

SEÇÃO ARTIGOS

A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA: um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal

REAL ESTATE TAXATION AND ITS OMISSIONS IN URBAN POLICY: a case study of the Functional Metropolitan Region of Natal

LA TRIBUTACIÓN INMOBILIARIA Y SUS OMISIONES EN LA POLÍTICA URBANA: un estudio de caso de la Región Metropolitana Funcional de Natal

 [Érica Milena Carvalho Guimaraes Leôncio](#)¹
Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN),
Rio Grande do Norte, Brasil
e-mail: ericah.guima@gmail.com

 [Gabriel Rodrigues da Silva](#)²
Universidade Federal Fluminense (UFF),
Rio de Janeiro, Brasil
e-mail: garodrigues@id.uff.br

 [Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva](#)³
Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN),
Rio Grande do Norte, Brasil
e-mail:
alexsandroferreira@hotmail.com

Resumo

Este trabalho faz uma análise da tributação imobiliária sob a perspectiva da recaptura de mais-valias urbanas e a falta de efetividade dos instrumentos previstos na legislação urbanística. Além disso, propõe-se a investigar a relação entre a arrecadação de tributos imobiliários (IPTU e ITBI) e o investimento em infraestrutura urbana, que tem o potencial de valorizar o solo urbano. O recorte espacial adotado foi a Região Metropolitana de Natal funcional, composta pelos municípios de Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Macaíba e Extremoz. Esses municípios possuem uma dinâmica imobiliária acentuada e estão em processo de expansão urbana, mas carecem de um planejamento urbano que se conecte com a gestão tributária municipal e que possibilite a distribuição mais igualitária dos benefícios dessa arrecadação. Nesse sentido, reflete-se sobre a capacidade de enfrentar os desafios históricos que as cidades possuem para captar recursos voltados aos investimentos públicos em infraestrutura urbana. Por fim, buscou-se compreender como a tributação imobiliária pode ser utilizada em prol do financiamento urbano, de modo a contribuir com a perspectiva do Direito à Cidade pelo viés da justiça urbana, articulada com a capacidade de investimento e de financiamento das cidades por meio de impostos incidentes sobre a propriedade privada já consolidados, que possuem também funções extrafiscais.

Palavras-chave

Tributação Imobiliária; Política Urbana; Região Metropolitana de Natal

¹ Advogada, com Licenciatura em Geografia. Mestra e doutoranda pelo Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais – UFRN.

² Graduado em Geografia. Mestre pelo Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais – UFRN e doutorando pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia – UFF.

³ Arquiteto e Urbanista, Professor Adjunto do Instituto de Políticas Públicas – UFRN e do Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais – UFRN. Doutor e Mestre em Arquitetura e Urbanismo – UFRN.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

LEÔNCIO, Érica Milena Carvalho Guimaraes; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA:

um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Abstract

This study analyzes real estate taxation from the perspective of capturing urban land value increments and the lack of effectiveness of the instruments provided in urban legislation. Additionally, it aims to investigate the relationship between the collection of property taxes (IPTU and ITBI) and investment in urban infrastructure, which has the potential to enhance urban land value. The chosen spatial scope is the functional Metropolitan Region of Natal, comprised of the municipalities of Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Macaíba, and Extremoz. These municipalities experience significant real estate dynamics and are undergoing urban expansion, yet they lack urban planning that aligns with municipal tax management and enables a more equitable distribution of the benefits derived from this revenue. In this regard, it reflects on the capacity to address the historical challenges that cities face in capturing resources for public investments in urban infrastructure. Finally, the study sought to understand how real estate taxation can be utilized to finance urban development, contributing to the perspective of the Right to the City through the lens of urban justice, integrated with the capacity for investment and financing of cities through established taxes on private property, which also serve non-fiscal purposes.

Keywords

Real Estate Taxation; Urban Policy; Metropolitan Region of Natal.

Resumen

Este trabajo realiza un análisis de la tributación inmobiliaria desde la perspectiva de la captura de plusvalías urbanas y la falta de efectividad de los instrumentos previstos en la legislación urbanística. Además, se propone investigar la relación entre la recaudación de impuestos inmobiliarios (IPTU e ITBI) y la inversión en infraestructura urbana, que tiene el potencial de valorizar el suelo urbano. El recorte espacial adoptado fue la Región Metropolitana de Natal funcional, compuesta por los municipios de Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Macaíba y Extremoz. Estos municipios experimentan una dinámica inmobiliaria marcada y están en proceso de expansión urbana, pero carecen de una planificación urbana que se conecte con la gestión tributaria municipal y permita una distribución más equitativa de los beneficios de esta recaudación. En este sentido, se reflexiona sobre la capacidad para enfrentar los desafíos históricos que las ciudades tienen para captar recursos destinados a inversiones públicas en infraestructura urbana. Por último, se buscó comprender cómo la tributación inmobiliaria puede utilizarse en beneficio del financiamiento urbano, contribuyendo a la perspectiva del Derecho a la Ciudad desde el enfoque de la justicia urbana, articulada con la capacidad de inversión y financiamiento de las ciudades a través de impuestos incidentes sobre la propiedad privada ya consolidados, que también tienen funciones extratributarias.

Palabras-clave

Impuestos Inmobiliarios; Política Urbana; Región Metropolitana de Natal.

Introdução

Este trabalho tem como escopo a preocupação em relação ao financiamento próprio das cidades, reconhecendo que é impossível implementar políticas públicas urbanas sem fontes sustentáveis de investimento. A partir dessa premissa, realizamos uma análise da inclusão imobiliária urbana, com o objetivo de explorar o potencial de capturar mais-valias urbanas. Em outras palavras, examinamos os controles legais que permitem que parte dos lucros excedentes

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA:

um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaios de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

provenientes da atividade imobiliária seja reinvestida em prol da coletividade (Smolka; Amborski, 2000).

As cidades, especialmente as latino-americanas, enfrentam desafios históricos na adoção de mudança que possibilitam a recuperação de investimentos públicos e privados envolvidos na valorização do ambiente construído. No entanto, a literatura sobre o assunto ressalta a importância de implementar políticas públicas que priorizem instrumentos de arrecadação tributária, fiscal e financeira, direcionando os recursos para projetos de desenvolvimento urbano prioritários (Smolka, 2013).

