

RELATÓRIO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO,  
ACESSORAMENTO, EXECUÇÃO E IMPLANTAÇÃO  
DO CADASTRO IMOBILIÁRIO FISCAL DO MUNICÍPIO  
DE CONCEIÇÃO DO CASTELO - ES

ADMINISTRAÇÃO: PREFEITO BENJAMIN FALQUETO



7200572  
836.22098152082  
7981 J2  
3040/79

RELATÓRIO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO,  
ASSESSORAMENTO, EXECUÇÃO E IMPLANTAÇÃO  
DO CADASTRO IMOBILIÁRIO FISCAL DO MUNICÍPIO  
DE CONCEIÇÃO DO CASTELO - ES



ADMINISTRAÇÃO: *Prefeito Benjamin Falqueto*

## EQUIPE:

## COORDENAÇÃO GERAL

*Engº Edson Hermes Guimarães*

## PLANEJAMENTO

*Engº Carlos Alberto Feitosa Perim*

*Arq. André Tomoyuki Abe*

## LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

*Adv.<sup>a</sup> Glaucia M. R. Cardoso*

## COORDENADOR DA EXECUÇÃO

*Tab. Máximo Roberto Feitosa*

## SUPERVISOR DE CONTROLE

*José Daniel Caliman*

## EQUIPE DE CADASTRADORES

*Jansi Luiz Brioschi*

*Jesus Destefani*

*Maria Luiza Mauro*

*Osvino José Lorenzoni*

*Clovis Falqueto*

*Heleno José Rebuli*

*Antonio Gilmar Furlan*

*José Augusto Rodrigues*

*Maria José Mauro*

*Bernardete Maria Lorenzoni*

*Marlene Maria Canal Gava*

*Sandra Maria Ventorim*

*Maria das Dores Mauro*



*José do Nascimento Lopes*  
*Glaucia Altoé*

## SUMÁRIO

## PÁGINA

I - APRESENTAÇÃO .....	5
II - MÉTODO DE EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO CADASTRAL .....	7
III - ROTEIRO DE ELABORAÇÃO .....	9
IV - VANTAGENS QUE O CADASTRO PROPORCIONOU À MUNICIPALIDADE ..	11
V - OUTRAS INFORMAÇÕES IMPORTANTES .....	13
VI - ANEXO .....	15
. Planta de Quadra Sede	
. Planta de Quadra Venda Nova	
. Boletim Informativo à População	
. Boletim de Informação Cadastral - BIC	
. Ficha Financeira do Imóvel	
. Cartão de Identificação de Inscrição Cadastral	
. Guia de Recolhimento de Impostos e Taxas: IPTU/ISS/Taxas	
. Aviso de Lançamento	

I.

## APRESENTAÇÃO

Em fevereiro de 1978 a Fundação Jones dos Santos Neves celebrou convênio com a Prefeitura Municipal de Conceição de Castelo, com o objetivo geral de executar o Cadastro Imobiliário Urbano do Município, visando um sistema dinâmico de registro de dados referentes aos contribuintes, seus bens imóveis, atividades e demais características que se revelam, em cada caso, necessárias para assegurar a exatidão do lançamento de impostos e taxas, gerando um maior volume de receitas próprias.

O convênio estabeleceu a prestação, pela Fundação, de diversos serviços de assistência técnica, tais como:

- Planejamento, dimensionamento, elaboração dos modelos do Boletim de Informações Cadastral (BIC), Ficha Financeira, Ficha de Índice-Alfabético, Guia de Recolhimento de Impostos e Taxas (carnet), Boletim de Informações para os Contribuintes e Aviso de Lançamento do Imposto e taxas, todos obedecendo a um padrão de operação ideal;
- Recrutamento, seleção e instrução do pessoal necessário à coleta de dados, medição, desenho, cálculo e verificação;
- Implantação de uma estrutura administrativa de suporte ao projeto, definindo, coordenando e controlando todas as atividades previstas na execução do Cadastro;
- Assessoramento direto à Administração Municipal, para a operação e a atualização do Cadastro.

À Prefeitura nos termos do Convênio, competiu, como segue:

- Assegurar pleno apoio para a elaboração, implantação e atualização do Cadastro.
- Fornecer todos elementos de que dispunha, sobretudo os de natureza

cartográfica (plantas de loteamentos).

