

ELABORAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES: ETAPA DE INVESTIGAÇÃO NA CIDADE DE UIRAÚNA-PB

Cicero Renato Lima

Discente do Curso de Engenharia Civil da Universidade Federal Rural do Semi-Árido - UFERSA
cicero.rlima@outlook.com

Antônio Carlos Leite Barbosa

Docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Rural do Semi-Árido - UFERSA
antonio.leite@ufersa.edu.br

Sávio Felipe Pereira Barbosa

Discente do Curso de Engenharia Civil da Universidade Federal Rural do Semi-Árido - UFERSA
felipenet15@hotmail.com

Leogilton Fontes de Queiroz Filho

Discente do Curso de Engenharia Civil da Universidade Federal Rural do Semi-Árido - UFERSA
leofontesjp@gmail.com

GT 6: TERRITÓRIO, ENSINO E INTERDISCIPLINARIDADE

Resumo:

O sistema de tributação em uma cidade é essencial para a arrecadação de recursos para o seu desenvolvimento socioespacial, cultural e econômico. A eficácia na aplicação de impostos depende da análise espacial das cidades, bem como da avaliação de profissionais qualificados para a determinação da alíquota na determinação dos valores de Imposto Predial, Territorial e Urbano (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Como ferramenta indispensável para tal cobrança, concerne a Planta Genérica de Valores (PGV), que consiste numa representação gráfica dos logradouros da cidade com seus respectivos valores associados ao metro quadrado, especificando as características favoráveis de cada setor como, por exemplo, presença de pontos comerciais, saneamento ambiental e iluminação pública. O município de Uiraúna, cidade interiorana do estado da Paraíba, atualmente conta com a cobrança de impostos tomando como referência uma PGV desatualizada, elaborada no ano de 2011, dificultando a correta cobrança das tarifas municipais. Sob essa perspectiva, o presente trabalho tem como objetivo relatar as etapas iniciais da atualização da PGV do município, consistentes na investigação da dinâmica, infraestrutura e expansão urbana. Como percurso metodológico, inicia-se com a observação da cidade como um todo, seguida da aplicação de um checklist pré-estruturado, auxiliado por diálogos com a comunidade objetivando entender mais profundamente as características de cada setor. Após a tabulação dos dados obtidos, percebe-se a importância da atualização da PGV, uma vez que a cidade conta com um processo contínuo de expansão e modernização, fatores que influenciam diretamente no sistema tributário do município de Uiraúna.

Palavras-chave: Infraestrutura; Dinâmica urbana; Checklist; Levantamento de campo.

01. Introdução

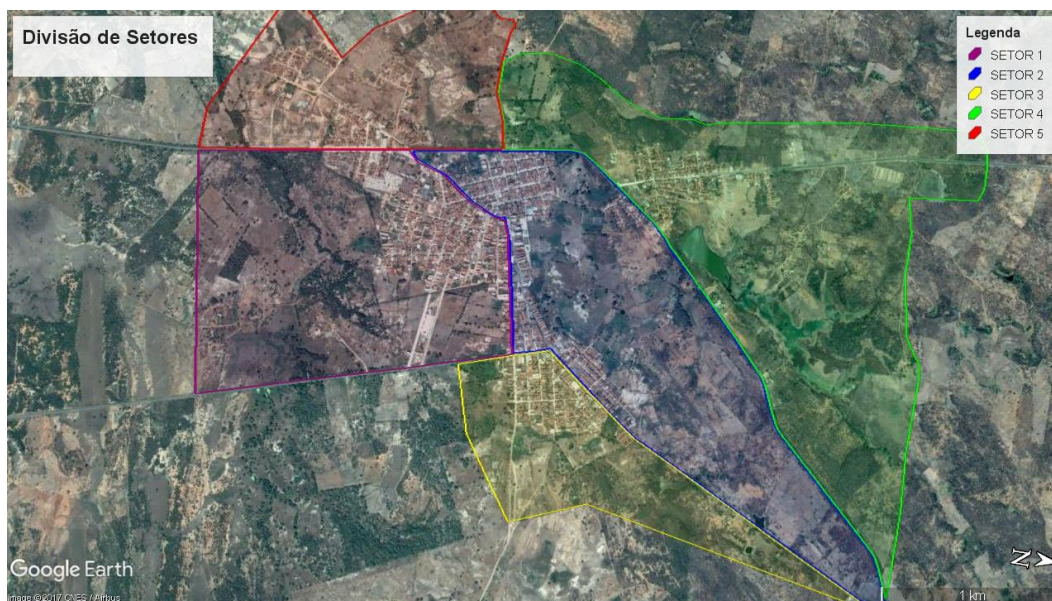
Cada prefeitura necessita de um banco de dados referentes à área de terrenos e construções de cada propriedade do município para assim, aplicar um percentual referente às zonas e ter como resultado um imposto a ser cobrado. O tipo e padrão construtivo do imóvel, assim como a sua área e localização, influenciam no valor da construção. A Planta Genérica de Valores (PGV), traz consigo exatamente os parâmetros avaliativos para a determinação do valor do terreno por metro quadrado. A partir dos seus dados dispostos em tabelas e índices, a PGV é a ferramenta essencial para a adequação do setor tributário de uma municipalidade, pois esta norteará de maneira mais eficiente a estimativa do valor venal real da edificação.

