

Análise da Efetividade do Programa de Redução da Alíquota do ITBI

Este estudo tem como objetivo avaliar a efetividade do programa de incentivo fiscal que reduz a alíquota do ITBI em 50%. A medida já foi implementada no município em três ocasiões anteriores: de janeiro a abril de 2021, de 19 de julho a 15 de setembro de 2021 e de 16 de agosto a 21 de novembro de 2023. Atualmente, discute-se a possibilidade de uma nova aplicação do programa em 2025.

Para essa análise, foi construída uma série temporal que contempla o período de janeiro de 2018 a abril de 2025, com base nos valores mensais arrecadados de ITBI. A arrecadação foi considerada tanto em valores nominais quanto corrigido com base na UFM (Unidade Fiscal do Município), atualizada até abril de 2025.

Na Figura 1, observa-se um gráfico de linhas com duas séries: a linha azul representa os valores nominais arrecadados, enquanto a linha verde indica os valores corrigidos. As faixas verticais pontilhadas destacam os períodos em que o programa de redução da alíquota foi aplicado.



Figura 1 – Serie temporal de ITBI

Com isso, podemos notar um claro aumento na arrecadação durante os períodos de vigência do programa, o que indica que ele é eficaz no curto prazo para estimular a formalização de transações imobiliárias.

Por outro lado, observa-se que tanto nos meses que antecedem quanto nos meses que sucedem o programa há uma redução na arrecadação. Esse comportamento pode indicar, respectivamente, uma **postergação estratégica de transações** — em que compradores e vendedores aguardam o início do benefício fiscal — e uma **antecipação** de registros que ocorreriam naturalmente nos meses seguintes. Essa concentração de registros nos períodos do programa pode limitar seu impacto real sobre o total anual arrecadado.

Para reforçar essa conclusão temos a figura 2 os meses de julho de 2020 até dezembro de 2024, evidenciando os meses onde ocorreu o programa de incentivo e os 10 piores meses em relação a arrecadação. Com isso podemos ver duas tendências em relação aos meses com baixa arrecadação, primeiro é o fato de no começo do ano sempre possui uma baixa arrecadação,

além disso, todos os meses que apresentaram baixa arrecadação estão próximo aos meses do programa.

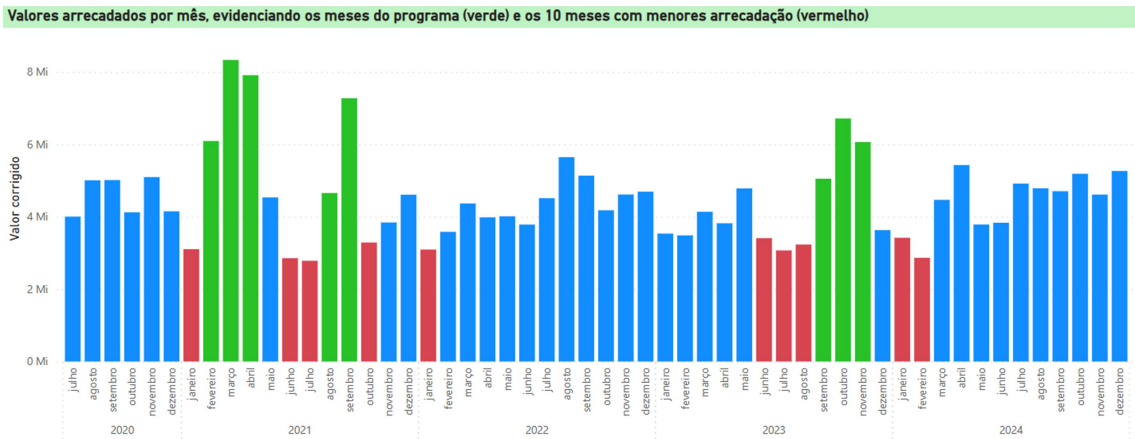


Figura 2 – Meses do programa e os 10 piores meses em arrecadação do período

Ao analisarmos o gráfico da Figura 3, que apresenta a soma anual dos valores arrecadados (corrigidos), observamos uma tendência de crescimento constante entre 2018 e 2020. Em 2021, primeiro ano em que o programa de incentivo fiscal foi aplicado, a arrecadação teve um aumento significativo, acima da tendência histórica — o que reforça a hipótese de que o programa teve impacto positivo naquele momento.

