

Uma análise sobre o impacto do IPTU do bairro de Cajazeiras e seu rendimento na economia de Salvador nos anos de 2017 a 2022

RESUMO

Este trabalho tem por objetivo analisar o retorno de políticas públicas do bairro de Cajazeiras, na cidade de Salvador-BA, em relação a sua contribuição tributária através do recolhimento do IPTU entre os anos de 2017 a 2022. Nesse cenário, o poder público desempenha um papel crucial ao gerenciar os recursos públicos não vinculados provenientes dos impostos e distribuí-los de maneira a beneficiar uma parcela significativa da população. A pesquisa foi realizada por meio de uma exploração documental e bibliográfica com abordagem quanti-quali, tendo como fonte os dados dos valores de arrecadação do IPTU fornecidos pela prefeitura de Salvador-BA, através da Lei de Acesso à Informação (LAI). Diante disso, houve vários investimentos consideráveis por parte da Prefeitura de Salvador no que tange às políticas públicas no bairro de Cajazeiras. Contudo, o valor arrecadado ainda fica desproporcional em comparação ao investido, deixando claro que ainda há necessidade de estratégias mais eficientes para aumentar arrecadação, tendo em vista que o bairro é o maior da América Latina. Para pesquisas futuras, sugere-se uma investigação detalhada acerca do Controle Habitacional de Cajazeiras, abordando aspectos relacionados a políticas públicas, planejamento urbano e os desdobramentos dessas medidas na qualidade de vida dos residentes.

Palavras-chave: IPTU. Arrecadação. Políticas públicas. Cajazeiras-BA.

Área temática: Custos aplicados ao setor público.

1 INTRODUÇÃO

Os impostos representam um importante instrumento governamental para arrecadação de receitas, viabilizando a realização de despesas, a estabilização macroeconômica, o crescimento econômico com baixo desemprego e controle da inflação, a redistribuição equitativa de renda, bem como a alocação de recursos para fornecimento de bens e serviços públicos.

De acordo com Carvalho (2008), um município configura-se como um dos entes de maior potencial econômico, afinal é responsável pela manutenção e produção gerada dentro do país. Nesta senda, o recolhimento e a aplicação dos tributos devem ser à luz dos direitos e garantias fundamentais, como saúde, habitação, justiça, segurança pública, dentre outros.

O bairro de Cajazeiras, localizado na Cidade de Salvador, ocupa uma área de 20,68 milhões de metros quadrados, o equivalente a mais de 520.000 campos de futebol. No passado, a área era composta por quatro fazendas e possuía muito espaço verde. Além disso, na década de 1970, o governo do estado adquiriu a área e criou o “Plano Urbano Integrado Cajazeira/Fazenda Grande”, um grande projeto habitacional de último recurso, que tinha o objetivo de proporcionar condições adequadas para acomodar uma população equivalente à de uma cidade ou vila de médio porte.

Conforme os dados do último censo do IBGE (2022), a população de Cajazeiras era de cerca de 192.680 habitantes. Nesse contexto, é de extrema importância saber o quanto Cajazeiras agrega na economia de Salvador,

entendendo, por corolário lógico, que a arrecadação do IPTU não gera uma obrigação de contraprestação de serviços públicos específicos atrelados à origem da receita, podendo ser usada tanto em obras de urbanização e pavimentação quanto em saneamento. Os contribuintes desse imposto podem ser beneficiados também com aplicação em educação, saúde, segurança e outros investimentos.

Nesse sentido, o estudo objetiva responder o seguinte problema: Qual o retorno de políticas públicas no bairro de Cajazeiras, na cidade de Salvador-BA, em relação a sua contribuição tributária através do recolhimento do IPTU entre os anos de 2017 à 2022?

Esta pesquisa tem como objetivo geral analisar o retorno de políticas públicas no bairro de Cajazeiras, na cidade de Salvador-BA, em relação a sua contribuição tributária através do recolhimento do IPTU, entre os anos de 2017 a 2022, além disso, possui os seguintes objetivos específicos: a) Identificar os mecanismos de arrecadação do IPTU aplicados no bairro de Cajazeiras, observando sua característica tributária e verificando os fatores que colaboram para aumento ou diminuição da receita gerada; b) Investigar quanto o bairro de Cajazeiras agrega economicamente a cidade de Salvador e de que forma a receita gerada retorna para população em obras de saneamento, pavimentação, urbanização e foram aplicadas em educação, saúde e segurança entre os anos de 2017 a 2022; c) Realizar uma análise da relação entre a arrecadação do IPTU e os benefícios implementados em Cajazeiras.

O presente estudo contribui com uma compreensão mais abrangente da dinâmica tributária municipal. Nesse contexto, fornece uma visão detalhada sobre como as receitas tributárias, especialmente as provenientes do IPTU, impactam diretamente a economia local. Além disso, análise de retorno dos recursos para a comunidade não apenas destaca a importância do IPTU como fonte de receita, mas também ressalta seu papel na sustentabilidade econômica do município, ao viabilizar o atendimento das prioridades locais e demais despesas de custos da máquina pública.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Sistema tributário nacional

O Sistema Tributário Nacional é definido como um conjunto de tributos vigentes em um país, em determinada época, e das regras jurídicas que os disciplinam. (Rosa Júnior, 2006, p. 188 apud Ferreira, 2007, p. 14). Ademais, encontramos na Constituição Federal de 88, Lei 5.172/66 as determinações jurídicas que organizam os tributos – O Código Tributário Nacional – bem como outras leis complementares para organizar tributos específicos.

