

CLAUDIA M. DE CESARE

PhD, MSc, Especialização, Graduação

Endereço: Rua Fernando Osório 285. Porto Alegre, RS, Brasil. 91720-330

Fone e whatsapp: (51) 99951.6497

e-mail preferencial: cdcesare@uol.com.br

e-mail alternativo: cmdecesare@gmail.com

De Cesare é especialista em tributação imobiliária, política e administração tributária local, avaliação de imóveis para fins tributários, e temas correlatos ao mercado imobiliário. Aproximadamente 30 anos de experiência dedicados a reformas em tributos imobiliários, diagnósticos de desempenho, avaliação de imóveis para fins tributários e expropriatórios, recadastramento imobiliário (convencional e aplicando estratégias de baixo custo), monitoramento do mercado imobiliário, e instituição de instrumentos de política urbana. Desenvolveu trabalhos práticos no Brasil, El Salvador, Kosovo, México, Peru, e República Dominicana.

No Setor Público, trabalhou para o Poder Executivo em Porto Alegre, Brasil, em diferentes funções, incluindo assessora do Secretário Municipal da Fazenda; assessora da Divisão de Receita Imobiliária (DRI); avaliadora de imóveis (avaliação em massa e individual); assistente técnica em perícias judiciais relacionadas à avaliação de imóveis, desapropriação, e lançamento tributário; e, negociadora em processos de recuperação de dívidas. Como assessora do Secretário da Fazenda, posição ocupada por seis anos, De Cesare coordenou e/ou desenvolveu projetos relacionados à alteração da política tributária e melhoria da gestão dos tributos imobiliários, reavaliação em massa de imóveis, e uso de iniciativas de baixo custo para a atualização do cadastro imobiliário. Ela também contribuiu com a instituição e aplicação de instrumentos de política urbana, tais como: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo, Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), e cobrança de preço público pela Concessão de Uso do Espaço Público. Na DRI, participou do recadastramento em massa dos imóveis e da reforma do IPTU, aprovado em 2019, que abrangeu a reavaliação dos imóveis após desatualização superior a 25 anos e instituição de alíquotas progressivas. Foi a coordenadora do Programa de Educação Fiscal da cidade por 2 anos.

Publicou os resultados das suas pesquisas e estudos em periódicos, newsletters e livros. Como editora e autora, sua contribuição também abrange a produção de materiais educacionais, incluindo cadernos técnicos, vídeos e histórias em quadrinhos. É professora de cursos - presenciais e EAD - desenvolvidos especificamente para administradores públicos, auditores fiscais, avaliadores de imóveis e urbanistas. Na área de educação fiscal, participa voluntariamente há mais de 7 anos de iniciativas dirigidas a universitários, professores e líderes comunitários, coordenadas pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Membro do Conselho Consultivo do International Property Tax Institute (IPTI), e do Comitê Técnico do seu Training and Learning Centre. Pertence ao corpo de professores e pesquisadores associados do Lincoln Institute of Land Policy, onde idealizou e coordenou a pesquisa Tributação Imobiliária na América Latina: Uma Análise Comparativa (2003-17), bem como o Programa de Apoio aos Municípios em Tributação Imobiliária em parceria com o Ministério das Cidades (2006-12). Por três anos, foi membro do grupo de trabalho sobre tributos imobiliários da Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das capitais (ABRASF). Participou, na condição de palestrante, debatedora ou comentarista de eventos na África do Sul, Argentina, Brasil, Canadá, Chile, China (Hong Kong), Colômbia, Costa Rica, Cuba, El Salvador, Equador, Estados Unidos, Guatemala, Inglaterra, Malásia, Panamá, Polônia, Peru, República Checa, República Dominicana e Rússia. Foi responsável pela programação de conteúdos de cursos, seminários e workshops.

