

O Cadastro Técnico Multifinalitário Levantado e Gerenciado pela Prefeitura

Wilson Brasil

PMCG – Prefeitura Municipal de Campo Grande
79100-000 Campo Grande MS
wilsonbrasil@pmcg.ms.gov.br

Resumo: este artigo visa demonstrar como a Prefeitura de Campo Grande fazendo uso do geoprocessamento, recadastramento e incentivos ao IPTU conseguiu resultados na arrecadação como 83,5 % de adimplência.

Palavras chaves: Geoprocessamento, Recadastramento, SIMGEO, IPTU.

Abstract: This article aims to demonstrate how the City of Campo Grande using the GIS, re-registration and property tax incentives could result in the collection and timely payments of 83.5%.

Keywords: GIS, reregistration, SIMGEO, IPTU.

1 Geoprocessamento

1.1 Histórico

Em 1997, através de vôo realizado em baixa altitude, foram tiradas as primeiras fotos coloridas da cidade de Campo Grande, iniciando o primeiro Geomorena. Posteriormente, em 2000 foi realizado novo vôo, com maior precisão, porém ainda com falta de dados em restituição.

Já em 2008 um vôo aerofotogramétrico foi realizado abrangendo área urbana e rural sendo:

- a) Área Urbana: vôo em escala 1 para 8.000, ortofoto e restituição em escala 1 para 2.000 – área 360 km²
- b) Área Rural: vôo em escala 1 para 30.000, ortofoto em escala 1 para 10.000, sem restituição – área 8.118,40 km²



Figura 1 : Área urbana e rural do município de Campo Grande

1.2 Produtos Gerados

- a) Pontos cotados nos cruzamentos das vias, oferecendo a altimetria do terreno em cada esquina, possibilitando precisão nos trabalhos de engenharia.
- b) Hidrografia: levantamento dos 33 córregos que cortam o município e das 11 bacias que o formam.
- c) Rede de Vértices: implantação de 91 marcos geodésicos na área urbana e 30 na área rural permitindo mapeamento do município e sua exata localização através de satélites.
- d) SIMGEO: com a implantação de todas as informações cartográficas em meio digital, a prefeitura criou o Sistema Municipal de Geoprocessamento integrando as informações do município e disponibilizando-as a todas as secretarias e posteriormente a todos os municípios.
- e) Curva de Nível: sendo 1 em 1m (antes era 5 em 5m)
- f) Outros produtos: meio-fio e alinhamento predial; mapeamento da arborização e dos postes de energia elétrica...

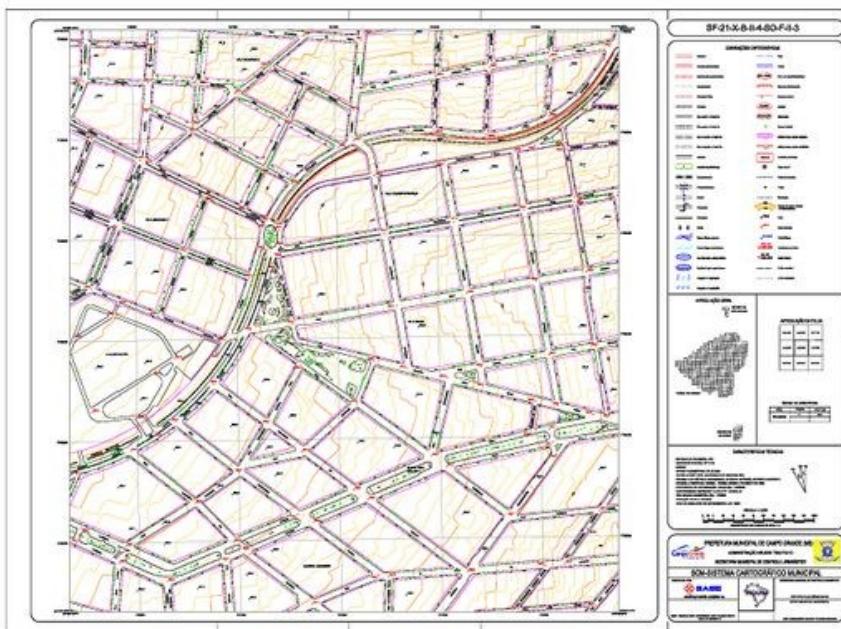


Figura 2 : Produto de Aerofotogrametria

1.3 Investimento em Pessoal

- a) Capacitação dos técnicos
 - a.1) Cursos de pós-graduação
 - Avaliação Imobiliária
 - Geoprocessamento com ênfase em Gestão Territorial

2 Recadastramento

2.1 Necessidade

Em 2000, após análise da quantidade de processos de impugnação de IPTU que todo ano eram protocolizados na Prefeitura, procurou-se chegar ao motivo de tanta reclamação por parte do contribuinte e identificamos o problema: nosso banco de dados imobiliário.

