

O Cadastro imobiliário fiscal como Instrumento de Espacialização dos Imóveis inadimplentes

André Luiz Santos Portela ¹
Prof. Msc. Natalya Loverde Parpinelli ²

UFMT – Universidade Federal de Mato Grosso
78060-900 Cuiabá MT

¹ andreportelageo@gmail.com

² nattalya@terra.com.br

Resumo: O início do processo de urbanização de Cuiabá, foi marcado pelo surgimento vários loteamentos, e também de outras formas espontâneas ou induzidas de ocupação. Esse fenômeno fez com que a área urbanizada aumentasse, gerando assim problemas de ordem administrativa para todos os órgãos que concorrem para a organização e planejamento físico da cidade. O presente artigo visa conciliar os dados existentes no Sistema de Gestão Tributária do município, com ferramentas SIG, demonstrando desta forma a real situação de inadimplência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, no loteamento Santa Amália, utilizando dados do ano fiscal de 2010. No entanto para que este objetivo fosse alcançado, tornou-se necessária a pesquisa e coleta de dados secundários e primários (observação assistemática), além, da utilização de ferramentas SIG.

Palavras Chave: Cadastro, Espacialização, Inadimplência, IPTU.

Abstract: The beginning of the urbanization process of Cuiabá, was marked by the emergence of several subdivisions, and also other forms of spontaneous or induced occupancy. This phenomenon caused the urbanized area increased, thus creating administrative problems for all agencies that contribute to the organization and physical planning of the city. This paper seeks to reconcile the data existents this article seeks to reconcile the existing data in the Tax Management System municipality with GIS tools, thus demonstrating the real situation of default by the Property Tax Land and Urban - property tax, in allotment Santa Amalia, using data from fiscal year 2010. However for this objective to be accomplished, it became necessary to search and collection of secondary and primary data (observation asystematic), in addition, the use of GIS tools.

Keywords: Registry, GIS, Default, Tax.

1 Introdução

O processo de urbanização de Cuiabá teve seu início marcado pelo surgimento vários loteamentos, e também de outras formas espontâneas ou induzidas de ocupação. De acordo com Bernardino apud Vilarinho Neto (2004), *“Esse fenômeno fez com que a área urbanizada aumentasse, gerando não só problemas sociais, como também, problemas de ordem administrativa para todos os órgãos que concorrem para a organização e planejamento físico da cidade”*.

Levando em consideração o aspecto da organização e gestão territorial, o Cadastro Urbano passou há algum tempo não ser apenas um simples inventário de dados de propriedade, meramente referenciais; na atual conjuntura representa muito mais que isso, ele serve como uma ferramenta de apoio a vários projetos municipais, tendo por objetivo a identificação e a descrição de uma dada parcela de terreno tanto do ponto de vista fiscal como sob o geométrico.

Segundo, Dale & McLaughlin (1988), a informação do cadastro de cada parcela e do conjunto de parcelas do município é sempre representada por elementos gráficos e acompanhada por elementos descritivos, o cadastro técnico consiste em um conjunto de cartas e relatórios que permitem identificar e localizar as propriedades imobiliárias em um determinado município, além de proporcionar aos usuários uma infinidade de dados sobre a área cadastrada.

Melo (1985) apud Loch (1990), destaca que o cadastro Técnico constitui o instrumento mais ágil e completo para a parametrização dos modelos explorados de planejamento, quando respaldados quanto à estruturação e funcionalidade, em metodologias e procedimentos do campo das ciências, artes e técnicas cartográficas. Um dado ou informação sobre uma área contém pouco significado se não for posicionado, ou seja, senão for correlacionado especialmente com a superfície terrestre. As principais funções do cadastro técnico são o de função fiscal que tem como papel identificar os bens imobiliários e de seus proprietários, com atualização e manutenção das informações básicas para a finalidade de impostos; a função jurídica que trata da localização dos limites, registro e manutenção das informações que definem os direitos de propriedades e suas limitações; e função de base: que leva em consideração os levantamentos cartográficos resultantes das operações para o cadastro fiscal e jurídico que são de grande utilidade para o planejamento e execução de diferentes projetos, ou seja, eles formam a base para um futuro sistema de informações.

