

PREFEITURA DE PARATY - RJ aumenta as receitas municipais em mais de R\$10.000.000,00, utilizando geoprocessamento



Programa Mais Valia

Com a regularização dos imóveis, a Prefeitura arrecadou mais de R\$ 5.000.000,00 em 2015.

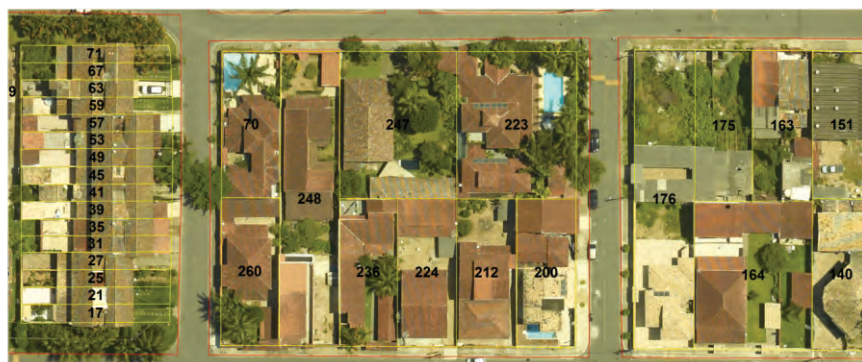
Página 3



Recadastramento Imobiliário

O aumento de área construída foi de 52%.

Página 4



Plano de Ordenamento Territorial

Uma nova metodologia de numeração predial foi criada e placas em alumínio foram confeccionadas e afixadas em todos os imóveis urbanos.

Página 5



Veja esta versão em <http://www.geodados.com.br/Geonoticias/Impressos>

Prefeitura Municipal de Paraty - RJ



Prefeito (2013-2016)
Sr. Carlos José Gama Miranda

Assinatura do contrato
01 de outubro de 2014

Número de imóveis
Prediais: 12.110
Territoriais: 6.975

População
~ 37.533 hab.

Serviços contratados

- 1. Reestruturação da base de dados espaciais**
 - 1.1 Levantamento aerofotogramétrico
 - 1.2 Mapa urbano básico
 - 1.3 Imageamento terrestre multidirecional
 - 1.4 Sistema de geoprocessamento
 - 1.5 Treinamento e assessoria em geoprocessamento
- 2. Atualização do cadastro imobiliário urbano**
 - 2.1 Atualização do valor venal predial
 - 2.2 Atualização do valor venal territorial
 - 2.3 Relatório dos resultados e exportação dos dados para cálculo do IPTU

2.4 Fiscalização imobiliária

3. Atualização do cadastro mobiliário urbano

3.1 Geoprocessamento dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços

4. Plano de ordenamento territorial

- 4.1 Geoprocessamento das regiões administrativas, bairros e logradouros públicos
- 4.2 Elaboração do memorial descritivo
- 4.3 Análise dos logradouros e numeração dos imóveis

■ GEODADOS EMPARATY - RJ

Fundada no início do século XVII, Paraty é um município localizado no litoral sul do estado, a 258 km da capital, Rio de Janeiro. Sua área é de, aproximadamente, 925 km² e abrange os distritos: Barra Grande, Taquari, Fazenda Patitiba, Prainha Mambucaba, São Roque, Tarituba, Trindade, Vila Oratória e Laranjeiras.

Com a queda dos royalties do petróleo e do Fundo de Participação dos Municípios, a Prefeitura de Paraty voltou suas atenções à recuperação de receitas municipais. Para tanto, abriu licitação para contratação de serviços de geoprocessamento, com foco no recadastramento imobiliário, no Programa Mais Valia e na regularização fundiária de imóveis urbanos.

A empresa Geodados apresentou a melhor proposta e assinou o contrato com a Prefeitura em outubro de 2014.

■ PROJETO

1. Reestruturação da base de dados espaciais

Fase inicial

1.1 Levantamento aerofotogramétrico (laser)

Características: GSD 0,1m/pixel; ortofotos escala 1:1.000 com Padrão de Exatidão Cartográfica (PEC) classe A.