Estudos mais aprofundados levaram-nos à conclusão da necessidade de modernizar a maneira de avaliar os imóveis, visto que o Manual de Cadastro Técnico, que regula a avaliação dos imóveis em nossa cidade, datava de 1986 e precisava ser atualizado.

2.2 Histórico – Ano 2000

- Diagnóstico das causas que geravam processos de revisão de IPTU
- Resultado: Defasagem nas informações do Banco de Dados no Cadastro Imobiliário
- Medida: Atualização do Manual do Cadastro Técnico

Começamos, então, o estudo do PBIC (planilha do boletim de informações cadastrais). Uma primeira análise mostrou que o número de informações do BIC não era suficiente para descrever os imóveis e passamos de 11 informações descritivas para 35.

Entendemos também que 5 categorias eram insuficientes para esta avaliação, então chegamos às 11 categorias, que representam a realidade do mercado, e assim chegamos à atual proposta imobiliária em Campo Grande.

Após obtermos uma forma de avaliar mais correta e justa, passamos a segunda etapa de nosso projeto que era o Recadastramento dos Imóveis do Município, visto que a última atualização do Cadastro era de 1995. Precisávamos de um banco de dados confiável.

E assim teve início o Censo Imobiliário em 2005, na administração do Prefeito Nelson Trad Filho com o objetivo de obter um banco de dados confiável e atualizado, através do recadastramento de 355.000 unidades imobiliárias.

2.3 Projeto

Metodologia própria gerou a seguinte demanda:

- a) Contratação de 80 cadastradores;
- b) Aquisição de 40 PDA's (computador portátil de mão)
- c) Aquisição de 1 computador (servidor de dados)
- d) Desenvolvimento de software específico

2.4 Ferramentas utilizadas:

CAD – específicas para desenho nos PDA's

PBIC – máscara: formulário de cadastramento para os PDA's

PBIC – aplicativo para o servidor

2.5 Sistema de trabalho:

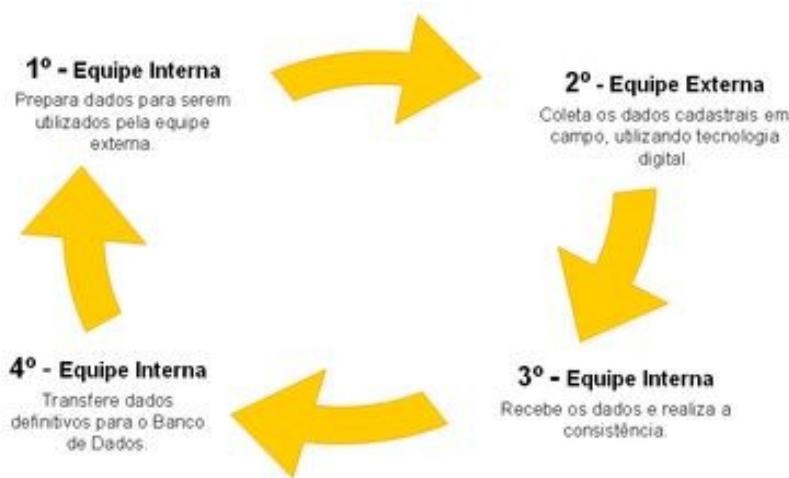


Figura 3 : Demonstração do ciclo de trabalho para o recadastramento

2.6 Vistorias:

O perímetro urbano do município de Campo Grande é dividido em sete regiões urbanas: Centro, Segredo, Prosa, Bandeira, Anhanduizinho, Lagoa e Imbirussu.



Figura 4 : Divisão das 7 regiões urbanas do município de Campo Grande

A divisão dos imóveis por região urbana pode ser observada na tabela 1.

REGIÃO	QUANTIDADE DE IMÓVEIS
Centro	25.065
Prosa	35.869
Bandeira	46.035
Anhanduizinho	61.962
Lagoa	37.608
Segredo	33.471
Imbirussu	35.014

Tabela 1: Quantidade de imóveis vistoriados por Região Urbana
(produção diária de 20 levantamentos/dia/dupla)

O cadastro imobiliário da Prefeitura tem 90% de atualização na área urbana e, a partir de 2010, também efetuaremos o cadastro da área rural para a implantação do ITR.

