

Recadastramento Imobiliário do Município de Balneário Camboriú-SC

Arq. Jânio Vicente Rech ¹
Arq. Germano Alvarenga da Silva ²

¹ Professor do Curso de Arquitetura e Urbanismo
Mestre em Engenharia Civil - Cadastro Técnico Multifinalitário
Universidade do Vale do Itajaí - Univali
Centro de Educação Superior – CES II
88330-000 – Balneário Camboriú - SC
✉ janio@bc.univali.rct-sc.br

² Coordenador do Curso de Arquitetura e Urbanismo
Universidade do Vale do Itajaí - Univali
✉ germano@bc.univali.rct-sc.br

Conteúdo	
	1 Introdução
	2 Estatística Imobiliária
	3 Áreas Adulteradas
	4 Cadastros Excluídos ou Inexistentes
	5 Inscrições Imobiliárias Duplicadas
	6 Imóveis não Cadastrados
	7 Produtos
	8 Referencial Bibliográfico

Resumo: Balneário Camboriú é um município com características particulares. Com 50 km² de área territorial e 10 praias, destaca-se no cenário nacional como 7º balneário turístico do país, graças a seus atrativos, infra-estrutura e serviços.

Este trabalho relata o recadastramento imobiliário do município de Balneário Camboriú efetuado em convênio com a UNIVALI-CES II através do Curso de Arquitetura e Urbanismo, no qual utilizou-se a base cartográfica digital fornecida pela prefeitura.

Dividida em dez setores cadastrais com aproximadamente 639 quadras, a zona urbana que abrange todo o município, totalizava 52.972 imóveis cadastrados em Abril/98. Hoje, após o recadastramento, totaliza em torno de 60.000 imóveis, ou um acréscimo de 36% de novos imóveis cadastrados.

A região central têm massa construída principal composta de edifícios de apartamentos residenciais, sendo que 50% dos imóveis cadastrados no município são apartamentos. Destes, 92% estão localizados à aproximadamente 500m da praia.

O objetivo do trabalho foi recadastrar imóveis existentes e conseqüentemente imóveis novos construídos no intervalo de tempo entre o último recadastramento (1989) e o presente, além de agilizar o planejamento urbano e serviços de infra-estrutura com dados atualizados, como também possibilitar a elaboração de mapas temáticos e planos de informações à futuro Sistema de Informações Geográficas Urbano.

Palavras chave: Recadastramento Imobiliário, IPTU, Arquitetura.

Abstract: Balneário Camboriú is a city with a peculiar characteristic. Have 50 km² of territorial area and 10 beaches. Emerge in the national scenery like the 7th tourist beach of country.

This work shows the re-cadastre of the city, realized among Architecture and Urban Planning Course of the University of Itajaí Valley and the Prefecture .

The county have 60.000 property. The central area is composed mass building of the residencial apartments. These are half of all the cadastre and 92% localize 500m long the beach.

Keywords: Cadastre, Architecture.

1 Introdução

A UNIVALI - CES II através do Curso de Arquitetura e Urbanismo em convênio com a Prefeitura Municipal, iniciou o trabalho de recadastramento imobiliário do município de Balneário Camboriú no mês de Abril de 1998, com uma equipe de trabalho de 05 professores e 33 estagiários, dos quais 28 compunham as equipes de campo e 05 a equipe de escritório. No decorrer dos trabalhos, a equipe contou com 05 professores e participaram da equipe de forma rotativa 83 estagiários, dos quais 70 compunham as equipes de campo e 08 a equipe de escritório.

Dividida em dez setores cadastrais, a zona urbana que abrange todo o município, totalizava **52972 imóveis** cadastrados em Abril/98. Abaixo, tabela com o número de quadras e imóveis por setor:

Tabela 1

DISTRITO/SETOR	Nº DE QUADRAS	Nº DE IMÓVEIS
01-01	86	16757
01-02	186	16575
01-03	45	1322
02-01	50	1923
02-02	25	1224
02-03	85	1576
03-01	187	4157
03-02	50	1111
03-03	67	2404
04-01	205	5923
TOTAL 10	936	52972

Os imóveis foram recadastrados efetuando-se levantamentos de campo através de Boletins Cadastrais Imobiliários-BCI's reformulados; Boletim Cadastral de Edifícios-BCE (onde são fornecidas as características gerais do edifício); e o Boletim Cadastral de Quadra-BCQ (onde constam todas as informações pertinentes à mesma).

