

CAMBUÍ-MG ATUALIZA CADASTRO IMOBILIÁRIO E REGISTRA AUMENTO DE 47,66% DE ÁREA CONSTRUÍDA

Página 5

GEOPROCESSAMENTO AUXILIA NO COMBATE À RECESSÃO ECONÔMICA ISSQN aumentou 23% e TRIBUTOS 41%

O aumento da arrecadação por meio do geoprocessamento deu condições à Prefeitura de Cambuí enfrentar as dificuldades financeiras em 2016. “Teve inadimplência, queda de repasses federais e estaduais devido à crise, mas os recursos que entraram ajudaram a pagar os compromissos. O aumento da receita manteve a administração funcionando”, informou a secretária municipal de Administração e Fazenda, Rosilene de Lima Machado Silva, em entrevista ao GeoNotícias.

Página 4

PONTO DE PARTIDA



Ortofoto de Cambuí registrada pela Geodados, empresa homologada pelo Ministério da Defesa, e que está habilitada a executar serviços de aerolevantamento e geoprocessamento.

Página 3

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ – MG



Gestão sob comando do prefeito Dirceu Marques Dias (2012 – 2016)

Assinatura do Contrato
17 de março de 2014

Número de Imóveis
Prediais: 9.481
Territoriais: 3.380

População (IBGE / 2016)
28.924 Habitantes



Serviços Contratados

1. Reestruturação da Base de Dados Espaciais

- 1.1. Levantamento Aerofotogramétrico (urbano de 0,1 m/pixel, com até 25 km²)
- 1.2. Levantamento Aerofotogramétrico (municipal de 0,4 m/pixel com até 230 km²)
- 1.3. Mapa Urbano Básico
- 1.4. Levantamento Fotográfico Frontal Georreferenciado
- 1.5. Sistema de Geoprocessamento
- 1.6. Treinamento para Utilização do Sistema de Geoprocessamento

2. Atualização do Cadastro Imobiliário Urbano

- 2.1. Atualização do Valor Venal Predial
 - 2.1.1. Medição de Área Construída
 - 2.1.2. Reclassificação Imobiliária
- 2.2. Atualização do Valor Venal Territorial
 - 2.2.1. Atualização da Planta de Valores Genéricos (PVG)
 - 2.2.2. Análise da Legislação Municipal
 - 2.2.3. Geoprocessamento da PVG Vigente
 - 2.2.4. Geoprocessamento da PVG Atualizada
 - 2.2.5. Cálculo dos Valores dos Fatores de Homogeneização dos Imóveis Territoriais
 - 2.2.6. Apresentação da Nova PVG

2.3. Relatório dos Resultados e Exportação dos Dados para Cálculo do IPTU

- 2.4. Elaboração das Cartas de Notificação
- 2.5. Fiscalização Imobiliária
 - 2.5.1. Alvará de Construção ou Reforma
 - 2.5.2. Habite-se
 - 2.5.3. Projetos de Construção
 - 2.5.4. Passeios e Muros de Divisa
 - 2.5.5. Elaboração das Cartas de Notificação

3. Atualização do Cadastro Mobiliário Urbano

- 3.1. Geoprocessamento dos Estabelecimentos Comerciais, Industriais e Prestadores de Serviços
- 3.2. Atualização do Cadastro Mobiliário Municipal
- 3.3. Análise de Estimativa de Rendas Provenientes do ISSQN

4. Relevo, Hidrografia e Vegetação do Município

- 4.1. Geoprocessamento da Hidrografia
- 4.2. Geoprocessamento do Relevo
- 4.3. Geoprocessamento da Vegetação

5. Áreas Especialmente Protegidas

- 5.1. Análise da Legislação Municipal Ambiental e Urbanística

5.2. Áreas de Preservação Permanente (APP)

6. Plano Diretor

- 6.1. Geoprocessamento do Plano Diretor

7. Plano de Ordenamento Territorial

- 7.1. Geoprocessamento das Regiões Administrativas, Bairros e Logradouros Públicos
- 7.2. Elaboração de Memorial Descritivo Atualizado das Regiões Administrativas, Bairros e Logradouros Públicos
- 7.3. Análise dos Logradouros e Numeração dos Imóveis