Em 2006 a Prefeitura efetuou um concurso público para contratar uma equipe permanente de cadastradores, que mantém e manterá o cadastro atualizado, indefinidamente.

2.7 Vantagens

Planejamento de serviços, revisitas, digitação, conferência, desenho, controle de qualidade etc
Atendimento das finalidades fiscais, tributárias, e de planejamento administrativo.

Contribuição para todas as áreas da administração municipal, disponibilizando informações exatas, confiáveis e digitalizadas, em tempo real.

2.8 Resultados

Formação e manutenção do Cadastro Imobiliário sobre Contribuintes, Imóveis e Logradouros com 90% de atualização da Área Urbana.



Figura 5 : Exemplo temático dos status das visitas da região urbana Anhanduizinho.

2.9 Não Permitidos

Dos imóveis vistoriados, 15% não permitiram vistoria. Nestes casos são tomadas as seguintes medidas:

- Notificação do proprietário
- Persistindo a recusa, o levantamento é feito por estimativa utilizando a fotografia aérea. Utilizamos os dados cadastrais da edificação existente ou o padrão de edificação do bairro, para chegar à categoria.

3 SIMGEO

3.1 Projeto

O Sistema Municipal de Geoprocessamento (SIMGEO) visa proporcionar a disseminação de informações georreferenciadas para subsidiar as ações do planejamento municipal. Foi desenvolvido com recursos do PNAFM (Programa Nacional de Apoio à Modernização Administrativa e Fiscal) com licitação internacional vencida pela empresa Imagem soluções de inteligência geográfica.

3.2 Desenvolvimento

Para a execução do projeto foram adquiridas licenças dos softwares ArvView (geração e edição de mapas), ArcEditor (envio dos mapas para banco de dados) e ArcGis Server (servidor de mapas web).

Em seguida, mais de 30 técnicos participaram de diversos treinamentos para o aprendizado dos softwares adquiridos.

Foi necessário organizar quais temas fariam parte do banco de dados, coletá-los e tratá-los adequando para um formato padrão, além de alterar a projeção comumente usada SAD 69 para SIRGAS 2000. Também inclui nessa fase, o levantamento de fotos aéreas realizado em 2008.

Por fim, a visualização de todas as fases anteriores é feita através de aplicativo web, reunindo funções básicas de deslocamento, visualização, consulta, gráficos e temáticos.

Para a conclusão do projeto, diversas dificuldades foram detectadas antes, durante e depois da conclusão como infra-estrutura inadequada (incluindo terminais e servidor), bases de dados em vários formatos, além

de geralmente estarem dispersas nas secretarias, dificuldade técnico-cultural da maior parte dos profissionais no uso dos novos softwares, entre outros.

Abaixo algumas telas e funcionalidades do aplicativo web do projeto SIMGEO:

