

O Cadastro Técnico Multifinalitário, a Planta de Valores Genéricos e a Participação do Cidadão

M.Sc. Eng. Civil Carlos Etor Averbeck

Caixa Econômica Federal
Florianópolis - SC
carlos.averbeck@caixa.gov.br

Resumo: Este artigo traz à discussão a importância para o cidadão dos instrumentos de planejamento e de gestão urbana, com enfoque no Cadastro Técnico Multifinalitário e na Planta de Valores Genéricos, bem como a importância da publicidade das informações do cadastro e da planta de valores e da discussão da legislação tributária com a sociedade.

Palavras chaves: Cadastro Técnico Multifinalitário, Planta de Valores Genéricos, Tributação Imobiliária

Abstract: This article is about the importance to the citizens of the urban planning and public administration instruments, with focus in multipurpose technique cadastre and generic values plants, and also the importance of the publicity of the cadastre and values plants informations and the public discussion about tax legislation.

Keywords: Multipurpose Technique Cadastre, Generic Values Plants , Property Tax

1 Introdução

A velocidade de urbanização e o crescimento desordenado das cidades exigem dos administradores públicos novos instrumentos e modelos de gestão municipal. A cidade informal, dos assentamentos precários e ocupações subnormais, cresce de forma mais rápida que a cidade legal, com profundos desdobramentos na vida das pessoas e na gestão municipal.

Os municípios têm pouca informação da cidade informal, da velocidade de seu crescimento, das suas necessidades prioritárias e da característica sócio-econômica da população, que faz aumentar a dificuldade de planejamento urbano e gestão das cidades, agravando a desigualdade e o processo de exclusão social.

As políticas públicas e programas sociais e a própria política de planejamento urbano e desenvolvimento regional têm dificuldade de atendimento às demandas das classes sociais mais desfavorecidas.

A conquista de uma lei de desenvolvimento urbano (Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001) trouxe novos instrumentos de intervenção no território, favorecendo ações para seu melhor ordenamento, mas que exigem o conhecimento da realidade local.

Como os municípios não estão conseguindo manter atualizados os cadastros imobiliário e sócio-econômico e a planta de valores genéricos, essenciais para o planejamento e a gestão urbana, a utilização dos novos instrumentos do Estatuto da Cidade também fica prejudicada. A implantação de ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, a outorga onerosa do direito de construção (solo criado), o direito de preempção, o usucapião coletivo e o IPTU progressivo no tempo são instrumentos dependentes do conhecimento da realidade urbana e da definição de objetivos claros pela administração pública.

A sustentabilidade do desenvolvimento, na sua dimensão local, tem relação com a atratividade que o município oferece ao processo de instalação de novas empresas, de ampliação das instalações, de

expansão das atividades.

A atratividade às empresas gerada pelo município não é decorrente apenas da posição geográfica, da infra-estrutura urbana ou da capacitação da força de trabalho. É consequência também da disponibilidade de informações sobre o município, da existência de áreas próprias para instalação (distritos industriais, por exemplo), da segurança jurídica das propriedades imobiliárias e do nível de tributação existente, entre outros.

A ausência de informação sobre as cidades e sua população é um freio ao desenvolvimento e um dos componentes do "Custo Brasil".

As riquezas existentes no território só podem gerar benefício ao povo a partir de seu cadastro, sua quantificação e sua exploração. As questões ambientais, em especial a importante questão do uso da água, também têm forte relação com o cadastro.

Em nível local a desatualização de cadastro e planta de valores afeta a arrecadação tributária, impede a justiça fiscal na política tributária e deixa a parcela mais desfavorecida da sociedade à margem de grande parte das ações do poder público, notadamente aquelas de caráter de compensação de renda.

O exercício da cidadania, já afetado pelo modelo concentrador de renda e de exclusão social, nos diferentes níveis, fica ainda mais prejudicado com a desatualização dos cadastros e plantas de valores nos municípios. E a sustentabilidade ambiental fica ameaçada pelo desconhecimento da realidade e impossibilidade de processamento espacial das informações.

