

Atualização Cadastral Dirigida - um Estudo no Município de Chapecó (SC)

Prof. Dr. Claudio Alcides Jacoski ¹
Luciana Yara Fritche ²

¹ UNOCHAPECÓ – Centro Tecnológico/CETEC
Av. Senador Attílio Fontana 591-e, Cx Postal 747
89809-000 - Chapecó SC
CLAUDIO@UNOCHAPECO.EDU.BR

² UNOCHAPECÓ – Centro Tecnológico/CETEC
89809-000 - Chapecó SC
LUCIANA_YF@YAHOO.COM.BR

Resumo: O artigo refere-se a um trabalho realizado junto ao município de Chapecó, onde foi verificada a necessidade de regularização das edificações aprovadas e concluídas, mas não cadastradas, e que, portanto, dificultava o Planejamento Urbano do município, instrumento este, fundamental quando se está em fase de elaboração de um novo Plano Diretor, com novas diretrizes, como era o caso do município. Considerando-se as dificuldades que poderiam ser encontradas na atualização total do cadastro, buscou-se através do Departamento de Fiscalização de Obras e Posturas, realizar uma atualização cadastral dirigida, baseando-se nas edificações que possuíam projetos aprovados há algum tempo e que poderiam estar concluídas. Através desta operação pode-se verificar um alto índice de desatualização da base cadastral, evidenciando ainda o fato de algumas áreas nobres possuírem edifícios de alto padrão, onde o cadastro deste imóvel constava ainda como terreno baldio. Pode-se observar então que a atualização cadastral dirigida gerou um acréscimo considerável nas contas públicas, resultando o trabalho no acréscimo em torno de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em recursos tributários, que podem ser investidos na modernização da administração através de aquisição de ferramentas e imagens, visando a modernização da base cadastral do município de Chapecó.

Palavras chaves: cadastro técnico tributário, atualização cadastral, recursos públicos.

Abstract: The paper mentions the research in the city of Chapecó, where the necessity of regularization of the buildings approved and ended, but not registered in cadastre. In this city is in phase of elaboration a new Managing Plan, with new lines of direction. Considering the difficulties that could be found in the total update of cadastre, searched through the Department of Management, to carry through a directed cadastral update, being based on the buildings that approved projects have some time and that they could be concluded. Through this operation one high index of update of the database can be verified, evidencing still the fact of some noble areas to possess buildings of high standard, where this property still consisted as inexistent. It can be observed then that the update registers in cadastre directed generated a considerable addition in the public accounts, resulting the work in the addition around R\$ 1.000.000,00 (One million (Real)) in resources tributaries, that can be invested in the modernization of the administration through acquisition of tools and images, aiming at the improving of the cadastre sector of the city of Chapecó.

Keywords: tributary cadastre, cadastre update, public resources.

1 Atualização do Cadastro Técnico

Ao se analisar a questão de atualização cadastral, vem à tona a discussão dos motivos que exigem esta atualização. Pelos fins que são utilizados os dados de um Cadastro Técnico, podem exigir que estes estejam atualizados no momento de uso dos dados como informações. Considerando a necessidade de

informações para o planejamento é que se pode configurar esta necessidade, pois medidas poderão ser implementadas a partir de uma análise nos dados do Cadastro. Blachut (1974, apud Kelm 1998) afirma que o Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM, deve ser entendido como um sistema de registro da propriedade imobiliária, feito de forma geométrica e descritiva, constituindo-se desta forma, o veículo mais ágil e completo, fornecendo parâmetros para modelo de planejamento, levando-se em conta a estruturação e funcionalidade.

Segundo Loch (1990, apud Kelm 1998), o cadastro técnico multifinalitário é fundamentado em diversos mapas temáticos que, quando relacionados entre si são ferramentas ideais para o planejamento.

Além deste aspecto de uso da informação para o planejamento, em muitos municípios, o cadastro técnico é fundamental para sustentação financeira e para outros usos. Suas finalidades mais imediatas a nível municipal se referem ao planejamento físico, controle do uso do solo, à arrecadação municipal e à implantação dos serviços urbanos (Mendonça, 1973, apud Kelm 1998).

