

Modernização

O setor de cadastro imobiliário modernizou e reestruturou seus processos de trabalho. Os lançamentos de desdobros ou unificações de lotes não são mais realizados em papel. A atualização cartográfica passou a ser digital. Os mapas de novos loteamentos serão recebidos pela Prefeitura em formato adequado ao sistema de geoprocessamento e assim incluídos no mapa urbano fiscal sem retrabalho. Com a integração do mapa urbano fiscal ao cadastro imobiliário, ortofotos e fotos frontais, a Prefeitura passou a ser referência de informações urbanas.

O cadastro multifinalitário inclui ainda serviços de geoprocessamento aplicados à saúde, trânsito, serviços sociais, educação, planejamento e ouvidoria.

Em breve, a prefeitura terá acesso ao banco de dados multifinalitário, podendo interligar as informações de diversas secretarias e melhorar a qualidade dos serviços públicos.

Entrevista

Com Andresa Aparecida Paulino - Secretária Auxiliar e Luis Carlos Pavarina - Fiscal Tributário.

Qual foi a importância da entrega dos comunicados contendo imagens aéreas e dados imobiliários aos proprietários dos imóveis que apresentaram divergências?

Os comunicados foram vistos por nós como um trabalho de conscientização dos munícipes, pois quando os mesmos receberam os carnês já estavam cientes do aumento tanto de área construída como de valores a pagar.

Como está sendo realizado o atendimento aos contribuintes que solicitam revisão dos dados do comunicado?

Os contribuintes agendaram o atendimento no site da Prefeitura, evitando assim



filas no guichê. Utilizamos o sistema de geoprocessamento para mostrar as características dos imóveis, através das fotos aéreas e frontais. Em alguns casos solicitamos à fiscalização uma vistoria do imóvel "in loco".

Quais os benefícios dos serviços e sistema de geoprocessamento para o setor de cadastro imobiliário?

O uso do sistema está neste momento voltado ao atendimento das dúvidas dos contribuintes, mas acreditamos que será bem útil para a atualização diária do cadastro.

PREFEITURA DE TAQUARITINGA-SP
 projeta recuperação de R\$ 10.404.081,00 nas
 receitas municipais com uso do geoprocessamento



Mapa urbano fiscal

Quadra Lote Logradouro Foto frontal Área construída

Projeção de recuperação de receitas de IPTU e ITBI até 2016

	IPTU			ITBI
	Ampliações	Novas edificações	PVG	
2013	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2014	R\$ 1.237.561,18	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 297.269,98
2015	R\$ 1.237.561,18 *	R\$ 1.361.317,29 *	R\$ 1.113.805,06 *	R\$ 721.941,38 *
2016	R\$ 1.237.561,18 *	R\$ 1.361.317,29 *	R\$ 1.113.805,06 *	R\$ 721.941,38 *
Total	R\$ 3.712.683,54 *	R\$ 2.722.634,59 *	R\$ 2.227.610,12 *	R\$ 1.741.152,75 *

* Projetado

Dados de referência
 IPTU 2013: R\$ 8.984.746,80
 IPTU 2014: R\$ 10.222.307,98
 ITBI 2013: R\$ 2.123.357,04

	2014 → 2016
Recuperação IPTU e ITBI	R\$ 10.404.081,00
Investimento	R\$ 957.841,13
Resultado	R\$ 9.446.239,87

Gestora



Instituições de apoio à pesquisa



Prefeitura Municipal de Taquaritinga-SP



Prefeito (2013-2016)
Dr. Fulvio Zuppani

Valor global do contrato R\$ 957.841,13	Assinatura do contrato 13 de agosto de 2013	Número de imóveis Prediais: 17.780 / Territoriais: 5.363
Serviços REESTRUTURAÇÃO DA BASE DE DADOS ESPACIAL 1. Levantamentos aerofotogramétricos 2. Mapa urbano básico 3. Levantamento fotográfico frontal georreferenciado 4. Sistema de geoprocessamento 5. Treinamento para utilização do sistema de geoprocessamento ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO 1. Atualização do valor venal predial 2. Fiscalização imobiliária 2.1 Alvará de construção ou reforma, habite-se, projetos de construção, passeios	e muros de divisa PATRIMÔNIO MUNICIPAL 1. Logradouros 2. Posteamto da rede de iluminação pública 3. Atualização do cadastro das propriedades municipais EDUCAÇÃO 1. Educação e deslocamento 2. Programas educacionais 3. Análise do IDEB ÁREA SOCIAL 1. Programas sociais 2. Mapa de vulnerabilidade social	SAÚDE 1. Equipamentos da saúde e linhas de apoio 2. Importação e análise dos dados do IBGE 3. Territorialização 4. Análise integrada dos dados dos sistemas da saúde, da educação e sociais TRÂNSITO 1. Sinalizações viárias horizontais e verticais 2. Malha viária urbana 3. Elaboração de diagnóstico IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA PARA OUIDORIA E SERVIÇOS DE EMERGÊNCIAS