2 A relação do Cadastro Técnico Multifinalitário com o cidadão

Por ser compreendido pela administração local como assunto eminentemente técnico, o cadastro não chega a ser discutido fora do âmbito da prefeitura. A sociedade não recebe informações suficientes para compreender a importância do cadastro (e de sua atualização) à coletividade e à gestão pública.

São conhecidas as múltiplas vantagens trazidas ao município pelo cadastro atualizado. Destacam-se a seguir alguns benefícios diretos ao cidadão:

- Fornecimento de critérios objetivos para priorização de investimentos públicos e ações de orçamentos participativos, facilitando o controle social das ações públicas e dos atos dos administradores;
- Integração das ações e políticas públicas, a partir do conhecimento da realidade da vida dos cidadãos e da distribuição espacial do uso e ocupação do solo, com aumento da sinergia entre as áreas públicas e melhoria da efetividade dos investimentos;
- Monitoramento pela coletividade da implantação dos programas sociais, com diminuição do tráfico de influência política e do uso eleitoral das ações públicas;
- Acompanhamento dos resultados dos programas sociais e das políticas públicas, em razão da transparência proporcionada pelo cadastro, com possibilidade de ajustes e aprimoramentos de forma rápida;
- Identificação da degradação ao meio ambiente e monitoramento das ações de recuperação e dos seus resultados;
- Disponibilização de informações à coletividade, como zoneamentos urbanos e viabilidades de construção e instalação, distribuição espacial dos equipamentos sociais etc.;
- Rapidez nas ações dos órgãos de Defesa Civil em casos de emergências, tendo em vista o conhecimento da localização das diversas redes de infra-estrutura no município (gasoduto, oleoduto, água, energia), da rede hidrográfica em caso de inundações ou contaminações, tanto no meio urbano como rural;
- Possibilidade de aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade e conseqüente mudança nas ações envolvendo questões fundiárias e de desenvolvimento urbano;
- Aumento da arrecadação dos tributos locais em razão da ampliação da base de contribuição proporcionada pela atualização do cadastro, com natural aumento dos investimentos em obras públicas e ações sociais;
- Possibilidade de diminuição dos impostos, pois quando todos pagam, o valor de cada tributo pode ser diminuído;
- Tratamento igual dos cidadãos em situação equivalente, no aspecto de uso e ocupação do solo e de tributação imobiliária.

3 A Planta de Valores Genéricos e o cidadão

A Planta de Valores Genéricos, que apresenta os valores dos imóveis da cidade, tem sua maior função na arrecadação dos tributos imobiliários. A elaboração ou a atualização da planta de valores é essencialmente técnica e sua divulgação à sociedade é pouco exercitada.

A população, de modo geral, não recebe informações sobre os valores avaliados e não percebe as vantagens de uma planta de valores atualizada. Apresenta resistência à atualização da planta de valores, com medo de aumento dos seus impostos.

Os administradores públicos pouco conhecem os benefícios de uma planta de valores atualizada e, sobretudo, têm receio de desgastes políticos trazidos pela discussão ou abertura dessa questão junto à sociedade. Passa a ser cômodo ao prefeito não encarar essa responsabilidade e transferi-la a seu sucessor.

A partir do momento em que o Tribunal de Contas do Estado e o Ministério Público passarem a cobrar dos administradores municipais (inclusive dos vereadores) responsabilidade também pelas receitas públicas, os casos de negligência ou omissão começarão a surgir.

