

FASE INICIAL PARA A ELABORAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE JOSÉ DA PENHA - RN

Leogilton Fontes de Queiroz Filho¹; Sávio Felipe Pereira Barbosa²; Cícero Renato Lima³; Ludmylla Nadja Silva Moreira⁴; Antônio Carlos Leite Barbosa⁵

(¹Universidade Federal Rural do Semi-Árido, leofontesjp@gmail.com; ²Universidade Federal Rural do Semi-Árido, felipenet15@hotmail.com; ³Universidade Federal Rural do Semi-Árido, cicero.rlima@outlook.com; ⁴Universidade Federal Rural do Semi-Árido, ludmyllanadja@gmail.com; ⁵Universidade Federal Rural do Semi-Árido, antonio.leite@ufersa.edu.br)

Introdução

Após a reestruturação do sistema tributário do país, pela Constituição Federal de 1988, os municípios receberam uma maior autonomia, antes exclusivas dos Estados. Dentre as diversas fontes de recursos, é de responsabilidade da gestão municipal a elaboração de ferramentas com objetivo de obter conhecimentos e administrar de forma correta e justa os impostos.

A prefeitura de José da Penha, atualmente, possui um sistema tributário falho, constituído por um programa computacional sem nenhum tipo de banco de dados que possibilite uma tributação correta e eficiente. A cobrança de IPTU (Importo Predial e Territorial Urbana) e do ITIV (Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis) seguem padrões sem o devido estudo sobre o mercado imobiliário, gerando coeficientes equivocados e até mesmo causando a injustiça tributária.

Sob essa perspectiva, com o intuito de sanar esse problema, é essencial a elaboração de uma Planta Genérica de Valores (PGV), na qual consiste em um mapa que subdivide as áreas urbanizadas em zonas que possuem, levando em consideração vários fatores como localização, serviços urbanos e infraestrutura, um valor venal por metro quadrado de áreas para os terrenos pertencentes àquela região (OLIVEIRA, 2015). Através dos coeficientes presentes em uma PGV que dependem do tamanho do terreno, sua localização, a área construída e a sua qualificação definem, em suma, o valor venal de um imóvel. Já para o cálculo do IPTU, leva-se em consideração o produto do valor venal do imóvel pela sua respectiva alíquota.

Metodologia

Inicialmente, foi realizado a setorização da cidade como logística para fins de obtenção de dado. Levando em consideração a existência de uma rodovia federal, BR 405, que se estende de extremo á extremo do município, a divisão consistiu em 5 zonas, identificando as áreas centrais e de

(83) 3322.3222

contato@conapesc.com.br

www.conapesc.com.br

expansão, sendo estas divididas pela rodovia. Os setores 1 e 2 representam o centro urbano da cidade, ao leste da referida rodovia. O setor 3 também está localizado no centro, porém ao oeste da rodovia. O setor 4 encontra-se em um dos extremos da cidade, ao norte, enquanto o setor 5 situa-se no outro extremo, ao sul.

A primeira etapa da coleta de informações consistiu na aplicação de um checklist de forma simples e objetiva, analisando a morfologia urbana e identificando as principais características físicas e o real estado de todas as ruas da cidade. Foram analisados fatores como a pavimentação, iluminação pública, saneamento básico, tipologia das edificações e outros fatores que influenciarão diretamente na avaliação das áreas e, conseqüentemente, dos imóveis. O trabalho foi desenvolvido num total de sessenta e quatro ruas.

A segunda etapa consistiu na aplicação de um outro checklist, onde este era destinado ao diagnóstico dos imóveis. As informações coletadas servirão como base para o cálculo do valor venal por metro quadrado da PGV, visto que quanto maior o padrão das edificações de uma determinada zona, maior o imposto por metro quadrado, visto que isso definirá a situação socioeconômica da população que ali reside. Para cada lote, foi coletado informações na qual indicava o tipo de imóvel, sua situação, o patrimônio do terreno, o uso do solo, a elevação, cobertura, piso, revestimento das paredes, padrão da edificação, pedologia, distribuição dos cômodos, estado de conservação, técnicas construtivas, serviços urbanos, acessibilidade e outras informações relevantes para a geração dos coeficientes multiplicadores da PGV.

