

## Mirassol constata aumentos significativos de área construída em 25% dos imóveis

Somando as ampliações e novas edificações o aumento de área construída foi de 793.080 m<sup>2</sup>, sendo 7.310 ampliações e 1.718 novas edificações, representadas na figura abaixo em verde e vermelho respectivamente.



Clayton dos Santos Queiroz  
Diretor de Tributos

“A Geodados foi contratada em 2018, com a expectativa de cumprir a legislação municipal que prevê a atualização periódica da Planta Genérica de Valores. Embora a PGV não tenha sido aprovada pelo legislativo, o lançamento do IPTU já incluiu a área construída atualizada.

Esta inclusão foi fundamental, pois mesmo em meio a um período de pandemia, o município de Mirassol teve aumento na arrecadação do IPTU de aproximadamente 12%, o que foi primordial para que mantivéssemos os compromissos financeiros em dia e a máquina pública funcionando. Com os dados geoprocessados em mãos e diante de um novo legislativo, no próximo ano vamos tentar novamente fazer com que a PGV seja aprovada e enfim, o valor venal seja corrigido.”

# Prefeitura Municipal de Mirassol - SP

## Dados Gerais

Localizado na região Noroeste do Estado de São Paulo, próximo à São José do Rio Preto, o município de Mirassol possui 60.303 habitantes (IBGE 2020) e área de 244km<sup>2</sup>.

Mirassol é um importante pólo da indústria moveleira e junto com o setor terciário são os mais relevantes para o PIB Municipal.

Em setembro de 2018 a Prefeitura firmou contrato com a empresa Geodados para a atualização do cadastro imobiliário e da Planta Genérica de Valores, utilizando o geoprocessamento. Como resultado, obteve o aumento da arrecadação de receitas municipais.

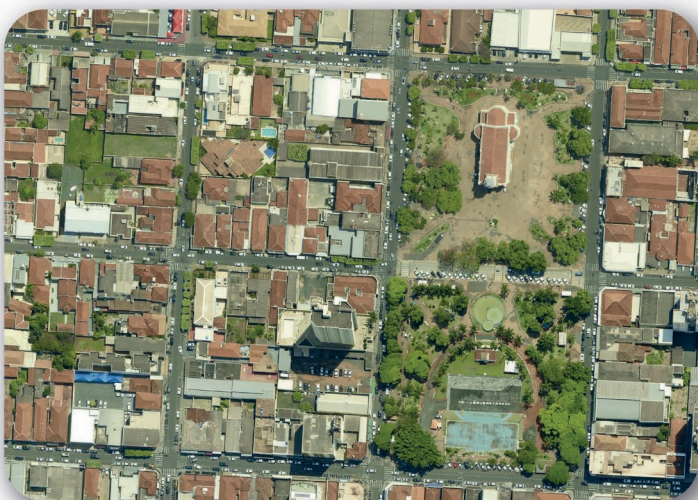
Os serviços contratados e entregues podem ser vistos ao lado e o resultado alcançado com esse trabalho você conhecerá em maiores detalhes a seguir.