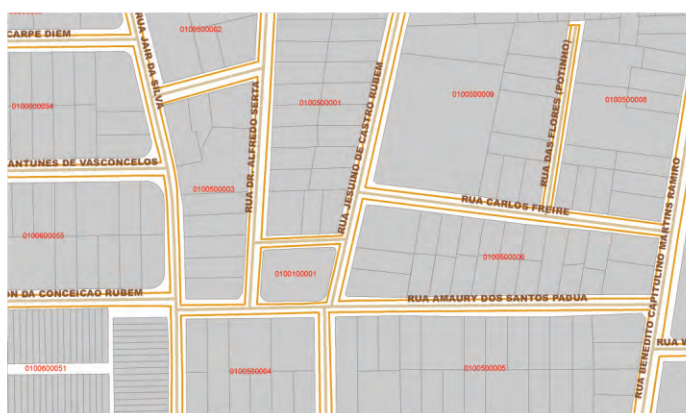
Amostra ortofoto

Sua abrangência foi de 40 km², e incluiu os distritos: Barra Grande, Taquari, Fazenda Patitiba, Prainha Mambucaba, São Roque, Tarituba, Trindade, Vila Oratória e Laranjeiras.

1.2 Mapa urbano básico

As plantas das quadras e loteamentos digitalizadas foram retificadas e georreferenciadas sobre as ortofotos.

Essas plantas serviram de guia na vetorização e codificação do mapa urbano fiscal, composto por eixos de logradouros, quadras, lotes e unidades cadastrais.



Mapa urbano básico

1.3. Imageamento terrestre multidirecional

O levantamento foi realizado pelo Fotomóvel ao longo de todas as vias da cidade, gerando um imageamento contínuo com possibilidade de visualização em todas as direções.

Com isso, foi possível extrair remotamente feições imobiliárias como o padrão construtivo, estado de conservação, uso e quantidade de pavimentos.



Fotomóvel

■ Entrevista



Leônidas Santana
Secretário de Finanças

■ Recuperação de receita

1- Qual o aumento da receita municipal decorrente dos serviços de geoprocessamento contratados em 2014?

Levando-se em conta os resultados dos lançamentos de IPTU de 2015 e 2016, do Programa Mais Valia e demais taxas, o aumento em receitas municipais superou R\$10.000.000,00.

2- A qualidade das informações entregues pela empresa contratada atendeu à expectativa?

Superou a expectativa. Funcionários e os próprios contribuintes elogiam muito.



■ PROGRAMA MAIS VALIA

1- Do que se trata o Programa Mais Valia?

Trata-se de um Programa de Regularização de Edificações, ou seja, aquele contribuinte que, após ter o habite-se de sua construção aprovado, resolveu fazer um “puxadinho”, uma churrasqueira ou um quarto extra, por exemplo, teve, com esta medida, a chance de regularizar estes acréscimos. Este é somente mais um passo da Prefeitura no caminho da regularização da cidade que iniciou com o georreferenciamento, a chamada para o recadastramento daqueles contribuintes que continuavam recolhendo impostos sobre terrenos mesmo com residências já construídas e, agora, a convocação das pessoas que cresceram suas construções. O próximo passo é, com uma nova fotografia, comparar com a antiga e atuar onde houver inconsistências.

2- Qual foi a quantidade de solicitações para regularização de imóveis?

Foram identificados 2.701 imóveis com acréscimo de área. Destes, 900 procuraram a prefeitura e se inscreveram no Programa de Regularização de Edificações (Mais Valia). Lembrando que, na primeira convocação, cerca de 2.000 contribuintes vieram atualizar seu cadastro junto à Prefeitura.

3- Quais taxas foram cobradas?

Ingressaram aos cofres públicos: Taxa de abertura de processo, Imposto sobre Transferências de Bens Imóveis (ITBI), Imposto sobre Serviço (ISS) da construção civil e multas, além do IPTU de 2016, que foi gerado com o acréscimo das áreas declaradas.

4- Qual o valor arrecadado?

Foram lançados mais de R\$ 5.000.000,00, sem contar as multas. O prazo final para o programa foi 30/04/2016.

■ Reordenamento territorial

1- Qual era o problema com a numeração predial da cidade de Paraty?

A numeração era inexistente, pois nunca houve um ordenamento na cidade. Através da Geodados, criamos uma metodologia de numeração dos imóveis.

Problemas com transportadoras e Correios ainda são frequentes em Paraty, mas esta realidade está prestes a mudar. Estamos com uma equipe nas ruas, responsável pela afixação das placas com a numeração de cada imóvel.

Antes desta afixação, tomamos o cuidado de elaborar não apenas um comunicado, mas sim uma certidão para que o contribuinte, seja ele proprietário de uma residência ou de um comércio, tenha em mãos um documento oficial, assinado pelo prefeito, de que tal numeração foi elaborada seguindo normas da ABNT e por força de Lei.

2- Quais serão os benefícios após o ordenamento territorial?

Uma das maiores vantagens para o contribuinte será ter acesso ao serviço dos Correios e obter de forma automática, por meio do Google Maps e GPS, a localização do seu imóvel.