Diante disso, este artigo oferece uma contribuição reflexiva diante da ineficácia dos instrumentos alcançados no Estatuto das Cidades e nos Planos Diretores. O objetivo geral do trabalho é identificar a relação entre a arrecadação dos tributos imobiliários, a valorização do solo e a distribuição coletiva de equipamentos e serviços voltados para o desenvolvimento urbano na Região Metropolitana de Natal funcional (RMNatal). Essa região é caracterizada por um alto grau de conurbação e de integração das funções urbanas, com isso, o artigo se dedicará a esses municípios como recorte espacial de estudo, são eles: Natal; Parnamirim; São Gonçalo do Amarante; Macaíba; e Extremoz. Embora a Região Metropolitana de Natal (RMNatal) apresente uma notável atividade imobiliária, seus municípios ainda enfrentam a carência de um planejamento urbano que esteja integrado à gestão tributária municipal e que permita uma distribuição mais equitativa dos benefícios provenientes da arrecadação de impostos.

Nesse contexto, promovemos uma reflexão sobre a capacidade de enfrentar os desafios históricos que as cidades, especialmente em áreas metropolitanas, enfrentam ao buscar recursos para investimentos em infraestrutura. Observamos que, no cenário atual de tendência ultraliberal, há redução ou o retrocesso na implementação de instrumentos de gestão social do solo urbano; em seguida, retomamos o debate sobre o financiamento urbano local despertando elementos de participação social. Os municípios metropolitanos da RMNatal funcional são dependentes de transferências governamentais para obter recursos e precisam explorar novas alternativas para superar a restrição de investimentos, devido à falta de uma estrutura de política urbana mais centralizada e focada por parte do Governo Federal.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA:

um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaios de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Por outro lado, a propriedade imobiliária, na maioria das cidades, é frequentemente marcada por gestões ineficientes, que negligenciam amplamente a capacidade de recuperação de mais-valias urbanas por meio de impostos como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Como resultado, a grande maioria da população urbana permanece à mercê dos efeitos prejudiciais de uma distribuição causada pelos benefícios decorrentes da urbanização.

O que se observa comumente é que os recursos provenientes das transferências intergovernamentais e da arrecadação do IPTU e do ITBI podem ser direcionados para áreas urbanas já valorizadas, ocupadas por setores de renda média, geradas na falta de um efeito redistributivo na cidade. No entanto, quando esses tributos são geridos de forma adequada, contribuem para o reconhecimento do seu potencial pedagógico de contestação e de resistência. Ao serem cobrados de forma justa e alocados nas áreas mais carentes de infraestrutura, eles têm o potencial de reduzir as desigualdades socioespaciais e de promover uma maior consciência cívica e de participação na comunidade.

Dessa forma, a questão inicial que surge é: como que os impostos imobiliários (IPTU e ITBI) podem contribuir para que o município gere uma receita própria, tornando-se uma fonte de investimento na cidade? Isso permitiria financiar obras de infraestrutura e equipamentos coletivos que beneficiam a população local, ao mesmo tempo em que se cumprem objetivos como a efetivação da função social da cidade e da propriedade, além de garantir o direito à cidade para a população, como padrão pela Reforma Urbana e numa visão mais ampla.

Financiamento das cidades: os desafios para a efetivação da reforma urbana e do direito à cidade

A compreensão do direito à cidade enquanto um direito humano é um conceito relativamente recente nas sociedades contemporâneas. Ele surgiu na década de 1960, na obra do pensador francês Henri Lefebvre, que o definiu como o “direito à vida urbana, transformada, renovada [...], o lugar do encontro e a prioridade do valor de uso” (Lefebvre, 2001, p. 118). Ao longo do final do século XX, o direito à cidade foi oficialmente reconhecido em várias cartas e

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA:

um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaios de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

tratado internacionalmente, passando a ser reivindicado nas Constituições e legislações nacionais, à medida que se tornou evidente a necessidade de buscar uma qualidade de vida urbana igualitária para todos os habitantes das cidades.

No contexto brasileiro, a questão urbana emergiu durante as Reformas de Base na década de 1960. De acordo com Luiz Cesar Ribeiro (2018), essa questão foi parte de uma estratégia para promover o desenvolvimento nacional e romper com a dinâmica de crescimento e pobreza prevalente. Nesse sentido, a dimensão urbana desse projeto foi marcada pelo rápido crescimento industrial e pelas precárias condições urbanas resultantes do êxodo de mais de 30 milhões de pessoas do campo para as cidades. Essas cidades passaram a ser compreendidas como produtos e replicadoras do nosso padrão periférico de desenvolvimento capitalista, caracterizadas pela concentração de riqueza e de exclusão social (Ribeiro, 2018, p. 39).

No debate sobre a Reforma Urbana, vários aspectos são fundamentais. Isso inclui a gestão social do solo, que busca regular de forma pública a produção do ambiente construída, desmercantilizando-o. Além disso, destaca-se a necessidade de inverter as prioridades na alocação dos recursos públicos, direcionando-os, principalmente, para as despesas sociais, e de buscar a universalização do bem-estar urbano através da democratização do acesso aos serviços e equipamentos coletivos. Para isso, são necessárias reformas na gestão democrática da cidade e na redistribuição dos custos da urbanização, incluindo mudanças no âmbito do poder executivo municipal, visando a implementação de um novo modelo de políticas públicas que atendam às demandas sociais (Ribeiro, 1994).

No que diz respeito ao Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01), a realidade não é diferente: mais de 20 anos após a sua aprovação, percebe-se a dificuldade enfrentada pelos municípios na implementação de seus instrumentos. Santos (2017) aponta uma das dificuldades, que reside no fato de que, a partir da Constituição Federal de 1988, os municípios foram reconhecidos como entes federativos, porém, suas especificidades, como o tamanho e sua integração na rede urbana, não foram levadas em consideração.

Ainda que tenham ocorrido avanços nos últimos 30 anos, é comum constatar a subutilização dos instrumentos urbanísticos, tributários e jurídico-políticos pelas prefeituras.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA:

um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaio de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Esses instrumentos têm o potencial de aumentar a arrecadação local, porém, devido à falta de modernização da base tributária e à falta de ênfase na gestão social do solo urbano, não são plenamente aproveitados.