A cidade de Uiraúna no alto sertão do estado da Paraíba, localizado mais especificamente na microrregião de Cajazeiras, tem uma população estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2017) em 15.382 habitantes. O pequeno município já conta com a arrecadação de impostos de caráter municipal, como o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), mas de acordo com as secretarias de fazenda pública e de obras e infraestrutura, os valores estão desatualizados e, portanto, necessitam ser revistos.

Desta forma, este trabalho tem como objetivo apresentar os resultados da etapa de elaboração da PGV da cidade de Uiraúna-PB, partindo das análises dos resultados da aplicação de uma lista de verificações - *checklists*. Atualmente o território uiraunense está dividido em cinco setores e a avaliação partiu desta disposição para que todas as vias fossem observadas de maneira igual. Esta pesquisa justifica-se na necessidade de elaboração desta importante ferramenta, mas antes de tudo num aprofundamento acerca do que se trata e na sua contribuição para a tributação municipal.

02. Metodologia Utilizada para a Pesquisa de Campo

O método utilizado inicialmente foi à visita in loco percorrendo toda região referente à zona urbana da cidade, seguindo a divisão setorial existente atualmente (**Mapa 01**). A pesquisa teve início a partir dos menores setores com o intuito de tomar como base os resultados preliminares. O ponto de partida foi então o setor 4, que além de ser o menor é também o mais extremo da cidade. Seguiu-se pelos setores 5 e 3 e por fim o 2 e 1, sendo este último o maior deles. A pesquisa levou em consideração tanto a observação feita como contou com a participação da população a partir de questionamento indiretos, isto é, conversas durante a aplicação do checklist.



Mapa 01 – Divisão da cidade em setores

Fonte: Adaptação Google Earth, 2017

As questões levantadas relacionaram-se a infraestrutura urbana, especificamente saneamento, iluminação pública, arborização, pavimentação e geometria das ruas. Verificou-se também o padrão construtivo dos residenciais e imóveis de cada área, e por fim, a partir de todos esses parâmetros fez-se uma análise geral. Todos os dados levantados foram tabulados e seguiu-se com a elaboração do relatório.

03. Resultado e Discursões

A partir do material de campo, todos os dados listados foram tabulados e avaliados um a um, de modo a contemplar uma maior análise referente aos aspectos incidentes em cada zona da cidade. Os dados tabelados revelam que o Setor 1 é o que detém o maior número de ruas (**Gáfico 01**) e conseqüentemente um dos maiores da cidade, a frente dos Setores 4 e 2 respectivamente. O setor 1 está localizado no centro da cidade, sendo dividido também com o 2, isso justifica o mesmo ser o maior dentre todos. Já as áreas 4 e 5 estão localizadas nos extremos e foram consideradas áreas de expansão, fato este justificado pela presença de construções e loteamentos, bem como por não constarem no mapeamento ora existente, o que comprova que tais setores cresceram recentemente.