Geodados em Taquaritinga/SP

O município está localizado na região central do estado de São Paulo, abrangendo área de 594 km² e inclui os distritos Jurupema, Vila Negri e Guariroba, com população de aproximadamente 54.000 habitantes.

O cadastro imobiliário da Prefeitura não passava por atualização há mais de 10 anos e o último recadastramento havia sido realizado com trabalho de campo cujo resultado não foi satisfatório. Com a queda dos repasses federais e estaduais e a obrigatoriedade de se manter as receitas de tributos municipais em níveis razoáveis, a Prefeitura decidiu abrir processo licitatório para contratação de empresa de engenharia especializada na execução de atualização do cadastro imobiliário com uso do geoprocessamento. A empresa Geodados participou e venceu o processo licitatório, firmando contrato em 13 de agosto de 2013.

Além da atualização do cadastro imobiliário, a Prefeitura contratou também serviços de geoprocessamento aplicados a educação, serviços sociais, saúde, trânsito e patrimônio municipal.

Projeto

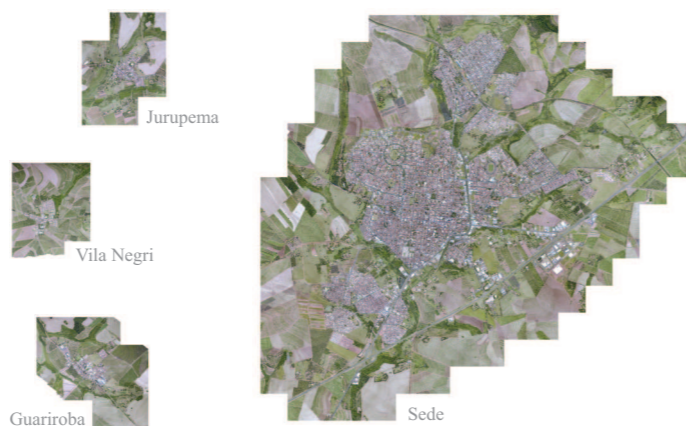
Fase Inicial

Inicialmente a Prefeitura disponibilizou cópia da base de dados do cadastro imobiliário, plantas de quadras e loteamentos com a divisão dos imóveis contendo o código e numeração de quadras, lotes e logradouros e acesso aos boletins de informações cadastrais. Após análise destes dados, foi apresentado um diagnóstico prévio com a totalização de bairros, eixos de logradouros, quadras, lotes e uma lista com as inconsistências constatadas.

Foram totalizados 112 bairros, 649 eixos de logradouros, 1.120 quadras contendo 23.590 cadastros imobiliários, destes 18.044 eram consistentes e 5.546 inconsistentes pois não tinham numeração do imóvel.

1. Levantamento aerofotogramétrico (laser)

Foi realizado com GSD de 10 cm, gerando ortofotos na escala 1:1.000 com Padrão de Exatidão Cartográfica - Classe A e abrangência de 38 km², que incluíram a sede e os distritos Jurupema, Vila Negri e Guariroba.



2. Mapa urbano fiscal

As plantas de quadras foram digitalizadas, retificadas e georreferenciadas sobre as ortofotos, servindo como guia na vetorização e codificação do mapa urbano fiscal composto por eixos de logradouros, quadras, lotes e unidades cadastrais.



3. Levantamento fotográfico frontal georreferenciado

O levantamento totalizou 129.665 fotos de alta resolução. As fotos foram captadas ao longo dos eixos de logradouros com uso do Fotomóvel - Unidade Coletora de Fotos Frontais Georreferenciadas, à direita e à esquerda, a cada 3,6 metros de deslocamento. Os pontos de captação foram gerados sobre o mapa urbano e vinculados as suas respectivas fotos automaticamente.



Levantamento fotográfico frontal georreferenciado

4. Atualização do valor venal predial

Estes serviços foram realizados por fotointerpretação aérea e frontal.