Com o objetivo de abordar a questão do financiamento das cidades latino-americanas, a *Agence Française de Développement* (AFD), o Instituto de Pesquisa Aplicada (IPEA) e a Fundação Ciudad Humana realizaram um estudo específico em 2014 que aponta, no contexto de restrições financeiras, para o desafio enfrentado pelos gestores urbanos em utilizar uma variedade de instrumentos de financiamento para implementação de suas políticas (Cavé *et al.*, 2014).

A arrecadação de uma parcela das mais-valias decorrentes do desenvolvimento urbano deve ser reconhecida como uma fonte crucial de financiamento para as cidades e pode ser aplicada de várias maneiras, seja através de um imposto predial e territorial urbano (IPTU), que incide de forma estável e recorrente, ou por meio de cobranças pontuais. No entanto, em cidades brasileiras com mais de 500 mil habitantes, a arrecadação de IPTU representa apenas 10% das receitas totais. De maneira geral, nos países da América Latina, a cultura fiscal ainda é considerada frágil e a compreensão da contraprestação de impostos territoriais na troca de serviços públicos de qualidade não está plenamente estabelecida na opinião pública, devido a obstáculos como a desigualdade de renda, a alta informalidade, a diversidade dos regimes fundiários e os padrões de ocupação do solo (Cavé *et al.*, 2014).

Ermínia Maricato (2015) enfatiza a importância da Reforma Tributária como um elemento crucial para alcançar a Reforma Urbana, uma vez que está relacionada a instrumentos que visam promover a justiça social. Entre esses instrumentos, destaca-se a necessidade de atualização regular dos valores das plantas genéricas para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a fim de capturar de forma precisa a preservação imobiliária. Além disso, a possibilidade de implementar a cobrança progressiva de impostos sobre terrenos ociosos desempenha um papel fundamental na redução da especulação imobiliária.

De acordo com Nabil Bonduki (2018), é essencial promover o protagonismo municipal na formulação da política urbana. Para superar os desafios políticos locais relacionados ao

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA:

um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaio de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

cumprimento da função social da propriedade, é necessária uma atuação governamental federal que exija uma agenda mínima a ser incluída nos planos diretores e implementados pelos municípios. Nesse sentido, os municípios devem efetivamente praticar as ferramentas protegidas no Estatuto da Cidade, em consonância com seus Planos Diretores e Leis Orgânicas, a fim de recuperar as mais-valias urbanas e redistribuí-las de maneira mais equitativa entre as diversas camadas sociais e áreas da cidade, especialmente nas regiões mais carentes de infraestrutura e de serviços urbanos. Isso criará as condições necessárias para garantir uma boa qualidade de vida urbana para todos os cidadãos.

Região Metropolitana de Natal: uma breve caracterização

A formação inicial da Região Metropolitana de Natal teve início na década de 1970, quando começou a ser identificado o processo de metropolização, evidenciado por diversos fenômenos metropolitanos, como a conurbação e o transbordamento. No entanto, somente por meio da Lei Complementar Estadual nº152, de 16 de janeiro de 1997, a Região Metropolitana de Natal (RMN) foi oficialmente estabelecida, inicialmente com a inclusão de seis municípios (Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Extremoz, Macaíba e Ceará-Mirim). Atualmente, a RMN é composta por 15 municípios⁴, conforme ilustrado na Figura 1 (Clementino *et al.*, 2019).

A Região Metropolitana de Natal abrange municípios com diferentes graus de urbanização e de integração, resultando em dinâmicas mais articuladas em alguns (Natal, Parnamirim, Macaíba, São Gonçalo do Amarante e Extremoz) e menor grau de integração em outros municípios no contexto da dinâmica metropolitana (Ceará-Mirim, São José do Mipibu, Nísia Floresta, Monte Alegre, Vera Cruz, Maxaranguape, Ielmo Marinho, Arês, Goianinha e Bom Jesus).

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2020), a Região Metropolitana de Natal (RMN) abrange uma área territorial de 3.683,74 km², representando 7%

⁴ A RMNatal é composta pelos seguintes municípios: Natal; Parnamirim; São Gonçalo do Amarante; Extremoz; Macaíba; Ceará-Mirim; São José de Mipibu; Nísia Floresta; Monte Alegre; Vera Cruz; Maxaranguape; Ielmo Marinho; Arês; Goianinha e Bom Jesus.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA: um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaio de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

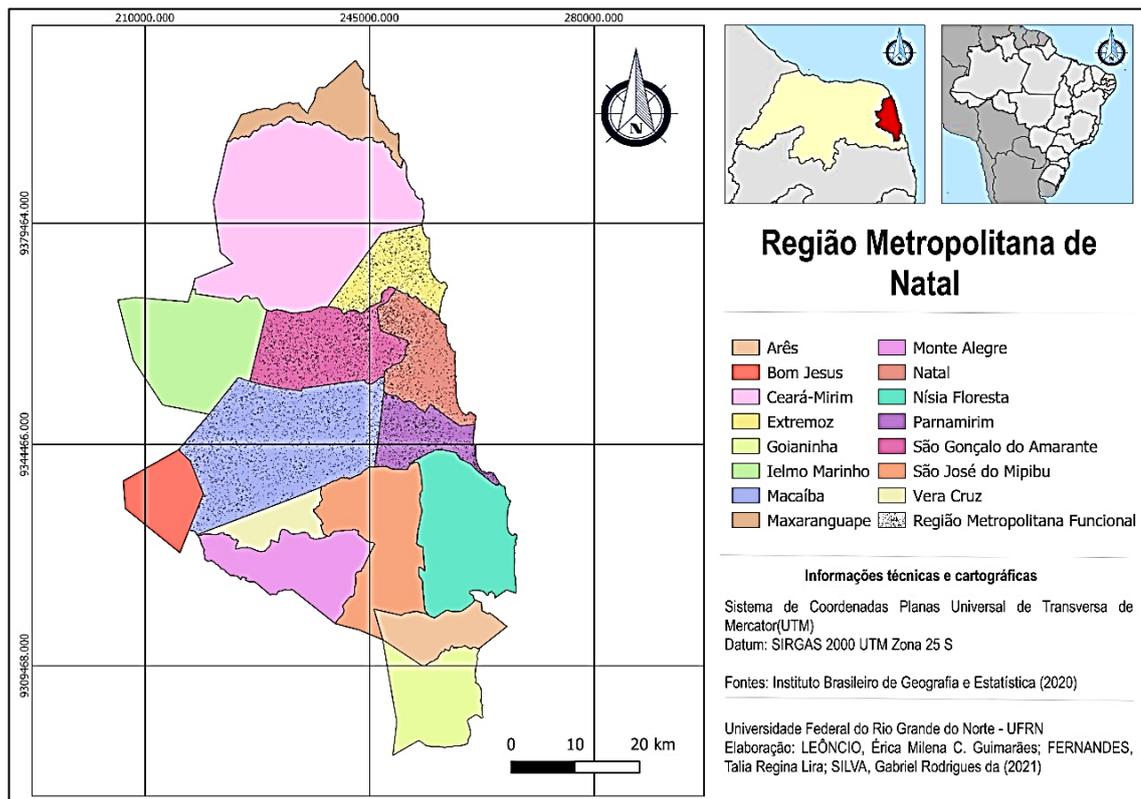
ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