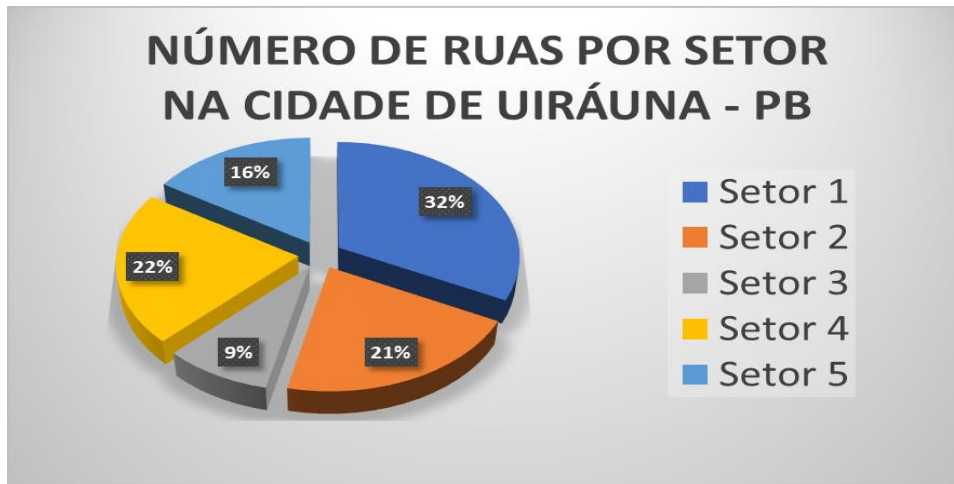


Gráfico 01 – Número de Ruas por Setor na cidade de Uiráuna - PB

Fonte: Elaborado a partir dos dados da pesquisa de campo (2017).

No tocante a pavimentação (**Gráfico 02**), a predominância em quase todos os setores, com exceção dos setores 4 e 5, são de ruas pavimentadas com paralelepípedo. A exceção apresentada justifica-se na própria localização dos setores citados, por se tratarem de áreas de expansão e com grande presença de loteamentos, não é de se espantas que a predominância seja de ruas não pavimentadas, ou seja, leito carroçal. Pavimento asfáltico tem presença considerável nos setores 1 e 2, isso por estarem justamente localizados no centro e por onde também passam rodovias estaduais que ligam o município de Uiráuna às cidades circunvizinhas.