8. Área Social

- 8.1. Programas Sociais

9. Saneamento Básico

- 9.1. Geoprocessamento da Base Cadastral Fiscal

10. Mapoteca Municipal

- 10.1. Produção de Mapas Temáticos Básicos
- 10.2. Produção de Mapas Temáticos Específicos

GEODADOS EM CAMBUÍ

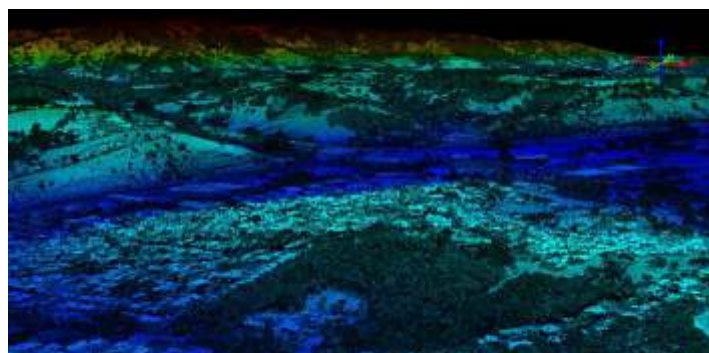
De clima agradável, a temperatura média anual é de 19°C, e gente hospitaleira, Cambuí está localizada aos pés da serra da Mantiqueira, na região sul de Minas Gerais. Com população estimada em 28.924 pessoas e uma área territorial de 244,56 km², o município fica às margens da rodovia Fernão Dias (BR-381) a uma distância de 153 Km da cidade de São Paulo e 438 Km de Belo Horizonte.

A economia é impulsionada por indústrias dos setores metalúrgico, plástico, confecção, alimentício e, como reza a boa tradição mineira, conta com fábricas de queijos e dezenas de produtores artesanais, com destaque para a produção do doce de leite. O comércio local atende a uma microrregião de oito cidades e na agricultura, a produção de morangos orgânicos chama a atenção com milhares de pés plantados. Por conta da natureza ao redor, o município tem grande potencial turístico a ser explorado. Pedacinhos de Mata Atlântica, cachoeiras, passeios a cavalo, voos de parapente e mountain bike despertam o interesse dos visitantes.

Com relação a administração pública, a prefeitura consciente de que os cadastros imobiliário e mobiliário e a Planta de Valores Genéricos não eram atualizados há 15 anos, resolveu solucionar o problema e, a fim de garantir receitas municipais em níveis compatíveis com a demanda por investimentos, decidiu abrir licitação para modernizar a sua gestão em busca de eficiência e bons resultados. Nessa disputa, a empresa Geodados apresentou a melhor proposta e venceu o processo licitatório culminando com a assinatura do contrato no dia 17 de março de 2014.

DETALHES DO PROJETO

Levantamento aerofotogramétrico e perfilometria laser - Os levantamentos foram realizados em 25km² na área urbana, incluindo os bairros Congonhal e Rio do Peixe, com GSD de 0,1m/pixel e com densidade de 2 pontos/m² respectivamente, produzindo ortofotos com Padrão de Exatidão Cartográfica (PEC) classe A e modelo digital de terreno de altíssima precisão. Já o levantamento aerofotogramétrico municipal cobriu 245 km², produzindo ortofotos de 0,4 m/pixel.



Perfilometria Laser

Imagens frontais - Com o uso do Fotomóvel – Unidade Coletora de Fotos Georreferenciadas – foi realizado o levantamento fotográfico de toda a área urbana, resultando em 63.001 pontos de captação que foram gerados sobre o mapa urbano e vinculados às suas respectivas fotos automaticamente. O Fotomóvel é equipado com câmeras que captam imagens simultaneamente, permitindo uma ampla visão de inúmeros temas urbanos.

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. Com a união desses recursos nasce o mapa digital da cidade, uma ferramenta de gestão moderna e eficaz.

As linhas das ruas, contornos dos bairros, traços que formam os quarteirões vão surgindo na medida em que os técnicos fazem a análise das ortofotos de altíssima resolução. E é por meio dessa vetorização que se chega ao tamanho do imóvel e também à medida da área construída.