Para as equipes de levantamento dos imóveis em campo, montou-se uma pasta contendo duas 'Plantas de Quadra' em escala 1:1000, oriundas, uma, de um levantamento aerofotogramétrico existente em escala 1:5.000, e outra, do cadastro desatualizado existente na prefeitura. Ainda constavam das pastas, os Boletins Cadastrais Imobiliários-BCI's, Boletins Cadastrais de Edifícios-BCE's e o Boletim Cadastral de Quadra-BCQ.

2 Estatística Imobiliária

Os setores levantados pelas equipes de campo na primeira etapa do recadastramento imobiliário foram escolhidos por conterem a massa urbana edificada mais significativa, localizada na parte norte do município, entre a BR-101 e o Rio Camboriú. A primeira etapa abrangeu os setores 01-01, 01-02, 01-03, 03-02, 03-03 e 04-01, com 639 quadras e **45511** imóveis, ou **86%** dos imóveis do município.

O recadastramento efetuado pelas equipes de campo contém 639 quadras e **48433** imóveis, aproximadamente 85,6% dos imóveis do município.

O gráfico do Resumo Estatístico por Distrito/Setor, mostra a evolução do número de imóveis recadastrados, através de levantamentos de campo e Boletins Cadastrais Imobiliários – BCI's atualizados, recebidos da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú:

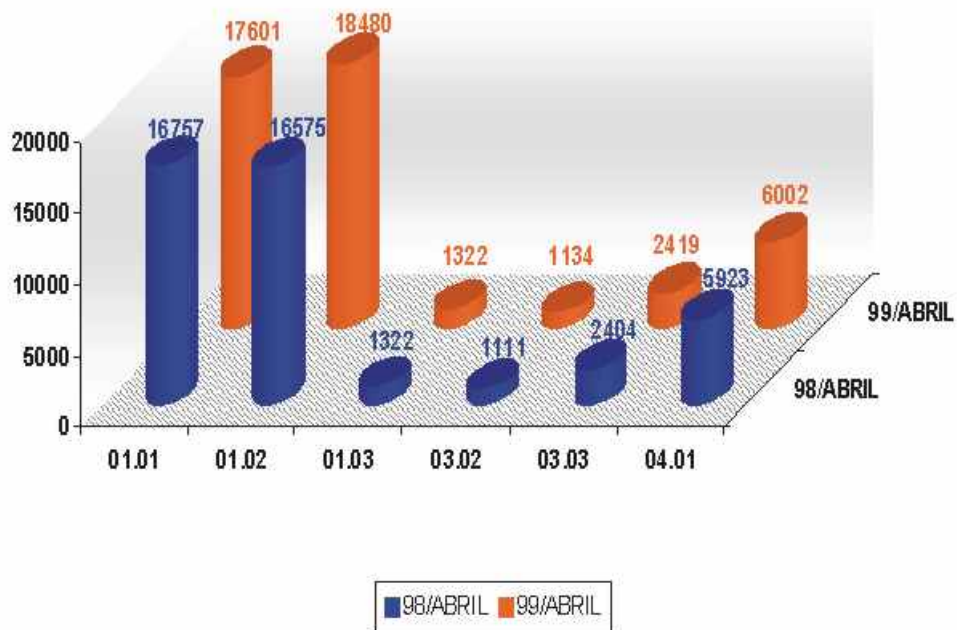


Figura 1 : (RESUMO ESTATÍSTICO / DISTRITO-SETOR)

A região central têm massa construída principal composta de edifícios de apartamentos residenciais, ou seja, 50% dos imóveis cadastrados no município são apartamentos. Destes, 92% estão localizados à aproximadamente 500m da praia central.

O cadastro imobiliário fornecido pela Prefeitura Municipal em ABRIL/98, continha **52972 imóveis**. Até o momento este número subiu para **55894 imóveis**, o que representa um acréscimo de 5,5% que corresponde a **2922 imóveis novos** cadastrados.

Nos setores 01-01, 01-02, 03-02 e 03-03 e 04-01 foram cadastrados 67 novos edifícios, totalizando 2868 unidades e perfazendo aproximadamente 300.000 m² de área construída.

