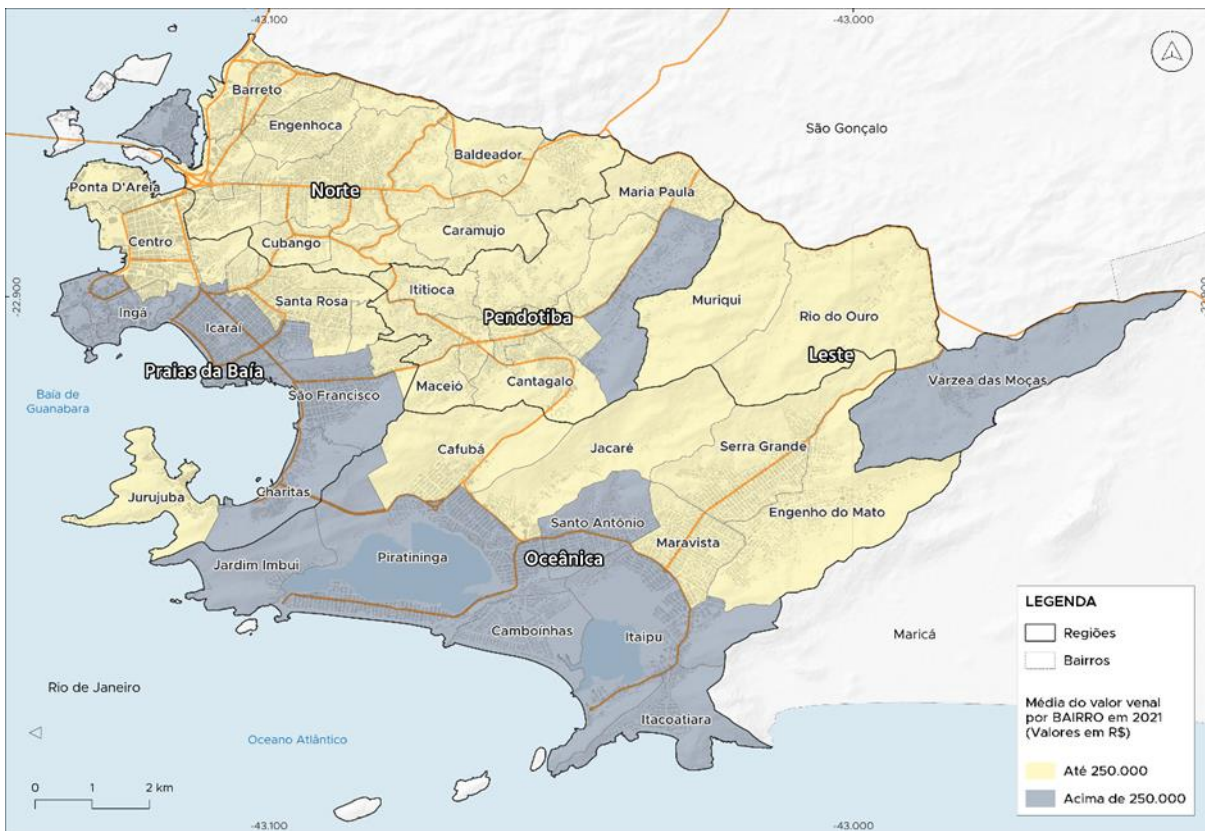


Fonte: Autores (2023), com dados da SMF (Niterói, 2021).

A segunda análise realizada a partir dos dados do IPTU diz respeito à distribuição dos preços imobiliários, utilizando as informações do valor venal de cada imóvel para o ano-fiscal de 2021. Conforme mencionado anteriormente, embora o valor venal difira do valor de mercado, a análise apresentada na Figura 2 contribui para a compreensão da geografia da injustiça, com base na percepção da distribuição de valores imobiliários pela administração municipal. Dessa forma, embora não haja uma correspondência exata com os preços de mercado, que estão sujeitos a critérios e variações subjetivas e conjunturais, é revelada a espacialização das áreas mais valorizadas da cidade em termos de acesso à terra urbanizada. Como resultado, a Figura 2 representa de maneira mais clara a divisão da cidade entre os bairros litorâneos, que são mais atrativos para o mercado e apresentam os maiores preços imobiliários, e os bairros do interior, do Centro e da região Norte, que mesmo apresentando bons números em termos de estoque, possuem preços imobiliários inferiores à média da cidade.



Figura 2 - Espacialização dos preços imobiliários por bairros, com base no valor venal do IPTU.