de todo o território do estado do Rio Grande do Norte. A região possui aproximadamente 1.606.218 habitantes, o que corresponde a 46% da população total do estado. Dessa forma, a RMN se destaca como a área de maior concentração populacional do estado, sendo o município de Natal o principal centro urbano da região.

Figura 1: Região Metropolitana de Natal



Fonte: IBGE (2020); Acervo do Observatório das Metrôpoles - Núcleo Natal (2021).

Quando se analisa a dimensão econômica, é observada uma significativa concentração do Produto Interno Bruto (PIB) do estado do Rio Grande do Norte na Região Metropolitana, sendo o município de Natal o de maior representatividade nessa escala metropolitana, seguido por Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Macaíba e Extremoz. Em relação aos setores econômicos, destaca-se o setor terciário como o de maior desempenho, enquanto os setores primário e secundário apresentam uma menor intensidade produtiva (Gomes *et al.*, 2015).

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
 LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA: um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaio de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544

Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Explorando caminhos para uma tributação imobiliária e política urbana na Região Metropolitana Funcional de Natal

A autonomia financeira dos municípios está baseada na gestão de tributos de sua competência e no aumento das receitas provenientes de transferências governamentais. No entanto, apenas alguns municípios brasileiros conseguem arrecadar de forma significativa por conta própria, especialmente os de médio e de grande porte, que possuem setores econômicos fortes. Em contraste, os municípios de menor porte dependem, principalmente, das transferências intergovernamentais (Santos, 2017). Além disso, observa-se que os tributos imobiliários, que estão diretamente relacionados à propriedade imobiliária, frequentemente têm uma arrecadação baixa devido a diversos fatores como a falta de atualização de cadastros, a falta de interesse político, a alta inadimplência, entre outros. Os municípios não devem renunciar às transferências entre governos, é claro, mas podem reduzir sua dependência relativa e direcionar recursos locais de acordo com a dinâmica específica e local do mercado imobiliário.

A arrecadação do IPTU nas cidades brasileiras é notadamente inferior em comparação com outras cidades latino-americanas. Além disso, essa arrecadação concentra-se, principalmente, nos municípios com muitos imóveis comerciais. Essa situação pode ser atribuída a vários fatores, incluindo a prevalência de cadastros desatualizados e a alta taxa de inadimplência nos municípios (Carvalho Júnior, 2016).

Fernandes (2016) revela que os municípios frequentemente enfrentam grandes obstáculos devido à baixa arrecadação de impostos, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e a Contribuição de Melhoria. Além disso, eles enfrentam dificuldades na gestão dos instrumentos afetados nos Planos Diretores. Nessa mesma linha de pensamento, Santos (2013) observa que, no Brasil, a arrecadação de tributos imobiliários não acompanhou o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) na década de 2000, e a fraca autonomia municipal está relacionada à dependência histórica do governo federal, que direcionam os investimentos de acordo com suas prioridades.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA:

um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

No contexto dos municípios que compõem a Região Metropolitana de Natal (RMNatal) funcional, é possível observar, por meio do Gráfico 1, uma análise da arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ao longo da série histórica de 2013 a 2021, com base nos dados fornecidos pelo Tesouro Nacional.

Os resultados revelam uma disparidade considerável no crescimento da arrecadação entre Natal e os demais municípios. Em 2021, a arrecadação de IPTU de Natal se aproxima de R\$ 250 milhões, enquanto a de ITBI supera os R\$ 50 milhões. Parnamirim segue em segundo lugar, ultrapassando a marca de R\$ 50 milhões em arrecadação de IPTU, em 2021, e alcançando R\$ 30 milhões em arrecadação de ITBI no mesmo ano. São Gonçalo do Amarante apresenta arrecadação de IPTU e ITBI de R\$ 7,3 milhões e R\$ 4,8 milhões, respectivamente. Macaíba registra R\$ 9,9 milhões em IPTU e R\$ 1,3 milhões em ITBI, enquanto Extremoz atinge R\$ 3,9 milhões em IPTU e R\$ 6,3 milhões em ITBI.

Além disso, os cinco municípios demonstram uma relativa estabilidade na arrecadação do ITBI. No entanto, em relação ao IPTU, Natal e Parnamirim apresentam um crescimento contínuo no valor total arrecadado ao longo dos anos, ao passo que, nos demais municípios, esse crescimento é incipiente.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA: um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544