Os primeiros passos no cadastro Urbano em Cuiabá, se deram através da antiga Empresa de Capital Misto Progresso e Desenvolvimento da Capital (PRODECAP S/A), que em meados dos anos de 1980 foi responsável pela elaboração da base cadastral do município, a qual subsidia nos dias de hoje, a manutenção do Cadastro Urbano com a implementação do geoprocessamento e utilização de ferramentas do Sistema de Informações Geográficas (SIG), o qual encontra-se sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Fazenda, sendo a Diretoria de Cadastro Fiscal, destinada exclusivamente, para a gestão do cadastro imobiliário de fins fiscais.

O Cadastro Urbano, dentro da perspectiva de melhoria na gestão da arrecadação e cobrança de tributos é um mecanismo utilizado para realizar a distribuição, de forma mais igualitária, dos recursos captados para a população, sendo assim um instrumento primordial para realização de análise temporal do aspecto de inadimplência e as razões para que isso ocorra. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), apresenta na cidade de Cuiabá uma inadimplência em torno de 55% dos imóveis com situação ativa, sendo que para os terrenos sem nenhum tipo de construção, esta média sobe para aproximadamente 70% de inadimplência. A partir destes índices, é possível delimitar a atual situação da arrecadação municipal, levando assim a uma reflexão a respeito da cobrança deste tributo.

Partindo desta premissa, este artigo, tem por objetivo principal realizar a identificação espacial dos imóveis que possuem débitos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), no ano de 2010 no loteamento Santa Amália (fig.01), localizado no bairro Barra do Pari, na cidade de Cuiabá do Estado do Mato Grosso.

2. Referencial Teórico

O conhecimento das limitações espaciais é de fundamental importância para o entendimento das características territoriais, território este determinado pelas características e condições homogêneas em um domínio específico, definindo assim o espaço e seus diferentes tipos de usos da terra, constituindo desta forma o tipo de ocupação ou concentração de distintas atividades de serviço, comércio, indústrias e áreas residenciais, as quais definem a organização espacial da cidade e conseqüentemente do espaço urbano. De acordo com Saquet (2004), um território é produzido, ao mesmo tempo, por relações políticas, culturais e econômicas, nas quais as relações de poder inerentes às relações sociais estão presentes num jogo contínuo de dominação e submissão, de controle do espaço geográfico.

Este é apropriado e construído socialmente, fruto do processo de territorialização, do enraizamento, sendo resultado do processo de apropriação e do domínio de um espaço, cotidianamente, inscrevendo-se num campo de poder, de relações socioespaciais. Sempre considerando que o espaço é posterior ao território, este tem sido, ao longo do tempo, destinado a cumprir funções específicas que variam segundo as necessidades das organizações sociais em cada época. O estudo do espaço urbano deve compreender todos os agentes elencados nas contradições presentes na realidade (Rezende, 1982).