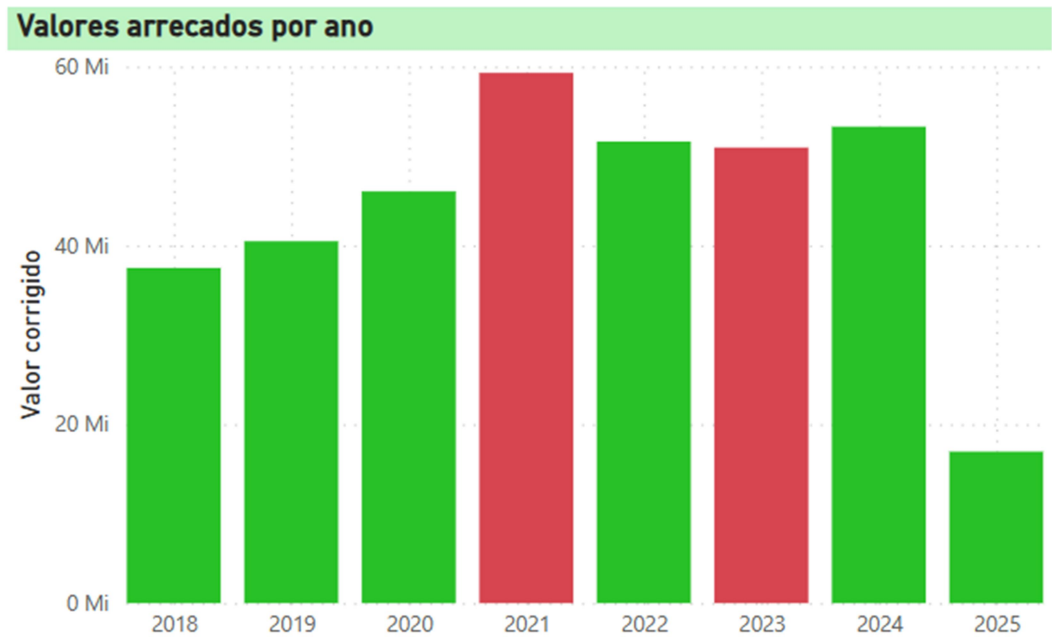


Figura 3 - Arrecadação anual de ITBI

Por outro lado, ao compararmos com o ano de 2023, quando o programa foi novamente implementado, nota-se uma arrecadação inferior tanto em relação ao ano anterior (2022) quanto ao ano posterior (2024), mesmo com o incentivo em vigor por três meses. Isso sugere que, **nesse segundo**

momento, o programa **não teve o mesmo efeito positivo observado em 2021**, e pode ter apresentado **resultados limitados ou insatisfatórios**.

O gráfico da Figura 4 reforça as conclusões já observadas anteriormente, ao apresentar a distribuição mensal da arrecadação corrigida ao longo dos anos. Apesar de 2023 apresentar alguns meses com valores elevados — como evidenciado pela presença de alargamento da parte superior da caixa — a **mediana da arrecadação** está **abaixo dos anos vizinhos**, e consideravelmente abaixo da sua própria média, indicando que, em pelo menos 50% dos meses, os valores arrecadados foram relativamente baixos.