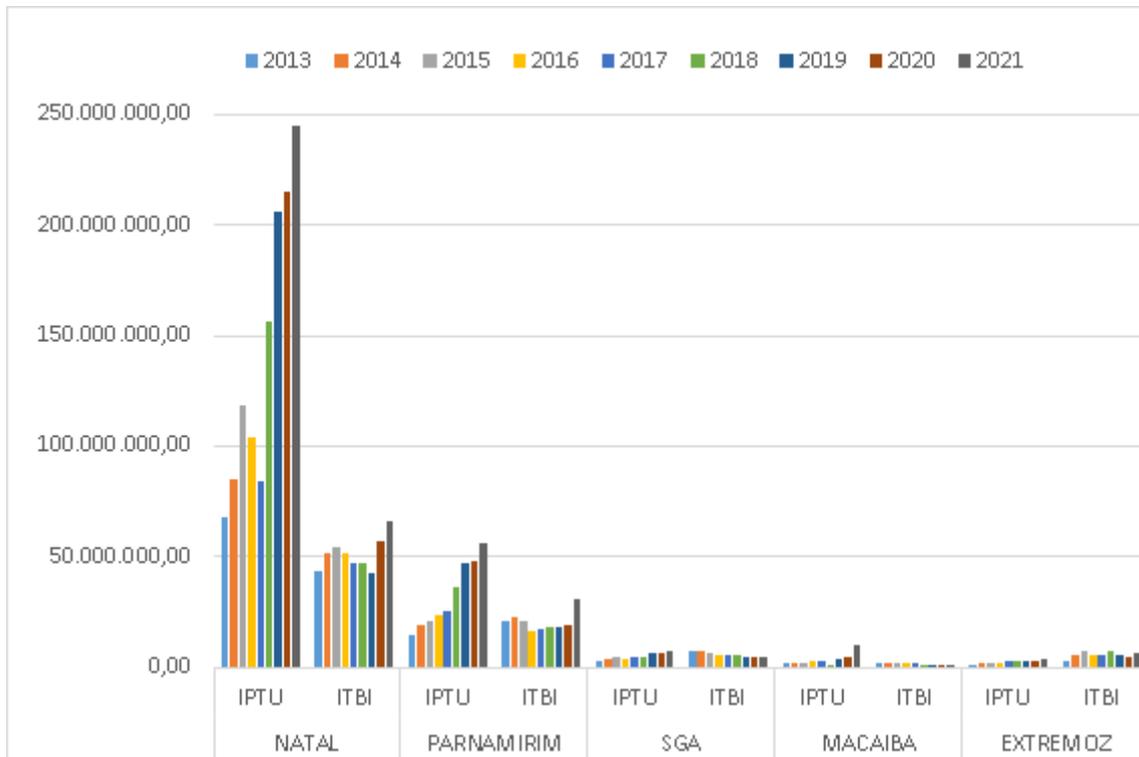


Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Gráfico 1: Evolução da Arrecadação do IPTU e ITBI nos Municípios da RMNatal funcional (2013-2021)



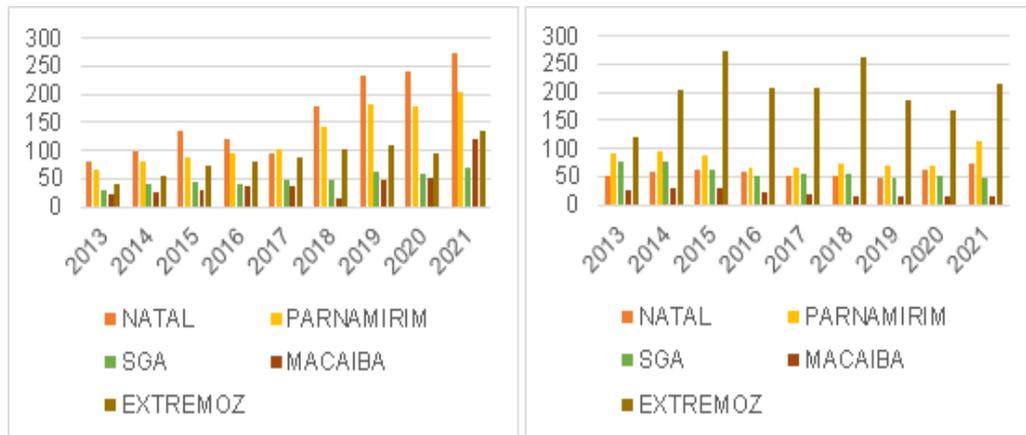
Fonte: Siconfi/Tesouro Nacional (2022). Elaborado pelos autores.

Ao analisar a relação entre a arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), com a população estimada durante os anos considerados, é possível observar que, embora apresentem valores totais mais expressivos, essa diferença se torna menos significativa quando seguida de forma per capita nos cinco municípios. Natal e Parnamirim continuam liderando em termos de arrecadação per capita do IPTU, enquanto Extremoz se destaca em relação ao ITBI, apresentando uma arrecadação per capita mais substancial em comparação com os demais municípios.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
 LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA: um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.
 Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.
 ISSN: 2316-8544



Gráfico 2: Arrecadação do IPTU E ITBI per capita na RMNatal funcional (2013-2021)



Fonte: Siconfi/Tesouro Nacional (2022); IBGE (2022). Elaborado pelos autores.

Para compreender as despesas com infraestrutura urbana, foram selecionados os valores gastos por função com urbanismo (infraestrutura urbana, serviços urbanos, transporte coletivos urbanos e administração geral), habitação, saneamento e gestão ambiental. O somatório dessas funções fora categorizado como despesas com desenvolvimento urbano e, em seguida, foi realizado um cruzado dos dados das despesas com desenvolvimento urbano e as estimativas populacionais do IBGE para cada ano analisado, chegando-se aos valores de despesas com desenvolvimento urbano per capita, apresentados no Gráfico 3.

No ano de 2014, Natal se destaca novamente por uma arrecadação per capita que ultrapassou os 900 reais. Nos demais anos analisados, os valores do IPTU per capita variaram entre R\$ 408,91 (2015) e R\$ 540,60 (2018). Parnamirim registrou o valor per capita mais baixo em 2015, atingindo R\$ 161,38, e o mais alto em 2020, com R\$ 453,20. São Gonçalo do Amarante apresentou variações entre R\$ 275,51 em 2017 e R\$ 873,07 em 2021. Macaíba teve a menor arrecadação per capita em 2013, com R\$ 144,98, e a maior em 2019, com R\$ 294,99. Por fim, Extremoz teve os números mais baixos entre os cinco municípios, com apenas R\$ 13,20 em 2014, porém, a partir de 2017, registrou um crescimento significativo, alcançando R\$ 720,25 em 2020.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
 LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA: um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