Formação

- 1995-99 PhD (Doutorado). Department of Surveying, University of Salford, Salford, Inglaterra. Tese: An Empirical Analysis of Equity in Property Taxation: A Case Study from Brasil (Análise empírica de equidade na tributação imobiliária: Estudo de um caso brasileiro).
- 1988-91 Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Curso de Pós-graduação em Engenharia Civil (NORIE), Porto Alegre, RS. Dissertação: Avaliação das Características que contribuem para a Formação de Valor de Edifícios na Cidade de Porto Alegre.
- 1986 Especialização - 360 horas. Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul [PUCRS], Faculdade de Engenharia Civil, Porto Alegre, RS. Ênfase: Construção Civil, Engenharia Econômica e de Avaliações.
- 1980-5 Graduação em Engenharia Civil. Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul [PUCRS], Faculdade de Engenharia Civil, Porto Alegre, RS. Ênfase: Construção Civil

POSIÇÕES E CARGOS

- Sócia-diretora da CMDeCesare & Associados, Tributação Imobiliária, Observatórios do Mercado Imobiliário, e Gestão Territorial: 2020-presente.
- Membro do Conselho Consultivo do International Property Tax Institute (IPTI): 1999-presente.
- Membro do Comitê Técnico do Training and Learning Centre do IPTI: 2019-presente.
- Membro do Corpo de Pesquisadores e Docentes (Teaching Faculty) do Lincoln Institute of Land Policy: 2000-presente.
- Assessora em política fiscal, administração e gestão de tributos imobiliários na Divisão de Receita Imobiliária (DRI) da Receita Municipal, Poder Executivo de Porto Alegre: 2009-19.
- Coordenadora do Programa de Educação Fiscal de Porto Alegre: 2015-7.
- Negociadora na Divisão de Arrecadação e Cobrança (DAC) da Receita Municipal, Poder Executivo de Porto Alegre: 2008-9.
- Assessora do Secretário Municipal da Fazenda na Prefeitura de Porto Alegre em tributação imobiliária, política fiscal e sua interrelação com a política urbana: 2000-7.
- Assistente técnica em perícias judiciais do Município de Porto Alegre, Brasil, relacionadas à avaliação de imóveis, desapropriação, e lançamento tributário, incluindo a avaliação do valor de grandes glebas urbanas e áreas de preservação ambiental, como o Morro do Osso: 1999-2004.
- Membro do corpo editorial do Journal of Property Tax Assessment & Administration (PTAA): 1999-2004.
- Avaliadora de imóveis para fins tributários e de desapropriação: 1990-5; 1999-2000.
- Avaliadora de imóveis para fins de garantia, credenciada do BANRISUL: 1993-5.

EXPERIÊNCIA EDUCACIONAL E ACADÊMICA

- Desenvolvimento de ementas e/ou atuação como palestrante, professor, debatedor ou comentarista em mais de 50 programas, incluindo seminários, cursos presenciais, conferências e oficinas no Brasil, América Latina, Caribe, América do Norte, Europa e Ásia.
- Professora-coordenadora em cursos EAD do Lincoln Institute of Land Policy em tributação imobiliária, avaliação de imóveis para fins tributários, e financiamento municipal: 2006-presente. Atualmente, coordena o curso “Gestión y Evaluación de la Tributación Inmobiliaria en América Latina”.
- Professora voluntária da disciplina ‘Tributação ao patrimônio’ do Curso de Extensão Educação Fiscal e Cidadania, atualmente na 7ª edição (60 horas-aula), ministrado na Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) para estudantes universitários, líderes comunitários, professores e diferentes segmentos representativos da sociedade civil: 2015- presente.
- Professora do Curso de Pós-graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias (CEEAP) da Universidade Federal do Rio Grande do Sul [UFRGS], Disciplinas ministradas: Introdução à Engenharia de Avaliações (24 horas/aula) e Avaliações para Fins de Tributação Imobiliária (24 horas/aula): 2000-2.
- Professora credenciada da UFRGS. Participação na orientação de estudantes e em atividades de ensino/pesquisa no Curso de Pós-graduação em Engenharia Civil [NORIE] da Universidade Federal do Rio Grande do Sul [UFRGS]. Disciplina ministrada: Tópicos Especiais em Engenharia II - Formação do Valor no Mercado Imobiliário (PEC00065): 1999-02.
- Professora substituta da Universidade Federal do Rio Grande do Sul [UFRGS], Departamento de Administração - Setor Produção. Disciplina ministrada: Administração e Finanças: 1993-4.
- Professora do Instituto Ritter dos Reis. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Disciplinas ministradas: Princípios de Administração e Administração Industrial; e Sistemas IV:1988-92.
- Examinadora externa em programas de mestrado e doutorado na UFRGS e UFSC.