A colocação de nomes dos logradouros ficará para uma segunda etapa, pois ainda há um grande número de ruas sem nome na cidade. Já passamos a relação para a Secretaria Executiva de Governo para providenciar projeto de lei com nomes para todas as ruas.

1.4 Sistema de geoprocessamento

O sistema de geoprocessamento foi implantado em vários computadores e servidor da Prefeitura, para uso da equipe do departamento de cadastro imobiliário de Paraty.

1.5 Treinamento e assessoria

O treinamento foi realizado para 26 servidores municipais que estão aptos a utilizar o sistema de geoprocessamento, sendo que 8 deles realizam o atendimento ao público e analisam os dados gerados pelo recadastramento imobiliário.



Treinamento

A assessoria da Geodados conta com profissionais especializados que estão à disposição, em horário comercial, para auxiliar e tirar dúvidas quanto ao uso da ferramenta.

2. Atualização do cadastro imobiliário urbano

2.1 Atualização do valor venal predial

Através de fotointerpretação aérea e frontal, realizou-se a medição da área coberta de cada imóvel, que foi subtraída da área de beiral, resultando na área construída.

Utilizou-se largura padrão do beiral de 0,80 m.



Medição da área construída

Em seguida, utilizando o imageamento terrestre, os imóveis foram classificados pelos seguintes parâmetros:



Padrão imobiliário
Fino
Idade aparente
0 a 5 anos
Estado de conservação
Ótimo

Padrão imobiliário

Os dados constatados foram confrontados com a base da Prefeitura e os imóveis que apresentaram divergências de área construída e/ou padrão construtivo foram identificados e apresentados aos técnicos da Prefeitura.

Os imóveis que apresentaram divergências receberam comunicados, impressos em A4, contendo dados declarados e constatados, ortofoto e orientações aos contribuintes sobre como regularizar seus imóveis.

A entrega dos comunicados foi realizada pela Prefeitura.



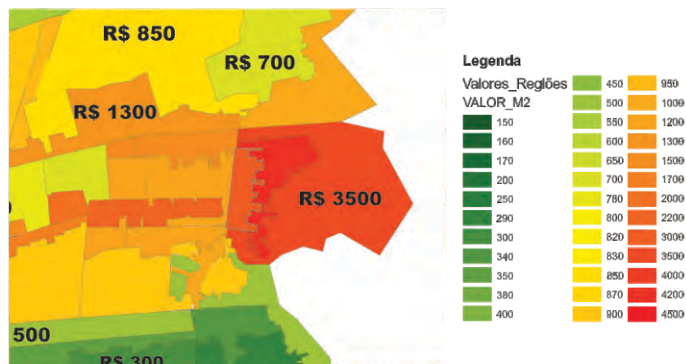
Comunicados

2.2 Atualização do valor venal territorial

A Planta de Valores Genéricos de Paraty há muitos anos não era atualizada.

Uma comissão formada por técnicos da Geodados e da Prefeitura Municipal de Paraty, atualizou a Planta de Valores Genéricos (PVG) de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT – NBR 14.635-1 e 2 e as recomendações do Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia – IBAPE.

Foram adotados o Grau de Fundamentação II e de Precisão II, e métodos comparativos de dados de mercado.



De acordo com o levantamento de dados de mercado e a nova proposta da PVG, se aprovada pelo Legislativo Municipal, o valor venal territorial urbano passará de R\$1.456.421,00 para R\$ 14.193.780,00.

2.3 Relatório dos resultados e exportação dos dados para cálculo do IPTU

A atualização do valor venal predial foi de 52% e do valor venal territorial, se aprovada pelo Legislativo, será de 875%, o que exprime a importância do recadastramento imobiliário para a recuperação das receitas municipais.

O relatório foi repassado à Prefeitura no final de 2014 para lançamento do IPTU no início de 2015.

2.3 Fiscalização imobiliária

Projetos, alvarás de construção ou reforma e habite-se

A digitalização dos documentos está em andamento e possibilitará, após análise por geoprocessamento, identificar os imóveis:

- Com divergência entre a planta em projeto e a constatada sobre a imagem aérea;
- Em construção sem o respectivo alvará;
- Em uso sem habite-se;
- Sem muro e
- Sem calçada.



Projeto, Alvará de Construção e Habite-se

3. Atualização do cadastro mobiliário urbano

3.1 Geoprocessamento dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços

A Geodados já realizou um amplo rastreamento por fotointerpretação para identificar imóveis com uso comercial, prestador de serviços e industrial.