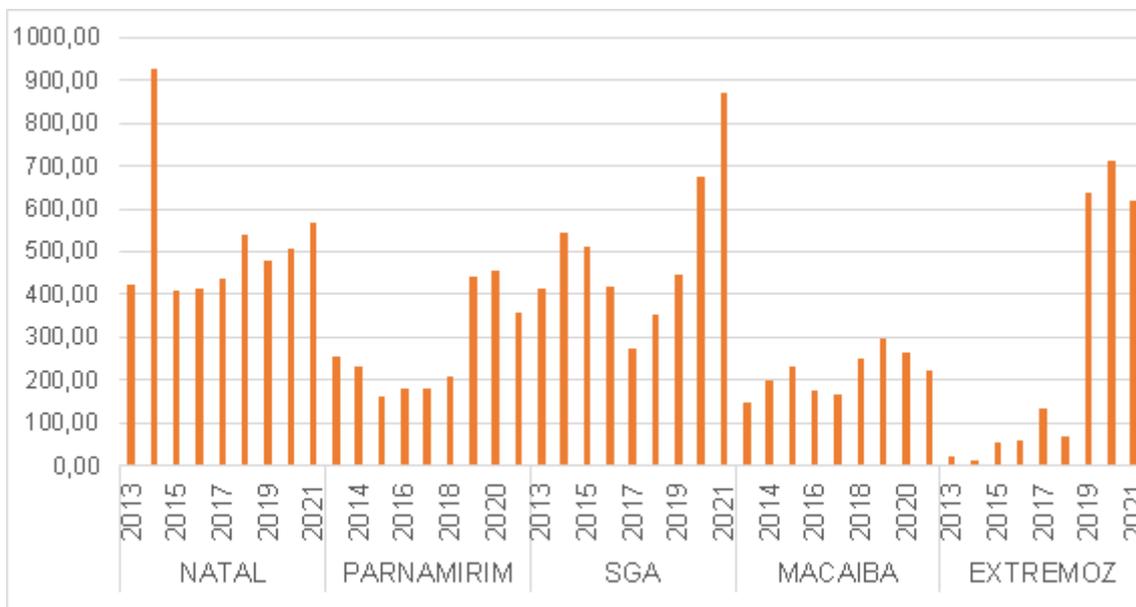
Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Gráfico 3: Despesas com Desenvolvimento Urbano per capita na RMNatal funcional (2013-2021)



Fonte: Siconfi/Tesouro Nacional (2022); IBGE (2022). Elaborado pelos autores

Uma análise das despesas com desenvolvimento urbano na RMNatal funcional revela que os municípios alocam uma proporção menor de suas receitas para investimentos nas cidades, esperando ultrapassar os 20%. Ao analisar as despesas per capita, observe-se que Natal, São Gonçalo e Extremoz se destacaram ao apresentarem os valores mais expressivos nos últimos anos. No entanto, de maneira geral, esses valores ainda giram em torno de R\$ 500,00 por habitante.

Além disso, uma análise das receitas tributárias dos municípios em questão, juntamente com os valores recebidos por meio de fluxos de transferências, revela claramente que esses municípios não conseguem gerar recursos próprios suficientes para atender às suas necessidades, incluindo o desenvolvimento urbano. O Gráfico 4 ilustra de forma evidente que as transferências provenientes do governo federal, dos governos estaduais, das instâncias multigovernamentais e dos convênios são a principal fonte de sustento dos municípios. No entanto, a maioria dessas transferências possui destinos específicos, como saúde, educação e assistência social, ou estão relacionados a programas e a projetos governamentais voltados para

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
 LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA: um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544