Conforme Silva (2005), além das cláusulas gerais, o Código Tributário Nacional (CTN) também estipula normas para os tributos federais, estabelecendo disposições específicas como eventos que geram a obrigação tributária, critérios para o cálculo, identificação dos contribuintes ou substitutos tributários. Por sua vez, o CTN é submetido a regulamentações por meio de outras legislações que abordam temas como alíquotas, isenções, não incidências, entre outros, sempre em conformidade com as diretrizes estabelecidas na Constituição Federal.

2.2 Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU)

De acordo com a Lei 5.172/66, o IPTU pode ser definido como um imposto de competência dos Municípios – tal qual é o imposto sobre serviço de qualquer natureza –, tendo como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município (vide art. 32). Neste ínterim, há de se considerar zona urbana municipal a área que contempla, ao menos, dois dos requisitos presentes no §1º do referido artigo. – Isto é: meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

Acontece que, como um imposto, tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte, razão pela qual é vedada qualquer imposição legal de vinculação entre a fonte destes recursos e despesas preordenadas, estando disponível para financiar parte das despesas administrativas e dos investimentos governamentais em infraestrutura, como estradas, portos, aeroportos, entre outros, além de serviços essenciais à população, como saúde, segurança e educação.

Segundo Senna (2014), o surgimento do IPTU se deu em 1808, por conta da chegada da Coroa Portuguesa no Brasil, objetivando angariar recursos para custear as despesas da Corte. Para tanto, delegava a competência para instituir o imposto sobre imóveis ruais e urbanos aos Estados-membros (à época, províncias). Do mesmo modo seguiu sendo atribuída aos Estados-Membros na primeira constituição da república, do ano de 1891.

Já na Constituição de 1934, o imposto passou a ser de competência dos municípios, enfatizando-se a seguinte dicotomia e seus reflexos jurídicos: imposto predial urbano (de competência privativa da municipalidade) e o imposto territorial urbano (propriedade territorial, exceto a urbana

Na Constituição de 1934, o IPTU dividiu-se em impostos distintos: o imposto predial e o imposto territorial urbanos, que passaram a ser de competência do Município, abrangendo grande parte das construções de uma área urbana, sendo obrigatório o seu pagamento e, havendo inadimplência por um longo período, o proprietário ficava vulnerável a perda do imóvel ou terreno para o poder público. Quanto aos Estados-membros, competia-lhes decretar impostos sobre a propriedade territorial, exceto a urbana. É dizer: estando uma propriedade na circunscrição do município recolheria imposto em favor deste ente; caso estivesse localizado fora do perímetro urbano – ou seja: rural – seria em favor dos estados-membros.

Dada a evolução histórica do IPTU, frisa-se que, atualmente, o tributo exerce papel fundamental para as rendas municipais. A partir disso, a receita gerada pelo IPTU é utilizada para arcar com os gastos públicos e, principalmente, promover avanços no Município. Por isso, cabe ao cidadão fiscalizar se os valores cobrados pela prefeitura estão conforme a lei, assim como se o dinheiro é aplicado corretamente.

Acontece que o referido código deixa claro que Imposto e Tributo não são a mesma coisa, sendo o primeiro, uma das espécies do segundo. De acordo com o art. 16 do código acima citado: “Art. 16. Imposto é o tributo, cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica relativa ao contribuinte”. (Brasil, 1966). Portanto, entende-se que o imposto é um

tributo, devendo haver cobrança sem levar em consideração contraprestações do Estado, bastando apenas que o contribuinte efetue o fato gerador, que é a propriedade do imóvel, construído ou não, situado em zona urbana. Pois bem, a incidência do IPTU recai sobre quem tem o direito real, por isso que o fato gerador é a propriedade.

Diante do exposto, torna-se importante enfatizar que, além de detentor da competência tributária, o município é o sujeito ativo tanto para instituir o imposto quanto para cobrá-lo. Paralelamente, segundo o art. 34 do Código Tributário Nacional, o sujeito passivo tem a obrigação de pagar o IPTU, sendo contribuinte - aquele que comprou um imóvel urbano, ou o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título (Brasil, 1966).

2.2.1. IPTU de Salvador

De acordo com a Lei Municipal Nº 8.474 de 2013, advinda do Projeto de Indicação nº 209/2011 da Câmara Municipal de Salvador – CMS, que instituiu o IPTU Ecológico em Salvador, pela alteração dos dispositivos da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006, concedendo porcentagens ao pagamento do IPTU para proprietários de imóveis residenciais e não residenciais no Município de Salvador, objetivando estimular a preservação, proteção e recuperação do meio-ambiente, como uma forma de incentivos fiscais.

Sob a égide da referida lei, o tributo passou a ser lançado em duas formas: imóveis construídos até dezembro de 2013, que não são alcançados pela Planta Genérica de Valores (PGV); e as unidades imobiliárias entregues a partir de 2014, que possuem um valor venal, podendo ser cinco vezes maior do que o valor de uma unidade com características semelhantes, mesmo que situadas no mesmo logradouro.

Tal diferença entre imóveis antigos e novos decorreu da limitação estabelecida no artigo 4º da Lei 8.473/13, cujo teor determinava que o valor do IPTU para o ano de 2014 não ultrapassasse 35% do IPTU de 2013 para os imóveis residenciais. Com efeito, tal o que pode ser compreendido como violação ao princípio da isonomia tributária, afinal, institui tratamento diferenciado para unidades residenciais exatamente iguais, no mesmo logradouro, mas com valores distintos apenas por conta do aspecto temporal.

Foi em 2017 que a instrução normativa fixou as alíquotas, os intervalos de valores venais e as parcelas a deduzir. Anteriormente, era um ato do poder executivo que determinava a base de cálculo do IPTU de Salvador. Foi a Lei 9.279/17 que passou a prever a tabela. Todavia, a faixa sete de imóveis residenciais com alíquota de 1% foi publicada com erro no valor venal entre 2017 e 2022, o que ocasionou o congelamento das parcelas dedutíveis e das faixas, resultando em um aumento do imposto acima da inflação.