Para o cálculo da área dos lotes e área construída, é necessário a elaboração de um mapa, em escala, para fazer as devidas medições. Um dos métodos para isso refere-se à utilização de aerofotografia com drones, fazendo também o levantamento planialtimétrico, o que possibilitaria a elaboração de um documento preciso, fornecendo para a prefeitura o suficiente para gerar, de forma justa, o IPTU e ITIV.

Resultados e Discussão

De acordo com o levantamento, o setor 1 é o que possui um maior número de ruas. Este setor está localizado na região central da cidade, o que em partes justifica a sua dimensão. O setor 4, localizado na entrada da cidade, sentido Pau dos Ferros, e avaliado como área de expansão pela formação de novos arruamentos é o segundo maior, com 19% do total de vias locais, seguido pelos setores 2 e 3, ambos compostos por 17% das ruas. O

(83) 3322.3222

contato@conapesc.com.br

www.conapesc.com.br

menor setor é o 5, localizado em um dos extremos da cidade e caracterizado como área de expansão pela presença de novos empreendimentos como, por exemplo, loteamentos.

Com relação à tipologia média das edificações, estudo baseado nas características construtivas dos imóveis com relação a sua vizinhança, houve uma grande percepção de residências geminadas, isto é, coladas em ambos os lados com outras edificações. O setor 1 é o que possui maior predominância dessa tipologia, que a se julgar por uma análise superficial trata-se da área mais antiga da cidade, o que justifica o método construtivo adotado. No entanto, a maioria das edificações encontram-se isolada no lote, ou seja, possuem espaço livre em ambos os lados. Tal prerrogativa é avaliada de forma positiva, pois irá aferir um valor venal real maior a este tipo.

Tratando-se da pavimentação das ruas, a pesquisa identificou que em todos os setores predomina o uso de paralelepípedos. O pavimento asfáltico foi identificado em um bom número de ruas do setor 1, enquanto no setor 3 há presença devido a BR-405. Os demais setores não possuem ruas asfaltadas. Foram identificadas ainda ruas sem pavimentação, um quantitativo simbólico, mas que também influenciará na avaliação final dos imóveis localizados nestas regiões.

No tocante ao saneamento básico das ruas, a pesquisa identificou que ele existe de forma parcial na maioria. Nesse caso, há falta de pelo menos um dos quatro componentes (abastecimento de água, gestão de resíduos sólidos, esgotamento sanitário e drenagem urbana). Um bom número de ruas, índice considerável no setor 4, não possui saneamento, ou seja, boa parte das ruas desta área não são assistidas por este importante componente do desenvolvimento urbano e fator essencial para a qualidade de vida da população, além disso, um implicador na valorização dos imóveis, pois essa variável tem a sua contribuição para a constituição do valor venal.

Com relação à iluminação pública, em todos os setores a predominância é de um sistema que segue o padrão da concessionária local, isto é, pontos de iluminação instalados nos postes que fazem parte da distribuição da energia elétrica. Quando dito uma iluminação parcial, isso significa que alguns pontos de iluminação se apresentam distantes ou falhos.

Tratando-se da geometria das ruas, ou seja, a largura das vias locais, os resultados encontrados foram bastante positivos. É importante destacar que tal índice tem uma contribuição significativa na valorização de cada imóvel, pois diz respeito à acessibilidade e mobilidade. Em todos os setores predominam ruas que possuem entre três e sete metros e meio.

Conclusão

A gestão municipal, em posse de seus direitos e responsabilidades, tem como um de seus objetivos a justiça fiscal. O sistema tributário deve ser provido de um banco de dados com informações acerca dos padrões construtivos dos imóveis, da infraestrutura urbana e de dados mercadológicos. Como ferramenta indispensável para manipulação dos dados pela equipe técnica do setor tributário de uma prefeitura, a Planta Genérica de Valores auxilia na geração das alíquotas para cobrança de IPTU e ITIV, além de contribuir nas tomadas de decisões. É importante que haja, em concomitância com a elaboração da PGV, uma revisão do código tributário do município.

Referências

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília/DF, Out. 1988.

OLIVEIRA, Dayanne Vieira de. **MODELAGEM DE PLANTA GENÉRICA DE VALORES PARA A CIDADE DE MONTE CARMELO/MG**. 2015. 74 f. Tese (Doutorado) - Curso de Engenharia de Agrimensura e Cartográfica., Universidade Federal de Uberlândia, Monte Carmelo, 2015.