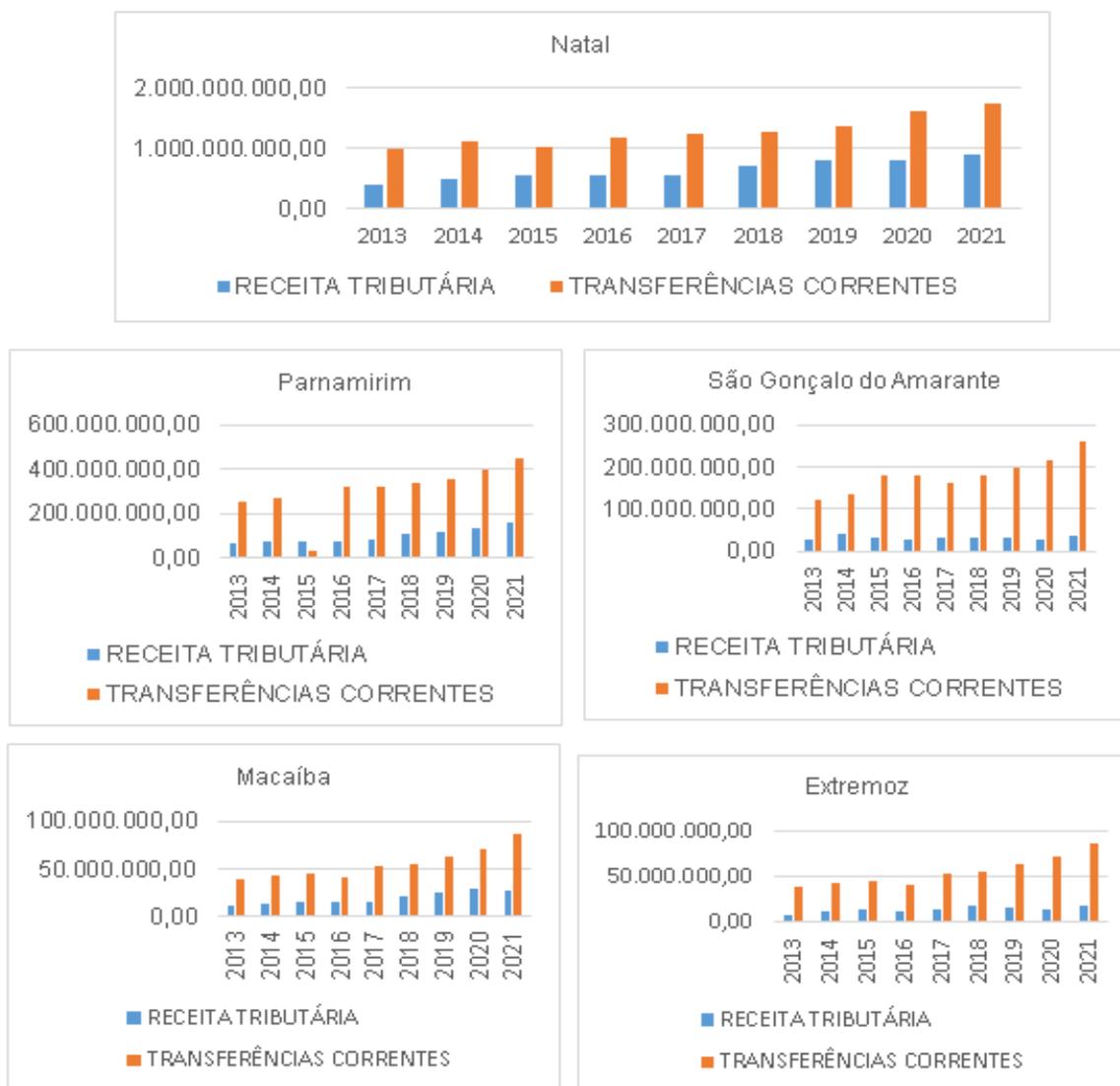


Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

infraestrutura urbana, que muitas vezes não correspondem à principal demanda da população desses municípios.

Gráfico 4: Receitas Tributárias e Transferências Correntes na RMNatal (2013-2021)



Fonte: Siconfi/Tesouro Nacional (2022). Elaborado pelos autores

Os dados apresentados evidenciam as dificuldades em equilibrar a arrecadação proveniente da propriedade nos municípios com as despesas destinadas ao financiamento das cidades. Mesmo com um aumento nas receitas tributárias durante o período analisado, fica claro

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
 LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA: um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaio de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544

Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

que esses valores estão longe de serem suficientes para suprir as necessidades municipais. Essa situação revela uma falta de compreensão sobre a importância da garantia imobiliária no investimento do desenvolvimento urbano na RMNatal funcional, que continua dependente de transferências diretas ou de programas, de projetos e de convênios, entre outros, provenientes de outras esferas protegidas.

Com base nas reflexões de Cláudia de Césare (2018), é possível observar que, no Brasil, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) representou, entre os anos de 2000 e 2016, uma parcela entre 5% e 6% da receita corrente dos municípios, correspondendo a cerca de 0,42% e 0,52% do Produto Interno Bruto (PIB). No entanto, estudos indicam que o IPTU poderia arrecadar entre 0,9% e 1,15% do PIB. A autora ressalta que em muitos municípios brasileiros a arrecadação do IPTU é simbólica, apresentando um desempenho per capita inferior nos municípios de menor porte, com até 5 mil habitantes, registrando valores de R\$ 2,72 na região Norte e R\$ 2,15 na região Nordeste. Por outro lado, os municípios com mais de 500 mil habitantes, situados nas regiões Sul, Centro-Oeste e Sudeste, apresentam resultados per capita muito mais expressivos, próximos de R\$ 200 (De Cesare, 2018).

A análise da situação da RMNatal funcional revela que a arrecadação de impostos imobiliários e outros instrumentos fiscais e tributários para promoção do desenvolvimento urbano é insuficiente. O financiamento das cidades ocorre de forma fragmentada, dependendo, principalmente, de projetos e de recursos provenientes do governo federal ou estadual.

Além disso, é importante ressaltar que muitos desses investimentos foram realizados durante o período de atuação do Ministério das Cidades (2013 a 2018), o que resultou em uma maior dependência dos municípios em relação ao governo federal. Durante esse período, o governo federal desempenhou um papel ativo no desenvolvimento das cidades, enquanto os municípios atuaram de forma mais passiva, recebendo os projetos e os recursos certos pela União e com garantias mínimas para a execução de obras federais.

Dessa forma, constata-se uma limitação significativa na autonomia municipal em relação ao poder de decisão e de investimento público em infraestrutura e equipamentos urbanos nos últimos anos no Brasil. A capacidade de arrecadação dos municípios está no centro

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA:

um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaio de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

dessa questão, uma vez que, como mencionado anteriormente, existe uma grande disparidade entre as receitas tributárias, especialmente do IPTU e do ITBI, e as despesas relacionadas ao desenvolvimento urbano. Essa lógica de dependência financeira dos municípios segue um padrão observado em outras cidades latino-americanas, como apontado por diversos estudiosos do tema.

Considerações finais

Diante dos desafios enfrentados no contexto urbano, a Conferência Popular pelo Direito à Cidade destacou a importância de uma reforma tributária abrangente no país. No eixo temático "Recursos Públicos e Orçamento", foi ressaltada a necessidade de priorizar o aumento dos impostos sobre grandes fortunas, propriedades (com exceção das manobras para o interesse social) e renda, bem como a devida tributação de bens de luxo, atualmente isentos de imposto. Essas medidas visam promover uma distribuição mais equitativa dos recursos e contribuir para a construção de cidades mais justas e esperadas.

A busca por uma tributação mais eficiente sobre o patrimônio imobiliário tem se tornado uma necessidade cada vez mais evidente para alcançar a justiça fiscal em nosso país. Nesse sentido, é crucial que os proprietários imobiliários nos municípios encontrem meios para enfrentar as demandas reais locais, além de cumprirem suas funções extrafiscais. Isso inclui a recaptura adequada das mais-valias urbanas, possibilitando uma redistribuição de renda e viabilizando melhorias direcionadas ao desenvolvimento urbano. É fundamental promover uma reflexão aprofundada sobre a eficácia desses controles tributários, a fim de estabelecer um sistema justo e equitativo que promova a justiça social e contribua para a construção de cidades mais inclusivas e conscientes.

O estudo realizado por Cavé *et al.* (2014) ressalta a importância de explorar o potencial dos dispositivos tributários como uma estratégia para promover o empoderamento financeiro dos municípios e melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes. Essas descobertas reforçam a necessidade de políticas públicas que incentivem uma abordagem mais efetiva na utilização

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA: um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaio de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

desses instrumentos fiscais, visando a promoção do desenvolvimento sustentável e equitativo das cidades latino-americanas.