Independentemente disso, Salvador foi a cidade que mais arrecadou impostos sobre a propriedade e território urbano (IPTU) em 2021 no eixo Nordeste. A cidade de Salvador, capital da Bahia, arrecadou aproximadamente 824 milhões de reais com o imposto, que representa 140 milhões de reais a mais que Fortaleza, que ocupa o segundo lugar em receita na região. Os dados foram coletados pela Frente Nacional de Prefeitos (FNP) e organizados pelo Bahia Notícias, do qual Bruno Reis (UNIÃO) faz parte (Lopes, 2021).

Sobre a arrecadação de R\$ 824 milhões e a liderança do Norte e Nordeste, a Secretaria Municipal de Fazenda (SEFAZ) explicou que Salvador tem a maior densidade populacional da região, com 2,9 milhões de habitantes e por isso ocupa

naturalmente uma posição mais elevada no ranking. Atrás da capital baiana está Fortaleza, com uma população de 2,7 milhões de habitantes. Além disso, segundo a Sefaz, no cálculo da renda per capita, Salvador não está entre os 100 que ganham mais no Brasil e, em relação à capital brasileira, a cidade ocupa apenas o 12º lugar, com uma renda per capita de aproximadamente 284 reais (Sefaz, 2023).

Antes de 2013, os preços das moradias em Salvador flutuavam com base nos padrões de construção dos imóveis. Com a aprovação da Lei 8.464, os preços das moradias passaram a variar com base no valor de mercado (ou seja, com base em estimativas de avaliação das autoridades públicas). Entre 2017 e 2021, a arrecadação de IPTU de Salvador cresceu R\$ 78,6 milhões, ou aproximadamente 10,54%.

Entretanto, em 2022, a administração da capital baiana implementou o IPTU com aumento de 10,74%. O reajuste foi criticado e até virou alvo de investigação do Ministério Público da Bahia (MP-BA), que afirmou haver “distorções” na aplicação do imposto a diferentes comunidades de Salvador. Em resposta, a SEFAZ ressaltou que o reajuste do IPTU no respectivo ano foi feito da mesma forma que nos anos anteriores, acompanhando o Índice Amplo de Preços ao Consumidor (IPCA), que aumentou 10,06% no ano passado (Sefaz, 2023).

2.3 Estudos sobre o IPTU no âmbito acadêmico

O estudo conduzido por Gobbo e Raiher (2021), teve como objetivo a análise da inadimplência do IPTU residencial e sua relação com a segregação residencial no município de Ponta Grossa - PR, no ano de 2018. Os autores empregaram uma metodologia inovadora, utilizando mapas elaborados a partir de *shapefiles* fornecidos pela Prefeitura Municipal de Ponta Grossa. Os resultados revelaram a análise do percentual de domicílios inadimplentes e o valor venal médio das residências em 429 vilas do município, incorporando análises espaciais. Além disso, observou-se que o percentual de inadimplência do IPTU residencial apresentou correlações negativas e estatisticamente significativas com a segregação residencial.

A pesquisa realizada por Santos (2020), teve como objetivo identificar os mecanismos tributários aplicados na tributação do IPTU para promover o desenvolvimento sustentável dos municípios. Para a elaboração do artigo, foi utilizado o método de abordagem escolhido o dedutivo e como método de procedimento será adotado o método monográfico. A conclusão obtida foi que capacidade contributiva, progressividade e alíquotas diferentes em razão da localização e utilização dos imóveis promovem desenvolvimento econômico, pois reduzem os gastos públicos com a implementação de políticas públicas distributivas, reduzem as desigualdades sociais e promovem a proteção ao meio ambiente.

O estudo conduzido por Jesus et al. (2020) teve como objetivo realizar uma análise concisa sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no município de Alta Floresta – MT, abrangendo o período de 2016 a 2020, e fornecer informações abrangentes sobre o imposto, incluindo seu cálculo, legislação, arrecadação e a aplicação dos recursos obtidos. A pesquisa utilizou uma exploração documental e bibliográfica. Os principais resultados apontam para a variabilidade das alíquotas do IPTU, registrando uma arrecadação total de R\$ 6.879.502,74 em 2019. Resumidamente, o Município materializa eficiência na arrecadação, equidade na distribuição entre os bairros e conformidade com as leis que regulamentam a aplicação dos recursos.

Por fim, Neto et al. (2019) conduziu uma pesquisa com o intuito de examinar a alocação dos recursos provenientes do IPTU na infraestrutura do município de Nova

Xavantina-MT. Para isso, foram realizadas consultas no portal da transparência municipal e visitas presenciais para observação e coleta de dados relacionados a obras já concluídas ou em andamento. Os resultados indicaram que houve investimentos na cidade. No entanto, devido à falta de disponibilidade de informações por parte do município, a pesquisa enfrentou limitações na obtenção de dados mais detalhados sobre os valores aplicados. Essa limitação decorreu da ausência de informações específicas sobre os custos associados à execução de algumas obras. Em verdade, reputa-se que a limitação do estudo deriva da própria natureza do imposto, cujos recursos, por estarem desvinculados de qualquer finalidade específica, acabam capitalizando fontes de recursos genéricas da Administração. Uma vez agregados aos valores provenientes de outros impostos e fontes de receitas municipais (e.g. o ISSQN), se torna cada vez mais difícil delinear a aplicação de tais valores em um propósito específico.

