

Repensando o valor do Cadastro Técnico Urbano

M.Sc. Neli Eugênia Costa Pereira

✉ neli@cfh.ufsc.br

Conteúdo

1. Introdução
2. O valor do Cadastro Técnico Urbano
3. O Estatuto da Cidade e o Cadastro Técnico Urbano
4. Considerações Finais
5. Bibliografia

Resumo: Neste trabalho, o Cadastro Técnico Urbano é discutido a partir da sua definição técnica, com suas dificuldades de implantação devido à situação sócio-econômica da maioria dos municípios brasileiros, considerando-se o seu papel social frente a sua utilização política. Apresenta-se a possibilidade da contribuição do Cadastro Técnico Urbano na implantação do Estatuto da Cidade, instrumento legal de ordenação do uso e ocupação do solo. Argumenta-se pela necessidade de uma redefinição do valor do Cadastro Técnico Urbano.

Palavras chave: Cadastro Técnico Urbano, Estatuto da Cidade.

Abstract: In this paper Urban Technical Cadastre is discussed from its technical definition with the difficulties for its implementation arising from socio-economic situation of the majority of Brazilian towns, taking into account its social role against its political utilization. It is presented the possible contribution of Urban Technical Cadastre for the implementation of "Estatuto da Cidade", legal instrument of soil use and occupation. The necessity for redefinition of Urban Technical Cadastre value is argued.

Keywords: Urban Technical Cadastre, "Estatuto da Cidade"

1. Introdução

A cidade é um sistema complexo de relações que estão em permanente mudança. Entendê-la como um sistema aberto complexo é compreender que a cidade é um espaço de múltiplas relações internas mas que também cria relações com outras cidades, país e com o mundo.

Com os debates em torno da reforma urbana nos anos 80, emerge no Brasil amplas discussões em torno da gestão social urbana. O capítulo sobre política urbana resultante da reforma constitucional de 1988 se traduz em novas competências definidas nas constituições federal e estaduais e nas leis orgânicas municipais. Do ponto de vista institucional, esse processo tem correspondido a uma redefinição do papel do Estado, a tendência a descentralização administrativa e atribuições de maiores competências para os governos municipais.

O Cadastro Técnico Urbano reúne inúmeras informações que podem orientar uma gestão. Segundo Hochheim (1993) é um inventário público de todas as parcelas de terreno e dos imóveis de uma região. Ele contém a definição não ambígua das parcelas e registros com os dados numéricos e literais sobre essas parcelas e é constituído por uma base descritiva e uma base cartográfica.

Sabemos que o Cadastro Técnico Urbano pode ser utilizado para cobrança de tributos (cadastro fiscal e imobiliário); inventário de terras; gerar dados para SIG; agilização em desapropriações; avaliação de imóveis; base cartográfica para serviços públicos externos e subterrâneos (água, luz, gás, telefone, transporte, segurança, etc.); limites políticos entre municípios; e para garantir a propriedade imobiliária (posicionamento espacial, registro cadastral literal, registro legal cartorial).

Ainda, segundo Hochheim (1993), há outros benefícios que o cadastro técnico urbano oferece à gestão urbana, tais como: planejamento e gestão da ocupação do solo; renovação urbana e reabilitação de edificações; gestão ambiental e controle da poluição; ocupação do domínio público (equipamentos urbanos, espaços verdes etc.); expedição de alvarás de construção, demolição, loteamentos e de utilização; aquisição de terras para desenvolvimento; gestão da malha viária (ruas de uso geral, corredores de uso exclusivo para transporte coletivo, ferrovias, hidrovias, sinalizações, etc.); funcionamento dos serviços coletivos (transporte, serviço de incêndios, coleta de lixo, etc.); serviços de emergência (incêndio, operações de socorro, inundações, outros desastres); gestão das redes (iluminação, água, eletricidade, telefone, esgoto, etc.); gestão do patrimônio imobiliário; educação, turismo e recreação.

Mas o Cadastro Técnico Urbano no entanto não vem sendo utilizado no âmbito total de suas possibilidades. Normalmente os administradores se utilizam desta ferramenta somente com a finalidade de ampliar suas receitas com arrecadações provenientes de contribuintes que desacreditam em suas administrações e procuram meios de burlar seus impostos.