O gráfico do Resumo Estatístico por Tipo de Imóvel, mostra a quantidade e o percentual do tipo de imóvel existente nos setores aqui recadastrados:

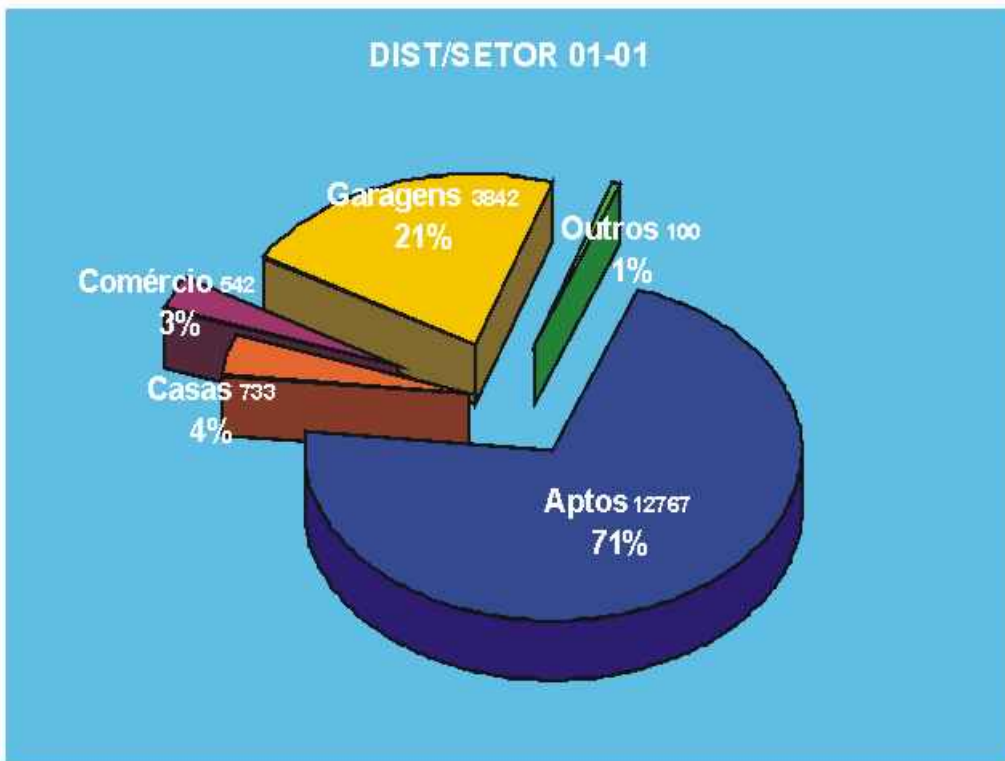


Figura 2 : (RESUMO ESTATÍSTICO POR TIPO DE IMÓVEL)