3 METODOLOGIA

3.1 Classificação da pesquisa

Para alcançar os objetivos deste estudo, optou-se pela utilização da metodologia de pesquisa documental e bibliográfica. Conforme Prodanov (2013), cita que a pesquisa bibliográfica se trata de uma investigação a partir de material já publicado como livros, revistas, publicações em periódicos e artigos científicos, jornais, boletins, monografias, dissertações, teses, materiais cartográficos e internet (sites confiáveis), objetivando imergir o pesquisador na temática proposta. Ademais, de acordo com Gil (2002), a vantagem deste modelo de pesquisa atrela-se à possibilidade de cobertura para a imensa gama dos fenômenos que podem ser analisados. A coleta de dados foi feita através de fontes primárias, sendo as Leis Municipais e Federais disponibilizadas em arquivos públicos via internet (Lakatos & Marconi, 2003).

Além disso, quanto a abordagem do problema foi utilizado o método quanti-quali, o método qualitativo analisou leis, artigos e livros sobre o IPTU, enquanto o método quantitativo levantou dados de arrecadação do imposto no bairro de Cajazeiras e o seu devido retorno entre o período de 2017 a 2022. Este trabalho consiste em um estudo descritivo, pois tem como objetivo retratar a arrecadação do IPTU, e esse tipo de estudo visa à exposição das características e da realidade pesquisada (Bervian & Cervo, 1996).

3.2 Apresentação do bairro de Cajazeiras-BA.

De acordo com a área total de Salvador (693.442 quilômetros quadrados), e segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística IBGE (2022), todas as etnias que compõem o bairro de Cajazeiras ocupam aproximadamente 20,68 milhões de m², ou 0,02068.000 km², o que equivale a mais de 520.000 campos de futebol. Atualmente, Cajazeiras assume características de bairro urbano, mas nem sempre o local foi organizado dessa forma. No passado toda a área era composta por quatro fazendas: Fazenda Grande, Fazenda Cajazeiras, Fazenda Boa União e Chácara Nogueira, abrangendo uma área de 16 milhões de metros quadrados (Virgens et al., 2021).

Mesmo com os benefícios, as populações locais, bem como as áreas vizinhas, experimentaram um crescimento desproporcional, o que, juntamente com o aumento das invasões de terras, levou a uma série de problemas de mobilidade

urbana e de saúde. Embora Cajazeiras seja constituído dos bairros Cajazeiras II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X e XI, as Fazendas Grande I, II, III e IV, Águas Claras e Boca da Mata, que juntos formam uma população de aproximadamente 600 a 800.000 pessoas e detenha o título de “a maior comunidade de Salvador e da América Latina”, não há números oficiais que confirmem esta informação. De acordo com o último censo do IBGE (2022), o número é de aproximadamente 192.680 habitantes.

3.3 Procedimento para coleta e análise de dados

A coleta de dados foi feita na segunda quinzena de agosto de 2023, presencialmente na Secretaria da Fazenda do município de Salvador-Ba, através de solicitação via Lei de Acesso à Informação (LAI). Nesse sentido, foi disponibilizada a tabela de arrecadação da receita do IPTU, no bairro de Cajazeiras entre os anos de 2017 a 2022, e o valor total arrecadado pelo município de Salvador nesse mesmo período. Além disso, foram obtidos documentos adicionais relevantes para a análise de uma parte dos dados, incluindo relatórios e notícias disponíveis no site institucional da Prefeitura de Salvador.

4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS DA PESQUISA

4.1. Mecanismos de arrecadação do IPTU na cidade de Salvador

A arrecadação de tributos para expansão do orçamento próprio é essencial para a permanência e o desenvolvimento de um município, sendo uma das principais fontes de receita dos municípios brasileiros. No que tange aos mecanismos de arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no bairro de Cajazeiras, em Salvador, verifica-se a Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ) como responsável pelos atos executivos. Posto isto, frisa-se que a arrecadação total do município que, conforme mostra a tabela abaixo, apresenta o recolhimento do IPTU de Salvador e Cajazeiras entre os anos de 2017 e 2023, embora o exercício de 2023 não entre em comparação, tendo em vista que, à época deste estudo, ainda não foi encerrado.

EXERCÍCIO	SALVADOR	CAJAZEIRAS	%
2017	538.766.026,60	1.704.460,70	0,3164%
2018	563.869.606,49	1.980.710,35	0,3513%
2019	583.901.201,05	1.850.731,72	0,3170%
2020	597.130.091,35	1.940.665,82	0,3250%
2021	638.343.370,25	2.105.264,98	0,3298%
2022	717.244.936,15	2.347.553,28	0,3273%
2023	628.765.200,76	1.917.653,03	0,3050%

Tabela 1. Arrecadação Receita IPTU

Fonte: Secretaria da Fazenda (2023)

Com base na Tabela 1, averiguou-se um aumento sobre o valor recolhido entre os exercícios de 2017 a 2022, o recolhimento no município de Salvador-BA neste período resultou em um crescimento de 33,13% entre os anos de 2017 e 2022. A propósito, o último ano fechado (2022) representou o maior valor recolhido, sendo de R\$ 717.244.936,15 e o primeiro exercício, o menor recolhimento, sendo na importância de R\$ 538.766.026,60.

