

IJ00013

Ex.1

CADASTRO IMOBILIÁRIO DE VITÓRIA-ES

FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES

IJ00013
6886/1985
Ex.1

FJ 00013

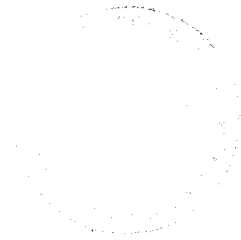
36. 22071/10 2003 E
F 381 c
6886/85
21. 1

FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES



CADASTRO IMOBILIÁRIO DE VITÓRIA-ES

FEVEREIRO/1979



CADASTRO IMOBILIÁRIO DE VITÓRIA

Este documento contém

- . relatório sucinto da visita realizada em 20/02/79;
- . observações sobre a execução de um novo cadastro.

Foram estabelecidos contatos com o Secretário de Finanças, Diretor da Receita e pessoal da Divisão de Rendas Tributárias e do Cadastro.

Estão cadastradas, atualmente, 51.000 unidades imobiliárias. É previsão dos técnicos que existam, no município, 70.000 unidades prediais e territoriais. São 19.000 imóveis, cujos proprietários deixam de recolher aos cofres municipais os tributos devidos. Receita potencial, que pode cobrir o custo de alguns projetos.

O Cadastro Imobiliário, em operação, foi montado, através de uma empresa consultora, em 1967. A documentação cartográfica é composta de fotografias, obtidas por simples ampliação de fotografias aéreas, e plantas de referência cadastral, elaboradas por cópia direta das fotos. Os boletins de informações cadastrais, ainda em uso para a atualização dos tributos, foram reformulados para a inclusão de itens anteriormente inexistentes. A ficha financeira foi adaptada, tendo em vista a experiência adquirida pelo pessoal do Cadastro.

Não foram efetuadas medições topográficas para o cálculo da área de cada unidade. Este dado foi obtido por correlação com o número de cômodos de cada edificação. Assim, um prédio com 2 salas, 3 quartos, 1 banheiro e uma cozinha (Código 2311) devia ter 130m² de área construída para fins de cálculo dos tributos.

A planta genérica de valores, que possibilita o reajuste mais equânime dos valores unitários dos imóveis em cada logradouro, apresenta, por estar desatualizada, discrepâncias flagrantes entre valores para logradouros de características similares e casos frequentes de inversão de valores.

A atualização quando existe, é feita com base nas informações que chegam ao Cadastro, por iniciativa dos proprietários. As rotinas estabelecidas, para tramitação das informações entre as diversas repartições, não são utilizadas; isto é, o Cadastro não obtém dos outros órgãos da Prefeitura as informações necessárias para a atualização dos dados que servem de base para o cálculo dos tributos.

O processamento automático de dados já está sendo implantado na área do Cadastro, não havendo, no entanto, uma utilização maior desse processo de recuperação da informação.

Este é o Cadastro existente. Impreciso e desatualizado, sem dúvida, mas, um cadastro que está em operação graças a uma equipe com excelente capacidade, conhecedora das suas funções e interessada nas suas atividades.

Os conceitos aqui emitidos são fruto de uma única observação, podendo ser reformulados ante uma apreciação mais demorada.

Um cadastro imobiliário, como o que se pretende seja implantado na Grande Vitória, deve produzir resultados a médio prazo, dois ou três anos. Sua execução é paulatina e sistemática, buscando a integração dos diversos levantamentos que se efetuam na área.

Cadastro é serviço público, e, na hipótese, multifinalitário. Não se deve ter idéia de lucro na sua operação, mas pode ser auto-financiável, tanto pelo aumento das rendas tributárias, atingindo o universo de contribuintes, como pelos serviços adicionais que venha a prestar:

- informações confiáveis para o planejamento;
- dados precisos sobre a localização exata das propriedades;
- base para os cadastros dos serviços concedidos;
- solução para nomenclatura de ruas e numeração dos prédios;
- dados físicos exatos e completos para o registro dos imóveis, como exige a Lei 6.015/73;
- facilidade para a marcação dos alinhamentos;
- base para amarração de qualquer levantamento topográfico urbano;
- base para avaliação correta dos imóveis nos processos de desapropriação; ...

Ele tem como composição fundamental:

- um Sistema Cartográfico bem definido e integrado ao Sistema Cartográfico Nacional, montado a partir de medições topográficas de confiança, e
- um Sistema Descritivo que contem todas as informações necessárias para bem caracterizar cada unidade imobiliária cadastral.

Paralelamente, deverão ser montados, reformulados ou adaptados os diversos sistemas que interferem na sua operacionalização:

- Sistema Tributário (Leis, Regulamentos, ...)
- Sistema Organizacional (órgãos internos, rotinas...)
- Sistema de Informações (automação de dados)

A implantação deste cadastro, no município de Vitória, pode ficar a car

go da Fundação Jones dos Santos Neves para coordenação das diversas atividades, que seriam executadas pelo DAF - Departamento de Aerofotogrametria e Fotointerpretação, por técnicos do próprio Setor de Cadastro de Prefeitura e terceiros contratados. A operação desse cadastro já ficaria a cargo do pessoal da Prefeitura, que acompanhou a sua implantação.

Um cronograma físico-financeiro para a implantação e início de operação do novo cadastro, em etapas sucessivas, poderá abranger um período mínimo de dois anos e um custo financeiro (custos de capital e custos operacionais) em torno de Cr\$ 12.000.000,00.

Em termos de arrecadação, a montagem e operação deste cadastro influirá, no mínimo, no IPTU, atualmente em Cr\$ 15.000.000,00; e nas Taxas e Serviços, Cr\$ 11.000.000,00. Quanto ao IPTU, o aumento da arrecadação será função da melhor avaliação dos imóveis já cadastrados e da inclusão das novas unidades, ainda não cadastradas. Quanto ao ISSQN é evidente, também, o aumento do universo de contribuintes, pelo conhecimento exato do uso do prédio, no instante do cadastramento. Quanto às Taxas e Serviços, pode-se imaginar, como já citado, a gama de serviços adicionais ainda não prestados.

• Dobrar a arrecadação atual do IPTU pela simples reavaliação, somar, a esse total, a contribuição dos 19.000 imóveis não inscritos e acrescentar 20% ao total arrecadado através do ISSQN e Taxas e Serviços não é uma apreciação otimista. Este o benefício imediato.

A necessidade de um novo cadastro dos imóveis urbanos do município de Vitória é evidente. Apenas, pode-se discutir o tipo de cadastro a ser executado. Propomos um processo que atenda, da melhor maneira possível, à demanda em termos de informações espaciais e sócio-econômicas; executado, implantado e operado com os próprios meios disponíveis no município.

• As autoridades, conhecendo o problema, cabe a solução. O mais importante.

