

IJ00014

IJ00014
3239/1979

CADASTRO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE VILA VELHA
RELATÓRIO PARA O PREFEITO



FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES
SETEMBRO/79

259.8

SUMÁRIO

1. ANÁLISE DO CADASTRO EXISTENTE
2. PLANO DE AÇÃO IMEDIATA
3. ATIVIDADES PREVISTAS
4. CUSTOS



100014
3239179

1.

ANÁLISE DO CADASTRO EXISTENTE

A Seção do Cadastro Imobiliário Urbano está subordinada à Divisão de Tributação do Departamento de Finanças.

O Cadastro Imobiliário, atualmente operado por 7 funcionários, foi executado em 1971, através de um consórcio *PLANORTE-COMDUSA* e implantado em 1972. Nessa época, foram inscritas 150.000 unidades imobiliárias, deste total cerca de 70% pagam *IPU* conforme apuramos. É provável que, atualmente existam em torno de 200.000 unidades imobiliárias no Município.

O cadastro é constituído de um conjunto de plantas de quadra na escala de 1:1000 (apenas aquelas existentes na época da implantação) e dos boletins do cadastro imobiliário arquivados de forma rudimentar, em pastas por quadra; estão catalogadas em torno de 5.000 quadras. A planta de referência cadastral foi montada na escala de 1:4000, mas não é atualizada desde 1971.

A seção do Cadastro efetua, com base nos dados do boletim, os cálculos para cobrança dos tributos e os remete, através de comunicação interna, à Divisão de Tributação onde é feito o respectivo controle financeiro. As alíquotas são fixas:

IPU - 0,35% (Residência)
0,60% (Comércio, ...)

ITU - 1,00%

A Lei Municipal nº 1673/77 prevê acréscimo na alíquota do *ITU* incidente sobre lotes de terrenos (não edificadas) situados em zonas beneficiadas por projetos de complementação urbana ou providos de determinados equipamentos urbanos.

Em termos de atualização, a Seção de Cadastro efetua, apenas, o recálculo dos valores cadastrais para cobrança dos tributos com base na atualização da U.V.F.M.V.V., e após a ocorrência da concessão do *HABITE-SE*, onde o boletim cadastral do imóvel é preenchido pelo Departamento de Obras e Urbanismo, e o processo encaminhado à Seção de Cadastro. Não existe uma planta genérica de valores estabelecendo os valores unitários para as propriedades imobiliárias.

As vistorias para revisão dos lançamentos dos impostos (atualização dos dados do boletim e cálculo dos tributos), são efetuadas com a interfeirência direta do contribuinte interessado, não havendo viatura da PMVV à disposição da Seção de Cadastro para executar esta tarefa.

Os novos loteamentos, após a aprovação do órgão competente, são lançados, fazendo a inscrição e preenchendo um boletim para cada lote de terreno. As edificações não licenciadas não são lançadas; como consequência, não há a atualização do boletim e da planta de quadra, deixando o município de efetuar a cobrança dos tributos correspondentes.

A Seção de Cadastro não dispõe de recursos humanos e meios para efetuar qualquer atualização de campo. Um desenhista, à disposição da seção, possibilitaria a atualização das plantas de quadra e da planta de referência cadastral.

Tentativas esporádicas foram feitas visando a atualização do cadastro. Não tendo sido encarada como uma atividade sistemática, essas atualizações não foram coroadas de êxito.

A proposta, mais razoável, é de atualização, paulatina e sistemática, do cadastro imobiliário existente (implantado em 1972 e operado pelo pessoal da Prefeitura).

Esta atualização será executada em áreas previamente escolhidas de comum acordo entre a PMVV e a FJSN. O tamanho dessas áreas é função da desatualização ou consistência dos dados arquivados no Cadastro, com vistas à cobrança de tributos e planejamento urbano, e à disponibilidade de recursos (humanos, financeiros, técnicos, ...) para a execução das diversas atividades de um levantamento cadastral.

Para atuação imediata foi escolhido o Distrito de Barra do Jucu, onde existe uma série de loteamentos em fase de implantação, que vão onerar sobremaneira os cofres do Município pela exigência de equipamentos e serviços urbanos, e não há, atualmente, um controle eficiente relativo à cobrança dos tributos municipais.

Esta linha de ação tem em vista também preparar adequadamente o pessoal para uma atuação mais eficaz quando executar o levantamento cadastral das áreas mais densamente povoadas (ou ocupadas).

É consenso já estabelecido a necessidade de aumentar o número de funcionários que prestam serviços à Seção de Cadastro.

3.

ATIVIDADES PREVISTAS E EM EXECUÇÃO

Utilizando o pessoal técnico, de nível superior, à disposição do Projeto, já se desenvolve as seguintes atividades:

- Revisão do Código Tributário (Incidência, isenção do ITU e parcelamento do IPTU);
- Definição da Zona Urbana (Proposta da Alteração) e pagamento do ITU dos terrenos não vendidos pelas Empresas Imobiliárias);
- Contatos com Empresas de Processamento de Dados (Automação dos Dados, emissão de fichas e carnets);
- Contatos com Agências Bancárias para recolhimento do IPTU (Estudo da possibilidade de celebrar convênios);
- Estudos para confecção de carnets em 3 (três) vias;
- Planta delimitando o perímetro urbano (Elaboração da Lei, da mensagem para a Câmara e Desenho do perímetro em papel poliéster).

Especificamente para atender ao levantamento cadastral do Distrito de Barra do Jucu, estão sendo desenvolvidas as seguintes atividades:

- . PREPARO DA P.R.C. - Planta de Referência Cadastral
 - Ampliação das cartas do IBGE (1:50000/1:5000);
 - Ampliação de Fotografias Aéreas (1:20000/1:5000);
 - . Escolhas das Fotos Vôo 1:20000 (FX 07 - fotos 204 e 249; FX 08 - fotos 161, 163, 165; FX 09 - fotos 204 e 210);

. Contratação dos Serviços (LAERSON BOTECHI - Rua Cabo Ailson Si
mões 683);

- Redução das plantas dos loteamentos para escala 1:5000;
- Montagem da P.R.C. - escala 1:5000;
- Desenho da P.R.C. - escala 1:5000.

. ATIVIDADES SUBSEQUENTES

- Desenho das Plantas de Quadras (escala 1:1000) dos loteamentos
- . Contratação dos Serviços de Desenho - P.M.V.V.
- Preenchimento dos BCI (Complementação em Gabinete e Atualização em
Campo - Recursos Humanos e Materiais);
- Elaboração da Planta Genérica de Valores - P.G.V.;
- Cálculo do IPTU relativo a 1980;
- Emissão dos Carnets;
- Envio das Notificações;
- Estudo do novo BCI (Desenho e Impressão).

-
- . Ampliações Fotografias Aéreas (8 fotos) - Cr\$ 20.000,00 (FJSN)
 - . Desenho de 22 pranchas tamanho A₀ - Cr\$ 22.000,00 (FJSN)
 - . Desenho de 1.600 pranchas tamanho A₄ - Cr\$ 240.000,00 (PMVV)
 - . Impressão dos BCI - Papel cartolina - Cr\$ 1,20/BCI (PMVV)
 - . Impressão das F.F. - Papel cartolina - Cr\$ 0,95/FF (PMVV)
 - . Impressão dos carnets - 3 vias - Cr\$ 0,20/Carnet (PMVV)
 - . Aluguel Escritório - Cr\$ 10.000/mensal (PMVV)
 - . Pessoal - 4 novos funcionários - Cr\$ 4.000/mensal/func. (PMVV)