Portanto, percebe-se que houve variações de arrecadação entre os anos disponibilizados na tabela, o que levou ao entendimento de que alguns fatores influenciaram nessa variação, a exemplo do Índice Amplo de Preços ao Consumidor (IPCA), que funciona como um “teto” dos reajustes tributários, além do valor venal dos imóveis que não sofreu grandes reajustes. Como consequência, a participação do bairro de Cajazeiras no montante de Salvador vem sendo crescente com o passar dos anos, conforme os seguintes valores:

ANO	SALVADOR	CAJAZEIRAS
2018/2017	4,66%	16,21%
2019/2018	3,55%	-6,56%
2020/2019	2,27%	4,86%
2021/2020	6,90%	8,48%
2022/2021	12,36%	11,51%
MÉDIA	5,95%	6,90%
2022/2017	33,13%	37,73%

Tabela 2. Evolução percentual do IPTU

Fonte: Secretaria da Fazenda (2023)

Em comparação, a característica tributária do IPTU em Cajazeiras se classifica como um imposto progressivo, ou seja, a alíquota aumenta conforme o valor venal do imóvel, portanto, a alíquota máxima é de 5%, aplicada aos imóveis com valor venal superior a R\$ 125 mil. Além disso, ao analisar esses dados percebem-se os fatores que colaboram para o aumento ou diminuição da receita gerada pelo IPTU em Cajazeiras, alguns desses fatores influenciaram na diminuição da receita no ano de 2019, sendo um dos fatores a inadimplência nesse período, bem como as falhas de fiscalização e cadastro de novos imóveis.

Entretanto, mesmo com a crise sanitária, provocada pelo coronavírus, a receita proveniente do IPTU não reduziu, e isso ocorreu pelas políticas apresentadas pela Prefeitura, com um novo plano de parcelamento de incentivos (PPIs), destinados a proporcionar novas condições especiais para empresas ou pessoas físicas quitarem dívidas contraídas antes, ou durante a pandemia da COVID-19.

No que tange ao aumento da receita gerada pelo IPTU em Cajazeiras, há de se destacar que em 2022 a receita foi de R\$ 2.347.553,28 milhões, um aumento de 11,51% em relação a 2021, esse respectivo aumento tem como referência o crescimento e a valorização imobiliária no bairro, a melhora da fiscalização e da cobrança dos impostos, além do seu crescimento populacional e consequentemente construção de novos imóveis.

A expectativa é que a receita gerada pelo IPTU em Cajazeiras continue a aumentar nos próximos anos, tendo em vista aos avanços em infraestrutura, com a obra viária da avenida 29 de março e requalificação da via regional. Tais obras, assim como a chegada da estação de metrô de Águas Claras e a Rodoviária, tendem a atrair mais moradores, mais empresas de construção civil e assim corroborar com um aumento do IPTU nos próximos anos. Em paralelo aos melhoramentos incrementados em Cajazeiras, o que inegavelmente têm-se revertido em valorização imobiliária, não há registros de tributos relacionados às contribuições de melhoria do respectivo bairro, nos termos do art. 82 do CTN.

4.2. O retorno econômico do IPTU para o bairro de cajazeiras

4.2.1. Políticas públicas

O bairro de Cajazeiras, em Salvador, Bahia, é um dos maiores e mais populosos conjuntos habitacionais da América Latina, além de ser um bairro de baixa renda, com muitas favelas e precariedade de infraestrutura. Nesta toada, o retorno econômico do IPTU para o bairro de Cajazeiras pode ser analisado a partir de algumas perspectivas:

As políticas públicas, principalmente através do programa “Morar Melhor”, que, desde que foi criado, já reformou mais de 30 mil casas em mais de 128 localidades de Salvador. Isto porque Cajazeiras é parte integrante desse grande projeto de melhoria, com investimentos de R\$ 5.000,00 até R\$ 7.000,00 por residência, em serviços como pintura, reboco, recuperação ou troca do telhado, troca de esquadrias e instalações sanitárias. Durante o período de 2017 a 2022, cerca de 3.593 residências no bairro de Cajazeiras foram beneficiadas com o programa, conforme gráfico abaixo, sendo que os investimentos são de quase 22 milhões para o período, representando cerca de 54% do que foi arrecadado.

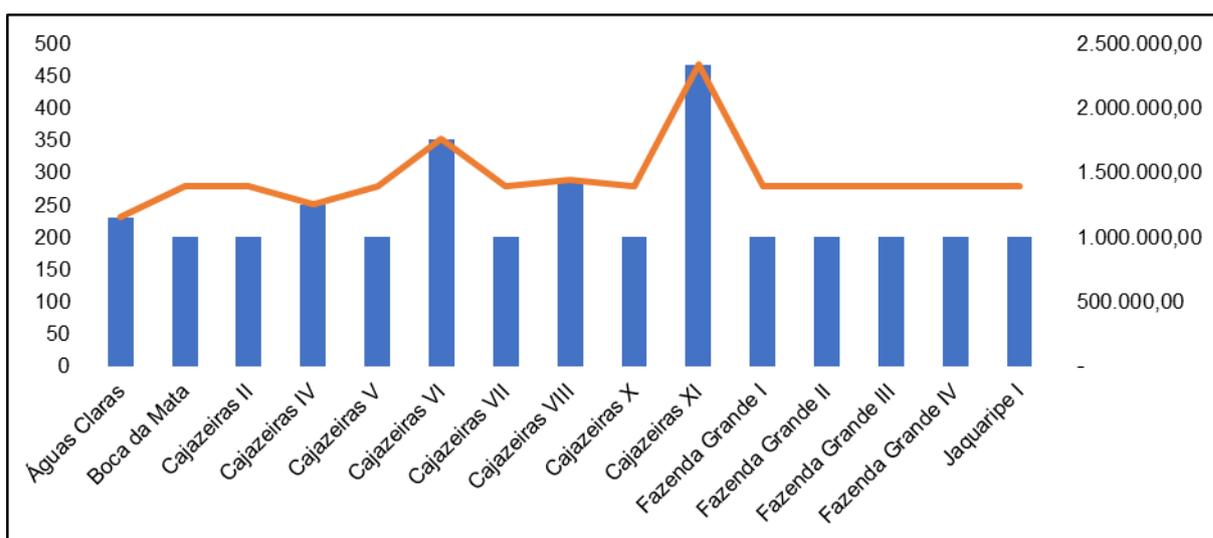


Gráfico 01. Casas Reformadas pelo Programa Morar Melhor

Fonte: CADERNO Sociedade, Economia e Território (2020)