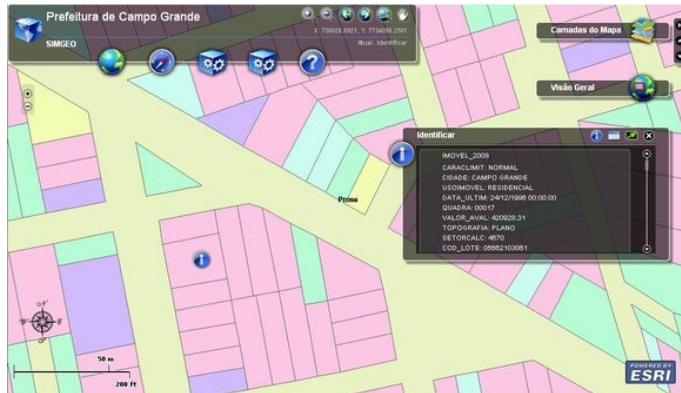


Figura 6 : Exemplo de consulta

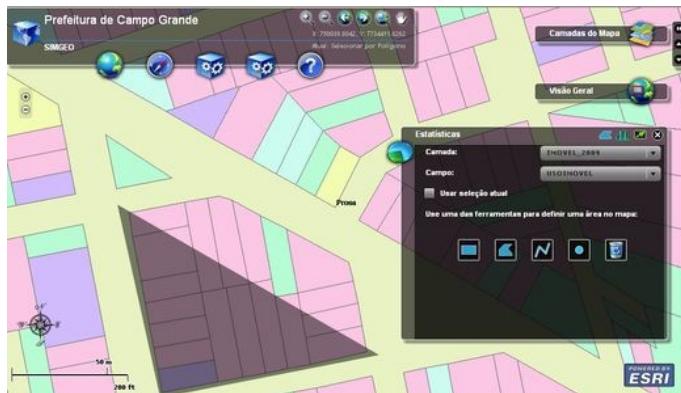


Figura 7 : Seleção de imóveis para criação de gráfico

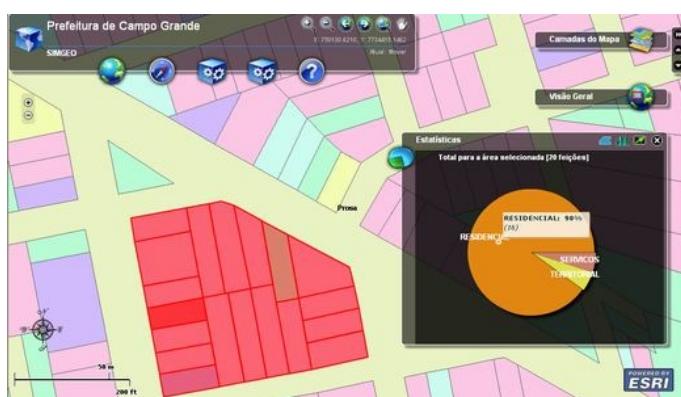


Figura 8 : Gráfico da seleção por uso dos imóveis

3.3 Benefícios

Técnicos:

- Banco dados, mapas e imagens armazenados de forma centralizada, oficial e atualizada.

- b) Aplicativo utilizado via intranet (no futuro, também via internet para os municípios)
- c) Padrão de tecnologia.

Administrativos:

- a) Integração de dados entre diversas secretarias.
- b) Rapidez de consulta.
- c) Poder de decisão com base em dados geoespaciais.

4 RETORNO FINANCEIRO AO MUNICÍPIO - IPTU

4.1 Incentivos

Contribuintes adimplentes recebem:

- a) 20% para pagamentos à vista
- b) 10% para pagamentos a prazo

Há ainda o programa Fidelidade Azul, onde todo contribuinte com quatro anos sem débitos com o Município recebe ainda mais 10% de desconto (à vista ou a prazo).

4.2 Prêmios

Contribuintes adimplentes com pagamentos à vista: Desconto de 20% + Sorteio Especial:

- a) 1 carro (1.6)
- b) 5 poupanças (R\$ 10.000,00)
- c) 1 casa mobiliada

Contribuintes adimplentes com pagamentos parcelados e à vista: Desconto de 10% + Sorteio:

- a) 3 carros (1.0)
- b) 70 prêmios (televisores, computadores, dvd's)

4.3 Isenções

Recebem isenções:

- a) Aposentados e Pensionistas: renda de até 2 salários mínimos e residir no imóvel.
- b) Por Valor Venal: até R\$ 19.104,30, único imóvel e nele residir.

4.4 Resultados

ESPECIFICAÇÃO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Incremento
	QUANT. (unid.)	QUANT. (unid.)	QUANT. (unid.)	QUANT. (unid.)	QUANT. (unid.)	QUANT. (unid.)	
Imposto Predial	162.039	165.772	167.836	189.562	200.190	207.238	27,89%
Imposto Territorial	98.513	99.949	101.311	92.185	91.984	103.081	4,63%
Total Lançado	260.552	265.721	269.147	281.747	292.174	310.319	19,10%

Tabela 2: Situação de lançamentos de Imposto Predial e Territorial 2005-2010

O mesmo ocorreu com o ISSQN de construção, pois a metragem quadrada edificada da cidade passou de 20.948.817,03 m² para 26.076.105,09 m². Um acréscimo de 5.127.288,06 m², ou seja, 24,48%.

A expectativa inicial de arrecadação com o ISSQN passou, em 2005, de R\$ 1.000.000,00 para R\$

10.500.000,00 até hoje.

De 2005 até 2010, com todo o trabalho de recadastramento e vistorias continuadas, pudemos aumentar a arrecadação da Prefeitura de R\$ 112.190.000,00 para R\$ 225.844.000,00. Um acréscimo de R\$ 113.654.000,00, ou seja, 101,30%.

5 Resultados Gerais

IPTU :

- a) 83,5 % de Adimplência devido a correção dos dados cadastrais
- b) 101,30 % de Crescimento na Arrecadação (somente com o recadastramento).

Confiança da população na boa aplicação do recurso:

- a) Escola de Tempo Integral
- b) Posto de Saúde 24h
- c) Centro de Educação Infantil
- d) Conjunto Habitacional



Figura 9 : Benefícios para a população através do IPTU



Figura 10 : Praça do Rádio Clube