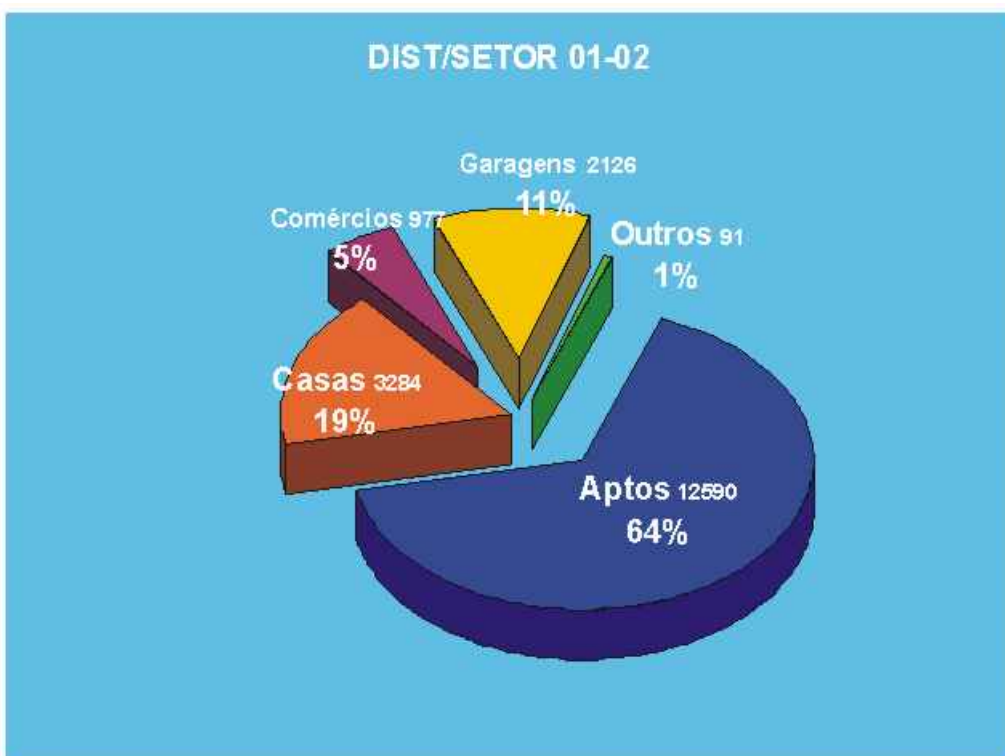


Figura 3 : (RESUMO ESTATÍSTICO POR TIPO DE IMÓVEL)

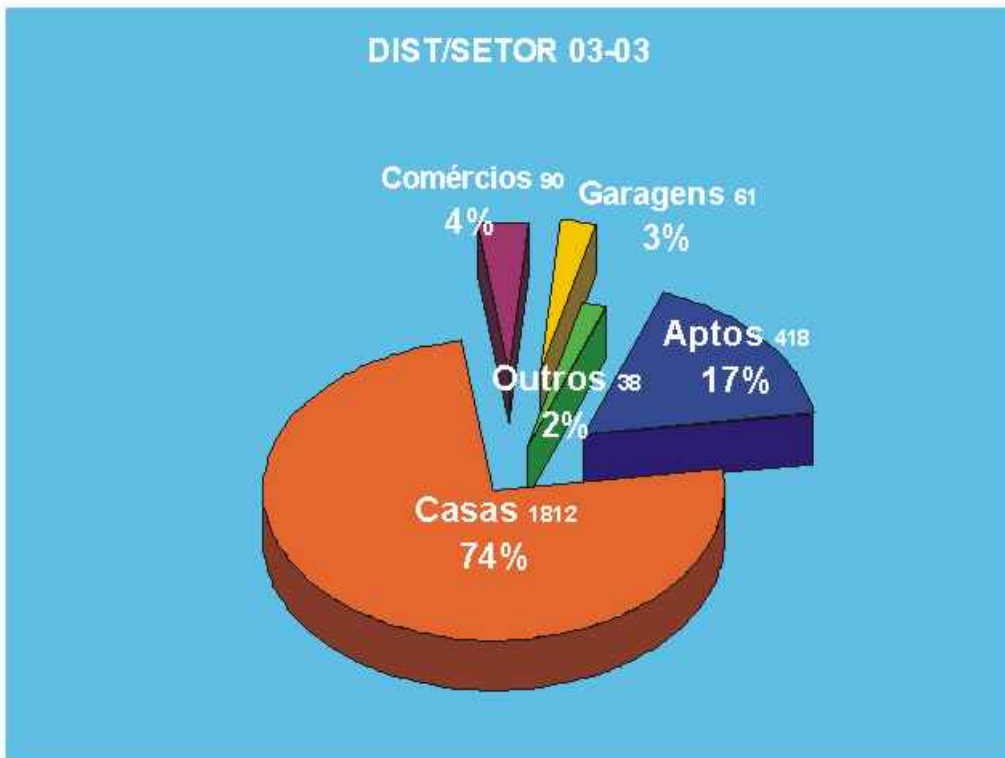


Figura 4 : (RESUMO ESTATÍSTICO POR TIPO DE IMÓVEL)