### Serviços Contratados

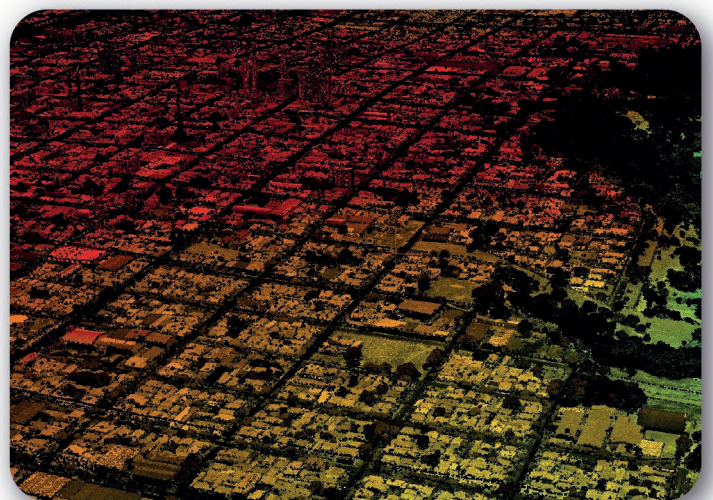
- 1. Levantamento aerofotogramétrico e ortofotos - 41,3km<sup>2</sup>**
  - 1.1 Arquivo digital- plano de voo
  - 1.2 Ortofotos 0,10m/pixel
- 2. Perfilometria laser e modelos topográficos - 41,3km<sup>2</sup>**
  - 2.1 Modelo digital de superfície e de terreno
- 3. Levantamento e coleta dos valores imobiliários em diversas fontes de informação**
  - 3.1 Levantamento fotográfico multidirecional- 360°
- 4. Atualização da base cartográfica em ambiente de geoprocessamento**
  - 4.1 Atualização da base cartográfica em ambiente de geoprocessamento
- 5. Elaboração da nova planta genérica de valores**
  - 5.1 Elaboração da nova planta genérica de valores
  - 5.2 Integração com o banco de dados de Prefeitura
- 6. Recadastramento, reclassificação do padrão construtivo, elaboração das cartas de notificação e relatórios dos resultados de exportação dos dados, bem como simulação**
  - 6.1 Cadastro imobiliário urbano- 23.000 imóveis
  - 6.2 Elaboração das cartas de notificação
  - 6.3 Relatório dos resultados e exportação dos dados prediais para cálculo do IPTU
- 7. Implantação do sistema**
- 8. Treinamento**
- 9. Assessoria e atualização cadastral**

## Levantamento Aerofotogramétrico e Perfilamento Laser

Realizados simultaneamente, geraram ortofotos de altíssima resolução e modelos digitais de superfície e terreno que foram utilizados para extrair informações de volume e área das edificações urbanas.



Ortofoto 0,10m/pixel



Perfilometria laser 2 pontos/m<sup>2</sup>

A Geodados está inscrita na Categoria 'A' no Ministério da Defesa, autorizada a executar todas as fases do aerolevanteamento.

## Levantamento Fotográfico 360°

Foi realizado ao longo das vias urbanas, permitindo a classificação imobiliária do: uso, estado de conservação, idade aparente e existência de beiral. Possibilitou também a verificação da existência de calçadas, muros, numeração predial, arborização, sinalização de trânsito, entre outras.



Unidade de mapeamento móvel 360°

## Atualização da Base Cartográfica

As plantas de quadras fiscais foram digitalizadas, retificadas e georreferenciadas sobre as ortofotos, servindo como guia para a confecção do mapa urbano composto por quadras, lotes, logradouros e unidades cadastrais.



## Recadastramento Imobiliário

A área coberta de cada imóvel foi medida por geoprocessamento. Em seguida foram subtraídas as áreas com beiral, resultando na área edificada. Foi realizada também a classificação das edificações. Os imóveis com divergências de área construída e/ou padrão construtivo receberam a Carta de Notificação.



Área coberta (m<sup>2</sup>)



## Sistema de Geoprocessamento

Opera nos ambientes web e desktop. Foi implantado integrado à base de dados do cadastro imobiliário municipal, modernizando o departamento de Tributação da Prefeitura que passou a realizar consultas dinâmicas no cadastro imobiliário e a visualizar os resultados sobre o mapa digital. O atendimento ao contribuinte melhorou muito também, ficou mais fácil demonstrar a realidade e o contribuinte passou a compreender melhor os fatos geradores dos impostos municipais.

## Planta Genérica de Valores

O intuito principal do projeto era atualizar a PGV, pois estava totalmente defasada. Com o auxílio da Geodados, a PGV foi tecnicamente atualizada. Oportunamente ela será submetida ao legislativo municipal e, se aprovada, fará justiça tributária uma vez que as distorções relativas de valor do metro quadrado de terreno que existiam entre as zonas homogêneas foram corrigidas e um novo valor foi proposto para o fator de correlação com os valores de mercado.