De acordo com Silva (1989, apud Kelm 1998), os objetivos do CTM são os seguintes: cobrança justa de impostos; garantia da propriedade imobiliária; facilidade e economia nos processos de desapropriações legais; fiscalização da execução de planos de desenvolvimento regional para obras em geral; geração de dados espaciais para um sistema de informações; geração de um inventário de terras; geração de uma base física para as operações de serviços públicos, permitir acuidade no planejamento, permitir o mapeamento das instalações de subsolo e áreas em escala compatível com as necessidades, permitir a atualização cadastral, agir como meio de estabelecimento e manutenção de desenvolvimento e regulamentação técnica.

O Cadastro Técnico Multifinalitário visa a identificação das divisas de um imóvel juntamente com os proprietários, para a sua amarração à rede geodésica brasileira, garantindo assim a exata localização das divisas da propriedade, bem como a vinculação dos dados técnicos ao registro imobiliário a fim de proporcionar total embasamento técnico à garantia do direito de propriedade.

As principais finalidades do cadastro são: garantir a propriedade, embasar o planejamento governamental, fornecer parâmetros para justa tributação, desapropriação, servidão e resguardar a função social da terra.

1.1 – Referência histórica do cadastro

Existem evidências de documentação de terras para taxaço e outras contribuições para o estado, já no Egito antigo de 3000 anos antes de Cristo, em uma menção dos registros de terras do rei, estes registros eram baseados em medições, e figuras de agrimensores em tumbas antigas (Henssen, 1971, apud Larsson, 1991, apud Coelho 1999).

Conforme a história, o registro de terras tinha dois propósitos principais, de servir como registro fiscal e para taxaço das terras, mais utilizado pelo setor público, e também como registro legal, muito utilizado pelo setor privado onde serviu como registro de propriedades e outros registros de terra.

Napoleão I influenciou o desenvolvimento dos sistemas de registro fiscal no continente europeu, quando estabeleceu o cadastro francês. Na Europa continental a palavra cadastro significa 'uma classificação sistemática e avaliação da terra, sob controle do governo central, por significado de mapas de parcelas desenhados com embasamento de medições topográfica e armazenados de acordo com parcelas em um registro' (Henssen, 1971, apud Coelho 1999).

O cadastro então significa um tipo de registro de terra que é apoiado em mapas, e inclui diversas informações sobre o proprietário, hoje já se tem um significado mais amplo e diverso sobre o cadastro, visualizando-se então a sua importante função social, devido às diversas informações que ele pode conter, deixando de ter somente a função de taxaço, podendo ser então considerado multifinalitário.

Segundo Coelho (1999) um cadastro é uma descrição sistemática das unidades de terra interiores a uma área, onde a descrição é feita por mapas que identificam a locação e os limites de todas as unidades, e por registros.

2 O Cadastro no Município de Chapecó (SC)

O município de Chapecó está localizado na região Oeste do Estado de Santa Catarina. Segundo o IBGE (censo de 1999), com uma população de 146.967 mil habitantes, sendo pólo regional de desenvolvimento

econômico de uma região de 60 municípios, também possui o maior índice de crescimento urbano do Oeste do Estado, o que torna indispensável à atualização da sua base cadastral, que irá servir de instrumento auxiliar no processo de planejamento estratégico e gestão pública municipal.

Em 1998, a prefeitura municipal de Chapecó, realizou um levantamento Aerofotogramétrico, com objetivo de atualizar sua base de dados cadastral, que se encontrava desatualizada.

O município encontrava-se em processo de elaboração do novo Plano Diretor, trabalho iniciado em 2001 com o primeiro congresso da cidade.

Baseado na Lei nº 101, de 04 de maio de 2000, que determina a responsabilidade fiscal da administração municipal e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana (ESTATUTO DA CIDADE), torna imprescindível que a administração tenha total conhecimento do espaço físico do município de forma a estar apta para planejar e desenvolver ações necessárias.