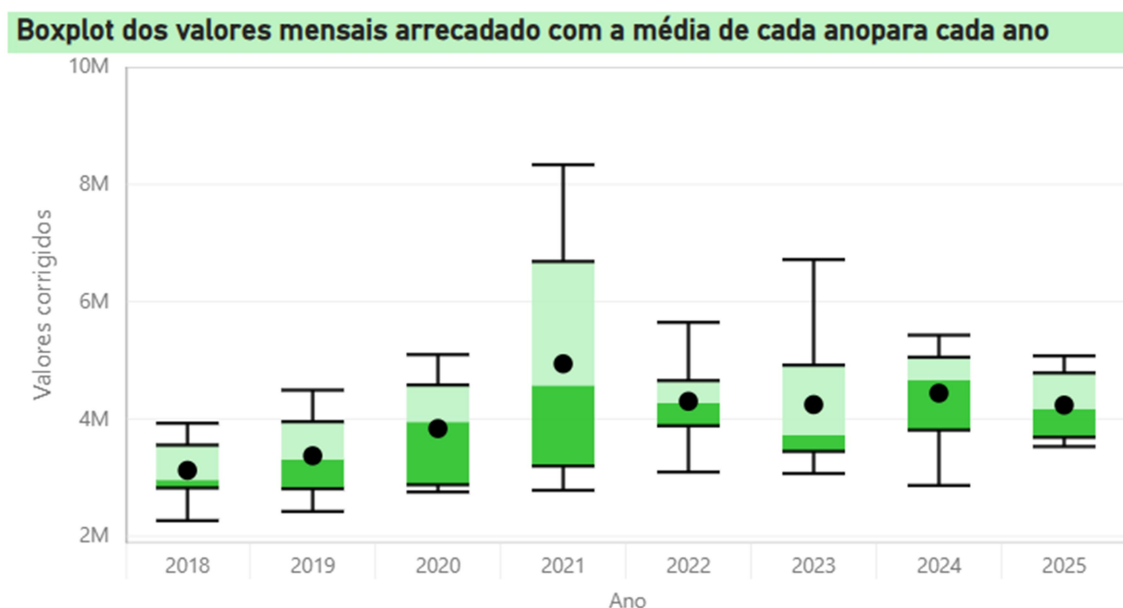


Figura 4 - Boxplot de cada ano

Em contraste, o ano de 2021 se destaca não apenas por conter alguns dos **maiores valores mensais** de toda a série, mas também por apresentar a **maior mediana** entre todos os anos de 2018 a 2023.

Com base nas análises realizadas até o momento, é possível identificar padrões relevantes sobre os efeitos do programa de redução da alíquota do ITBI. Os dados indicam que, embora o programa tenha gerado resultados positivos em 2021, com aumento expressivo e consistente na arrecadação, os resultados observados em 2023 foram **insatisfatórios**, com desempenho inferior ao de anos anteriores e posteriores, mesmo com o incentivo em vigor.

Além disso, constatou-se que, tanto nos meses que antecedem quanto nos que sucedem os períodos de aplicação do programa, há uma redução na arrecadação, o que reforça a hipótese de que o incentivo fiscal altera o comportamento do mercado imobiliário, concentrando os registros de transações nos meses em que está vigente.

Para **corroborar os resultados observados nas análises anteriores**, será construída uma estimativa do valor arrecadado no ano de 2021 com base no comportamento histórico da série, **na ausência de incentivos fiscais**. A

ideia é comparar os valores estimados com os valores efetivamente arrecadados, avaliando se o desempenho daquele ano se desviou significativamente do padrão esperado.

Para isso, foram utilizados dados mensais de 2018 a 2020 — período anterior à implementação do programa — e selecionados **seis modelos distintos** que apresentaram baixos valores de AIC e bom ajuste aos dados históricos. A escolha por múltiplos modelos visa mitigar o risco de distorções, considerando que a arrecadação de ITBI pode ser influenciada por fatores externos diversos, como variações econômicas, políticas de crédito e sazonalidades do mercado imobiliário.

A Figura 5 apresenta a comparação entre os valores estimados por esses modelos (linhas vermelhas) e os valores efetivamente arrecadados (linha azul) ao longo dos meses de 2021.