A vetorização das edificações foi realizada para a medição da área coberta de cada imóvel com um ou mais pavimentos. Em seguida, as áreas referentes aos beirais, com largura padrão estipulada em 0,80cm, foram subtraídas da área coberta, resultando na área edificada.



Medição da área construída

Foi realizada também a classificação quanto à topografia (aclive, declive, irregular e plano) e localização (esquina, meio da quadra e terreno encravado) dos terrenos e idade aparente (0-5 anos, 6-10 anos, 11-30 anos e mais de 30 anos), uso (residencial, residencial e comercial, comercial, industrial e institucional), tipo construtivo (prédio, alvenaria, madeira, madeira e alvenaria, galpão, em construção e terreno), padrão imobiliário (baixo, popular, médio, fino e alto) e estado de conservação (ótimo, bom, regular e ruim) das edificações.



Topografia: Plano
Localização: Meio de quadra
Tipo construtivo: Alvenaria
Padrão imobiliário: Fino
Idade aparente: 5 a 10 anos
Uso: Residencial
Estado de conservação: Bom

Em seguida, os dados constatados foram confrontados com a base de dados do cadastro imobiliário da Prefeitura e os imóveis com divergências de área construída e/ou classificação foram listados e apresentados aos técnicos da Prefeitura.

Posteriormente, os imóveis com divergências receberam comunicados em impressos A4, contendo dados declarados e constatados, ortofoto e orientações aos contribuintes para regularizar os imóveis. O prazo estabelecido para regularização foi estendido até 10 de abril de 2014. Os contribuintes que não concordaram com os dados puderam

solicitar a revisão e agendar o atendimento através do site da Prefeitura ou diretamente no setor de protocolos. Foram confeccionados e entregues 5.362 comunicados e 261 contribuintes solicitaram revisão.

5. Sistema de geoprocessamento

O sistema foi implantado no servidor de dados da Prefeitura e nos computadores da Secretaria da Fazenda, com ênfase no departamento de cadastro imobiliário.

6. Treinamento e assessoria

O treinamento e assessoria aos servidores municipais é um serviço previsto até 31 de dezembro de 2016, garantindo desta forma o pleno uso da ferramenta. Atualmente, os servidores do setor de cadastro imobiliário já usam fluentemente o sistema de geoprocessamento para atendimento aos contribuintes e análise dos dados gerados pelo recadastramento imobiliário. Nos treinamentos são utilizadas as apostilas especialmente desenvolvidas para os servidores municipais. A assessoria conta com profissionais da Geodados especializados, que ficam a disposição dos servidores municipais para tirar dúvidas e auxiliar no uso da ferramenta.

Resultados

Como havia muito tempo desde o último recadastramento imobiliário, a atual gestão optou por atualizar, para 2014, apenas os imóveis que apresentaram ampliação de área construída, deixando para 2015 a atualização da Planta de Valores Genéricos e as novas edificações. Ao longo de 2014, as novas edificações, que são imóveis que eram territoriais e foram flagrados prediais, serão notificados das divergências constatadas e da obrigatoriedade da regularização do Habite-se.

O serviço de geoprocessamento constatou divergências de área construída em 33% dos imóveis do cadastro, sendo 5.401 imóveis com ampliação de área construída e 1.542 novas edificações.

O aumento de lançamento do IPTU de 2014 em relação ao de 2013 foi de aproximadamente 14%, passando de R\$ 8.984.746,80 para R\$ 10.222.307,98. Já em 2015, com a atualização da PVG e novas edificações, o lançamento do IPTU deverá aumentar 20%, o mesmo ocorrendo com o ITBI. Com isto, para 2015 e 2016 o lançamento de IPTU deverá ser de R\$ 12.019.257,34.

O recolhimento de ITBI em 2013 totalizou R\$ 2.123.357,04, portanto em 2014 deverá aumentar (14%) R\$ 297.269,98 e a partir de 2015 R\$ 721.941,38.

Caso a Prefeitura opte pelo lançamento do ISSQN sob serviços de construção civil dos 6.697 imóveis flagrados com aumento de área construída, as receitas poderão aumentar em aproximadamente R\$ 1.000.000,00.

O acréscimo constatado de área construída até o momento foi de 563.964,03m².

Em conclusão, o aumento acumulado e projetado de arrecadação no período de 2014 a 2016 de tributos municipais referente à atualização do cadastro imobiliário é de **R\$ 11.404.081,00**.