INICIATIVAS ATUAIS E PROJETOS RELEVANTES

- Pesquisadora da Universidade Federal de Rio Grande (UFRG) para propor a metodologia para a reavaliação em massa de imóveis para fins de IPTU e contribuir com o projeto de atualização do cadastro territorial: 2018-presente.
- Membro do grupo de pesquisa coordenado pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) e contratado pelo Ministério de Desenvolvimento Regional para revisão das Diretrizes para o Cadastro Territorial Multifinalitário: 2019-presente.
- Consultoria de curta duração em Washington, EUA, contratada pelo The World Bank, para análise crítica em conjunto com um grupo de trabalho de um modelo de avaliação do desempenho do imposto que incide sobre a propriedade imobiliária, a ser utilizado nos trabalhos realizados no âmbito da instituição: 2019.
- Participação no grupo encarregado de formular o projeto que resultou na Lei Complementar no 859/2019, cujo objetivo foi atualizar a Planta Genérica de Valores Imobiliários [PGV] para fins de IPTU, depois de mais de 25 anos de desatualização; fixar novo sistema de alíquotas reintroduzindo a progressividade; e modificar os limites das divisões fiscal. Junto à Divisão da Receita Imobiliária (DRI), a contribuição foi centrada na adequação da política fiscal aos valores venais atualizados, a política de desenvolvimento urbano e aos objetivos tributários da administração municipal em Porto Alegre, Brasil: 2017-18.

- Membro do grupo de trabalho 3/6 – Tributação Imobiliária – da Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais [ABRASF], período no qual foi coautora dos seguintes informes: “Avaliação de imóveis para fins de IPTU: parte I - Mapeamento de procedimentos e análise de indicadores de desempenho; avaliação de imóveis para fins de IPTU: parte II – Recomendações sobre procedimentos de avaliação de imóveis para fins de IPTU. Participou, também, da proposição de projetos de lei para o aperfeiçoamento do IPTU: 2017 – 2019.
- Monitoramento anual do desempenho do IPTU para a Divisão da Receita Imobiliária, por intermédio de indicadores relacionados ao lançamento, arrecadação, cadastro e avaliação de imóveis - nível e uniformidade das avaliações em Porto Alegre, Brasil: 2010-18.
- Gestão da Declaração de Operações Imobiliárias [DOIM] do Município de Porto Alegre, Brasil: 2010-2018.
- Responsável pela concepção, desenvolvimento e coordenação da pesquisa análise comparativa sobre o imposto imobiliário na América Latina e no Caribe “property tax systems in Latin America”, financiada pelo Lincoln Institute of Land Policy: 2002-18.
- Responsável pelo desenvolvimento e implementação da metodologia de seleção de imóveis para fins de recadastramento imobiliário, visando otimizar a geração de receita, o tempo e o custo das atividades no Projeto de Mapeamento Digital (Projeto de AEROLEVANTAMENTO), de Porto Alegre, Brasil: 2010-15.
- Autora de informe sobre o imposto predial no México para a Thomson Reuters, contratado pelo International Property Tax Institute (IPTI): 2014.
- Contratada pelo International Development Bank (IDB) para apresentar uma proposta para a instituição e implementação do imposto imobiliário em El Salvador, abrangendo questões estratégicas, legais, técnicas e administrativas: 2013.
- Contratada pelo IDB para desenvolver uma proposta para o fortalecimento do imposto imobiliário na República Dominicana: 2013.
- Contratada pelo Ministerio de Economía y Finanzas e KFW para analisar o desempenho tributário dos governos locais no Peru e apresentar proposta para o incremento das receitas tributárias: 2012.
- Pesquisadora principal em estudo coordenado pelo IDB sobre o potencial de melhoria do IPTU no Brasil: 2011-2.
- Desenvolvimento da metodologia e implementação de ações para reduzir o percentual de CPF’s omissos ou dados inconsistentes no cadastro de pessoas, imobiliários em Porto Alegre, Brasil: 2011-2012.
- Análise massiva periódica do cadastro imobiliário identificando inconsistências, grupos de imóveis com necessidade de revisão e indicando correções em Porto Alegre, Brasil: 2010-2011
- Desenvolvimento de estudo para qualificar o perfil da dívida ativa dos tributos imobiliários em Porto Alegre, Brasil: 2009.
- Consultora, contratada pelo IDB, por intermédio do programa de modernização dos cadastros municipais e estaduais no México (FORTEM), promovido pelo Governo Federal, BANOBRAS e INEGI, para desenvolver um modelo compreensivo para a modernização dos cadastros visando melhorar a efetividade, eficiência e equidade da tributação imobiliária: 2008.
- Pesquisadora, contratada pela ECLA-United Nations, para desenvolver estudo sobre tributos ao patrimônio na América Latina ("Informe sobre la imposición a los patrimonios en América Latina"): 2007.