## Resultado

Além da modernização do departamento de tributação, que é fato, o projeto aferiu importantes resultados em relação a atualização do valor venal predial e territorial dos imóveis urbanos.

Em relação ao valor venal predial, com a constatação de 793.080m<sup>2</sup> de área construída a mais, houve um importante aumento do imposto predial de aproximadamente 4,3 milhões de reais, passando de R\$ 12.765.861,78 para R\$ 17.102.144,36.

Em relação ao valor venal territorial, devido ao longo período sem a atualização da PGV, a expectativa após a sua aprovação pelo legislativo municipal é de proporcionar um aumento de receitas na mesma proporção do valor venal predial, ou seja, de 34% ou mais.

## Trabalho Reconhecido

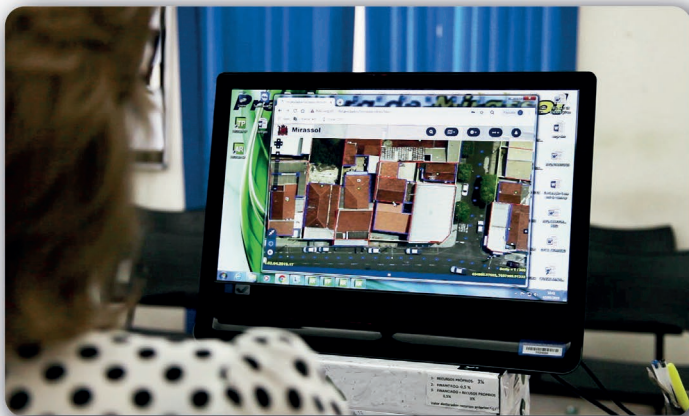


Andrea Alves de Araújo  
Chefe do Cadastro Imobiliário

“JUSTIÇA TRIBUTÁRIA é como eu defino o resultado do trabalho prestado pela Geodados, porque realmente o contribuinte vai pagar pelo que há de construção no seu imóvel e esse valor devido se reverte em melhoria no próprio município.

O geoprocessamento se mostrou primordial para o trabalho desenvolvido no dia a dia. As ortofotos, fotos de fachada, atualização cadastral e atualização da PGV, tudo isso está disponível nas nossas mãos através do sistema de geoprocessamento, assim o atendimento ao munícipe ficou mais ágil e fiel por conta da qualidade dos serviços prestados e o fiscal não precisa

mais ir ao local, pois através do sistema WEB ele verifica a situação e resolve na sua própria sala, o que facilita a logística. O resultado só trouxe benefício, tanto na parte de tecnologia quanto na justiça tributária e aumento de arrecadação Municipal.”



Servidor municipal utilizando o sistema de geoprocessamento

Manter a base de dados do cadastro imobiliário sempre atualizada é ter responsabilidade fiscal. O município cobra o que é justo e o munícipe contribui com o que de fato é devido.

O geoprocessamento proporciona segurança ao servidor da Prefeitura, pois traz 100% dos imóveis medidos e as medidas estão disponíveis para consulta. Com o envio das cartas de notificação a Prefeitura demonstra transparência e respeito ao cidadão que é o contribuinte municipal.



**GEODADOS**  
GEOPROCESSAMENTO E SAE

(17) 2139-0800

[www.geodados.com.br/geonoticias](http://www.geodados.com.br/geonoticias)

Rua Inglaterra nº840 | Vila Nossa Senhora de Fátima | São José do Rio Preto - SP | CEP 15015-510 | CNPJ 03.338.574/0001-62

Fone (17) 2139-0800 | [geodados@geodados.com.br](mailto:geodados@geodados.com.br) | [www.geodados.com.br](http://www.geodados.com.br)