Sentimos a necessidade de discutir o valor do Cadastro Técnico Urbano e assim discutir a apresentação desta ferramenta para utilização numa gestão urbana.

2. O valor do Cadastro Técnico Urbano

Na antiguidade "valor" indicava a utilidade ou o preço dos bens materiais e a dignidade ou o mérito das pessoas.

O conceito "valor" no mundo moderno era entendido com a retomada da noção subjetiva de bem: isso acontece com Hobbes: "O valor de um homem, como o de todas as outras coisas, é seu preço, o que poderia ser pago pelo uso de suas faculdades: portanto, não é absoluto, mas depende da necessidade e do juízo de outro (Leviath., I, § 10)".

No século XIX, Kant identificaria o bem como aquilo em que há um valor objetivo, acreditando que neste sentido o bem é bem para todos os seres racionais.

Em nossos dias, o conceito é comumente utilizado pelas ciências econômicas. O valor, em sentido econômico, é sempre o resultado de uma comparação, dependendo, intimamente, das necessidades humanas.

Naturalmente o valor de cada bem é representado pela utilidade contida nesse mesmo bem ou objeto. Mas, a noção do valor econômico não se fundamenta apenas na utilidade, mas principalmente na relação existente entre a utilidade e a quantidade do bem econômico (WONNACOTT, 1993).

A noção de valor implica na idéia de relação entre coisas, relação que se materializa na troca e, também na idéia de raridade. Podendo também ser definido como objeto de preferência ou de escolha.

Podemos lembrar o conceito de valor social que se define a partir da mesma relação entre coisas e se amplia para relação entre ações. Um valor social é coletivo.

É nessa junção entre os conceitos de "valor" que este trabalho se propõe a discutir o Cadastro Técnico Urbano.

É comum o contribuinte brasileiro procurar artifícios para burlar pagamentos de tributos federais, estaduais e municipais, pois na maioria das vezes não somos informados da finalidade da arrecadação.

O Cadastro Técnico Urbano define seu papel em sua apresentação. Consideramos esta a sua primeira etapa, portanto ela deverá ser dirigida à cidade e não somente aos agentes da sua gestão. A cidade deve estar informada e consciente de sua participação para o êxito da execução e atualização do Cadastro Técnico Urbano.

O Cadastro Técnico Urbano deve se dar esta credibilidade no sentido de manter transparente todas as suas etapas e custos. Sabemos que é um instrumento de gestão oneroso e por esse motivo deve estabelecer claramente seu sentido técnico mas sobretudo seu valor social.

3. O Estatuto da Cidade e o Cadastro Técnico Urbano

O Estatuto da Cidade cria possibilidades ao Cadastro Técnico Urbano de não ser somente uma técnica que instrumentaliza e serve de suporte para uma ação, normalmente política, mas também de ser um suporte de uma ação social.

O Estatuto da Cidade em seu capítulo IV propõe garantir a gestão democrática da cidade e sugere a utilização, entre outros, dos seguintes instrumentos:

"1. Órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

2. Debates, audiências e consultas públicas;

3. Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

4. Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento;"

Estabelece ainda:

"Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4 desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania."

A realidade financeira da maioria dos municípios brasileiros não permite em curto prazo investir em novas tecnologias que poderiam ser um suporte técnico na orientação de um modelo de gestão urbano mais integrado.

A maior parte dos municípios brasileiros têm como fonte de receita o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS ou ISQN), depois o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), taxas de prestações de serviços e pelo exercício do poder de polícia, e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Examinando a **Tabela 1** verificamos que os municípios de até 10.000 habitantes, (é nesta faixa que estão relacionados a maioria dos municípios brasileiros) têm suas receitas baseadas nas transferências federais (50%) e estaduais. Este dado demonstra a fragilidade orçamentária da maioria dos municípios.