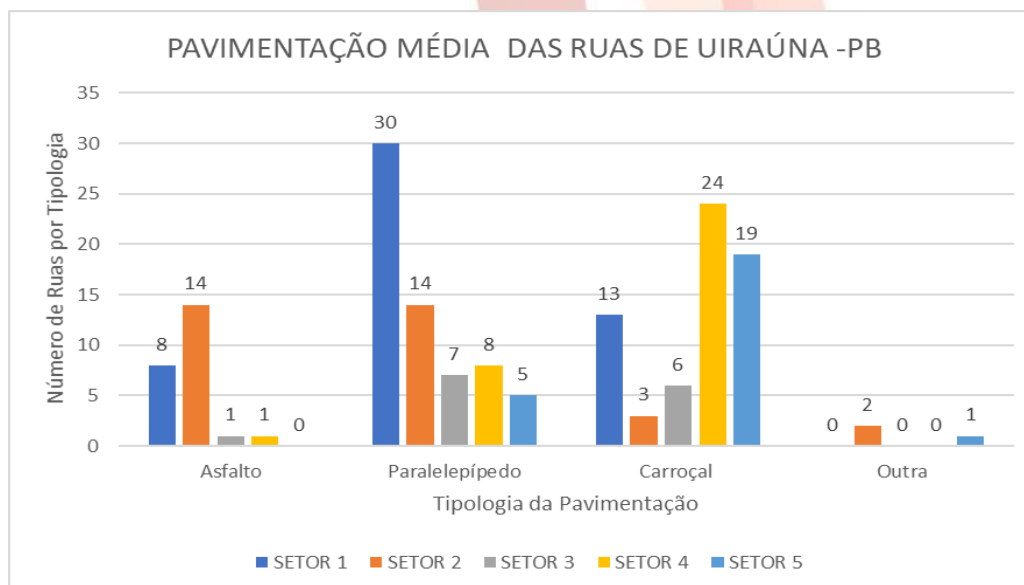


Gráfico 02 – Pavimentação Média das Ruas de Uiráuna - PB

Fonte: Elaborado a partir dos dados da pesquisa de campo (2017).

Em se tratando de saneamento ambiental (**Gráfico 03**), que é composto por abastecimento de água, esgotamento sanitário, gestão de resíduos sólidos e drenagem, a avaliação teve resultados positivos. A predominância foi da presença completa deste parâmetro ou de forma parcial, que significa dizer que apenas um destes itens estava ausente, já que esta avaliação leva em consideração com quatro pontos que contemplam o saneamento. Dentre estes, a partir da observação feita, esgotamento sanitário esteve mais ausente. De acordo com a secretaria de obras e infraestrutura, o município tem buscado atender a esta necessidade a partir de investimentos com recursos próprios, e que pela baixa disponibilidade de recursos tem sido feito de maneira lenta.

Em conversa com os moradores das ruas investigadas, foi citado um bom gerenciamento na questão de resíduos sólidos, no que diz respeito a coleta, principalmente, sendo feita de maneira regular. Com relação a drenagem, a própria topografia do território urbano favorece este processo na maioria das localidades.

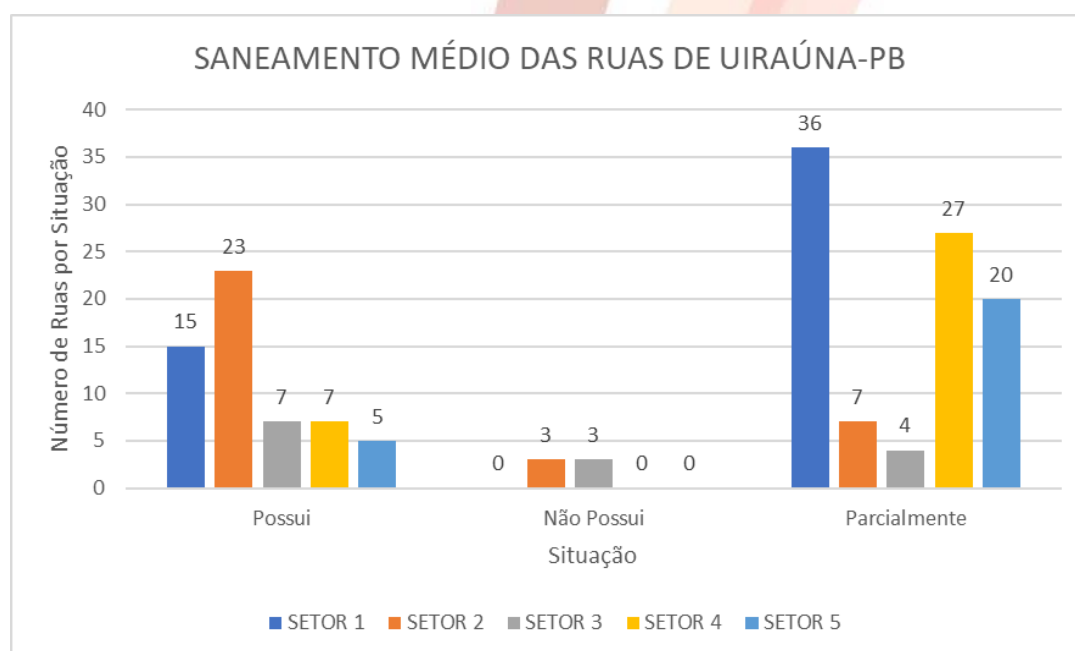


Gráfico 03 – Saneamento Médio das Ruas de Uiraúna - PB

Fonte: Elaborado a partir dos dados da pesquisa de campo (2017).