Além disso, é importante ressaltar que as localidades de Cajazeiras VI e Cajazeiras XI tiveram uma quantidade maior de residências beneficiadas, tendo em vista que os critérios de prioridades estabelecidos no programa se baseiam na precariedade das localidades, na renda per capita, na densidade habitacional e na maior predominância de mulheres chefe de família. Outro ponto importante a se destacar é o retorno na área da saúde, com o alto investimento na construção do primeiro hospital municipal de Salvador, localizado na região da Boca da Mata e com um aporte de cerca de R\$ 120.000.000,00 (Ibross, 2018). Com isso, ao considerar o IPTU arrecadado pelo bairro no ano 2017, que teve como valor total R\$ 1.704.640,70, cerca de 1,42% do que foi aportado direcionou-se para a construção do equipamento de saúde. Tal investimento ocasionou uma valorização naquela região, com o capital de grandes empreiteiras do ramo imobiliário, gerando também mais empregos e oportunidades para os residentes daquela região e adjacências, e impulsionando a economia de Salvador.

Assim como a moradia e saúde, outro ponto com intervenções do município é a educação, com a construção de creche e pré-escola no bairro da Fazenda Grande III, inaugurada em 2018, esse investimento contou com o valor de R\$ 2,1 milhões (Secretaria da educação, 2018), além dessa melhoria, o bairro contou com mais obras, nas quais podemos citar o CRAS (Centro de Referência da Assistência Social), localizado em Cajazeiras VIII (Sempre salvador, 2019), que recebeu um aporte de R\$ 749.002,33 para sua requalificação. Em suma, o retorno em políticas públicas no bairro foi de grande relevância para a população, com investimentos próximos a 123 milhões para o período de 2017 a 2022.

4.2.2. Urbanismo

Visando uma melhor qualidade de vida e equidade social da população, a prefeitura vem trabalhando para proporcionar mais espaços de lazer e convivência, fazendo então um aporte considerável nos últimos anos, conforme tabela abaixo:

LOCALIDADE	BENEFÍCIOS	VALOR	ANO
Cajazeiras VI	Praça	R\$ 600.000,00	2019
Cajazeiras X	Campo Pronaica	R\$ 2.500.000,00	2019
Cajazeiras VIII	Campo, praça e iluminação	R\$ 200.000,00	2020
Cajazeiras XI	Quadra poliesportiva	R\$ 273.000,00	2022
Cajazeiras III	Praça	R\$ 392.000,00	2021
Cajazeiras X	Praça	R\$ 328.000,00	2022
Cajazeiras XI	Praça	R\$ 215.000,00	2022

Tabela 03. Relação de obras urbanísticas

Fonte: Elaboração própria (2023)

As obras de urbanismo representam o maior investimento na região, tendo em vista a sua importância para a localidade, com sua estrutura que comporta shows, apresentações, campeonatos de futebol e lazer para todas as idades. Somadas todas as benfeitorias durante o período de 2017 a 2022, no que tange à parte de urbanismo, temos um gasto aproximado de R\$ 4.508.000,00 milhões.

4.2.3. Infraestrutura e pavimentação

Em relação a infraestrutura e a pavimentação, o programa “iluminando nosso bairro” promoveu a modernização da iluminação pública, sendo um total de 646 ruas abrangendo as Cajazeiras da II até a XI, onde teve um investimento de R\$ 4.500.000,00, e um dos critérios para a implantação do programa é a avaliação do Índice de Desenvolvimento (IDH), priorizando localidades mais periféricas e com percentuais baixo.

	VALOR
Infraestrutura e Pavimentação	R\$ 6.000.000,00
Arrecadação	R\$ 2.105.264,98
Percentual de Retorno	285%

Tabela 4. Investimento em infraestrutura versus arrecadação

Fonte: Elaboração própria (2023)

Além da melhoria na iluminação, houve avanços na pavimentação das ruas em Cajazeiras, tal como as ruas Edmundo Cajazeiras e Januário, as quais contemplou também obras de drenagem, pavimentação asfáltica, passeios e meio fio, e teve uma extensão de 1.080,00 m. Ambas as ruas estão situadas no bairro de Águas Claras e obtiveram um valor de R\$ 1.500.000,00 (Diário municipal, 2021).

Mesmo com as melhorias em iluminação e pavimentação com o respectivo retorno de 285% para o bairro, nota-se ainda a necessidade de sanar problemas relacionados à infraestrutura, saneamento, segurança e qualidade dos serviços públicos. A falta de pavimentação em várias ruas dificulta o trânsito e o acesso a serviços essenciais. O saneamento básico deficiente, possui problemas de esgoto a céu aberto, contribuindo para as questões de saúde. Além disso, embora existam escolas e hospitais públicos, sua capacidade é insuficiente para atender plenamente às necessidades da população em termos de educação e saúde.

Nesse sentido, os resultados corroboram com as pesquisas obtidas por Jesus et al. (2020) e Neto et al. (2019). Embora se concentrem em aspectos diferentes, os estudos revelam notáveis similaridades. Neto et al. (2019) apresentam resultados sobre investimentos na cidade, abordando desafios na obtenção de dados, revelando afinidades com o presente estudo. Por sua vez, Jesus et al. (2020) destacam a destinação eficaz de recursos municipais, evidenciando o cumprimento da legislação, e para onde está sendo destinado, paralelamente à pesquisa tem similaridade no que enfoca políticas públicas e investimentos em Cajazeiras-Ba.