- Fornecer local adequado para os trabalhos de escritório.
- Baixar atos necessários à implantação do Cadastro, tais como a criação da Comissão encarregada de elaborar a Planta de Valores do Município e Tabela de Valores Prediais.
- Fazer publicidade necessária para esclarecimento dos munícipes.
- Fornecer todo o material tipográfico necessário (boletins, fichas, carnets, avisos, etc...)
- Fornecer todo o material de escritório e campo (lâpis, borracha, prancheta, réguas, cola, cartolina, papel vegetal, tesoura, apontadores, trena, blocos de rascunho, etc...)
- Contratação do pessoal concursado.



## II. MÉTODO DE EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO CADASTRAL

---

Optou-se pela forma do Levantamento Expedito (a base da trena), pois os métodos clássicos de levantamento tais como aerofotogramétrico (foto aérea) e topográfico (teodolito), além do custo elevado, os seus empregos só são viáveis em centros de grande concentração urbana, onde torna-se quase impossível a penetração de pesquisadores.

Considerando os custos operacionais e visando à minimização, foi indicado o caminho que possibilitou economia para a Prefeitura proporcionando, entretanto, um instrumental moderno de captação de receitas, cuja estrutura, implantação e manutenção redundará em benefício para os contribuintes, além de possibilitar a compreensão, controle e manutenção pelo pessoal local.

O Cadastro Imobiliário Fiscal da Prefeitura contém entre outros, os seguintes elementos:

- a) Dados comuns a terrenos e construções
  - . nome do contribuinte e domicílio fiscal
  - . natureza do título de propriedade e data do registro ou averbação no Registro de Imóveis da Comarca.
  - . descrição dos serviços públicos existentes na área fronteira ou adjacente ao imóvel (pavimentação, iluminação pública, rede de água, rede de esgoto, rede de drenagem pluvial, energia, telefone, meio fio, coleta de lixo, limpeza urbana, etc...)
  - . valor venal do imóvel ou elementos básicos que permitem a sua determinação (valor venal do metro quadrado do terreno, valor venal do metro quadrado de construção, fatores de correção: situação, limitação, topografia e uso etc...)
  - . desenho em escala da planta baixa e planta de situação na quadra.
- b) Dados especiais referentes aos terrenos:
  - . localização.

- . forma, dimensões, área e fração ideal
- . destinação

c) Dados especiais relativos às construções

- . destinação
- . área de construção
- . situação da construção na planta do terreno
- . nº de pavimentos
- . espécie e padrão (estrutura, cobertura, paredes, revestimento, pintura, piso, instalações hidráulicas e elétricas etc).

## III.

## ROTEIRO DE ELABORAÇÃO

A Fundação, para execução do Cadastro Imobiliário, seguiu o seguinte roteiro:

FASE PRELIMINAR - Duração 30 (trinta) dias

- Elaboração dos modelos de Boletins, Fichas, Guias, Avisos etc...
- Impressão tipográfica dos Boletins, Fichas, Guias, Avisos etc...
- Instalação do Escritório de Coordenação do Cadastro Municipal, dotando-o com o mínimo de condições de trabalho.
- Verificação da fidelidade das plantas fornecidas pela Prefeitura.
- Montagem da Planta Base da área urbana atualizando a nomenclatura dos logradouros, arruamentos existentes e projetados, equipamentos urbanos etc... Esc. 1:1000.
- Identificar as áreas da cidade e distritos de acordo com as características de ocupação do solo (residencial rica, residencial pobre, comercial, industrial, mista, de loteamento, favelas ou aglomerados.
- Divisão da cidade em zonas de atuação cadastral
  - . numeração dos Distritos
  - . divisão dos Distritos em Setores
  - . numeração das Quadras em cada setor
- Preparação da Planta para o Corte e Colagem das Quadras.

FASE DE TRABALHO NO CAMPO - Duração 30 (trinta) dias

- Complementação - identificar, medir e assinalar nas plantas de quadras as unidades urbanas.
- Preparo e Cadastro - coletar dados que qualificam o imóvel e identi

ficam seu proprietário.

FASE DE TRABALHO NO ESCRITÓRIO - Duração 15 (quinze) dias

- Desenho - transportar o desenho da unidade da planta de quadra para o Boletim - BIC.
- Cálculo - calcular a área do terreno, medir a testada e a profundidade do terreno, calcular a área de construção, utilizando as formulas da Geometria Plana.
- Revisão - verificar o preenchimento correto dos quadros dos BICs.
- Montagem do esboço de planta base - EPB. Tiram-se cópias xerox das plantas de quadras já complementadas, desenhando-se a direção norte-magnética bem como inscrevendo a convenção de número do setor e quadra. Em seguida recortam as plantas de quadras já numeradas e coladas na planta base.