A iluminação média das ruas (**Gráfico 04**) segue padrão da concessionária, possuindo pontos de iluminação instalados nos postes que fazem parte da distribuição da energia elétrica, fato este predominante em todos os setores. Quando citada iluminação parcial, significa dizer que

naquela localidade existe a necessidade de manutenção e até mesmo a inserção de mais pontos com vistas ao melhoramento do sistema. Para este ponto em particular, além da aplicação do *checklist* e de uma conversa com os moradores que atestaram os dados levantados, fez-se também uma observação noturna parcial pelos setores 1 e 2, e assim melhor se averiguou.

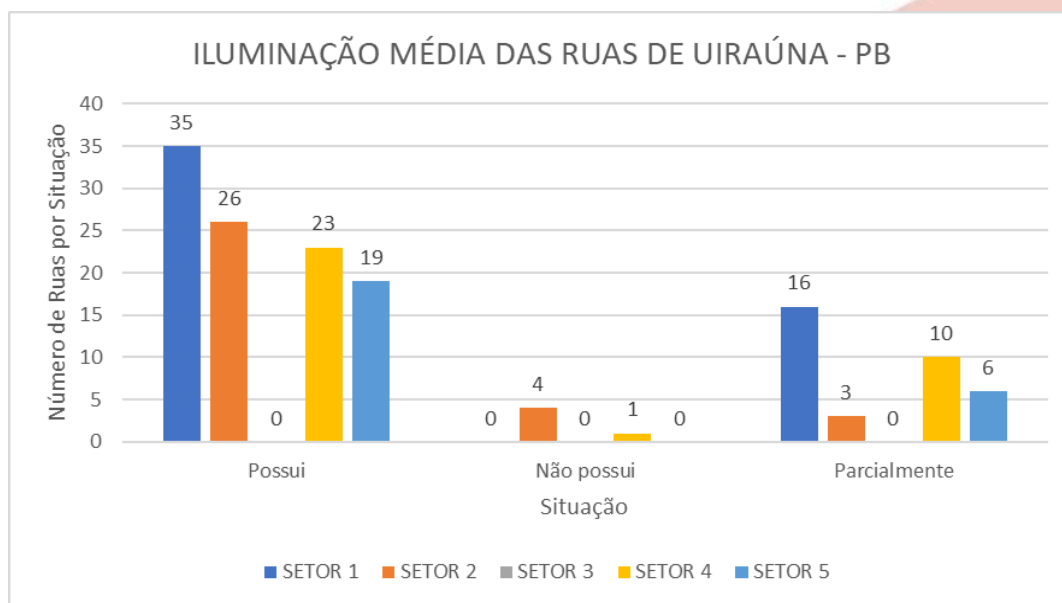


Gráfico 04 – Iluminação Média das Ruas de Uiraúna - PB

Fonte: Elaborado a partir dos dados da pesquisa de campo (2017).

Nos setores 2, 4 e 5, a predominância é de casas de baixo padrão (**gráfico 05**), ou seja, edificações mais simples e que aparentemente pertencem a população de menor poder aquisitivo. No caso dos setores 4 e 5 esta perspectiva pode ser analisada partindo da realidade, num contexto geral, de serem mais afastados do centro da cidade. Historicamente essas localidades tendem a concentrar a população mais carente. O que não nos permite classificar estas áreas como periféricas, pois os requisitos para esta análise seriam mais aprofundados, apenas podemos dizer que são áreas ocupadas pela parcela mais humilde da população.

