

# Mapeamento defasado afeta planejamento da cidade

Foto de Gildo Loyola

Em grande parte das cidades brasileiras as prefeituras planejam obras e serviços em cima de demandas, longe do que seria correto: a adoção de medidas que se antecipassem aos problemas, com base numa visualização do futuro da região. Tal fato, porém, esbarra numa questão prática, que é a falta de recursos financeiros necessários à realização de uma atualização do mapeamento cartográfico, baseado numa restituição aerofotogramétrica, a exemplo do que vem sendo realizado em Vila Velha — trabalho no qual o Governo do Estado investiu Cr\$ 110 milhões.

Desde 1985 o Instituto Jones dos Santos Neves luta por uma nova restituição cartográfica da Grande Vitória. Em 1986, chegou a ser feito o levantamento aerofotogramétrico — que equivale a 5% do total de uma restituição da cartografia. Há até um Plano Cartográfico para todo o Estado, mas o que interfere na sua aplicação é mesmo a falta de dinheiro: um mapa mais detalhado, na escala de um para mil ou dois mil por exemplo, contendo informações sobre arruamentos, equipamentos comunitários, arborização, sistema viário, entre outros dados, tem um custo de 17 mil BTN's por quilômetro quadrado — e o Espírito Santo possui 47.597 quilômetros quadrados...

## Planejamento

Os técnicos do IJSN Luciene Becacici Esteves Viana e Wilson Fernando Teixeira admitem que a cartografia é o instrumento básico para o planejamento. Hoje, no Estado, utiliza-se cartografia defasada — o último mapa cadastral da Grande Vitória, sem a inclusão da Serra, resulta de um levantamento aerofotogramétrico de 1976. Para contornar a situação, vêm sendo utilizadas fotografias não-métricas que, embora mais recentes, não obedecem à altitude determinada. Teixeira explica que a atualização é feita apenas com planimetria e não altimetria.

Com base na constatação de que os estudos são realmente necessários, o Estado investiu na compra de uma central gráfica para cartografia, hoje orçada em aproximadamente Cr\$ 3 milhões. Uma estação gráfica do sistema Mexidad, que faz a cartografia di-

gitalizada através do uso da informática, e que os técnicos do IJSN querem ligar a um Banco de Dados num Sistema Estadual de Informações. No mês que vem, deve estar incluído o primeiro cadastro de fontes, envolvendo a participação de órgãos públicos e privados. Num segunda etapa, o sistema selecionará as informações mais importantes para o Banco de Dados.

Luciene Viana explica que, interfaceada com o banco, a cartografia poderá produzir mapas temáticos atualizados, de uso público, um instrumento dos mais importantes para o planejamento. Vila Velha, beneficiada pelo Governo do Estado, que investiu na atualização de seu mapeamento cartográfico — a restituição deve estar incluída em dezembro deste ano, mas a área urbana do município, em escala cadastral, estará atualizada já em agosto —, integra o plano-piloto do trabalho que liga o cadastro ao Banco de Dados, com capacidade para até 1.024 informações. A Serra, por sua vez, pode ser o segundo município a utilizar o sistema, já que planeja viabilizar sua atualização cadastral ainda neste ano.

## Perdas

Com a atualização do seu mapeamento cartográfico, Vila Velha beneficia-se, também, no campo fiscal. Isso porque o trabalho também resulta num novo cadastro técnico-municipal, diretamente ligado à arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Em toda a Grande Vitória, à exceção de Viana, onde o chefe da Divisão de Receita, Almir Cardoso, garante não existir o problema, as prefeituras admitem que há defasagem entre o número de imóveis cadastrados e os existentes.