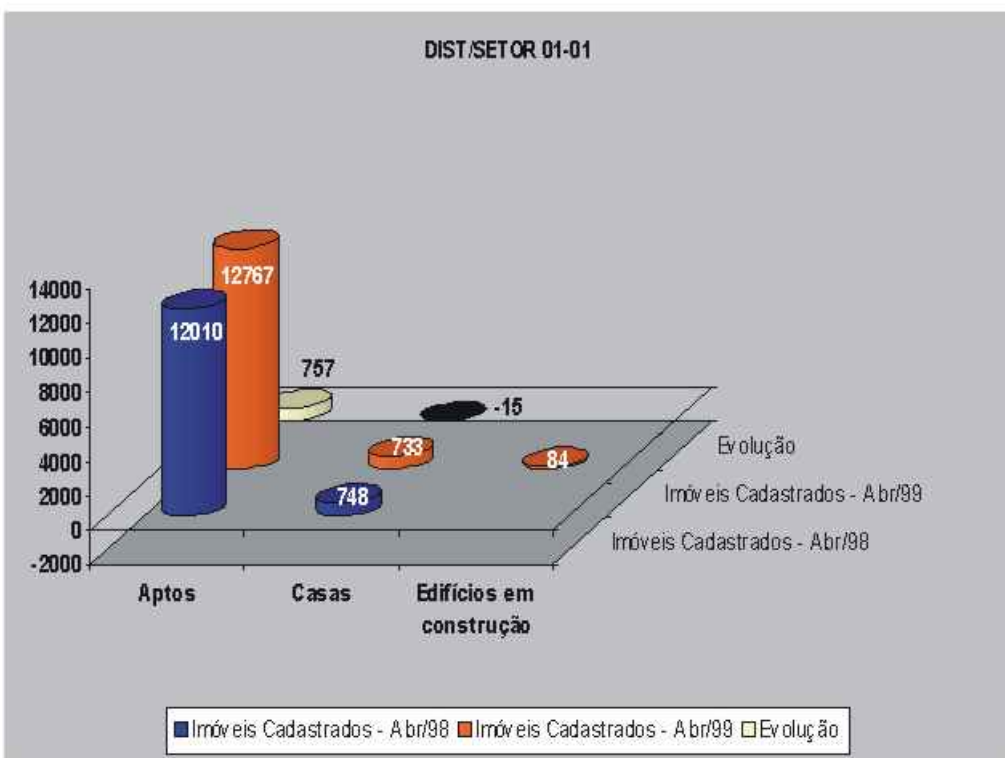


Figura 5 : (QUADRO COMPARATIVO DE EVOLUÇÃO DE IMÓVEIS POR DISTRITO-SETOR)<

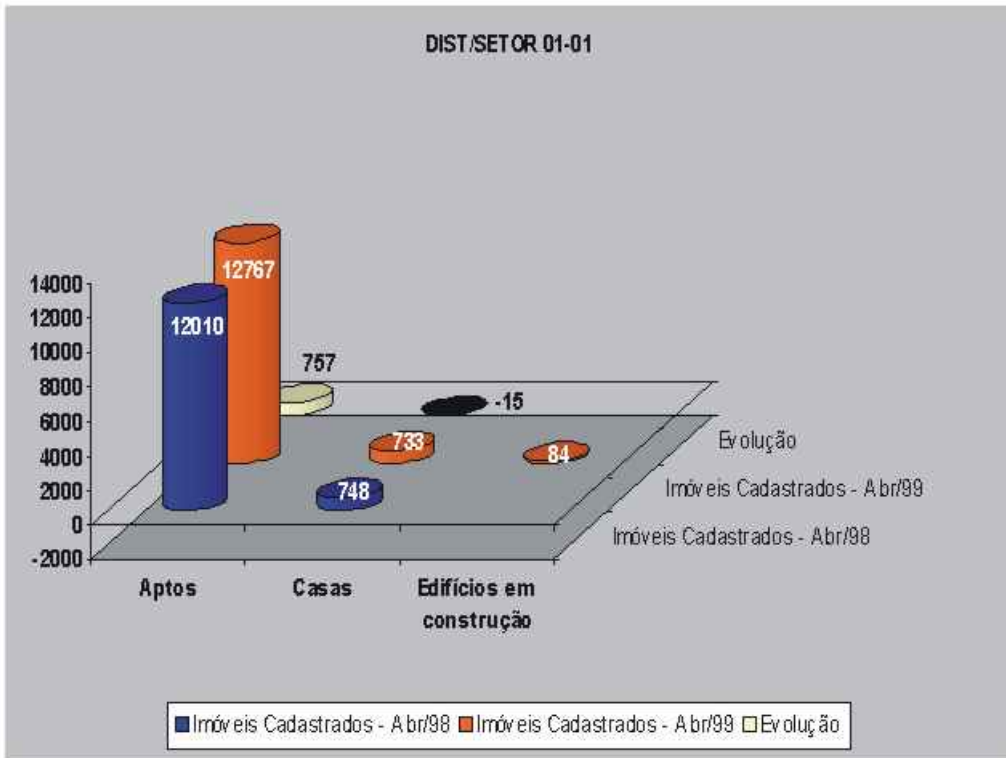


Figura 6 : (QUADRO COMPARATIVO DE EVOLUÇÃO DE IMÓVEIS POR DISTRITO-SETOR)

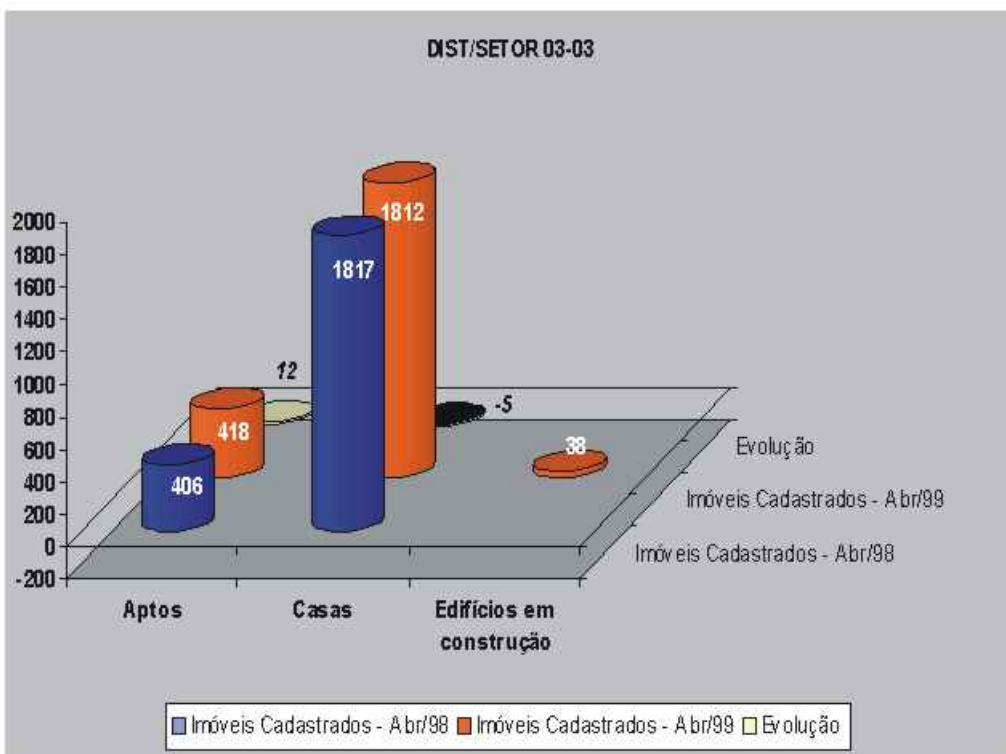


Figura 7 : (QUADRO COMPARATIVO DE EVOLUÇÃO DE IMÓVEIS POR DISTRITO-SETOR)

3 Áreas Adulteradas

No processo de análise do banco de dados imobiliário foram detectados cadastros de apartamentos com área construída deliberadamente adulterada, tais como apartamentos localizados na Av. Atlântica, com 03 dormitórios e demais dependências, com 2,26 m².

4 Cadastros Excluídos ou Inexistentes

Através do levantamento de campo e da listagem de proprietários fornecida pelas Administradoras de Condomínios, foi possível constatar a inexistência de Boletim Cadastral Imobiliário - BCI de vários apartamentos.

No momento do recadastramento em campo, não foi permitido à equipe de levantamento acesso às dependências destes imóveis para o preenchimento do Boletim Cadastral Imobiliário - BCI.

Também de maneira aleatória, foi constatada através do Boletim Cadastral Imobiliário - BCI, a supressão de área de determinados apartamentos. As áreas foram simplesmente anuladas, não havendo portanto, nada a recolher sobre imposto predial.