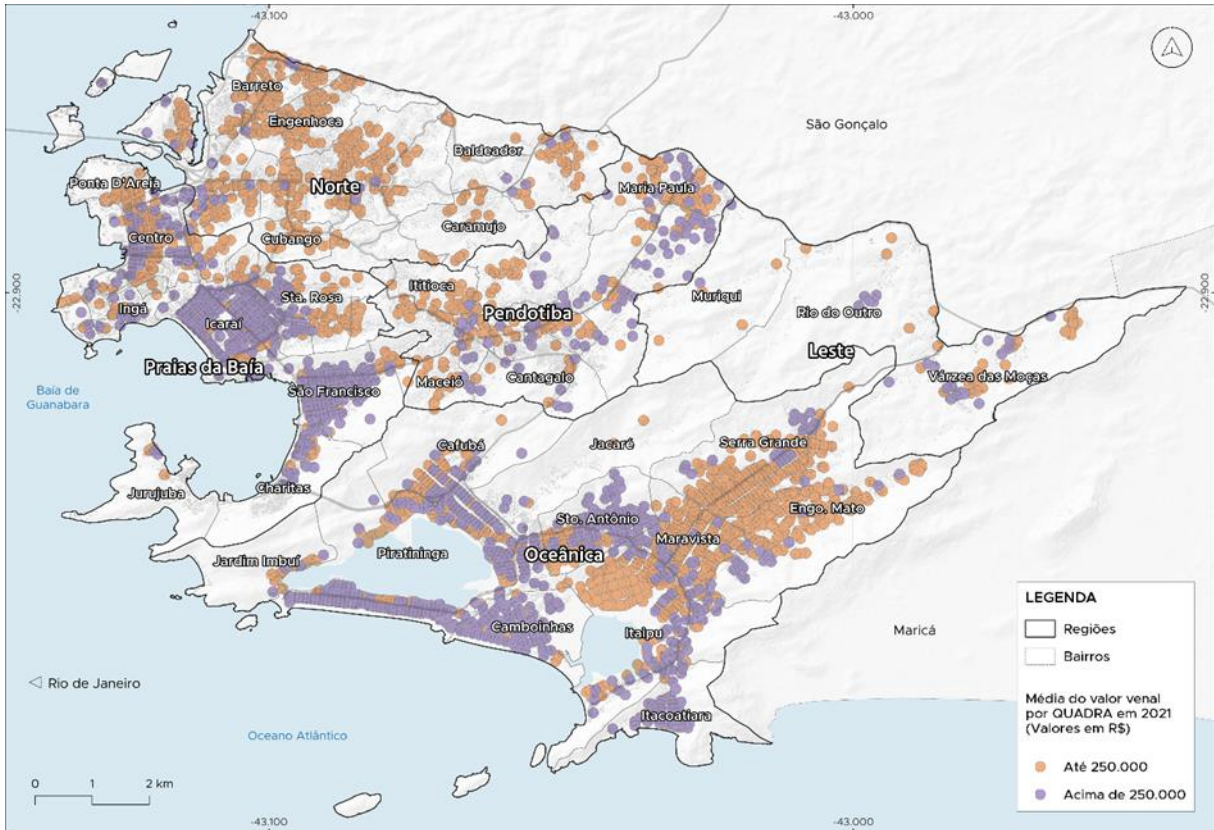


Fonte: Autores (2023), com dados da SMF (Niterói, 2021).

Para estabelecer o dado do preço médio da cidade com base no valor venal do IPTU, adotamos uma abordagem que envolveu duas etapas. Inicialmente, calculamos o valor médio geral da cidade, que foi de R\$250.000,00 para o ano-fiscal de 2021, sem distinguir o tipo de imóvel. Em seguida, desenvolvemos o preço médio por bairro, conforme apresentado na Figura 2, e o preço médio por quadra, ilustrado na Figura 3. A análise da distribuição dos preços imobiliários por quadra tem como objetivo aprimorar a análise anterior, permitindo uma compreensão mais detalhada das variações de valores dentro de cada bairro. Na Figura 3 podemos observar que mesmo nos bairros mais valorizados das regiões das Praias da Baía e Oceânica há uma gradação que indica para as quadras mais próximas da orla maiores preços imobiliários, o que caracteriza a influência da paisagem, da vista e da ambiência no perfil e no padrão da produção imobiliária.



Figura 3 - Espacialização dos preços imobiliários por quadras, com base no valor venal do IPTU.



Fonte: Autores (2023), com dados da SMF (Niterói, 2021).

Assim, com as análises realizadas em função do IPTU, dispomos de uma série de representações espaciais que nos possibilitam analisar, em diferentes níveis e escalas, a justiça espacial na cidade. Essas representações, em grande medida, convergem para a compreensão de que a orla se destaca como um espaço de intensa atuação do mercado imobiliário. Ao relacionarmos essas análises com os processos históricos mencionados anteriormente, especialmente no que diz respeito à concentração de investimentos públicos em infraestrutura e melhorias urbanas nessas áreas, evidencia-se uma condição geográfica injusta, destacando a diferenciação socioespacial dos bairros localizados ao longo da orla em relação ao restante da cidade. Essas análises vão além dos debates teóricos sobre a justiça espacial e permitem identificar as áreas da cidade que requerem políticas de regulação do uso e ocupação do solo urbano com o objetivo de redistribuir a valorização fundiária e corrigir as desigualdades de acesso e disponibilidade de infraestrutura e oportunidades urbanas presentes na cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em suma, apesar da utilização dos instrumentos da política urbana estabelecidos pelo Estatuto da Cidade e das limitações técnicas e administrativas enfrentadas pelas cidades brasileiras, a implementação dessas políticas para promover um ordenamento urbano mais democrático, com foco na recuperação e redistribuição de mais-valias urbanas, poderia ter alcançado resultados mais significativos no combate às desigualdades socioespaciais.