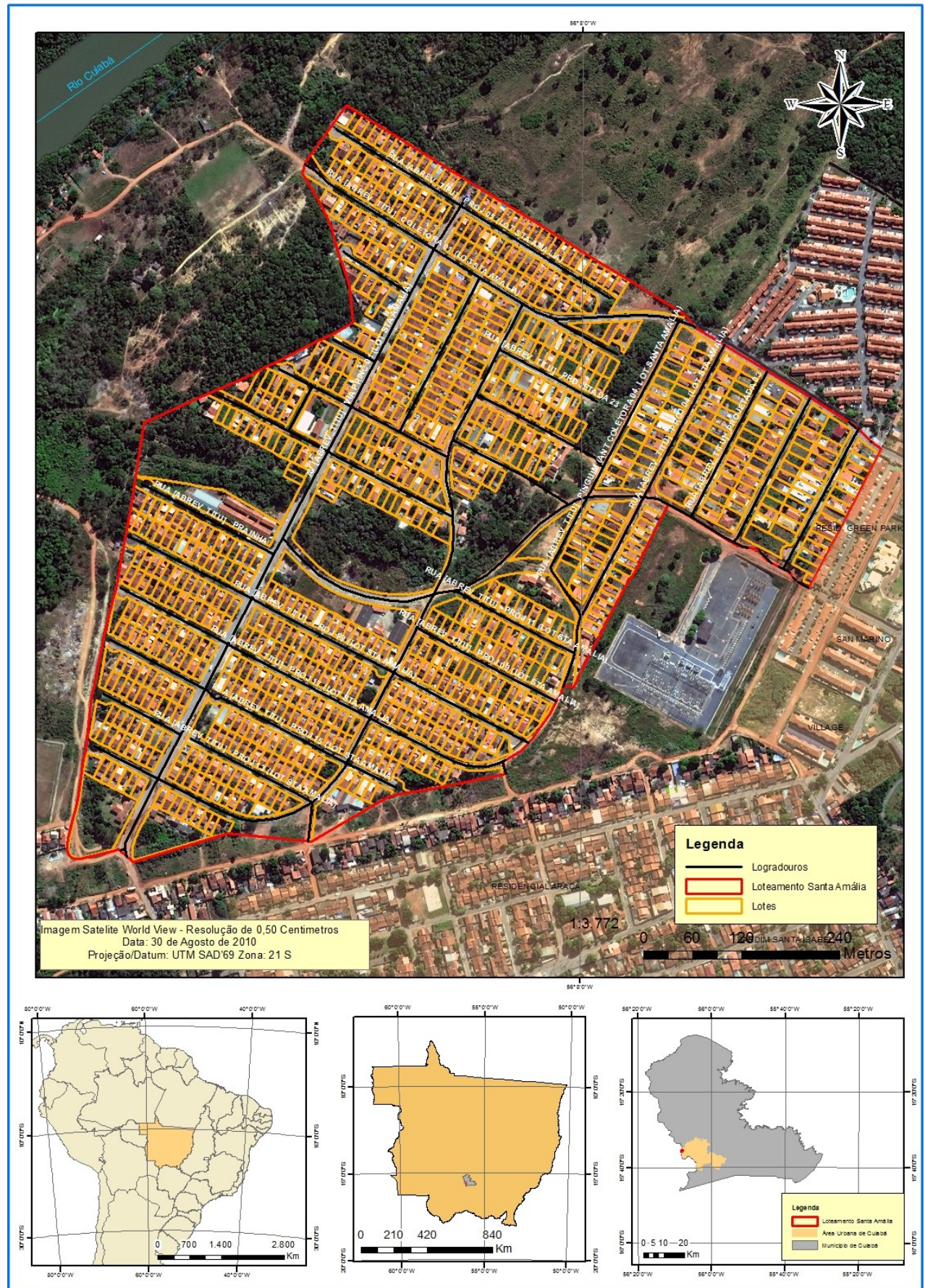


Figura 1: Localização do Loteamento Santa Amália

Com a expansão do território, como unidade de gestão, ocorre pelo espaço não-ocupado ou uma reordenação dos territórios, “cria novas formas de territorialidades que dialeticamente, provocam novas formas de desterritorialidades e dá origem a novas territorialidades” (Andrade, 1994).

A gestão territorial passa pela caracterização do espaço, tratando de sua dimensão e de um instrumento de gestão de um município. Trata-se do conjunto de ações que tem como objetivo, no plano imediato, a criação e o controle da organização do espaço, ou seja, “a criação e controle das formas espaciais, suas funções e distribuição espacial, assim como de determinados processos, como concentração e dispersão espaciais, que conformam a organização do espaço em suas origens e dinâmica” (CORRÊA, 1995).

De acordo com Corrêa (1995), o espaço urbano pode ser analisado como um conjunto de pontos, linhas e áreas, podendo ser abordado a partir da percepção que seus habitantes ou alguns de seus segmentos têm do espaço urbano e de suas partes.

Levando em consideração o aspecto da gestão territorial, o cadastro urbano passou a algum tempo não ser apenas um simples inventário de dados de propriedade, meramente referenciais; e adequadas às contingências da época, na atual conjuntura representa muito mais que isso, ele serve como uma ferramenta de apoio a vários projetos municipais, tem por objetivo a identificação e a descrição de uma dada parcela de terreno tanto do ponto de vista fiscal como sob o geométrico. Segundo Dale & McLaughlin (1988), a informação do cadastro de cada parcela e do conjunto de parcelas do município é sempre representada por elementos gráficos e acompanhada por elementos descritivos, o cadastro técnico consiste em um conjunto de cartas e relatórios que permitem identificar e localizar as propriedades imobiliárias em um determinado município, além de proporcionar aos usuários uma infinidade de dados sobre a área cadastrada.