Associado a estes movimentos em prol da organização do seu Plano Diretor vislumbrou-se a necessidade de uma atualização cadastral. São inúmeras as vantagens neste procedimento, pois conseqüentemente a uma atualização cadastral o município pode identificar unidades tributáveis, melhorar suas finanças públicas, aumentar a arrecadação de impostos IPTU, ITBI e ISS, que contribuirão para modernização da administração tributária municipal.



Figura 1 : Vista parcial central do município de Chapecó

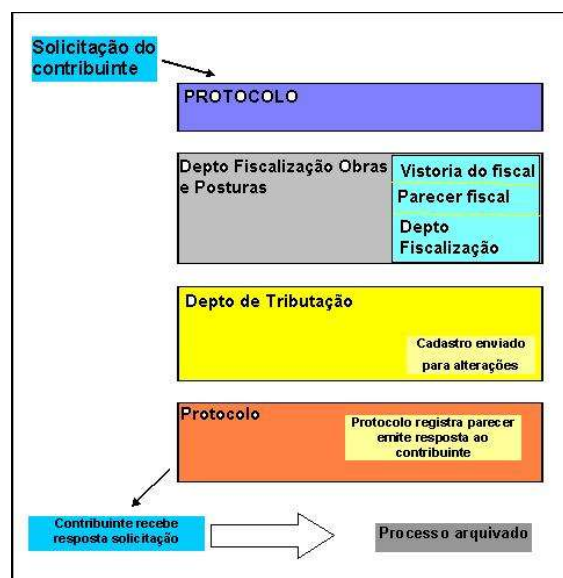


Figura 2 : Cadastro solicitado através do contribuinte

2 Como é feita a atualização e lançamento de unidades do Cadastro Técnico do município de Chapecó

Atualmente existem três formas de se realizar um cadastramento de imóvel no município de Chapecó, são elas:

- Através da solicitação do contribuinte;
- Como lançamento de ofício;
- Por fotogrametria;

2.1 – Fluxograma Cadastro via solicitação do contribuinte

Através deste fluxograma pode-se observar a tramitação de um processo de inclusão cadastral, quando a solicitação é realizada pelo contribuinte:

2.2 – Fluxograma Cadastro por lançamento de ofício

Para o lançamento por ofício existem duas possibilidades de realização, sendo a primeira quando o mesmo é solicitado pelo Departamento de Tributos e a segunda quando o processo é encaminhado pelo Departamento de Fiscalização de Obras, onde a edificação é cadastrada baseado no alvará de construção que ela obteve junto à prefeitura, e conseqüentemente na área de projeto aprovado, para as obras não regulares, ou seja, sem projeto aprovado, a edificação é cadastrada conforme medição do fiscal através de uma vistoria “in loco”.

- 1º possibilidade :

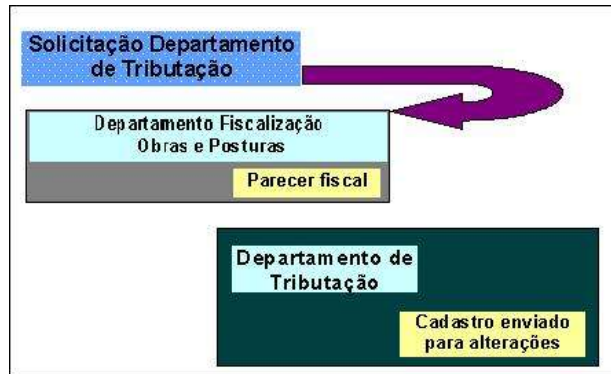


Figura 3 : Lançamento de ofício por solicitação do Departamento de Tributos

- 2º possibilidade :



Figura 4 : Lançamento de ofício por solicitação do Departamento de Fiscalização e Obras

O lançamento de ofício acontece quando o município verifica que o imóvel está concluído, mas não está cadastrado.