Após a confrontação com o cadastro mobiliário vigente, serão apontados os novos estabelecimentos encontrados e os estabelecimentos que apresentaram divergência, visando desta maneira, aumentar a base de arrecadação de receitas do ISSQN.



Estabelecimento identificado por fotointerpretação

4. Plano de Ordenamento Territorial

4.1 Geoprocessamento das regiões administrativas, bairros e logradouros públicos

O geoprocessamento e codificação destas entidades, dos bairros e logradouros públicos foram realizados de acordo com as bases de dados da Prefeitura.

4.2 Elaboração do memorial descritivo

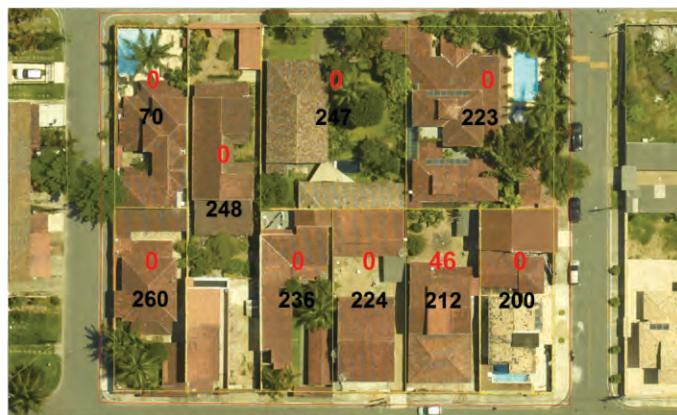
Os memoriais descritivos da zona administrativa e bairros contêm a delimitação da área e a descrição dos vértices com as respectivas coordenadas geográficas (UTM), rumo e distância. Já dos logradouros, contêm a descrição dos vértices com as respectivas coordenadas geográficas (UTM), rumo e distância.

Os memoriais descritivos destas entidades territoriais são documentos fundamentais para a elaboração do Plano Municipal de Ordenamento Territorial.

4.3 Análise dos logradouros e numeração dos imóveis

Foram identificados vários trechos de logradouros que não continham nomes oficiais. Esta lista foi apresentada na forma de mapas e tabelas à Prefeitura que a remeteu ao Poder Legislativo local para a devida nomeação.

A numeração predial de Paraty sempre fora desordenada, sem uma sequência lógica. Para se resolver este problema crônico foi desenvolvido um novo padrão de numeração, com crescimento do litoral para o continente e de sul para norte.



- Antes - Depois

Foram confeccionadas novas placas em chapa de alumínio composto (ACM), no tamanho padrão dos correios e estão sendo afixadas em todos os imóveis urbanos.



Modelos das novas placas

Esse serviço viabilizará a entrega de correspondências, mercadorias e localização automática por meio de aplicativos como Google Maps e GPS.



Placas afixadas nas fachadas

Entrevista



Roseane Rodrigues Pereira Patrício
Chefe de Cadastro Imobiliário

■ Cadastro Imobiliário

1- Você utiliza a ferramenta de geoprocessamento no dia a dia do seu trabalho?

Sim. A ferramenta de geoprocessamento é utilizada na maioria dos processos analisados pelo setor de cadastro imobiliário.

As vistorias que anteriormente eram feitas in loco, hoje são realizadas através do software, em sua grande maioria.

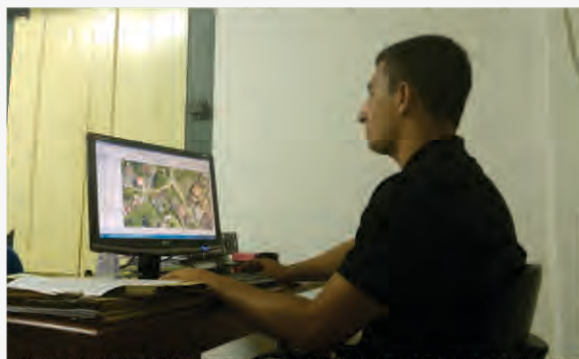
Também é possível atender outras secretarias: Meio Ambiente, Obras, Urbanismo, Habitação, etc... facilitando o andamento do serviço.

2- Como você classifica os serviços prestados pela empresa Geodados na atualização do cadastro imobiliário?

Classifico como satisfatórios, sempre que solicitamos alguma informação, somos atendidos.



Servidores em treinamento na empresa Geodados



Utilização da ferramenta de geoprocessamento na Prefeitura

■ CONHEÇA O PMGEM



PMGEM

Programa Municipal de Geoprocessamento
Multifinalitário

Central de Informações PMGEM

Fone (17) 2139-0800 / 2139-0839

www.geodados.com.br / geodados@geodados.com.br