Através dos estudos realizados, compreendemos que o IPTU desempenha um papel fundamental como instrumento tributário, não apenas para a arrecadação fiscal, mas também como mecanismo de gestão do solo urbano. Ele permite que a valorização fundiária resultante de sua aplicação seja direcionada para o financiamento do desenvolvimento urbano. No entanto, as dificuldades enfrentadas pela gestão pública municipal resultam na alocação da arrecadação desse imposto em um fundo geral do município, o qual muitas vezes é comprometido por diversas outras prioridades. Isso impede a tão almejada redistribuição de recursos e investimentos em prol da justiça espacial.

De todo modo, esse estudo oportuniza a promoção de ações por parte da gestão pública, com a possibilidade de criar aperfeiçoamento por parte da aplicação do IPTU, seja traçando estratégias para sua melhor arrecadação, como também identificar as áreas que merecem maior investimento, de modo a garantir o que é proposto pela política urbana, através do Estatuto da Cidade.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, L. T. Manual de direito urbanístico. **São Paulo: Thomson Reuters Brasil**, 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Congresso Nacional. 1988. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm >. Acesso em: 28 maio. 2023.

_____, 2001. **Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001** - Estatuto da Cidade. Brasília: Congresso Nacional. 2001. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm > Acesso em: 30 maio. 2023.



CARVALHO JR, Pedro Humberto Bruno de. **ASPECTOS DISTRIBUTIVOS DO IPTU E DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DAS FAMÍLIAS BRASILEIRAS**. 2009. Disponível

em:

https://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=4950&catid=272. Acesso em: 26 nov. 2022.

CARVALHO JR, Pedro Humberto Bruno de. Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). In: FAGNANI, Eduardo (org.). **A Reforma Tributária Necessária: diagnóstico e premissas**. Brasília: Plataforma Política Social, 2018a. p. 1-803. Disponível em: <https://plataformapoliticasocial.com.br/wp-content/uploads/2018/05/REFORMA-TRIBUTARIA-SOLIDARIA.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2023.

CARVALHO JR, Pedro Humberto Bruno de. **PANORAMA DO IPTU: UM RETRATO DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA EM 53 CIDADES SELECIONADAS**. 2018b.

IPEA.

Disponível

em:

https://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=34366&Itemid=433. Acesso em: 20 abr. 2023.

CESARE, Claudia M. A tributação sobre a propriedade imobiliária e o IPTU: fundamentação, caracterização e desafios. In: CUNHA, Egláisa Micheline Pontes; CESARE, Claudia M. de (org.). **Financiamento das Cidades: instrumentos fiscais e de política urbana**. seminários nacionais. Brasília: Ministério das Cidades, 2007. p. 1-292. Disponível em: <https://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/158/titulo/financiamento-das-cidades#prettyPhoto>. Acesso em: 22 abr. 2023.

FONTES, M. L. P.; SANTORO, P.; CYMBALISTA, R. Estatuto da Cidade: uma leitura sob a perspectiva da recuperação da valorização fundiária. Em: SANTORO, Paula (org.). **Gestão social da valorização da terra**. São Paulo: Instituto Pólis, 2004.

METRÓPOLES, O. das. **FNRU: Campanha pela Função Social da Cidade e da Propriedade**. Disponível em: <Disponível em:

<https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/fnru-campanha-pela-funcao-social-da-cidade-e-da-propriedade/#:~:text=FNRU%3A%20Campanha%20pela%20Fun%C3%A7%C3%A3o%20Social%20da%20Cidade%20e%20da%20Propriedade,-19%2F04%2F2017&text=Com%20o%20prop%C3%B3sito%20de%20transforma%C3%A7%C3%A3o,Cidade%20e%20da%20Propriedade%20Urbana>>. Acesso em: 27 maio. 2023.



MUKAI, T. **O Estatuto da Cidade:** anotações à Lei n. 10.257/2001. São Paulo: Saraiva Educação SA, 2019.

PAES, Mateus Henry de Souza; PORTUGAL, Rodrigo. Estudo das Receitas Públicas do Município de Niterói: análise da arrecadação de recursos. **Espaço e Economia:** Revista brasileira de geografia econômica, Rio de Janeiro, v. 16, n. 16, p. 1-14, jan. 2019. Disponível em: <https://journals.openedition.org/espacoeconomia/8766>. Acesso em: 16 mar. 2023.

SMOLKA, Martim O. **RECUPERAÇÃO DE MIAS-VALIAS FUNDIÁRIAS NA AMÉRICA LATINA: políticas e instrumentos para o desenvolvimento urbano.** 2014. Disponível em: https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/recuperacao-mais-valias-fundiarias-full_0.pdf. Acesso em: 26 mar. 2023.

SANTOS, A. M. S. P. **Política urbana no contexto federativo brasileiro:** aspectos institucionais e financeiros. Rio de Janeiro: EDUERJ, 2017.