A atualização das áreas dos apartamentos ocorreu comparando-se a área de apartamentos iguais, tais como 101=301, 303=403, etc.

5 Inscrições Imobiliárias Duplicadas

Na atualização das informações dos edifícios existentes no município, constatou-se a existência de imóveis no mesmo edifício com inscrição imobiliária idêntica, ou seja, com o número da unidade repetido. Isto ocorreu com edifícios já cadastrados e também com edifícios novos. Entretanto, a regularização destes imóveis foi efetuada acrescentando-se a seqüência numérica da unidade em ordem crescente.

6 Imóveis não Cadastrados

- EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO

Os setores centrais possuem edifícios que na época do recadastramento - Junho e Julho/98 - estavam em construção e, portanto, não tinham sido cadastrados. Os edifícios foram novamente levantados em Janeiro e Fevereiro de 1999 confirmando o término das obras de grande parte destes imóveis. Um exemplo de mapa de localização dos edifícios que continuam em construção e serão cadastrados para o próximo ano, é mostrado abaixo:



Figura 8 : (Edifícios em construção)

- CASAS

Os setores levantados até o momento possuem casas não recadastradas. Estes imóveis estavam fechados à época do levantamento - Junho e Julho/98 - pois seus proprietários freqüentam o balneário somente na alta temporada. Com isto, os imóveis foram novamente levantados e recadastrados entre Dezembro de 1998 e Março de 1999. Um exemplo de mapa de localização das casa que serão cadastrados para o próximo ano, é mostrado abaixo:

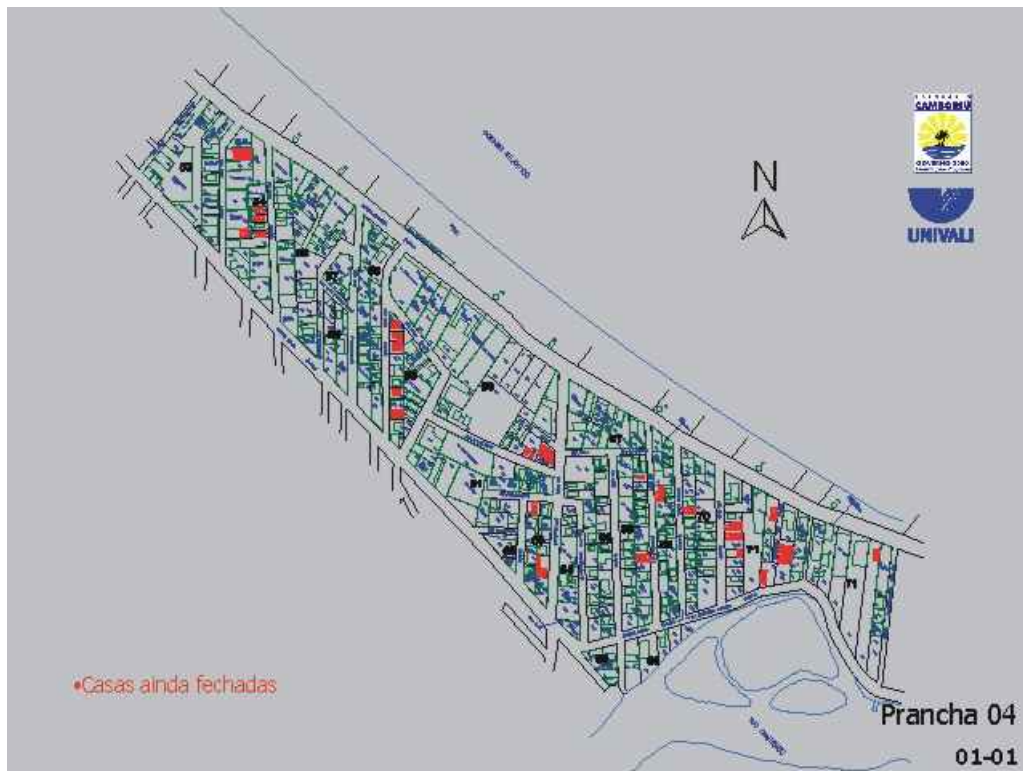


Figura 9 : (Casas não cadastradas)

7 Produtos

O recadastramento imobiliário do município efetuado em campo, permite gerar em escritório, produtos gráficos e alfanuméricos com informações precisas e confiáveis, possibilitando um processo de planejamento compatível com a velocidade de crescimento do município, auxiliando a Administração Municipal em importantes tomadas de decisão.