4.3 Correlação entre IPTU e benefícios em cajazeiras

Na esfera municipal, a análise estatística da relação entre a arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e os benefícios proporcionados assume uma importância crucial para a compreensão da efetividade das políticas fiscais e seu impacto direto na comunidade. No que tange a arrecadação e o seu investimento no bairro, percebe-se que há um retorno maior se for comparado ao valor arrecadado. No ano de 2017 houve uma grande diferença entre arrecadado *versus* investido, e isso se explica pelo investimento feito na construção do Hospital Municipal de Salvador, onde o valor recolhido de IPTU representou 1,38% do que foi gasto para a construção da unidade hospitalar. Nos demais anos, 2018 a 2022, a arrecadação do IPTU representou cerca de 32,29% do que foi aportado para emprego de políticas públicas.

ANO	ARRECADADO	INVESTIMENTOS	RETORNO (%)
2017	1.704.460,70	123.660.833,33	1,38%
2018	1.980.710,35	5.760.833,33	34,38%
2019	1.850.731,72	7.509.835,63	24,64%
2020	1.940.665,82	3.860.833,33	50,27%
2021	2.105.264,98	10.052.833,33	20,94%
2022	2.347.553,28	4.476.833,33	52,44%
TOTAL	11.929.386,85	155.322.002,30	7,68%

Tabela 5. Relação geral sobre o arrecadado *versus* investimentos

Fonte: Elaboração própria (2023)

Nesse contexto, observa-se uma arrecadação do IPTU relativamente baixa no bairro, considerando os valores investidos. Essa constatação destaca a importância do controle habitacional por parte do poder público, uma vez que o crescimento

desordenado e a inadequada cobrança desse imposto podem impactar de maneira significativa e prejudicial tanto na arrecadação quanto no desenvolvimento urbano.

Assim, ressalta-se a relevância de uma atuação eficaz do poder público no controle habitacional em Cajazeiras-Ba. Isso não apenas contribui para um crescimento urbano mais harmonioso e planejado, mas também garante uma arrecadação adequada do IPTU. Essa arrecadação, por sua vez, fornece os recursos necessários para implementar políticas públicas que beneficiam diretamente os residentes do bairro, promovendo uma melhoria concreta na qualidade de vida da comunidade local. Além disso, campanhas de conscientização também podem ser desenvolvidas, informando aos contribuintes a importância do pagamento e os benefícios que os recursos podem trazer para a comunidade.

Desta forma, os resultados corroboram com a pesquisa obtida por Santos (2020), pois foi possível verificar similaridade nos desafios na eficiência da arrecadação do IPTU, a constatação de que a arrecadação ainda é desproporcional em relação aos investimentos, reflete a preocupação sobre a importância de estratégias tributárias eficientes para impulsionar o desenvolvimento econômico municipal.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa teve como objetivo analisar o retorno de políticas públicas no bairro de Cajazeiras, em relação a sua contribuição tributária através do recolhimento do IPTU entre os anos de 2017 e 2022.

Os resultados da pesquisa permitiram o alcance dos objetivos geral e específicos, possibilitando a identificação de um crescimento na receita do Imposto Predial e territorial Urbano (IPTU) no município de Salvador ao longo do período estudado. Esse aumento é atribuído, em parte, ao crescimento do valor venal dos imóveis e à influência do Índice Amplo de Preço ao Consumidor (IPCA), que atua como um limite para os ajustes tributários. No que diz respeito ao bairro de Cajazeiras, destaca-se que a receita do IPTU tem experimentado um crescimento ainda mais expressivo, alcançando um aumento de 37,73%. Essa elevação está diretamente relacionada ao desenvolvimento e valorização imobiliária na região, sendo também influenciada por investimentos específicos realizados pelo município de Salvador, especialmente no âmbito das políticas públicas direcionadas a Cajazeiras.

No período de 2017 a 2022, a pesquisa analisou a contribuição econômica de Cajazeiras para o município de Salvador-Ba, com foco no retorno da receita gerada pelo bairro para a população. O estudo abordou investimentos em obras de saneamento, pavimentação, urbanização, educação e saúde. Os resultados revelaram uma contribuição econômica relativamente baixa do bairro durante esse período, com o município investindo mais do que arrecadou, totalizando mais de 123 milhões. Apesar de ser um dos maiores conjuntos habitacionais da América Latina, a sua contribuição econômica é limitada devido à precariedade das condições locais. No entanto, investimentos significativos foram feitos para superar essas limitações, como a construção do primeiro hospital municipal na região, gerando valorização, empregos e oportunidades econômicas, além de programas de requalificação no bairro. Apesar dos investimentos realizados pelo município e das melhorias implementadas no bairro, é evidente a persistência de desafios relacionados à infraestrutura, saneamento, segurança e qualidade dos serviços públicos.

Além disso, a baixa arrecadação em Cajazeiras-Ba em relação aos investimentos é amplificada pela falta de controle sobre as residências não cadastradas. O crescimento desordenado do bairro e a inadequada cobrança do imposto contribuem para esse cenário. Para melhorar a arrecadação, é importante que o poder público estabeleça um controle habitacional mais eficaz, abordando especialmente a ausência de cadastro de residências. Isso não só promoverá um crescimento urbano mais planejado e harmonioso, mas também garantirá recursos suficientes para a implementação efetiva de políticas públicas locais.