O setor 1 é aquele que possui maior número de imóveis avaliados em padrão médio/alto. Esse fato pode ser justificado por este estar inserido na região central da cidade se estendendo pela rodovia estadual que liga Uiraúna a cidade de Souza. Historicamente o centro das cidades sempre fora ocupada pela fração mais favorecida da população. É nessa região onde estão inseridos também pontos comerciais de grande potencial, que tendem a valorizar ainda mais esses imóveis e encarecer os seus valores, o que restringe a aquisição a parte da população de melhores condições financeiras.

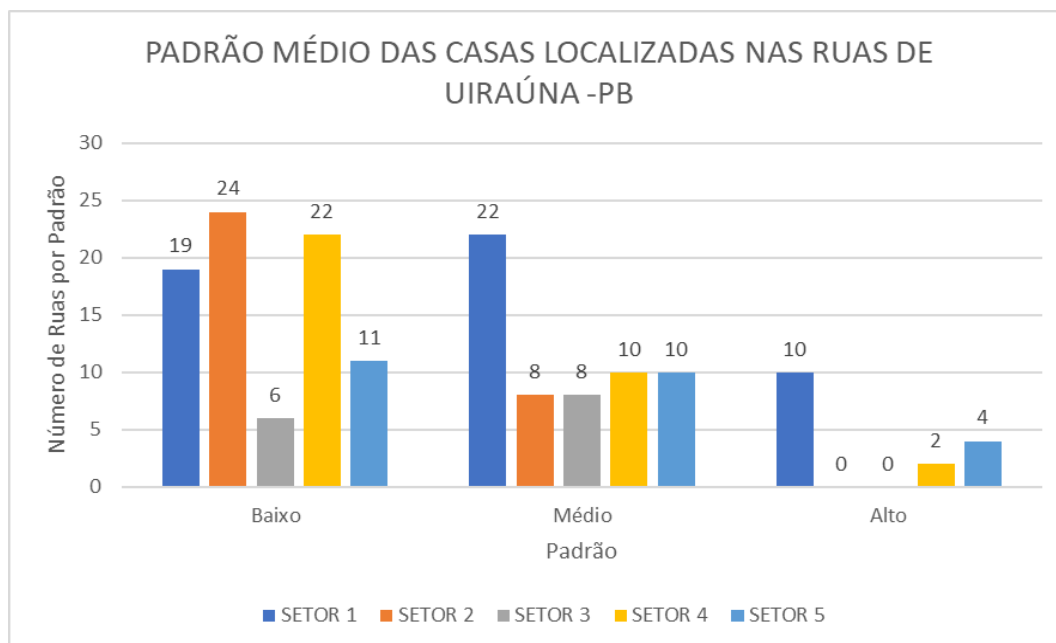


Gráfico 05 – Padrão Médio das Casas Localizadas nas Ruas de Uiráuna - PB

Fonte: Elaborado a partir dos dados da pesquisa de campo (2017).

Em se tratando da arborização médias das ruas (**gráfico 06**), este foi um dos quesitos melhor avaliados e que demonstrou resultados bastante positivos, pois a predomínio em todos os setores foi de uma arborização completa ou parcial. O próprio clima sentido na cidade é uma prova concreta de que este fator é realmente presente. Os setores 1 e 4 ainda apresentaram um número significativo de vias não arborizadas. No primeiro existe um quantitativo de ruas estreitas e que portanto não permite que seja feito um trabalho de implantação, isso acabaria por comprometer o fluxo de veículos, até mesmo de pequeno porte, e por ser uma área comercial precisa ser uma avaliação mais aprofundada. No segundo existem muitas ruas que estão no começo de sua formação, ou seja, poucas residências já concluídas, outras ainda em construção, e em alguns pontos até já existe o plantio de mudas, no entanto ainda muito pequenas, o que não entraria para a conta da arborização, já que a predominância de um quesito é que deve ser avaliado segundo o critério adotado para esta análise.