- Pesquisadora, contratada pelo Lincoln Institute of Land Policy, para desenvolver estudo sobre a funcionalidade do IPTU em cidades marcadas por assentamentos informais e imóveis irregulares: 2007-8.
- Concepção e coordenação da implementação do Projeto de Atualização Cadastral [PAC] utilizando alternativas de baixo custo em Porto Alegre, Brasil (Portarias 120/2003, 67/2004, e 279/2004): 2003-5.
- Coordenadora de iniciativas de reforma e revisões do IPTU em Porto Alegre, com o objetivo de reduzir inequidades de caráter avaliatório, preservação do patrimônio histórico e ambiental, e distribuição da carga tributária conforme a capacidade contributiva: 2001-4.
- Coordenadora de grupo de pesquisa para avaliar a viabilidade de alterar a base de cálculo do IPTU para o valor da terra, usando uma base de dados da cidade de Porto Alegre, por intermédio de financiamento do Lincoln Institute of Land Policy: 2000-2.
- Contratada como consultora para desenvolver trabalho sobre cadastro e registro imobiliário na Província de Kosovo pela Organização das Nações Unidas [ONU], Centre for Human Settlements [UNCHS], Habitat: 1999.
- Membro de grupo de trabalho para a instituição e implementação de parcelamento, edificação e ocupação compulsória de áreas prioritárias, usando o IPTU progressivo no tempo como penalidade pelo descumprimento da obrigação em Porto Alegre, Brasil: 1994-5.
- Pesquisadora assistente do NORIE/UFRGS, Porto Alegre, Brasil. Membro de uma equipe de pesquisa responsável pelo desenvolvimento de projeto sobre perdas de materiais na indústria da construção civil no Curso de Pós-graduação em Engenharia Civil [NORIE] da Universidade Federal do Rio Grande do Sul [UFRGS]: 1992-3.

PRÊMIOS E TÍTULOS HONORÍFICOS

- 2019 Menção honrosa na Categoria Ciências Sociais Aplicadas 5o Prêmio da Associação Brasileira das Editoras Universitárias (ABEU), pelo livro Educação Fiscal e Cidadania: reflexões da prática educativa.
- 1999 Dissertation Fellowship Award, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Estados Unidos.
- 1997 BUHU Award, Research Centre for the Built and Human Environment. University of Salford, Inglaterra.
- 1997 Postgraduate Travel Award, Research Centre for Built and Human Environment (BUHU), University of Salford, Inglaterra.