2.3 – Fluxograma cadastro por fotogrametria



Figura 5 : Lançamento realizado com auxílio de aerofotogrametria

O lançamento por fotogrametria decorre de uma foto aérea, onde se utiliza a mesma para investigar e fazer observações da existência de um novo imóvel do município para encaminhar as equipes de campo para inspeção da situação.

3 Atualização cadastral dirigida

Através de uma iniciativa da Secretaria de Planejamento Urbano - SEPU via Departamento de Fiscalização de Obras e Posturas, no qual o setor de cadastro é subordinado, se fez uma operação de cadastramento baseada apenas na relação de projetos aprovados e concluídos e utilizando como parâmetro áreas maiores de 100,00m² nos bairros e em todas as áreas da região do centro. A verificação abrangeu vinte quatro dos trinta bairros existentes no município, os bairros onde não ocorreu cadastramento não possuíam a área mínima que o mesmo abrangia, sendo que as áreas rurais também não fizeram parte deste trabalho.

A partir dos dados do Levantamento cadastral de 2002, fornecido pelo Departamento de Fiscalização de obras e posturas e do relatório estatístico do município pôde-se obter o índice de desatualização cadastral por bairro, baseado no parâmetro dos projetos aprovados e concluídos:

Tabela 01 – Percentual de desatualização por bairro

BAIRRO	Percentual desatualização
	%
Alvorada	0,6
Bela Vista	6,2
Belvedere	12,8
Centro	10,9
Efapi	1,8
Engenho Braun	0,2
Jardim América	4,9
Jardim Itália	1,9
Líder	6,6
Maria Goretti	8,2
Palmital	13,5
Parque das Palmeiras	1,0
Passo dos Fortes	3,8
Presidente médice	4,7
Quedas do Palmital	20,4
Saic	2,5
Santa Maria	12,2
Santo Antonio	2,9
São Cristóvão	4,4
Trevo	3,3
Vila Real	3,5

O índice geral de desatualização pode ser obtido através de um comparativo dos dados do levantamento cadastral realizado em 2002 e dos dados do cadastro do levantamento, como se pode observar no cálculo abaixo:

Área existente em 2002	=	4817,762.64 m ²
Área do cadastramento	=	313.137,09 m ²

Obtendo-se então o índice geral de 6,5% um percentual considerável. É importante lembrar que os dados obtidos no cadastramento revelam apenas obras aprovadas, concluídas e não cadastradas, portanto, é possível que este índice seja ainda maior, pois só um levantamento geral e minucioso, que leve em consideração uma amplitude maior de levantamento poderá se constituir em uma atualização cadastral mais fidedigna.

Segundo a Secretaria de Planejamento Urbano do município, o valor gerado através deste cadastramento pelo Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, foi aproximadamente R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Mediante a arrecadação possibilitada através do levantamento cadastral, o município de Chapecó, poderá investir em tecnologia que possibilite manter o banco de dados do município atualizado e investir em treinamento dos recursos humanos, resultando em melhorias ao próprio Cadastro Técnico do Município.

Conforme informações dos funcionários responsáveis pelo Departamento de Elaboração do plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, o município adquiriu em modernização do sistema, sendo distribuído com aquisição da Imagem Quick Color e LandSat, aquisição do modelo de elevação digital, cartografia temática da hidrografia, áreas verdes e áreas urbana e impressão das manchas urbanas imageadas.

Conclui-se então que os recursos gerados neste levantamento muito irão contribuir na manutenção, atualização e modernização do banco de dados, de forma que todas as Secretarias do município (saúde, habitação, tributos, educação, etc.) tenham integração entre si, podendo compartilhar informações de suma importância para a gestão pública.

4 Considerações finais

O Cadastro Técnico do município de Chapecó passou lentamente por algumas transformações ao longo dos anos. Este cadastro, que conforme lembrança de alguns funcionários era apenas uma folha em cartolina e arquivado de forma manual, em uma época em que a tecnologia não fazia parte do contexto, hoje está a um passo de tornar totalmente digitalizado, proporcionando precisão necessária e possibilitando pleno aproveitamento, para que se torne então de forma efetiva multifinalitário a todos os setores e organismos de interesse ao mesmo.