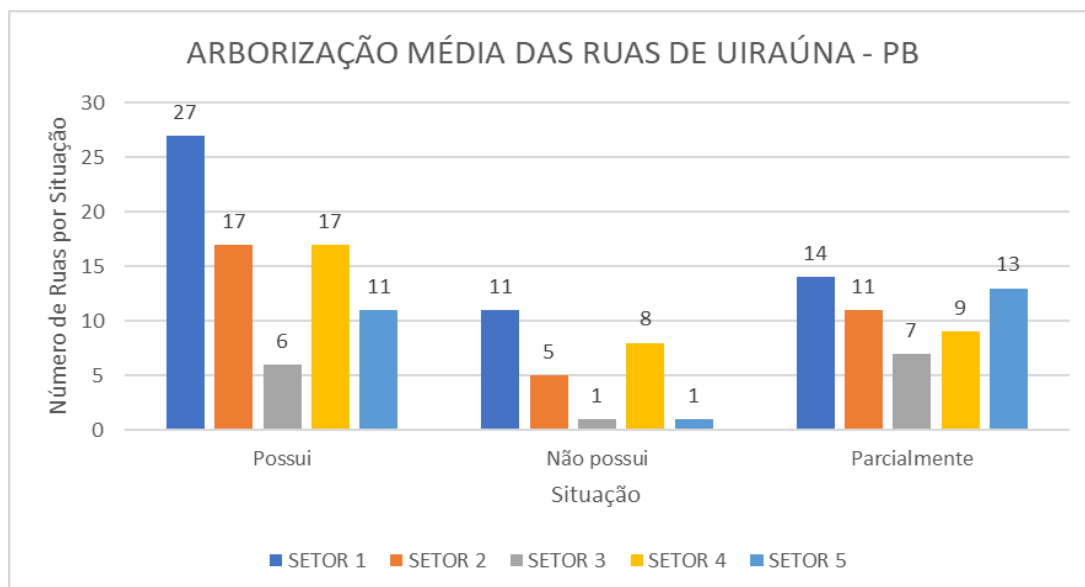


Gráfico 06 – Arborização Média das Ruas de Uiraúna - PB

Fonte: Elaborado a partir dos dados da pesquisa de campo (2017).

Outro ponto bastante positivo em Uiraúna é a geometria médias das ruas (**Gráfico 07**). Existe na cidade uma forte predominância de vias com largura entre 3 e 7,5 metros, o que é um espaçamento significativo. No setor 1 ainda existem um bom número de ruas com largura média entre 7,5 e 12 metros. Em todos os setores registrou-se a presença de ruas com largura média de até 3 metros, o que é um fato existente em todas as municipalidades. Mas considerando que Uiraúna não foi uma cidade criada a partir de um planejamento prévio, os números apresentados mostram que essa questão foi bem discutida. Um parâmetro mais que importante, pois é ele que descreve toda a mobilidade do município, desde o tráfego de veículos até o fluxo de pedestres em todo o território urbano.

