

PROJETO
REVISÃO CADASTRAL
do Município de Salvador

Imobiliário e atividades
RA V à RA VII
Logradouros e numeração métrica
RA I à RA XI



Centro do Planejamento Municipal

PIR(O)DASAVIL
COMPANHIA DE PROCESSAMENTO DE DADOS DO SALVADOR

CPM
CENTRO DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

PRODASAL
CIA DE PROCESSAMENTO DE DADOS DO SALVADOR

PROJETO

REVISÃO CADASTRAL DO MUNICÍPIO DO SALVADOR

Salvador, agosto 1991

ADM-157

PMS	CPM	GERIN
BIBLIOTECA		
1715	26 / 02 / 93	
N.º Reg.	Data	

SUMARIO

1- APRESENTAÇÃO

2 - OBJETO

3 - METODOLOGIA

4 - PREÇOS

5 - PRAZO DE EXECUÇÃO

1 - APRESENTAÇÃO

A Prefeitura Municipal do Salvador vem atravessando sérias dificuldades financeiras, agravadas ao longo do tempo devido a fatores externos e internos. O constante aumento da demanda de serviços requeridos por uma urbanização desordenada e uma população crescente, a carência de outros meios de ampliar sua receita sem onerar os contribuintes, associada a uma estrutura organizacional e administrativa ineficiente e onerosa, fazem com que sua arrecadação seja insuficiente para a cobertura dos seus gastos.

Para assegurar um melhor funcionamento da administração municipal, com vistas a se alcançar um elevado nível de eficiência, é da maior importância que a Prefeitura se estruture devidamente, com um instrumento ágil que permita o aumento da arrecadação tributária e, paralelamente, forneça controles suficientes de modo que a distribuição de informações seja precisa e sistemática.

A presente proposta é a primeira etapa do projeto de revisão dos cadastros do Município do Salvador que, a partir dos cadastros de imóveis, de logradouros, e de atividades, bem como, da implantação da toponímia e numeração métrica linear, em articulação com as Regiões Administrativas e com a base cartográfica SICAR, levará a um sistema de codificação comum, permitindo um elo de ligação entre os diversos arquivos do Município, integrando-os aos cadastros setoriais dos órgãos concessionários de serviços públicos (COELBA, EMBASA, TELEBAHIA, CORREIOS).

Com os elementos que serão coletados em campo, tomando-se como base de cadastro cada unidade imobiliária de "per si", a Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ, terá condições de atualizar o cadastro existente no que diz respeito à tipologia, uso, áreas de construção e terreno gerando ampliação da receita.

Com a implantação do cadastro de logradouros, a SEFAZ terá condições de trabalhar com um poderoso instrumento, o qual fornecerá condições, as mais variadas e necessárias, para o cálculo dos Valores Unitários Padrão (VUP) e a confecção da Planta Genérica de Valores do Município. Assim, a PMS terá de imediato um substancial aumento de arrecadação, bem como, com a permanente retroalimentação do sistema, uma forma de acompanhar todos os investimentos aplicados em um determinado logradouro, ou mesmo, em uma faixa deste, tais como, pavimentação, drenagem, arborização, equipamentos urbanos, etc., possibilitando assim uma atualização do valor do VUPT cobrado, bem como fornecendo ao administrador informações necessárias para que possa programar ações fiscais e de cobrança, investimentos, como também a relação arrecadação/investimentos (benefício) em um logradouro ou grupos de logradouros.

Em paralelo à atividade de revisão cadastral, far-se-á a implantação da toponímia e numeração métrica linear das áreas pesquisadas. Assim, os imóveis ao final do trabalho, estarão perfeitamente geo-localizados, evitando-se duplicidade ou mesmo multiplicidade de endereços.

Será desenvolvida junto a Revisão do Cadastro Imobiliário uma Revisão do Cadastro de Atividades, com aplicação de boletins específicos para atualização de dados e identificação de novas unidades de atividades econômicas.

2 - OBJETO

O Centro de Planejamento Municipal e a Companhia de Processamento de Dados do Salvador, prestarão à Secretaria Municipal da Fazenda, serviços técnicos profissionais na execução da Revisão dos Cadastros Imobiliário, Atividades e Logradouros, bem como, a confecção, fixação e distribuição de placas de denominação de logradouros e numeração métrica dos imóveis, o desenvolvimento e implantação de sistemas para cadastramento de logradouros, controle de atualização dos cadastros, aviso e cobrança aos contribuintes, com fornecimento de equipamentos necessários, de acordo com os quantitativos previstos no item 3 da presente proposta.

3 - METODOLOGIA

3.1 - REVISÃO DOS CADASTROS IMOBILIARIO E DE ATIVIDADES

3.1.1 - Abrangência

O levantamento de dados para a revisão cadastral dar-se-á na área compreendida pelas RA-V (Brotas) RA-VI (Barra) e RA-VII (Rio Vermelho), * contando com aproximadamente 90.000 (noventa mil) unidades imobiliárias e 10.000 (dez mil) unidades de atividades econômicas.

Só serão pesquisados os imóveis existentes em logradouros que permitam o tráfego de veículos leves e que constem da Base Cartográfica (SICAR) os quais perfazem, aproximadamente, 65.000 (sessenta e cinco mil) unidades imobiliárias, 9.000 (nove mil) unidades de atividades econômicas.

3.1.2 - Descrição dos serviços

Os dados a serem levantados deverão ser vinculados às entidades e atributos-chave atualmente cadastrados, objetivando preservar o histórico de informações e os documentos tramitantes.

Além disso, todos os dados deverão sofrer crítica de consistência com os dados atualmente disponíveis, antes da revisão final.

As alterações encontradas deverão ser comunicadas aos contribuintes para que os mesmos regularizem sua situação junto a SEFAZ, em um determinado prazo a ser definido, findo o qual, serão tomadas as medidas judiciais cabíveis.

* que englobam os SD-01 (Brotas) e SD-12 (Vitória)

Os dados listados a seguir serão levantados através de boletins próprios a serem definidos pela SEFAZ e CPM:

CADASTRO IMOBILIARIO

a) Geolocalização

- Código de Logradouros
- Nome e Tipo do Logradouro
- Logradouro e Tributação - Trecho
- RA (Região Administrativa)
- SD (Sub-Distrito)
- ZI (Zona de Informação)
- Folha de Atlas

b) Identificação da Propriedade

- Número Métrico e Complemento
- Número Antigo
- Sub-Número
- Sub-Número Antigo
- Tipo e Número da Sub-Unidade
- Edifício/Conjunto
- N: do Bloco
- Inscrição Vinculada
- Total de Unidades
- Código e nome do parcelamento (loteamento, desmembramento ou urbanização integrada)
- Quadra e Lote
- Nome do Bairro ou Microcomunidade
- CEP
- Número do Telefone
- Inscrição Imobiliária + DV
- Inscrição Imobiliária Anterior
- N: do Consumidor (COELBA)
- N: do Hidrômetro (EMBASA)

c) Dados Físicos do Terreno

- Caracterização do Terreno
 - . construído, ruínas, construção paralisada, construção em andamento, não construído
- Delimitações
 - . murado, cercado, sem muro ou cerca
- Medidas

. frentes principais e profundidade média

- Area de Terreno

d) Dados Gerais da Construção

- Natureza da Ocupação

. uni-residencial, multi-residencial, comercial, serviços, industrial, institucional, especial, rural

- Caracterização da Edificação

.Casa	.Barraco	.Apartamento,
.Loja	.Sala	.Escritório,
.Edf.de Saúde	.Edf.de Educação	.Edf. Culto,
		Religioso,
.Edf.Administrativo	.Edf. Cultural e Lazer,	
.Edf. Hospedagem	.Edf. Segurança,	
.Centro Comercial	.Posto de Gasolina,	
.Nave Industrial	.Terminal Transporte,	
.Centro de Convenções	.Sede de Empresa	
.Curral, Estábulo, etc.		

e) Dados Físicos da Construção

Os dados que qualificam o imóvel (áreas, características construtivas, etc) podem ser obtidos, a fim de facilitar o processo de levantamento, quando possível, sem a penetração sistemática em seu interior.

A tipologia dos imóveis deve ser considerada para aplicação de uma metodologia própria de pesquisa visando a facilidade no levantamento e registro, bem como, uma qualidade por ponderação da situação mais favorável até a menos favorável.

As tipologias básicas a serem consideradas são:

- Casa
- Prédio residencial
- Prédio comercial
- Prédio de uso misto
- Loja
- Galpão
- Telheiro

Neste universo, os elementos a serem identificados, todos em campo são:

- Estado de conservação
- Estrutura

- Alvenaria
- Cobertura
- Esquadrias
- Revestimentos

No caso de edificações pluri-unitárias, levantar ainda:

- área livre e acabamento
- estacionamento
 - . quantidade, público, privativo, coberto, descoberto
- piscinas, quadras de esporte, etc.
- hall, salão de festas, salão de jogos, etc.
- circulação vertical
 - . quantidade, tipo, padrão de elevadores ou escadas rolantes
- ar condicionado central
- antena coletiva

f) Produtos

Os trabalhos de revisão do Cadastro Imobiliário deverão produzir:

- boletins de pesquisa
- croqui com medição do imóvel
- relatório com dados atualizados dos imóveis, contendo as informações:
 - . endereçamento
 - . tipo
 - . natureza
 - . área do terreno
 - . área do imóvel
- comunicado ao contribuinte que se encontre em situação irregular
- atualização do cadastro imobiliário daquele contribuinte que atenda o convite e reconheça as novas características
- relação dos contribuintes que não comparecerem na data indicada ou não concordarem com os novos dados, para acionar a fiscalização.

CADASTRO DE ATIVIDADES

g) Dados Cadastrais

- . Nome ou razão social
- . Nome fantasia
- . Localização do imóvel (idêntico ao Cadastro Imobiliário)
- . Número de inscrição no CGA
- . Números de inscrição no Cadastro Imobiliário
- . CGC ou CPF
- . Número de Inscrição Estadual

h) TLF/ISS

- . Classificação geral
- . Situação institucional
- . Atividade principal (código, data de início e situação)
- . Outras atividades (código, data de início e situação)

OBS: Adotar a nomenclatura para as categorias de atividades constantes do Anexo III da Lei 3377/84 e 3853/88 - Lei de Ordenamento do Uso do Solo e da Ocupação do Solo do Município do Salvador

i) Produtos

Relatório com dados atualizados das unidades econômicas e indicação de irregularidades.

3.2 - REVISÃO DO CADASTRO DE LOGRADOUROS, IMPLANTAÇÃO DA TOPONIMIA E NUMERAÇÃO MÉTRICA DOS IMÓVEIS.

3.2.1 - Abrangência

O levantamento de dados para a Revisão do Cadastro de Logradouros, implantação da Toponímia e Numeração Métrica dos Imóveis abrangerá a área compreendida pelas RA-I (Centro), RA-II (Itapagipe), RA-III (São Caetano), RA-IV (Liberdade), RA-V (Brotas), RA-VI (Barra), RA-VII (Rio Vermelho), RA-VIII (Pituba), RA-IX (Boca do Rio) e RA-X (Itapuã), RA-XI (Cabula) * as quais contam com, aproximadamente, 8.000 (oito mil) logradouros e 250.000 (duzentos e cinquenta mil) imóveis.

3.2.2 - Descrição dos Serviços

Cada unidade territorial deverá ser renumerada pelo critério da Numeração Métrica arredondada, considerando-se a distância do início do logradouro até o limite final do lote.

Só serão pesquisados logradouros que permitam o tráfego de veículos leves e que constem da base cartográfica (SICAR) os quais perfazem aproximadamente 7.200 (sete mil e duzentos) logradouros.

Serão confeccionadas para todos os imóveis identificados, placas de numeração métrica linear, aproximadamente 100.000 (cem mil), as quais deverão ser afixadas nos imóveis.

O levantamento de logradouros deverá obedecer à codificação já existente e contemplar a verificação dos seus diplomas legais e, aqueles que não dispõem de nome oficial serão relacionados e encaminhados à Câmara de Vereadores para denominação.

Os logradouros de Salvador também serão objeto de identificação para o que, deverão ser confeccionadas e implantadas aproximadamente 8.000 (oito mil) placas.