#### IV. VANTAGENS QUE O CADASTRO PROPORCIONOU À MUNICIPALIDADE

---

- Permitiu o lançamento exato de todos os imóveis sujeitos ao pagamento dos impostos predial e territorial urbano;
- Forneceu elementos para o lançamento e cobrança das taxas que tomam por base elementos tais como testada, profundidade ou outras características físicas do imóvel.
- Impessoalizou os lançamentos, através do estabelecimento de um sistema de avaliações objetivas, segundo critérios justos, lógicos e racionais.
- Reduziu o número de reclamações contra o lançamento, pois, seguidos os critérios estabelecidos, com relação à determinação do valor venal dos imóveis, as reclamações se restringiram aos erros de fato, facilmente apuráveis e corrigíveis.
- Com base nos dados cadastrais, o administrador pôde estimar o montante da arrecadação, com vistas à elaboração do orçamento, bem como estabeleceu, de acordo com o calendário para a arrecadação do imposto (de uma só vez ou em 4 parcelas), as despesas programadas para o exercício financeiro.
- O levantamento sistemático dos imóveis urbanos permite a catalogação das propriedades e edifícios, da distribuição dos serviços de infraestrutura como água, luz, esgoto, pavimentação etc e dos serviços urbanos como coleta de lixo, iluminação, limpeza e calçamento.
- O cadastro permite, portanto, além do programa de aplicação dos recursos públicos, o desenvolvimento de atividades correlatas ao planejamento urbano e administração de obras e urbanismo, saúde, educação e serviços urbanos.

Assim, o Cadastro Imobiliário Fiscal assumiu um caráter dinâmico, longe de ser um simples repositório de dados e mapas, permitindo um au

mento global da arrecadação em relação ao exercício anterior (1977), conforme pode-se verificar pelos dados comparativos:

Quadro I

Receita IPTU

IPTU	1977	1978	Índice de aumento
Receita Prevista	49.700,00*	504.974,00	1016%
Receita Arrecadada	36.354,00	419.063,00	1152%
Índice de Recolhimento	73%	83%	

\* Estimado pela FJSN

Quadro II

Receita Tributária Total

ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA	1977	1978	Índice de aumento
Predial	21.879,00	309.207,00	1313%
Territorial	14.575,00	109.855,00	1653%
ISS	31.065,00	49.962,00	60%
Taxa Licenças	18.872,00	80.717,00	327%
Serv. Urbanos	14.656,00	20.446,00	39%
Taxa Calçamento	2.559,00	3.454,00	34%
Receita Total Arrecadada	103.006,00	573.641,00	456%
Receita Estimada	142.000,00	180.000,00	26%
Índice de Recolhimento	73%	318%	-

V.

## OUTRAS INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Nº de Unidades Cadastradas

Abaixo fornecemos o nº de unidades cadastradas por cada Distrito e por uso

Imóvel \ Distrito	Sede	Venda Nova
	Terrenos vagos	52
Residências	380	920
Comerciais	36	78
Industriais	2	6
Outros	7	28
Total P/Distrito	477	1.285
Total Município	1.762	

- Tempo de Execução: 90 (noventa) dias - Cronograma global  
Contando dias chuvosos, feriados municipais, estaduais e nacionais

- Nº de Funcionários Utilizados: 18

Equipe de Campo: 4 grupos de 4 = 16

Cada Grupo {

- 1 complementar
- 1 cadastrador
- 1 preparador
- 1 treineiro

Equipe de Escritório: 2

Finalizando, queremos ressaltar a importância de um Cadastro Imobiliário, que de todos os cadastros da Prefeitura é o mais complexo e o mais importante pelos motivos que acima estão expostos.

Justificando a apresentação deste relatório orgulhamo-nos de termos trabalhado em um projeto tão útil à municipalidade, trazendo resultados positivos, bem como termos sido depositários da confiança da Prefeitura Municipal para a plena realização de tão significativo projeto e de assegurar continuidade da Capacitação Técnica e Administrativa do Município.