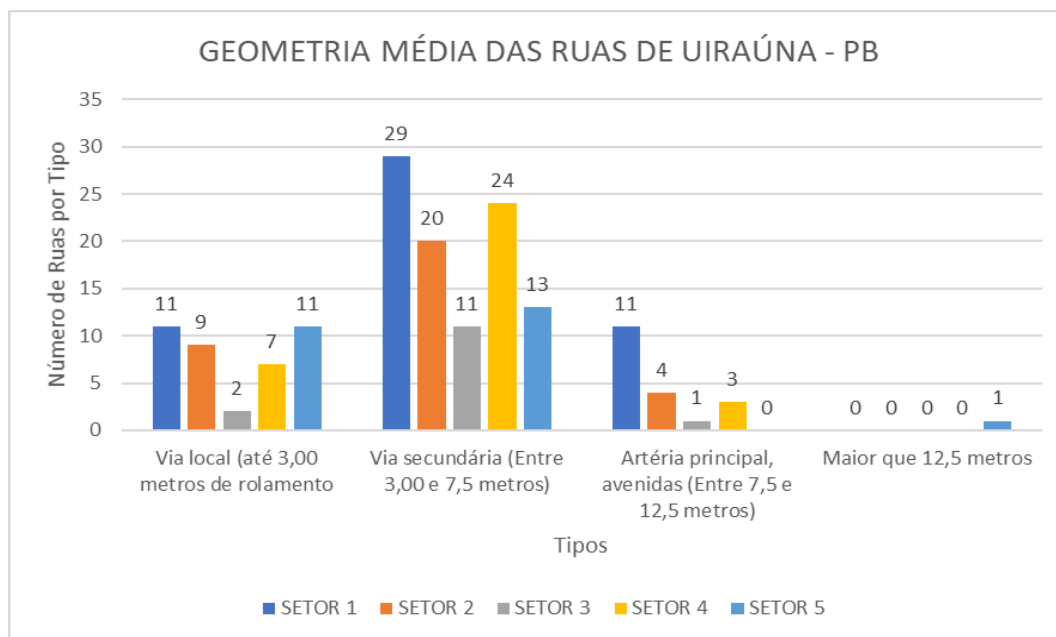


Gráfico 07 – Geometria Média das Ruas de Uirúana - PB

Fonte: Elaborado a partir dos dados da pesquisa de campo (2017).

Os parâmetros avaliados e discutidos já somam um subsídio importante para a elaboração da PGV, um passo importante considerando que a localização e o estado físico das ruas interferem diretamente no valor real das edificações e terrenos. Além de ser umas das etapas de elaboração da PGV, os dados coletados também mostraram um pouco da realidade local que de maneira geral teve muitos pontos positivos e, claro, alguns negativos também que evidenciaram a necessidade de melhorias em determinadas regiões da cidade, sobretudo nas áreas de expansão, presentes principalmente nas regiões mais extremas da cidade.

Os municípios de pequeno porte – população menor que 50 mil habitantes (IBGE, 2014), principalmente, enfrentam dificuldades para realizar a cobrança do IPTU devido à desatualização do cadastro imobiliário e à falta de uma metodologia robusta e de fácil utilização na determinação do valor venal dos imóveis urbanos, bem como de pessoal capacitado e de recursos financeiros. (FARIA, 2017). Dessa forma podemos inferir que esse tipo de subsídio traz um desenvolvimento sócio espacial para a região já que gera riqueza e conseqüentemente a transforma em recursos disponíveis para a população. Em contrapartida, traz também uma interferência no quesito social na medida que coloca “rótulos” em determinadas regiões da cidade, o que pode acarretar uma segregação espacial e trazer uma disputa territorial, o que pode dificultar a ação conjunta dos órgãos locais para o desenvolver dos aspectos da cidade.

04. Considerações Finais

As análises propostas são de suma importância, visto que o esboço superficial é uma das características mais pertinentes no processo avaliativo dos imóveis. A pesquisa atuou em todos os setores e mostrou que características distintas e semelhantes ao mesmo tempo. Todos os parâmetros avaliados incidirão de maneira direta na valorização das edificações e terrenos, que somada aos dados da avaliação unitária darão o valor final que será a base para a atualização do sistema tributário do município. Mesmo tratando-se de uma cidade de pequeno porte, Uiraúna mostrou-se preparada para as mudanças futuras, deixando de lado a fragilidade que se espera observar em cidades de características semelhantes. Com efeito, abrem-se as portas para as próximas etapas do processo de elaboração da planta genérica de valores da cidade.

Referências Bibliográficas

FARIA, R. F., Fo. et al. **Modelos estatísticos para geração de plantas de valores genéricos em áreas urbanas**. Gest. Prod., São Carlos, v. 24, n. 2, p. 279-294, 2017

FLORENCIO, L. A. (2010). **Engenharia de avaliações com base em modelos GAMLSS (Dissertação de mestrado)**. Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

FREIRE, A. E., Aguiar, R. O., & Meireles, S. D. (2006). **Auditoria da planta de valores pelos Tribunais de Contas**. In Anais do XI Simpósio Nacional de Auditoria de Obras Públicas (pp. 1-21). Foz do Iguaçu: TCE-PR.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. **Cidades**. (2014).