PUBLICAÇÕES RECENTES

- **Desempeño comparado de los tributos inmobiliarios en América Latina y el Caribe.** 2019. Lincoln Institute of Land policy. Curso EAD Gestión y Evaluación de la Tributación Inmobiliaria.
- **Educação fiscal e cidadania: Reflexões da prática educativa.** 2018. CEGOV/UFRGS editor: Porto Alegre, Brasil, 261 pages. Coeditora e autora do capítulo sobre Tributação sobre o Patrimônio (103-44).
- Condições Básicas para Garantir a Funcionalidade da Tributação Recorrente ao Patrimônio Imobiliário Urbano e Rural. 2018. In: Eduardo Fagnani. (Org.). **A Reforma tributária necessária: Diagnóstico e premissas.** 1ª ed. ANFIP, FENAFISCO, Plataforma de Política Social: Brasília e São Paulo, Brasil: 369-393.

- Ponderações sobre avanços preponderantes para o fortalecimento da tributação imobiliária no Brasil. 2018. In: André Marengo. (Org.). **A política, as políticas e os controles como são governadas as cidades brasileiras.** 3ª ed. Tomo Editorial: Porto Alegre, Brasil: 65-98.
- **Sistemas del impuesto predial en América Latina y el Caribe.** 2016. 1ª ed. Lincoln Institute of Land Policy: Cambridge, United States. Editora e autora de dois capítulos (Introdução: 1-12; Brasil: 37-76).
- **Caderno técnico para a regulamentação e implementação do imposto predial e territorial urbano.** 2016. Ministério das Cidades, Programa Nacional de Capacitação das Cidades, Lincoln Institute of Land Policy e CAIXA. 111 páginas.
- La diversidad del reto: Factores críticos del desempeño del impuesto a la propiedad inmobiliaria en Brasil. 2014. In: Editado por Jaime Bonet, Andres Munoz, Carlos Pineda Mannheim. **El potencial oculto, factores determinantes y oportunidades del impuesto a la propiedad inmobiliaria en América Latina.** Banco Interamericano de Desarrollo (BID/IDB).
- Property tax and informal property: The Challenge of Third World Cities. 2013. In: Editado por William J McCluskey, Gary Cornia; Lawrence C. Walters. **A primer on property tax.** Wiley-Blackwell: 265-286.
- **Jacinto Bené Fício e o imposto predial e territorial Urbano (IPTU).** 2012. História em quadrinhos. Cláudia M. De Cesare e Egláisa Micheline Pontes Cunha (Organizadores). Ministério das Cidades, Programa Nacional de Capacitação das Cidades, Lincoln Institute of Land Policy e CAIXA.
- **Improving the performance of the property tax in Latin America.** 2012. Policy focus report. Lincoln Institute of Land Policy.
- **Avaliação em massa de imóveis para fins fiscais: Discussão, análise e identificação de soluções para problemas e casos práticos.** 2012. Ministério das Cidades, Programa Nacional de Capacitação das Cidades, Lincoln Institute of Land Policy e CAIXA.
- **Questões cadastrais: discussão, análise e identificação de soluções para problemas e casos práticos.** 2010. Ministério das Cidades, Programa Nacional de Capacitação das Cidades, Lincoln Institute of Land Policy e CAIXA.
- Capítulo VI – da avaliação de imóveis. 2010. In: Egláisa Micheline Pontes Cunha e Diego Alfonso (Organizadores). **Diretrizes para a criação, instituição e atualização do cadastro territorial multifinalitário municípios brasileiros.** Ministério das Cidades, Programa Nacional de Capacitação das Cidades, Lincoln Institute of Land Policy e CAIXA.
- **Zeca Dastro.** 2009. História em quadrinhos. Egláisa Micheline Pontes Cunha e Diego Alfonso (Organizadores). Ministério das Cidades, Programa Nacional de Capacitação das Cidades, Lincoln Institute of Land Policy e CAIXA.

IDIOMAS

- Português: idioma nativo
- Inglês: fluente
- Espanhol: Nível Médio