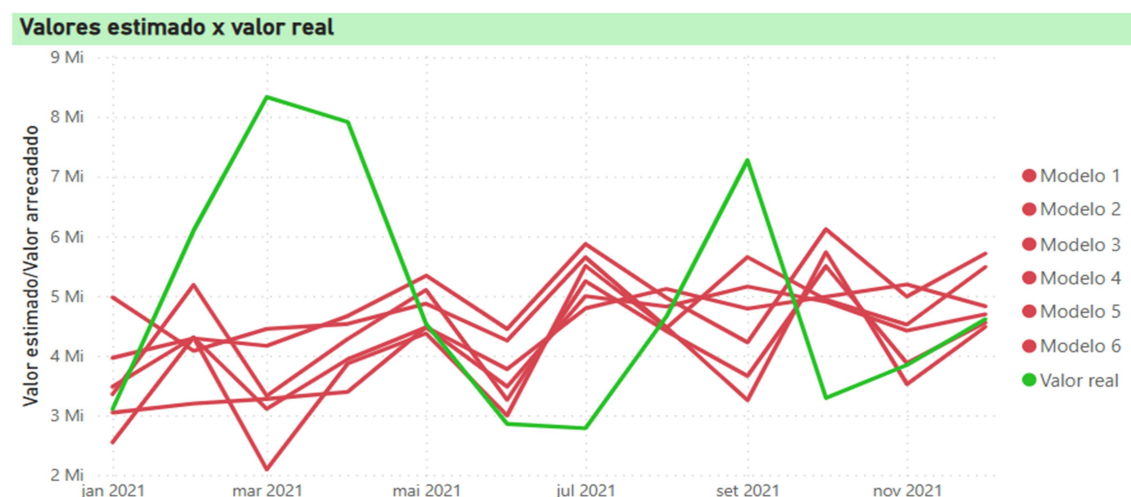


Figura 5 - Valor real x valores estimados

Observa-se que, nos meses em que o programa foi efetivamente aplicado — entre janeiro e março e entre agosto e setembro — os valores reais arrecadados superaram consistentemente as estimativas de todos os seis modelos. Esse desvio positivo sugere que o programa pode ter contribuído diretamente para o aumento da arrecadação de ITBI nesse período.

Por outro lado, nos meses de maio, junho, julho e outubro, meses após o término do programa, os valores reais passam a ficar abaixo do previsto pela maioria dos modelos. Isso pode indicar uma antecipação da demanda para os meses iniciais do ano, reduzindo o volume de transações nos meses seguintes. Ainda assim, é importante destacar que, mesmo com o desempenho abaixo do esperado nos meses citados, o valor total arrecadado em 2021 foi superior ao projetado por todos os modelos ao longo dos 12 meses.

Esse resultado corrobora as análises anteriores ao reforçar que o programa teve um impacto imediato positivo, elevando significativamente a arrecadação nos meses em que esteve vigente. No entanto, é importante considerar os possíveis efeitos colaterais dessa política no médio prazo. Conforme observado na Figura 2, o ITBI vinha apresentando um crescimento relativamente constante entre 2018 e 2020. Em 2021, ano em que a política de incentivo foi aplicada duas vezes, houve um aumento mais expressivo da arrecadação. Contudo, nos anos seguintes — 2022 e 2023 — verificou-se uma queda nos valores arrecadados, mesmo com a reedição da política em parte de 2023. Esse comportamento sugere que a antecipação de transações para os períodos de vigência do programa pode ter gerado uma espécie de "vácuo" nos meses posteriores, comprometendo a sustentabilidade do crescimento da arrecadação ao longo do tempo. Somente em 2024 os valores voltam a apresentar crescimento, indicando uma possível normalização do comportamento do mercado.

Conclusão

A análise realizada demonstra que o programa de incentivo ao ITBI teve um impacto imediato positivo sobre a arrecadação nos meses em que esteve em vigor, concentrando transações e elevando temporariamente as receitas municipais. No entanto, os dados também evidenciam que esse aumento pontual vem acompanhado de efeitos negativos nos meses seguintes — e, em alguns casos, nos anos subsequentes — indicando que o programa apenas **antecipa receita**, mas **não necessariamente aumenta o total arrecadado no longo prazo**.

Além disso, observa-se que a reaplicação da política em intervalos curtos, como ocorreu entre 2021 e 2023, tende a comprometer ainda mais a eficácia da medida, reduzindo seu impacto ao longo do tempo. Ainda que uma aplicação em intervalos maiores — como a cada quatro anos — possa amenizar os efeitos negativos, os dados sugerem que os prejuízos à arrecadação futura ainda persistem, mesmo nesse cenário.

Outro aspecto importante a ser considerado é o custo fiscal da medida. A redução da alíquota do ITBI representa uma renúncia de receita para o município, que precisa ser formalmente registrada e justificada conforme os critérios da Lei de Responsabilidade Fiscal. Assim, além dos efeitos sobre a dinâmica de arrecadação, a política impõe um impacto direto sobre o orçamento municipal, o que levanta dúvidas sobre sua real efetividade como instrumento de estímulo.

Dessa forma, recomenda-se cautela na formulação de políticas semelhantes no futuro, com atenção especial ao seu desenho, periodicidade e aos potenciais efeitos colaterais, tanto na arrecadação corrente quanto na sustentabilidade fiscal do município.