Uma planta de valores atualizada proporciona, dentre outros, os seguintes benefícios diretos ao cidadão:

- Publicidade dos valores de mercado dos imóveis, evitando que a população desinformada seja explorada ou ludibriada;
- Valores ajustados ao mercado, de forma uniforme e sem prejudicar ou beneficiar determinado grupo de proprietários;
- Possibilidade de aplicação de uma política tributária transparente e com justiça fiscal;
- Diminuição da sonegação de IPTU, ITBI, IR e outros tributos;
- Aumento da arrecadação, principalmente do ITBI, e aplicação desses recursos em benefício do cidadão;
- Possibilidade de diminuição dos impostos, em razão do aumento da arrecadação.

4 A legislação tributária e o cidadão

A legislação tributária ao nível do município tem sua maior atenção nos seguintes tributos: IPTU, ITBI e ISSQN. A arrecadação proporcionada pelos impostos citados corresponde à maior parte das receitas locais, mesmo que em municípios pequenos essa arrecadação não passe de 5% das receitas totais.

Novamente o cidadão tem sido esquecido do debate acerca dos tributos locais, sob a justificativa de ter sua representação na câmara de vereadores. Porém o debate na câmara possui um componente político partidário forte, que se sobrepõe à discussão objetiva e social que o assunto deveria ter.

Freqüentemente são rejeitadas na câmara de vereadores propostas de melhoria da política tributária e de correção de injustiças fiscais, por questão essencialmente política ou que usa da dimensão política para esconder a manutenção de privilégios.

Destaca-se que a legislação tributária local, além da função arrecadadora, possui também a função extra-fiscal, que pode ser utilizada em favor da coletividade no incentivo a algumas atividades ou no desincentivo a outras.

A legislação tributária deve ser compreendida e tratada como política pública, com discussão com a sociedade sobre os impostos necessários, a capacidade contributiva, o alcance das isenções, as atividades merecedoras de incentivo, dentro das diretrizes do Estatuto da Cidade.

A discussão da legislação tributária com a sociedade traz a compreensão da importância dos tributos, do crescimento dos valores dos imóveis por força dos investimentos públicos (aumento da riqueza dos cidadãos) e diminui a resistência ao pagamento dos tributos, com resultado na arrecadação.

5 Conclusão

O fortalecimento do município passa pela melhoria da gestão administrativa e fiscal. A diminuição da

vulnerabilidade do município frente às transferências de recursos dos níveis estadual e federal exige o re-estudo e atualização dos instrumentos de cadastro, planta de valores e legislação tributária.

A justiça fiscal deve estar presente em todos os níveis de tributação. A sonegação fiscal, a lavagem de dinheiro e a indução à informalidade são facilitadas quando cadastro e planta de valores estão desatualizados.

A discussão pública dos orçamentos, que envolve as receitas tributárias, deve abranger os valores dos tributos, bem como as bases de cálculo, o nível de atualização, as alíquotas, as isenções etc.

A disponibilização de recursos técnicos e financeiros aos municípios, pelos governos estaduais e federal, é fundamental para a estruturação dos instrumentos de gestão municipal. Os investimentos devem priorizar soluções comprometidas com a qualidade da informação, com a capacidade de operação local e com o benefício atual e futuro dos projetos, buscando a otimização dos recursos.

A sustentabilidade das ações públicas na modernização da gestão administrativa e fiscal passa pela democratização da gestão e pelo estabelecimento de uma nova cultura na administração pública, em especial no corpo funcional permanente, que depende de motivação e capacitação.

6 Bibliografia

AVERBECK, C. E. **Os sistemas de cadastro e planta de valores no município: prejuízos da desatualização**. 2003. 202f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

BRASIL. Estatuto da Cidade (2001). **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Realização Instituto Pólis. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001a.

LOCH, C. **Cadastro Técnico Multifinalitário Rural e Urbano**. UFSC, Florianópolis, 1989.

PHILIPS, J. ; LIMA, R. F. P. A importância do cadastro técnico multifinalitário para o desenvolvimento econômico em países pobres. In: **Anais do IV Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário**. Florianópolis. 2000. CD ROM.

SOUZA, M. L. DE. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.