Vila Velha lidera essa defasagem. A secretária do Planejamento, Therezinha Lemos, diz que há uma estimativa de 15 mil imóveis não cadastrados ou com dados desatualizados na Prefeitura. Por exemplo: um proprietário amplia sua casa e não registra o fato na PMVV; ou ainda: um barraco de madeira, isento de imposto, é transformado numa casa de alvenaria, taxada, mas a Prefeitura não sabe. Da mesma forma, terre-

nos baldios recebem edificações construídas sem licença — mais perda de recursos financeiros para a municipalidade.

A secretária diz que, no orçamento atual, o IPTU corresponde a apenas 1,93%. Não tem dúvidas de que o mapeamento atualizado, além de resultar em uma arrecadação maior, por gerar um novo cadastro, será de fundamental importância para o desenvolvimento do município. E é ela mesma quem exemplifica: “A construção de um equipamento, como uma creche, por exemplo, passa a ser feita com base numa visão real da área mais adequada do ponto de vista técnico. Vai ser possível saber qual a região com maior demanda, através da identificação da densidade populacional, por exemplo”, disse ela.

Em Vitória, a Prefeitura vem processando um recadastramento imobiliário, utilizando 30 estagiários da Escola Técnica Federal do Espírito Santo. Até agora, a responsável pela Divisão de Revisão Fiscal, Nilza Maria Del Pupo Marvila de Oliveira, diz que 30 mil imóveis já foram recadastrados, num trabalho de campo que indica, com base em seis mil revisões, a existência de 3% de imóveis alterados e 2% de novos. Como o município tem registrados 120 mil imóveis, a defasagem estimada é de seis mil. Na zona Sul da capital, acredita-se que o percentual de edificações novas, sem registro na PMV, deva ser maior.

O secretário do Planejamento da PMV, Geraldo de Oliveira, diz que o recadastramento imobiliário é parte de um cadastramento urbano que o órgão planeja fazer ainda na atual administração. Ele admite que, sem uma visão real e detalhada do município, a administração planeja muito mais em função de solicitações da comunidade, deixando de se antecipar a elas.

## Futuro

O coordenador-técnico do cadastro municipal da Serra, Édson Hermes Guimarães, também concorda. A Serra já deu início ao seu



O recadastramento imobiliário do centro de Vitória vem sendo realizado pela PMV, por trinta estagiários

## Situação da Grande Vitória

Município	Imóveis cadastrados	Defasagem estimada	Arrecadação do IPTU em 1990
Cariacica	92.000	—	Cr\$ 21 milhões
Viana	27.500	—	Cr\$ 6 milhões e 800
Vila Velha	125.000	15.000	—
Vitória	120.000	6.000	Cr\$ 150 milhões
Serra	102.000	—	—

Fonte: Prefeituras

recadastramento imobiliário — o último foi feito em 1984 e identificou quase 100 imóveis — porque precisa corrigir a defasagem estimada em 18 mil imóveis, um problema que se junta a outros: a inadimplência. Além de não registrar alterações ou novas construções na Prefeitura, os serranos, a exemplo de muitos moradores da Grande Vitória, não costumam pagar o IPTU em dia. Um último levantamento indica que, dos 102 mil imóveis registrados, só 13 mil

tiveram o imposto quitado.

O município tem um bom potencial de arrecadação, e para explorá-lo, Édson Guimarães lembra que a Prefeitura vem se estruturando. Ele diz que a base cartográfica da Serra também será atualizada, a exemplo do que vem sendo feito em Vila Velha, mas só em 1992. “É preciso que a administração municipal se subsidie de informações para planejar o próximo exercício, dentro de visualização futura do desenvolvimento da ci-

dade”, argumenta ele.

Em Cariacica, o secretário de Finanças, Jorge José de Moraes, diz que também está previsto um recadastramento imobiliário, só com pesquisa de campo, para este ano. Lá, estão cadastrados 92 mil imóveis, mas a arrecadação de IPTU em 1990, por conta também da inadimplência, foi de apenas Cr\$ 21 milhões, dinheiro que, o próprio secretário admite, mal dá para a execução de uma obra de calçamento.