A busca por alcançar os objetivos de autonomia financeira e de desenvolvimento urbano local, sustentados pelos próprios municípios, requer uma reflexão e proposição de programas de destaque, de parcerias e de estímulos entre os entes federativos. Embora já existam diretrizes e estratégias para atingir esses objetivos, é importante reconhecer que as receitas provenientes da propriedade nos municípios ainda estão aquém do necessário. Diante dessa realidade, torna-se necessário pensar em uma gestão pública mais efetiva e atualizada, com o objetivo de maximizar a eficiência tributária e obter resultados mais inteligentes.

Diante das considerações expostas, é fundamental que a agenda de captura de mais-valias urbanas, já estabelecida na legislação, seja aprimorada, visando alcançar maior alcance. Para isso, é necessário concentrar esforços na atualização da base cadastral imobiliária, promovendo um controle social mais efetivo dos instrumentos mais utilizados e fomentando a formação de quadros técnicos especializados e comprometidos com a temática da arrecadação local. Além disso, é crucial envolver o governo estadual, especialmente no contexto metropolitano, como um parceiro e apoiador das iniciativas locais.

Nesse sentido, é importante que o governo estadual financie estudos e levantamentos que possuam uma abordagem regional, a fim de sustentar os custos que pequenos municípios não conseguem arcar. É válido considerar a criação de estruturas técnico-metropolitanas que promovam um suporte especializado aos municípios, fortalecendo assim a capacidade de arrecadação e de planejamento urbano de forma colaborativa e integrada. Essas ações conjuntas, que envolvem aprimoramento técnico, controle social e parcerias entre diferentes esferas governamentais, são fundamentais para sustentar o desenvolvimento urbano sustentável e para promover uma maior autonomia financeira dos municípios, garantindo assim uma gestão eficiente e equitativa dos recursos públicos.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA: um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Referências

BONDUKI, N. **A luta pela reforma urbana no Brasil: do Seminário de Habitação e Reforma Urbana ao Plano Diretor de São Paulo**. São Paulo: Instituto Casa da Cidade, 2018. 267p.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 15 ago. 2022.

CAVÉ, J; KALFON, M; ALBRECHT, D; MICHELON, B; DAVID, L; GALLY, J. **O financiamento da cidade latino-americana: instrumentos a serviço de um desenvolvimento urbano sustentável**. 2014. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/livro_financiamento_cidades.pdf>. Acesso em: 04 jul. 2022.

CARVALHO JÚNIOR, P. H. B. A administração tributária do IPTU e seu impacto na efetivação do Estatuto da Cidade. In: COSTA, Marco Aurélio (org.). **O Estatuto da Cidade e a Habitat III: um balanço de quinze anos da política urbana no Brasil e a nova agenda urbana**. Brasília: Ipea, 2016.

CONFERÊNCIA POPULAR PELO DIREITO À CIDADE. **Plataforma de lutas pelo direito à cidade. São Paulo, 2022**. Disponível em: <https://www.confpopdireitoacidade.com.br/_files/ugd/b74794_b6ba03e3c3eb45c49d9c7a1df9b76c77.pdf>. Acesso em: 05 jul. 2022.

CLEMENTINO, M. L.; FERREIRA, A. (Org.). **Natal: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. 430p.

CLEMENTINO, M. L. M; SILVA, B. C. N; ALMEIDA, L. S. B; SILVEIRA, R. M. C. Duas décadas da Região Metropolitana de Natal: estudo da governança metropolitana a partir da elaboração dos Planos Plurianuais municipais. In: CLEMENTINO, M. L. M. **Duas décadas da Região Metropolitana de Natal**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2019, pp, 21-51.

DE CESARE, C. M. **Condições básicas para garantir a funcionalidade da tributação recorrente ao patrimônio imobiliário urbano e rural**. Texto para discussão. Reforma Tributária 23. 2018. Disponível em: <<https://plataformapoliticasocial.com.br/condicoes-basicas-para-garantir-a-funcionalidade-da-tributacao-recorrente-ao-patrimonio-imobiliario-urbano-e-rural/>>. Acesso em: 30 fev 2023.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA:

um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaios de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

FERNANDES, C. E. **O mínimo essencial da gestão urbana territorial em face da cidade constitucional**. 2016. 267f. Tese (Doutorado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2016.

GOMES, R. C. C; ALVES, L. S. F; DANTAS, J. R. Q; FRANÇA, R. S. de. A metrópole de Natal na rede urbana brasileira e sua configuração interna. In: CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda; FERREIRA, A. L. **Natal: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, pp. 45-82.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Base de informações da área de unidade territorial**. 2020. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 25 nov 2022.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001. 146p.

MARICATO, E. Reforma Urbana: Limites e Possibilidades: Uma trajetória Incompleta. In: RIBEIRO, L. C. Q.; SANTOS JÚNIOR, O. A. (org.). **Globalização, fragmentação e reforma urbana: o futuro das cidades brasileiras na crise**. 2ª ed. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2015. p. 309-326.

RIBEIRO, L. C. Q. O município e a Reforma Urbana: Os desafios da política urbana redistributiva. In: **Proposta: Crise Urbana**. Rio de Janeiro, FASE, 1994, p. 5-13.

RIBEIRO, L. C. Q. **A metrópole em questão: desafios da transição urbana**. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2018. 313p.

SANTOS, A. M. S. P. **Política urbana no contexto federativo brasileiro: aspectos institucionais e financeiros**. Rio de Janeiro: EDUERJ, 2017. 288p.

SMOLKA, M. O; AMBORSKI, D. **Value capture for Urban Development: An Inter-American Comparison**. In. Work Papers. (2020). Lincoln Institute of Land Policy Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/1279_Smolka%20Final.pdf>. Acesso em: 08 fev. 2023.

SMOLKA, M. Implementing Value Capture in Latin America: Policies and Tools for Urban Development. In: **Policy Focus Report**. Cambridge, MA: Lincoln Institute Land Policy. (2013). Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/implementing-value-capture-in-latin-america-full_1.pdf>. Acesso em: 08 set. 2022.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

LEÔNICIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; SILVA, Gabriel Rodrigues da; SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da. A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS OMISSÕES NA POLÍTICA URBANA:

um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaio de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 22, pp. 60-78, setembro-dezembro de 2023.

Submissão em: 27/06/2023. Aceito em: 28/08/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons