

ANÁLISE ESTATÍSTICA DO BANCO DE DADOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO DE FLORIANÓPOLIS

GEÓGRAFO MARCELO VIEIRA NASCIMENTO

Prefeitura Municipal de Florianópolis
Universidade Federal de Santa Catarina

PROF. DR. NORBERTO HOCHHEIM

Universidade Federal de Santa Catarina
Departamento de Engenharia Civil
Campus Universitário - Trindade
88.040-900 - Florianópolis/SC - Brasil
Caixa Postal 476

Resumo : O presente artigo trata do Banco de Dados do atual Cadastro Imobiliário/Fiscal de Florianópolis, onde procurou-se realizar uma análise estatística das principais informações ali contidas.

Abstrat : The present article covers the bank of dates, of the actual Florianópolis property/tax register, volven looked for to carry aut a statistc analyse of the main information conhained there.

EVOLUÇÃO DA QUANTIDADE DE IMÓVEIS CADASTRADOS EM FLORIANÓPOLIS.

INTRODUÇÃO

O atual sistema cadastral, existente na Prefeitura Municipal de Florianópolis e decorrente do convênio CPM/MINTER/BIRB de 28 de novembro de 1980, que previa a realização do SICAF - Sistema de Informações Cadastrais do Aglomerado Urbano de Florianópolis.

O Sistema tinha como finalidade permitir o pleno conhecimento da realidade urbana dos municípios que compõem o Aglomerado Urbano de Florianópolis (Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu), principalmente na caracterização dos serviço urbanos, atualização da base cartográfica básica e a ampliação dos imóveis cadastrados.

O Atual BIC - Boletim de Informações Cadastrais é decorrente também das considerações existentes no SICAF e sua elaboração se deu em função do convênio IPUF - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis, FESC - Fundação de Ensino de Santa Catarina e ITAG - Instituto Técnico de Administração e Gerência.

O dados contidos no atual Banco de Dados do cadastro imobiliário de Florianópolis são retirados do BIC, quando da realização da atualização cadastral.

A evolução da quantidade de imóveis cadastrados em Florianópolis, se dá basicamente pelos seguintes fatores:

01. por iniciativa do contribuinte, que ao construir em seu imóvel procura seguir as normas e regras da legislação, tornando assim o imóvel regular.
02. Através do pagamento do ITBI,
03. Através da atualização do cadastro realizado pelo corpo técnico da prefeitura.
04. Contratação de empresas para a realização da atualização cadastral ou mesmo um esforço concentrado da própria Prefeitura através de algumas secretárias para a realização do trabalho.

Não existiu por parte da Prefeitura nos últimos anos uma verdadeira política de atualização deste banco de dados, fazendo com que o atual cadastro imobiliário seja desatualizado em termos gerais, arcaico na sua concepção e deixa a desejar quanto a sua efetiva qualificação dos elementos urbanos que o compõem, sendo inconsistente quer na forma de obtenção, armazenamento, fornecimento e qualidade das informações.

Assim o atual Banco de Dados de Florianópolis tem a seguinte evolução em seus números de imóveis cadastrados

Tab.01 Evolução do Número de Imóveis Cadastrado em Florianópolis.

Ano	Quantidade
1984	67.000
1985	97.000
1986	98.420
1987	100.948
1988	101.682
1989	106.026
1990	106.275
1991	107.781
1992	120.641
1993	137.126
1994	141.325

Fonte: Secretaria de Finanças.

Florianópolis para o ano fiscal de 1995, 141.325 imóveis cadastrados, distribuídos em 31 distritos cadastrais.

ANÁLISE ESTATÍSTICA DO ATUAL BANCO DE DADOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO DE FLORIANÓPOLIS

Para realização deste estudo, obteve-se junto a Secretaria Municipal de Finanças, os dados do atual cadastro imobiliário dos 141.325 imóveis cadastrados.

Sendo que os mesmos foram agrupados da seguintes forma os principais elementos:

* Para dados numéricos (área do lote, área construída, valor do imposto predial, valor do imposto territorial, valor total do IPTU, Valor total dos impostos, Valor da s taxas de serviços urbanos, coleta de serviços públicos, taxa de iluminação pública , valor total das taxas, testada principal e profundidade do lote), foram calculados os valores mínimos , máximos, médio faixa de valores).

* Para dados alfanuméricos (Utilização do imóvel, pedologia, topografia, situação na quadra, ocupação do lote, patrimônio da edificação, tipo de edificação, estrutura da edificação e padrão de construção) foram calculados a quantidade de imóveis que possui tal característica e percentuais.)

DADOS NUMÉRICOS

1.0 Valores Mínimos, Máximos e Médios

elemento	Mínimo	Máximo	Médio
Área do lote m2	13,00	999.999,99	4013,63

Área Cons. m2	0,01	38.960,79	108,21
Valor I. Predial UFM	0,0001	7.587,92	6,1433
Valor I. Territorial UFM	0,0001	6.721,3	2,83376
V. I.P. + V. I.T. UFM	0,0085	7660,981	7,817
V. da T. S.U. UFM	0,006	5.700,00	1,6617
V. T. C.R.S. UFM	0,0004	3261,018	5,5615
V. T. I. Pública UFM	0,05	0,25	0,07
V. T. Expediente UFM	1,1982	1,1982	1,1982
V. T. Taxas UFM	0,2482	7098,20	7,394
Valor T. IPTU UFM	1,2846	13.819,5	15,185

Em termos de Área de lote contidas no cadastro imobiliário de Florianópolis, a mesma representa 31,80% da área total do município, não querendo dizer com isto, que existe um grande percentual de áreas possíveis de ocupação.

Florianópolis, sendo uma ilha apresenta uma grande gama de ambientes naturais protegidos por legislação federal, tais como: Mangues, Dunas, Restingas, Encostas, Etc.

Além do que há existência de outros ambientes, tais como lagoas, rios, etc.

2.0 Percentuais e Faixa de Ocorrência

2.1 Valor do Imposto Territorial

90,10% (126.135) imóveis cadastrados possuem pagam de Imposto Territorial entre 1 e 5 UFM/ano.

2.2 Valor do Imposto Predial

81,76 (92.896) dos imóveis cadastrados pagam de Imposto Predial entre 1 e 5 UFM/ano.

2.3 Valor Total do Imposto (Predial + Territorial)

72,10% (100.963) dos imóveis cadastrados pagam de Total de Imposto (Predial + Territorial) entre 1 e 5 UFM/ano.

2.4 Valor da Taxa de Serviços Urbanos

98,53% (138.434) dos imóveis cadastrados pagam de Taxa de Serviços Públicos entre 1 e 5 UFM/ano.

2.5 Valor da Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos

72,47% (82.465) dos imóveis cadastrados pagam de taxa de Coleta de Resíduos Sólidos entre 1 e 5 UFM/ano

2.6 Valor da Taxa de Iluminação Pública

94,28% (24.900) dos imóveis cadastrados pagam de taxa de Iluminação Pública entre 0,05 e 0,1 UFM/ano.

2.7 Valor da Taxa de Expediente

100% (141.325) dos imóveis cadastrados pagam de taxa de Expediente 1,1982 UFM/ano.

2.8 Valor Total das Taxas

49,68% (69.799) dos imóveis cadastrados pagam de Total de Taxas entre 1 e 5 UFM/ano.

37,19% (52.248) dos imóveis cadastrados pagam de Total de Taxas entre 5 e 10 UFM/ano.

2.9 Valor total do IPTU (Total de Impostos + Total de Taxas)

26,08% (36.639) dos imóveis cadastrados pagam de IPTU entre 1 e 5 UFM/ano.

36,87% (51.807) dos imóveis cadastrados pagam de IPTU entre 5 e 10 UFM/ano.

16,90% (23.750) dos imóveis cadastrados pagam de IPTU entre 10 e 15 UFM/ano.

7,62% (10.703) dos imóveis cadastrados pagam de IPTU entre 15 e 20 UFM/ano.

3,57% (5.016) dos imóveis cadastrados pagam de IPTU entre 20 e 25 UFM/ano.

8,96% (12.588) dos imóveis cadastrados pagam de IPTU acima de 25 UFM/ano.

3.0 DADOS ALFANUMÉRICOS

3.1 Utilização do Imóvel

70,16%(99.159) dos imóveis cadastrados são residências.

18,87% (26.664) dos imóveis cadastrados não estão sendo utilizados (terrenos baldios).

5,98% (8.453) dos imóveis cadastrados são comerciais.

3.2 Pedologia

98,34% (138.980) dos imóveis cadastrados possuem pedologia considerada **Firme**.

3.3 Topografia

83,00% (117.303) dos imóveis cadastrados são considerados **Planos**.

6,62% (9.361) dos imóveis cadastrados são considerados de **Aclive**.

3,69% (5.208) dos imóveis cadastrados são considerados de **Declive**.

6,69% (9.450) dos imóveis cadastrados são considerados **Irregulares**.

3.4 Situação Na Quadra

69,70% (98.506) dos imóveis cadastrados são considerados de **Meio de Quadra**.

28,34% (40.048) dos imóveis cadastrados são considerados de **Esquina**.

3.5 Ocupação do Lote

81,12% (114.644) dos imóveis cadastrados possuem **construção**.

18,86% (26.647) dos imóveis cadastrados não possuem **construção**.

3.6 Patrimônio da Edificação

98,63% (139.386) dos imóveis cadastrados são de **particular**.

3.7 Tipo de Edificação

49,32% (56.537) dos imóveis cadastrados são **Casas**.

41,80% (47.917) dos imóveis cadastrados são **apartamentos**.

3.8 Estrutura da Edificação

82,42% (94.478) dos imóveis cadastrados são de **alvenaria**.

16,06% (18.414) dos imóveis cadastrados são de **madeira**.

3.9 Padrão de Construção

87,13% (99.893) dos imóveis cadastrados são considerados de **padrão normal**

7,19% (8.245) são considerados de **padrão luxo**.

5,67% (6.506) são considerados de **padrão inferior**.

CONCLUSÕES

* A utilização e o tratamento estatístico dos dados que compõem o atual banco de dados do cadastro imobiliário de Florianópolis, pode dar respostas não só para o processo de planejamento urbano, mas também para estudos do comportamento da atual estrutura de arrecadação de impostos (IPTU, Taxas e ITBI).

* Que somente pelo conhecimento da atual realidade do Banco de Dados e todo processo de cadastramento imobiliário, a Prefeitura Municipal de Florianópolis, poderá fixar metas e objetivos para a existência da garantia de níveis satisfatórios de arrecadação de tributos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

01. NASCIMENTO M. V. Et. Al.. Análise do Cadastro Imobiliário de Florianópolis. In. XVII. Congresso Brasileiro de Cartografia. Anais. Salvador. Bahia.1995.

02. NASCIMENTO M. V. Et. Al. O Cadastro Técnico de Florianópolis - O Banco de Dados Reflete a Realidade Municipal?. In. 1º. Congresso Brasileiro de Avaliações para Fins Tributários (IPTU/ITBI/ITR). Anais. Cachoeira do Sul. 1995.

03. IPUF. Projeto SICAF - Sistema de Informações Cadastrais do Aglomerado Urbano de Florianópolis. SC.1980.