Ademais, a importância de realizar um trabalho que aborde o contexto de Cajazeiras-Ba vai além do ambiente acadêmico, pois os resultados podem contribuir similarmente para o planejamento tributário, estendendo-se para a comunidade local, e trazendo um conhecimento específico sobre a região. É importante destacar que há poucas publicações acadêmicas sobre arrecadação de tributo e retorno/investimento nos bairros, representando uma lacuna significativa nos estudos.

Em suma, para investigações futuras, propõe-se explorar o impacto do IPTU de Cajazeiras em comparação com outros bairros e o rendimento desse tributo na economia de Salvador. Assim como, uma investigação detalhada acerca do controle habitacional dos bairros, abordando aspectos relacionados a políticas públicas, planejamento urbano e os desdobramentos dessas medidas na qualidade de vida dos residentes.

REFERÊNCIAS

Bervian, P. A. & Cervo, A. (1996). *Metodologia científica*. 4. ed. São Paulo: Makon Books.

Bonfim, C. *Resposta LAI - 2023060776333*. Mensagem recebida por <taina_lisboa2@hotmail.com> em 25 set. 2023.

Brasil. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 set. 2023.

Brasil. Decreto-lei nº 5.172, de 25 out. 1966. *Código Tributário Nacional*. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 26 out. 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 10 set. 2023.

Brasil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 09 set. 2023.

Carvalho, P. B. (2011). *Função social dos tributos*. Tratado de direito tributário. São Paulo: Saraiva.

Fundação Mário Leal Ferreira (FMLF). (2020). *CADERNO Sociedade, Economia e Território*. Disponível em:

https://fmlf.salvador.ba.gov.br/wpcontent/uploads/2021/03/Sociedade_Economia_Territorio.pdf. Acesso em: 06 nov. 2023

Gil, A. C. (2002). *Como elaborar projeto de pesquisa*. 4. ed. São Paulo: Atlas.

Gobbo, I. S. F. & Raiher, A. P. (2021) IPTU no município de Ponta Grossa: inadimplência e sua correlação com a segregação residencial. *Revista de Desenvolvimento Econômico – RDE*, 3 (50), p. 148-172.

Instituto Brasileiro De Geografia e Estatística (IBGE). (2022). *Censo Brasileiro de 2022*. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Instituto Brasileiro De Geografia e Estatística (IBGE).

Jesus, G. D. K. *et al.* (2020). Análise da arrecadação do IPTU no município de Alta Floresta-MT no período de 2016 a 2020. *Revista Científica da AJES*, 9(19), p. 28-37.

Lakatos, E. M. & Marconi, M. A. (2003). *Fundamentos da metodologia científica*. 5. ed. São Paulo: Atlas.

Lopes, K. (2021). *CAJAZEIRAS XI: retratos da (i)mobilidade urbana e segregação socioespacial na periferia de Salvador*. 2021. 140 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Bahia, Salvador.

Neto, L. F. *et al.* (2019). Análise descritiva de obras realizadas com recursos do IPTU no município de Nova Xavantina-MT. *Revista Interfaces do Conhecimento*. Barra do Garças, 1(2), p. 90-104.

Prodanov, C. C. & Freitas, E. C (2013). *Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico*. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

Salvador. *Lei nº 7186/2006*, de 27 dez. 2006. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=178921>. Acesso em: 08 out. 2023.

Salvador. *Lei nº 8474/2013*, de 02 out. 2013. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=260282>. Acesso em: 07 out. 2023.

Salvador. *Lei nº 9069/2016*, de 30 jun. 2016. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=330512>. Acesso em: 08 out. 2023.

Santos, A P. (2016). O IPTU em Foco: uma análise da perspectiva dos municípios fluminenses. *Revista Paranaense de Desenvolvimento - RPD*, 131(37), p. 199-214.

Santos, G. C. (2014). Estudo sobre a arrecadação do IPTU no município de Patos de Minas - MG, no período de 1995 a 2012. *Revista Getec*, 3(5), p. 33-52.

Santos, L. A. C. (2020). O IPTU como instrumento de desenvolvimento sustentável dos municípios. *Revista de Direito Tributário e Financeiro*, 6(1), p. 102-118.

- Sefaz (2023). Secretária Municipal da Fazenda. *IPTU, 2023*. Disponível em: <https://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/lptu/perguntasRespostas?Length=4#gsc.tab=0>. Acesso em: 28 set. 2023.
- Seinfra. (2018). *Morar Melhor*. Disponível em: <http://www.seinfra.salvador.ba.gov.br/index.php/acoes-programas/morar-melhor>. Acesso em: 06 nov.2023.
- Secom. (2022). *Requalificação de praça traz mais qualidade de vida aos moradores de Cajazeiras X*. Disponível em: <https://comunicacao.salvador.ba.gov.br/requalificacao-de-praca-traz-mais-qualidade-de-vida-aos-moradores-de-cajazeiras-x/>. Acesso em: 11 nov. 2023.
- Secom. (2018). *Prefeitura inaugura creche e pré-escola em Fazenda Grande III*. 2018. Disponível em: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/prefeitura-inaugura-creche-e-pre-escola-em-fazenda-grande-iii/>. Acesso em: 11 nov. 2023.
- Senna, T. (2014). *IPTU: Um tributo da municipalidade*. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/32332/iptu-um-tributo-da-municipalidade>. Acesso em: 28 set. 2023.
- Silva, J. A. (2005). *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 25. ed. São Paulo: Malheiros.
- Virgens, C.; Ribeiro, D.; Copque, N. & Brito, P. (2021). *Cajazeiras: Entre antes e depois*. In: Portal Leia Mais. Salvador. Disponível em: <https://leiamaisba.com.br/especiais/cajazeiras/>. Acesso em: 13 jun. 2023.