Alguns produtos gráficos confeccionados até agora, através de tecnologia CAD (Desenho Auxiliado por Computador) são oriundos da Base Cartográfica Digital fornecida pela prefeitura, que foi editada e atualizada. As informações desta base são organizadas em camadas, cada uma representando um tema como a rede viária, edificações, lotes, uso do solo, curvas de nível, cotas altimétricas.

Vários outros produtos gráficos serão gerados a partir do mapa em meio digital da cidade, dentre eles, o principal são as Plantas de Quadra em escala 1:1.000, elemento fundamental para a constante atualização do cadastro imobiliário do município, onde estarão contidas várias informações como os novos números de lote, a especificação do tipo de piso do sistema viário, o nome e número dos edifícios, os serviços públicos existentes no logradouro, como também o código do mesmo.

Entretanto, para a confecção em escritório destas Plantas de Quadras, necessitou-se de um período de tempo prolongado, pois além de ser um trabalho meticuloso, o município possui aproximadamente 936 quadras.

Por outro lado, o principal produto alfanumérico disponível é o cadastro imobiliário, que gera estatísticas atualizadas com informações gerais dos imóveis. Também fornece listagens atualizadas dos edifícios, contendo:

Código do edifício;

- Inscrição imobiliária;
- Número de unidades;
- Área total construída;
- Área do terreno; e
- Número de pavimentos.

Outro produto alfanumérico resultante é o novo Boletim Cadastral Imobiliário-BCI, que foi totalmente reformulado, pois o antigo boletim continha informações altamente subjetivas, as quais dificultavam uma real avaliação do imóvel.

Com o novo boletim em uso, é indispensável formular uma nova pontuação para o cálculo do imposto imobiliário, de forma que não haja uma alteração acentuada no valor final do imposto de cada imóvel.

Após esta modificação, foi necessário a substituição da antiga Base Cadastral instalada na prefeitura pela atual base atualizada através do convênio, que se encontra no Laboratório de Ecologia, Urbanismo e Geoprocessamento - LAEG do Curso de Arquitetura e

Urbanismo da Univali.

Porém, para que o novo boletim seja utilizado legalmente, faz-se necessário sua aprovação pelo Poder Legislativo, através de nova Lei.

Posteriormente, com os produtos gráficos e alfanuméricos completos, é possível integrar as informações provenientes destes cadastros em uma única base de dados, com o propósito de consultar, recuperar, visualizar e desenhar o seu conteúdo. Com isto, o mapa em meio digital da cidade conectado a um banco de dados e compartilhado entre as várias secretarias municipais, torna-se uma ferramenta indispensável para projetos de temas variados e tarefas de manipulação, análise e disposição dos dados espaciais e alfanuméricos.

8 Referencial Bibliográfico

Chapuis, F. *Contribuições dos Sistemas CAD na Prática de Arquitetura.* São Paulo. Editora da Universidade de São Carlos, 1996.

Silva, G. *Uso e ocupação do solo urbano de destinos turísticos - O caso de Balneário Camboriú-SC.* Projeto de dissertação de mestrado. Univali, 1998.

Ferrari, C. *Curso de planejamento municipal integrado.* São Paulo: Livraria Pioneira Editora, 1983.

C. *A Interpretação de Imagens Aéreas: noções básicas e algumas aplicações nos campos profissionais.* Florianópolis: UFSC, 1989.

Rech, J.V. *Base cartográfica digital comum para prefeituras municipais e concessionárias de serviços públicos, utilizando-se SIG.* Dissertação de mestrado – UFSC, 1997.

Correa, R. L. *O Espaço Urbano.* São Paulo. Editora África. 1993.

Rodrigues, M. *Introdução ao geoprocessamento.* In: **Simpósio brasileiro de geoprocessamento, 1990, São Paulo. Anais São Paulo: Escola Politécnica/USP, 1990.**

R. *O uso de SIG's para o zoneamento: uma abordagem metodológica.* Tese Doutorado em Geografia - Universidade de São Paulo, 1995.