Para Melo (1985) apud Loch (1990), destaca que o cadastro técnico constitui o instrumento mais ágil e completo para a parametrização dos modelos explorados de planejamento, quando respaldados quanto à estruturação e funcionalidade, em metodologias e procedimentos do campo das ciências, artes e técnicas cartográficas. Um dado ou informação sobre uma área contém pouco significado se não for posicionado, ou seja, senão for correlacionado especialmente com a superfície terrestre. As principais funções do cadastro técnico são o de função fiscal que tem como papel identificar os bens imobiliários e de seus proprietários, com atualização e manutenção das informações básicas para a finalidade de impostos; a função jurídica que trata da localização dos limites, registro e manutenção das informações que definem os direitos de propriedades e suas limitações; e função de base: que leva em consideração os levantamentos cartográficos resultantes das operações para o cadastro fiscal e jurídico que são de grande utilidade para o planejamento e execução de diferentes projetos, ou seja, eles formam a base para um futuro sistema de informações.

De acordo com Loch (1990), o cadastro técnico, quando bem utilizado, torna-se muito barato ou praticamente auto-sustentável, como exemplos de retorno do cadastro, é possível destacar: as facilidades na cobrança de tributos, informações para o cadastro bancário na liberação de crédito agrícola, planejamento regional, ações discriminatórias, plantas individuais e memoriais discriminativos de cada imóvel. A falta de uma diretriz que norteasse a institucionalização de uma base de dados para o planejamento de uso do espaço físico-territorial, infraestrutura urbana, gestão tributária e de serviços comunitários, levou as empresas ou órgãos públicos responsáveis pela prestação de tais serviços. O cadastro dentro da perspectiva de melhoria na gestão da arrecadação e cobrança de tributos e um mecanismo para realizar uma distribuição mais justa dos recursos captados para a população, servindo assim como um instrumento primordial para realização de análise temporal no aspecto de inadimplência e as razões para que isso ocorra.

3 Caracterização da área de estudo

O loteamento Santa Amália localiza-se na zona oeste (fig. 02), da cidade de Cuiabá, o qual encontra-se inserido no bairro Barra do Pari, sendo este formado ainda pelos loteamentos Jardim Araçá e Village Flamboyant, além do assentamento informal Santa Angelita e os condomínios Canachuê, San Marino e o Residencial Multifamiliar G Sete.

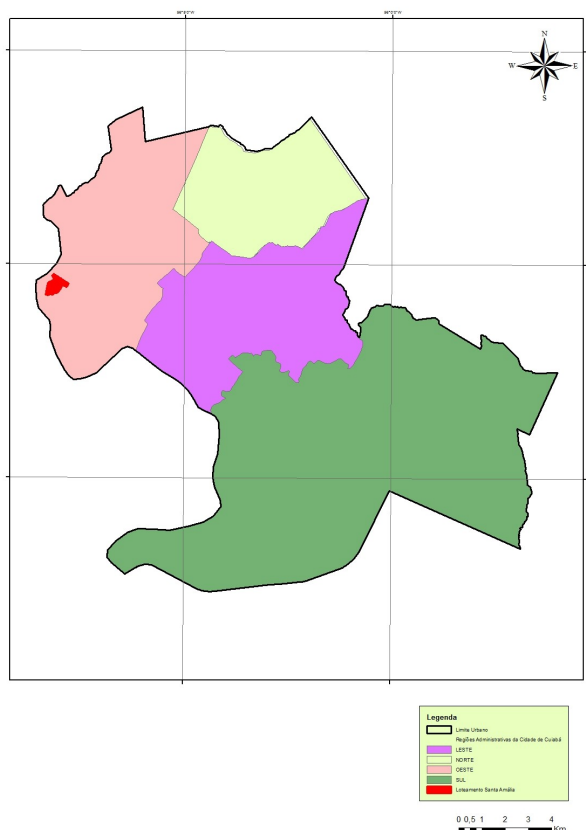


Figura 2: Localização do Loteamento Santa Amália

O loteamento fundado em 1984, conta com uma área de 235,59 (ha), contando atualmente com 400 casas e seis mil moradores, possuindo uma localização estratégica: é ligado ao centro, via Rua Miosótis/ Avenida Miguel Sutil, através do bairro Santa Rosa e também pela ponte Mário Andreazza via bairro Santa Isabel, com fácil saída para Várzea Grande (SEMINFE, 2008). O nome “Santa Amália” homenageia a senhora Amália Campos, mãe de Júlio e Jaime Campos ex- governadores do Estado de Mato Grosso. O projeto inicial da extinta Companhia de Habitação do Estado de Mato Grosso - COHAB MT, era a criação do conjunto habitacional destinado aos funcionários públicos do Estado (SEMINFE, 2008).