Atualização - No cadastro imobiliário foi constatado um aumento de 47,66% de área construída. O total declarado na prefeitura era de apenas 602.405 metros quadrados, enquanto que na realidade, o levantamento revelou que existem 889.492 metros quadrados de área construída em Cambuí.

Cartas de Notificação - Através de foto interpretação aérea e frontal, realizou-se a vetorização de cada edificação para a medição da área construída de cada imóvel, contendo um ou mais pavimentos.



Foram confrontados os dados identificados pela Geodados com a base de dados da Prefeitura e listadas as divergências de área construída e/ou classificação imobiliária. O resultado foi apresentado aos técnicos da prefeitura, onde se constatou 2.773 imóveis divergentes. Os imóveis com divergência receberam cartas de notificação, impressas em A4, contendo dados declarados e constatados, ortofoto e orientações aos contribuintes sobre como regularizar as propriedades.

ENTREVISTA



Secretária de Administração e Fazenda do município de Cambuí (MG),
Rosilene de Lima Machado Silva

Projeto “Cidades Inteligentes”

“O município não sabia quantos imóveis tinha e hoje nós sabemos o tamanho dos imóveis, onde estão localizados. É uma sensação de organização total, de domínio da situação.”

No final de 2016, a Geodados encaminhou uma equipe de TV para gravar em Cambuí, no Sul de Minas Gerais, para o projeto “Cidades Inteligentes”, trabalho que visa produzir reportagens nos municípios que utilizam a tecnologia de geoprocessamento nos serviços públicos. O objetivo é divulgar exemplos de administrações modernas, revelar gestores que inovam para tornar o Brasil mais competitivo. Confira a seguir, entrevista concedida em novembro pela então secretária de Administração e Fazenda do município, Rosilene de Lima Machado Silva:

GeoNotícias: O que mudou na Prefeitura após o uso da tecnologia de geoprocessamento?

Rosilene Silva: Com o uso da tecnologia de geoprocessamento nós temos todas as fotos aéreas, frontal, de todos os imóveis que tem no município, então nós não precisamos mais deslocar fiscais para ir no local fazer as medições, o que acelerou muito, facilitou o trabalho.

GeoNotícias: Aumentou a receita municipal por causa dos serviços de geoprocessamento?

Rosilene Silva: Sim, nós tivemos um aumento de lançamento. Porque nós tínhamos inúmeros imóveis que não estavam no nosso cadastro imobiliário. Porém, nós tivemos a crise financeira. Então a tecnologia auxiliou na crise financeira, porque os recursos que entraram devido ao geoprocessamento ajudaram bastante. Mas também teve muita inadimplência devido à crise.

GeoNotícias: Qual foi a diferença do IPTU lançado antes e depois do trabalho da Geodados?

Rosilene Silva: É cerca de 30% de modo geral. IPTU, ITBI aumentou também, principalmente no primeiro ano, que houve muitas modificações. Em 2014, 2015, o ITBI aumentou bastante, bem mais do que esse ano (2016) porque já foram regularizados vários imóveis. O IPTU aumentou cerca de 30%, o ISS também, a receita de dívida ativa também aumentou porque o pessoal que vinha regularizar o imóvel e tinha dívida já aproveitava e acertava. Só que nós tivemos aí esse déficit da crise. Então os recursos que entraram contribuíram para manutenção da prefeitura, porque a queda dos recursos federais e estaduais foram muito grandes. Então o aumento da arrecadação ajudou na manutenção, ajudou bastante.

GeoNotícias: Tem mais alguma coisa que a senhora gostaria de dizer com relação ao uso da tecnologia de geoprocessamento na gestão pública?

Rosilene Silva: A tecnologia não aumenta somente os tributos e cadastros imobiliários, nós fizemos também o Meio Ambiente, então temos todas as áreas, rios, tudo mapeado. Área de preservação, onde tem árvores, o tipo de solo, nós temos tudo mapeado. Nós temos também, que ainda não está sendo utilizado mas já foi feito, o cadastro social, sabemos onde as famílias carentes estão localizadas, quem pode ser beneficiado pelo Bolsa Família, são inúmeros os benefícios com esse cadastro. Tínhamos imóveis com problemas, que a legislação não permitia que eles estivessem daquele jeito. Foi dado anistia para todos que estavam irregulares para ficar regular, poder vender e fazer transações com os imóveis. É uma tecnologia que permite muita coisa.