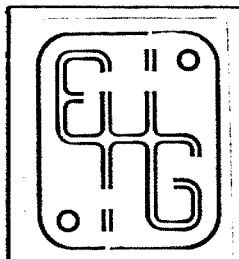
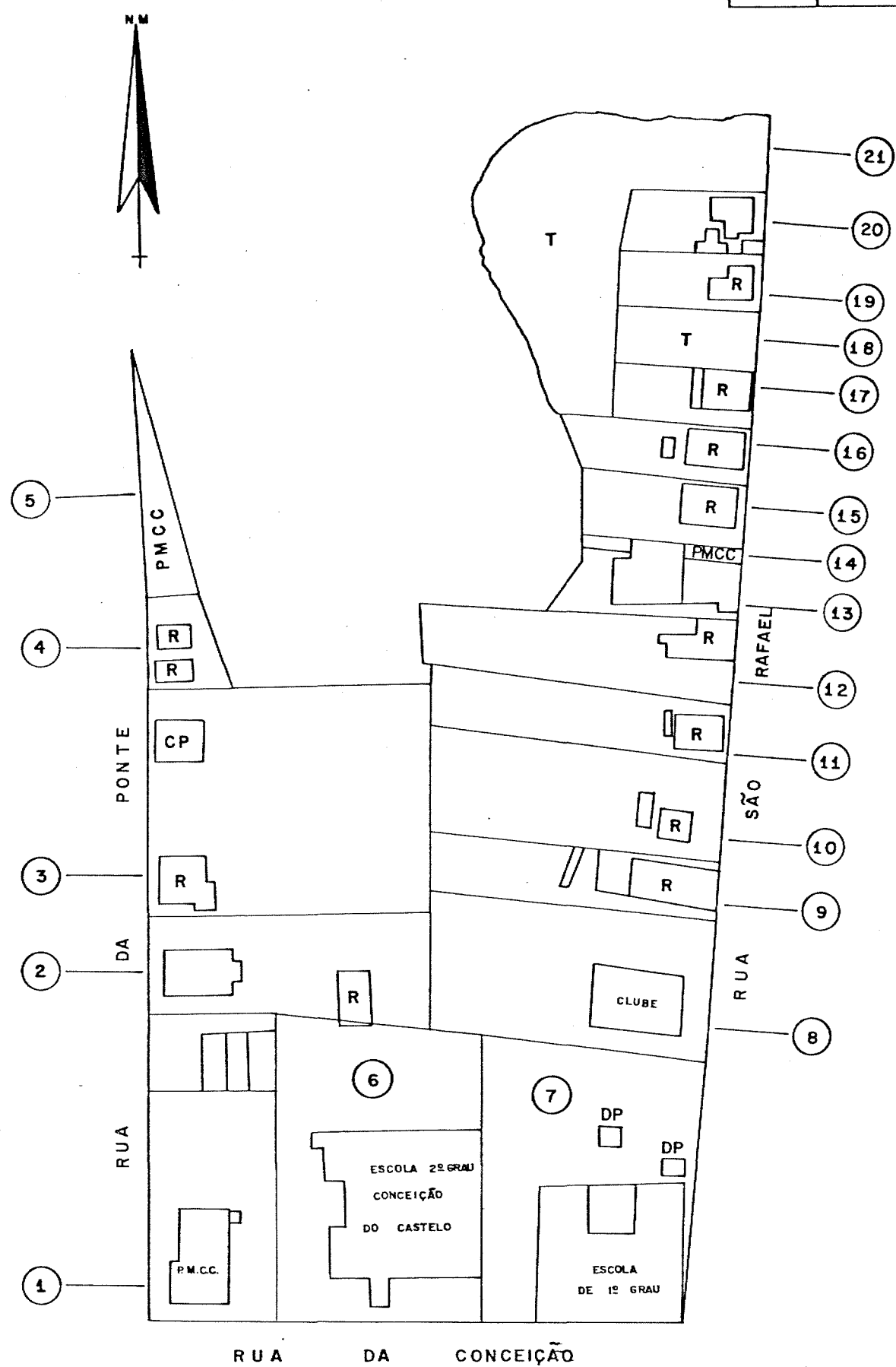
Conscientes ainda de que o presente trabalho, como os demais o foram, há de ser útil aos nossos administradores locais.

Vitória, Março de 1979.