4 Métodos e técnicas

Para que este estudo fosse realizado, tornou-se necessário primeiramente o levantamento de dados secundários, junto a instituições de pesquisa e outras relacionadas a temática abordada.

Em seguida ocorreu a delimitação da área de estudo, para que fossem desenvolvidas as atividades de coletas de dados primários através do registro Cadastral dos imóveis que possuem débitos de IPTU no ano de 2010, tendo como base para a coleta o Sistema de Gestão Tributário (GAT), utilizado pela Secretaria de Fazenda do Município de Cuiabá, ao final deste procedimento, realizou-se uma visita à área de estudo (observação assistemática), visando apontar as principais necessidades dos moradores.

Após este momento, ocorreu a espacialização geográfica através da conciliação dos dados já existentes no cadastro fiscal do município com a Base cartográfica (com a projeção SAD1969, Fuso 21 UTM), possibilitando desta forma realizar a análise porposta. Para este cruzamento de informações, utilizou-se o software Excel, o qual possibilitou a análise dos dados existentes em planilha. Utilizou-se ainda a ferramenta do software ArcGIS 10 denominada “Join & Relates”, a qual possibilitou associar os dados existentes na planilha Excel com a base Cartográfica (feições “Lotes” e “Loteamento”).

5 Resultados

Partindo do objetivo proposto para esta pesquisa, constatamos que dos 981 lotes existentes no Santa Amália, 290 destes possuem débitos referentes ao ano fiscal de 2010, representando assim 30% dos imóveis existentes no loteamento (fig.03). Em contrapartida, os imóveis que estão na situação de adimplentes representam o universo de 691 lotes, os quais correspondem à 70% do total de imóveis existentes (fig.04).

Tabela demonstrativa da situação e número de lotes

Situação	Quantia de Lotes	% de Imóveis
Imóveis Adimplentes	691	70%
Imóveis Inadimplentes	290	30%
Total de Lotes	981	100%