As transformações iniciaram em 1978 com a primeira foto aérea e a sua restituição, em 1998, vinte anos depois, foram feitas novas fotos através da empresa Embraero Aerofotogrametria Ltda, observando-se que nesse período a população do município passou de 79.505 para 159.847 habitantes (IBGE), evidência clara de que o espaço em muito se transformou.

O índice de desatualização encontrado através do levantamento cadastral de 2002, embora não expresse valor preciso devido ao parâmetro utilizado no cadastramento (relação de projetos aprovados), mas proporciona um pré-diagnóstico da situação do banco de dados do município.

O índice encontrado foi de 6,5%, é importante considerar que fazem parte desta área alguns edifícios de classe "A", localizados na área central e também de pequenas residências na periferia, que juntos geram segundo a Secretaria de Planejamento Urbano em torno de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) em benefícios tributários, que podem ser investidos na modernização da administração através de aquisição de softwares, novas fotos aéreas, e qualificação dos funcionários que manuseiam o cadastro. O que representa um número bastante considerável para os cofres municipais.

Observou-se através da experiência de alguns municípios que a atualização do cadastro que antes era utilizado apenas para fins tributários, proporciona um levantamento de dados importante para as áreas da saúde (vigilância epidemiológica), para o sistema viário (transporte e fluxo de veículos), no controle das áreas irregulares, áreas de proteção ambiental (mata nativa, parques) e no controle para implantação e proteção dos equipamentos urbanos, de modo que quando o cadastro representa uma descrição real da situação do espaço físico do município ele pode ser útil para transportadores, comerciantes, indústrias, estudantes e para todos que busquem informações, sendo assim um banco de dados multifinalitário.

Também o poder público tem maior segurança no lançamento dos tributos, melhora e agiliza o atendimento ao cidadão, através da integração de diversas secretarias, que deixam de ser setorializadas agilizando os processos e respostas à população, inserindo uma forma mais dinâmica e justa de administrar, possibilitando uma melhor gestão. Através das preocupações apresentadas, o município de Chapecó também se coloca como participante deste grupo preocupado com informações cadastrais de qualidade e disponíveis no momento adequado.

Verificou-se que existe viabilidade na realização de uma atualização cadastral dirigida, quando o objetivo é investigar a desatualização cadastral, e buscar recursos para atualização tecnológica e de ferramentas de trabalho, como constatado.

6 Referências Bibliográficas

Blachut, T. J. Et All. *Cadastre: various functions characteristics techniques and the planning of land record sistem.* Canadá, National Council, 1974.

CADERNO DE INFORMAÇÕES SOCIOECONÔMICAS DO MUNICÍPIO DE CHAPECÓ. Ed Argos: Chapecó, 2002.

Coelho, A. H. *Sistemas cadastrais Históricos & Sistema Cadastral Napoleônico.* Disciplina de Sistemas Cadastrais. Universidade Federal de Santa Catarina, 1999.

IBGE, Estatística do Registro Civil de 1998; Malha municipal digital do Brasil: situação em 1997. Rio de Janeiro, 1999.

Loch, C. *Importância do monitoramento Global e Integrado no Planejamento Municipal. Anais, VI Congresso Brasileiro de Sensoriamento Remoto.* Manaus, 1990.

Mendonça, M. L. *Cadastro Técnico como instrumento de apoio às decisões municipais.* Ministério do Interior / Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERPHAU). Brasília, 1973.

Silva, T. F. *Um conceito de Cadastro Metropolitano.* Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Paraná, 1989.

Kelm, P. F. D. *O Cadastro Técnico Multifinalitário como ferramenta de avaliação da progressão da degradação ambiental em área de mineração de carvão.* [on line] Disponível em:<<http://geodesia.ufsc.br/geodesia-online/arquivo/cobrac98/109/109.htm>.> Acesso mar. 2003.