Tabela 1 : Receita por habitante dos municípios brasileiros.
Médias ponderadas (valores em R\$/habitante de 1996)
(Fonte: Apostila IBAM, 2001)

N. de habitantes x 1000	Até 10	De 10 a 100	De 100 a 200	> 200	Brasil
Receita Corrente	331.14	224.29	255.20	346.72	286.46
Receita de capital	19.87	11.60	16.58	38.85	24.03
Operações de crédito	3.86	2.21	4.05	26.04	12.39
Transferências	310.64	189.68	185.38	187.44	197.79
ICMS	94.28	75.29	100,07	111.95	94.46
IPVA	3.25	5.13	8.37	18.16	10.71
FPM	166.77	76.69	42.51	22.89	58.02
Voluntárias	46.34	32.56	34.43	34.44	34.60

Receitas Próprias	16,57	26.49	57.27	131.23	72.18
ISS	2.96	6.81	19.08	58.27	29.05
IPTU	6.24	10.04	20.30	39.74	23.07
Taxas	3.78	6.16	12.49	23.23	13.68
ITBI	2.66	2.20	3.47	8.74	5.07
Contribuição de Melhoria	0.63	1.03	1.70	0,69	0.93
Outras	0.29	0.25	0.22	0.56	0.38

Podemos adicionar às informações da **Tabela 1** os dados da **Tabela 2** onde verificamos que o Brasil vem se urbanizando rapidamente nas últimas décadas, aumentando suas necessidades de uma gestão urbana bem equipada tecnicamente a fim de atender a esta demanda.

Tabela 2 : Crescimento da População Urbana no Brasil

(Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE)

Ano	% POPULAÇÃO URBANA
1900	9,40
1920	10,70
1940	31,24
1950	36,16
1960	44,93
1970	55,92
1980	67,59
1990	75,59
2000	81,23

Como então equacionar a problemática da implantação do instrumento, Cadastro Técnico Urbano, na gestão dos municípios, a fim de viabilizar o Estatuto da Cidade?

Uma proposta seria a formação de um Cadastro Técnico Urbano ampliado que orientasse não uma gestão mas um conjunto de gestões próximas, com a parceria das concessionárias estaduais e federais, pois muitas das informações poderiam ser compartilhadas e os custos seriam divididos pelos consorciados do Cadastro Técnico Urbano. Sabemos que a idéia não é nova e que sofre restrições tanto de técnicos como de políticos.

Os custos de implantação do Cadastro Técnico Urbano são altos para os pequenos e médios municípios. Há ainda para serem computados os custos de atualização do Cadastro, afim de que se possa manter sua eficiência como instrumento de gestão.

Não basta porém viabilizar financeiramente a introdução deste instrumento (Cadastro Técnico Urbano): é preciso fazer com que a população alvo da implantação e atualização esteja ciente e consciente da importância do Cadastro Técnico Urbano para a cidade onde moram, trabalham, educam seus filhos, têm seu lazer, e constroem sua vida. É preciso dar ao Cadastro Técnico Urbano sua importância técnica mas sobre tudo sua importância social.

A população precisa acreditar que está investindo na instrumentalização da cidade a fim de garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

4. Considerações Finais

O Estatuto da Cidade é um instrumento legal que pode viabilizar e justificar o Cadastro Técnico Urbano, por isso, é necessário que os profissionais responsáveis por sua operacionalização estejam conscientes que estão fazendo mais que um banco de dados mas um instrumento que poderá viabilizar o desenvolvimento de uma cidade.

A gestão de uma cidade se operacionaliza através de uma orientação sistêmica, onde soluções técnicas não são suficientes. Portanto, o Cadastro Técnico Urbano se funde com o Estatuto da Cidade no momento que ele ultrapassa sua importância técnica e torna-se um instrumento social.

5. Bibliografia

Brasil, *Lei nº 10.257, de julho de 2001, Estatuto da Cidade.*

HOCHHEIM, N. (1993), *Um método para análise probabilística da viabilidade econômica do cadastro técnico urbano*, Florianópolis, Universidade Federal de Santa Catarina, tese para concurso de professor Titular, dezembro de 1993, 84 p.

IBAM, Instituto Brasileiro de Administração Municipal, Disponível em <http://www.ibam.org.br>

Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Estimativas e Projeções/Estimativas 1999, Disponível em <http://www.ibge.gov>

WONNACOTT, P. (1993), *Economia*, São Paulo, McGraw-Hill do Brasil, 699 p.