GeoNotícias: Qual foi a reação quando a senhora viu na tela do computador a cidade de Cambuí digitalizada, o mapa do município?

Rosilene Silva: Ah, é uma sensação de organização total, de domínio da situação porque você sabe, você está ali, não tem como questionar para tirar da foto, a foto é inquestionável, e organização no sentido de nós termos o controle do que tem. O município não sabia quantos imóveis tinha e hoje nós sabemos o tamanho dos imóveis, onde estão localizados, nós não tínhamos esse controle. Agora dá para pensar em políticas públicas, locais que podem, que são muito habitados que dá para melhorar, a situação de habitação, construção de creches, de postos de saúde, nós temos toda essa visão hoje. (Assista vídeo sobre Cambuí-MG no site www.geodados.com.br)

RESULTADOS



Acréscimo de 23% com ISSQN - O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), de competência do município, a exemplo do IPTU, também obteve resultado positivo para os cofres da prefeitura. Em 2014 o valor arrecadado foi de R\$ 1.736.515,00 e no ano seguinte, em 2015, essa quantia pulou para R\$ 2.019.730,81, um aumento significativo de 16,31%. Este acréscimo se manteve no ano seguinte, em plena recessão econômica. Em 2016 o valor arrecadado por meio do ISSQN foi de R\$ 2.136.166,69, ou seja, 5,76% de aumento. Todos esses resultados foram obtidos logo após o início dos trabalhos de geoprocessamento realizados pela Geodados em Cambuí. Só de ISSQN no período de 2014 a 2016, o incremento na arrecadação municipal foi da ordem de 23%.



Ganho de 41% com tributos - De acordo com a documentação obtida com a secretária municipal de Administração e Fazenda, Rosilene de Lima Machado Silva, o valor lançado dos tributos urbanos antes do geoprocessamento, em 2014, foi de R\$ 5.126.045,87, depois, já com o trabalho realizado pela Geodados, em 2016, esse número subiu para R\$ 7.234.006,57. Ou seja, o aumento registrado no período foi de 41%.

MAPA DIGITAL

O chefe do Departamento de Tributos da Prefeitura, José Carlos Souza, revela em depoimento para o **GeoNotícias** qual foi a sua reação quando viu pela primeira vez na tela do computador o mapa digital do município de Cambuí.

“Fiquei admirado porque a gente tem alguns exemplos na internet, mas nessa magnitude, nessa complexidade, desse jeito, nunca tinha visto. E a exatidão da coisa, entendeu, a medição, a construção em si, tudo ficou muito nítido, muito realista, tanto que os contribuintes que vieram falando, que batiam no peito que não tinham os imóveis, a gente mostrava o mapa, as fotos e eles ficavam quietos e iam embora. A gente nem precisou ir atrás, a prefeitura não precisou regularizar alvará, nada, eles mesmos vieram e resolveram quando perceberam que estavam errados. É muita tecnologia, muita informação boa para o município”.

Outra observação que o servidor municipal faz sobre a tecnologia está relacionada a atualização periódica do geoprocessamento. Para José Carlos Souza essa atualização é muito importante. “A nossa cidade tem mais ou menos 30 mil habitantes e aqui tem uma média de construções diárias, parece brincadeira, de três a quatro por dia. Dessas três, quatro obras que começam, uma, no máximo duas, vinham sendo regularizadas.



Chefe do Departamento de Tributos da prefeitura de Cambuí, **José Carlos Souza**

Só a metade, mas hoje com a atualização anual por geoprocessamento as coisas estão mudando, as pessoas estão ficando mais conscientes. Reformas, anexos no fundo de algumas residências, ampliações, muitos ainda não se interessam em regularizar porque sabem que vai aumentar o imposto, mas esta ferramenta não deixa escapar. Temos noção do crescimento da cidade, a fiscalização ficou bem mais eficiente e o município só sai ganhando”. (Vídeo com a reportagem no site www.geodados.com.br)

CONHEÇA O PDM



Ligue: (17) 2139-0800

PDM

Plano de Desenvolvimento Municipal