*Planta de Quadra Sede*  
*Planta de Quadra Venda Nova*  
*Boletim Informativo à População*  
*Boletim de Informação Cadastral - BIC*  
*Ficha Financeira do Imóvel*  
*Cartão de Identificação de Inscrição Cadastral*  
*Guia de Recolhimento de Impostos e Taxas - IPTU/ISS/Taxas*

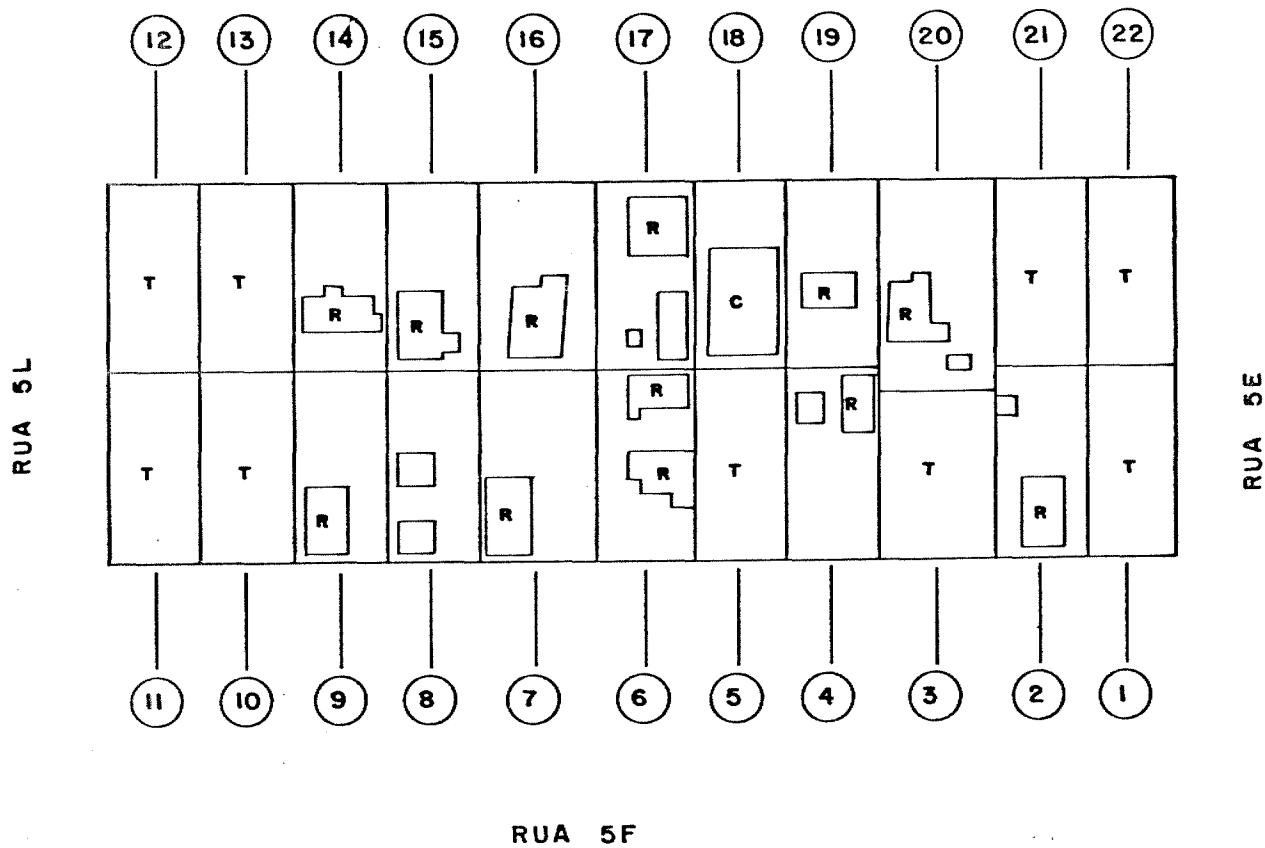
DISTR.	SETOR	QUADRA
01	02	03



PLANTA DE QUADRA		
MUNICIPIO: CONCEIÇÃO DO CASTELO		
DISTRITO: SEDE		
ESCALA	DATA	DESENHO
1: 1000	MARÇO / 1979	ROSA A. MOGNATO

DISTR.	SETOR	QUADRA
02	05	06

BR 262



RUA 5F

	<b>PLANTA DE QUADRA</b>		
	MUNICIPIO: CONCEIÇÃO DO CASTELO		
	DISTRITO: VENDA NOVA		
ESCALA	DATA	DESENHO	
1: 1000	MARÇO/1979	TANIA MARCIA	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO CASTELO  
 SETOR DE TRIBUTAÇÃO  
**GUIA DE RECOLHIMENTO DE IMPOSTOS E TAXAS - IPTU/ISS/TAXAS**

NOME DO CONTRIBUINTE

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CÓDIGO PREDIAL - 1  TERRITORIAL - 2  EXERCÍCIO PERÍODO DE REFERÊNCIA PARCELA

ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA DATA VENCIMENTO

DEMONSTRATIVO DA RECEITA

IMPOSTOS	PREDIAL	CR \$	TAXAS	CONSERVAÇÃO CALÇAMENTO	CR \$
	TERRITORIAL	CR \$		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	CR \$
	ISS	CR \$		COLETA DE LIXO	CR \$
				.....	CR \$
				.....	CR \$

AUTENTICAÇÃO

INSCRIÇÃO CADASTRAL

D	SETOR	QUADRA	LOTE	UNID.
---	-------	--------	------	-------

NÚMERO DO CGC OU CPF

A CONTRIBUIÇÃO ANUAL QUITADA ATÉ O VENCIMENTO DA 1ª PARCELA TERA UM DESCONTO DE 20%

TOTAL ANUAL C/ DESCONTO CR \$

TOTAL A PAGAR CR \$

VALOR CR \$

MULTA CR \$

JUROS CR \$

CORREÇÃO MONETARIA CR \$

DESTINO DAS VIAS:

1ª VIA - PREFEITURA	(BRANCA)
2ª VIA - BANCO	(ROSA)
3ª VIA - CONTRIBUINTE	(AMARELA)

OBS: Modelo original em três vias.



ESTADO DO ESPIRITO SANTO

## Prefeitura Municipal de Conceição do Castelo

### BOLETIM INFORMATIVO

As áreas urbanas de Conceição do Castelo e Venda Nova, têm experimentado, nos últimos anos, um vigoroso crescimento. A Prefeitura Municipal deseja que este desenvolvimento se faça de maneira ordenada, fornecendo à população escolas, áreas de recreação, serviços de infraestrutura, calçamento e outros benefícios para você e sua família. Para que isso seja possível, são necessários planejamentos, recursos e participação de todos.

Foi firmado Convênio com a Fundação Jones dos Santos Neves, através do qual esta dotará a Prefeitura Municipal de instrumentos práticos e legais destinados a controlar o desenvolvimento do Município, através de planejamento urbano, legislação e cadastro.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO CASTELO  
 SETOR DE TRIBUTAÇÃO  
**FICHA FINANCEIRA DO IMÓVEL**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL**

D	SETOR	QUAD	LOTE	UNID.

NOME DO CONTRIBUINTE

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Nº DO CGC OU CPF

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

PREDIAL - 1%

TERRITORIAL - 2%

**VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO CR 8 / m<sup>2</sup>**

CATEGORIA	1978	1979	1980	1981	1982	1983
A - LUXO						
B - ALTO						
C - MÉDIO						
D - BAIXO						
E - MODESTO						

**VALOR UNITÁRIO NO LOGRADOURO CR 8 / m<sup>2</sup>**

1978	1979	1980
1981	1982	1983

LANÇAMENTO		IMPOSTO		TAXAS				TOTAL
ANO	VAL. VENAL CR 8	ALÍQUOTA		CALÇAMENTO	ILUMINAÇÃO	LIMPEZA	OUTRA	
1978		ANUAL						
		TRIM.						
1979		ANUAL						
		TRIM.						
1980		ANUAL						
		TRIM.						
1981		ANUAL						
		TRIM.						
1982		ANUAL						
		TRIM.						
1983		ANUAL						
		TRIM.						

DEPEND.	ÁREA CONSTR. m <sup>2</sup>	CATEG.
P		
D <sub>1</sub>		
D <sub>2</sub>		
D <sub>3</sub>		

USO	
<input type="checkbox"/>	RESIDENCIAL
<input type="checkbox"/>	COMERCIAL
<input type="checkbox"/>	SERVIÇO
<input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL
<input type="checkbox"/>	INSTITUCIONAL
<input type="checkbox"/>	AGROPECUÁRIO
<input type="checkbox"/>	SEM USO

**OBSERVAÇÕES**

ALTERAR	PET. Nº	DE:	PARA:	RG. Nº	Lº
	PET. Nº	DE:	PARA:	RG. Nº	Lº
	PET. Nº	DE:	PARA:	RG. Nº	Lº
	PET. Nº	DE:	PARA:	RG. Nº	Lº

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO CASTELO  
CARTÃO DE IDENTIFICAÇÃO DE  
INSCRIÇÃO CADASTRAL

NOME

ENDEREÇO DO IMÓVEL

DISTR.	SETOR	QUADRA	LOTE			UNID.

PREDIAL

TERRITORIAL