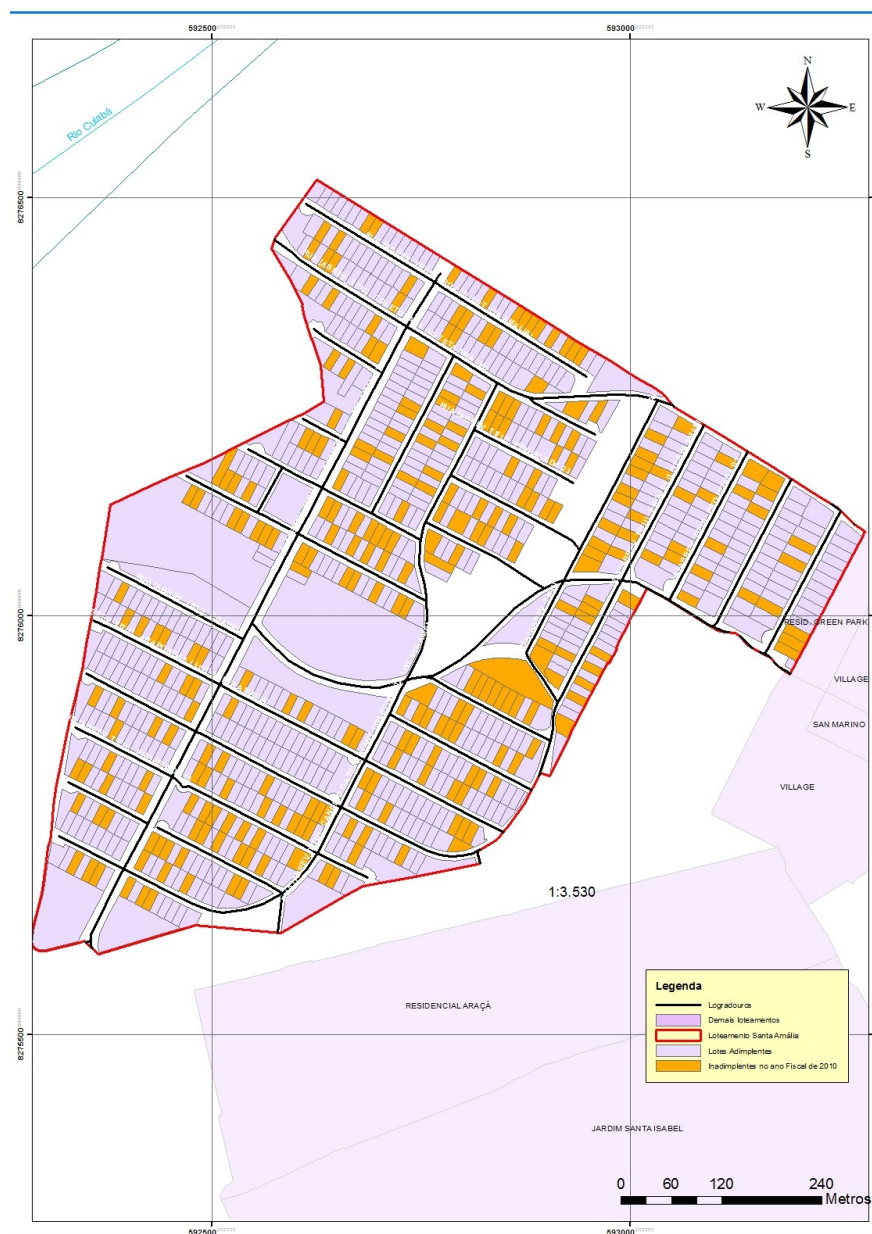


Figura 3: Espacialização dos dados de lotes adimplentes e inadimplentes

Após análise da espacialização dos dados coletados, podemos constatar que o loteamento Santa Amália apresentou índice de inadimplência menor do que a média encontrada para a cidade de Cuiabá, que se encontra em torno de 55%. No entanto, em visita ao loteamento, podemos observar que o mesmo não recebe o devido retorno do poder público no que tange a investimentos relativos à infraestrutura.

De acordo com levantamentos realizados em visita ao loteamento, podemos constatar, junto aos moradores a necessidade da manutenção da iluminação e vias públicas, bem como a limpeza das áreas verdes com maior frequência (O loteamento encontra-se próximo a margem do rio Cuiabá, o que favorece a infestação do mosquito da dengue, e a proliferação de animais peçonhentos), a manutenção das vias públicas e iluminação, além da implantação de creche municipal. Ou seja, pelo alto número apresentado de lotes inadimplentes, os serviços prestados por parte do órgão gestor, se tornam incipiente perto dos anseios apresentados por parte da comunidade, reforçando assim, a criação de mecanismos públicos (baseados em dados do cadastro imobiliário) para que seja realizada uma distribuição mais justa dos valores arrecadados em toda a cidade.

6 Referências Bibliográficas

ANDRADE, Manoel Corrêa. *Territorialidade, desterritorialidade, novas territorialidades: os limites do poder*

nacional e do poder local. In: SANTOS, M., SOUZA, M. A. A., SILVEIRA, M. L. Território, globalização e fragmentação. São Paulo: Hucitec, 1994.

BERNARDINO, Ana de Cássia Moraes Abdalla. *O Processo de Urbanização de Cuiabá: A expansão urbana*. ENGEO: 2004. Disponível em: <<http://www.geografia.ufmt.br/eventos/engeo2004/trabalhos/trabalho037.htm>> Ac: 01 julho de 2008.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. 3ª.ed.Editora Ática, 1995. p.1-16.

DALE, P.F.; McLAUGHLIN, J.D. *Land information*. In: _____ (Ed.) *Land information management: an introduction with special reference to cadastral problems in Third World countries*. New York: Oxford University Press, 1988.

LOCH, Carlos. *Monitoramento Global Integrado de Propriedades Rurais*. Florianópolis: Editora da UFSC, 1990.

REZENDE, V. *Planejamento urbano e ideologia*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1982.

LOCH, Carlos. *A Interpretação de Imagens Aéreas: noções básicas e algumas aplicações nos campos profissionais*. 2. ed. Florianópolis: Editora da UFSC, 1989.

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRA-ESTRUTURA. Disponível em: <<http://www.cuiaba.mt.gov.br/secretaria?s=12>> Ac: 30 julho de 2008.