* que compreende os SD-01 (Brotas), SD-02 (Conceição da Praia), SD-03 (Mares), SD-04 (Nazaré), SD-05 (Penha), SD-06 (Pilar), SD-07 (Paço), SD-08 (Santana), SD-09 (Santo Antonio), SD-10 (São Pedro), SD-11 (Sé), SD-12 (Vitória), SD-13 (Amaralina), SD-15 (Itapuã), SD-23 (São Cristovão), parte do SD-14 (São Caetano) e parte do SD-19 (Pirajá)

No desenvolvimento desta atividade, deverão ser observados os seguintes critérios:

- a) Logradouros sem placas receberão suas respectivas placas em locais convenientes;
- b) Os logradouros com placas deterioradas e/ou ilegais serão substituídas por outras novas;
- c) Logradouros em cujas placas encontram-se erros de denominação, de grafia ou número (código) truncado, terão as mesmas retiradas e substituídas por placas corretas;
- d) As placas que possuem conteúdo correto, contudo afixadas em local impróprio em termos de visualização, serão remanejadas para locais convenientes.

3.2.3 - CADASTRO DE LOGRADOUROS

a) Pesquisa de Campo

- Tipo de pavimentação
- Energia elétrica
- Iluminação pública
- Uso predominante
- Número de pistas
- Grau de acessibilidade
- Rede de água potável
- Drenagem pluvial
- Rede de telefonia
- Transporte coletivo
- Equipamentos de lazer
- Equipamentos de abastecimento
- Edificações religiosas
- Equipamentos de educação
- Equipamentos de saúde
- Calçada (existência)
- Largura da calçada
- Meio-fio
- Arborização

b) Complementação de Dados

O boletim de campo será complementado no escritório através do preenchimento dos campos relativos às atividades de prestação de serviços públicos, bem como por dados obtidos em listagens existentes e mapas cartográficos da cidade (SISTEMA SICAR). Estes dados são itemizados da seguinte forma :

- Código de logradouro
- Limites de logradouro

- Nome do logradouro
- Classificação de via de acordo com a lei de Uso do Solo
- Largura da via
- Rede de esgotamento sanitário
- Limpeza urbana pública
- Padrão construtivo predominante
- Coordenadas cartesianas de início e fim do logradouro.

c) Produtos

Os trabalhos de revisão do Cadastro de Logradouros deverão produzir:

- Perfil de logradouro
- Arquivo em meio magnético compatível com o sistema de IPTU
- Dados para elaboração da Planta Genérica de Valores.

3.3 - DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DE INFORMATICA

3.3.1 - CADASTRO DE LOGRADOUROS

a) Elaboração e implantação do Sistema de Cadastro de Logradouros com as seguintes funções:

- . Inclusões, alterações e exclusões cadastrais,
- . Pesquisas "on-line",
- . Emissão de relatórios para consulta
- . Emissão de relatórios para análise de perfis de logradouros

b) Transcrição dos boletins

- . PERFIL DE LOGRADOURO
- . CADASTRO DE NOMES
- . HISTORICO DE NOMES

3.3.2 - PLANTA GENERICA DE VALORES

Geração de relatórios e arquivos com dados para elaboração da Planta Genérica de Valores.

3.3.3 - REVISÃO DO CADASTRO IMOBILIARIO

- a) Geração de arquivos e etiquetas de identificação dos imóveis, a partir do cadastro atual, com informações sobre natureza, padrão e dimensões dos imóveis para verificação automática e correções;
- b) Transcrição dos boletins de campo;
- c) Correção dos padrões de construção;
 - . Apuração automática dos padrões de construção a partir dos dados físicos levantados,
 - . Emissão de relatórios para análise,
 - . Correções e ajustes;
- d) Verificação automática das distorções;
- e) Emissão de cartas-convite solicitando a declaração espontânea do contribuinte como termo de reconhecimento da alteração cadastral;
- f) Cálculo da parcela do IPTU referente à diferença constatada, emissão do DAM respectivo e alteração cadastral;
- g) Controle das alterações cadastrais detectadas, reconhecidas e registradas, e comando para geração de autos de infração;
- h) Estatísticas de resultados.

3.3.4 - REVISÃO DO CADASTRO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS

- a) Elaboração e implantação de Sistema de Recadastramento abrangendo as seguintes funções:
 - . Inclusões, alterações e exclusões cadastrais
 - . Pesquisas "on-line"
 - . Emissão de relatórios para consulta
- b) Transcrição dos boletins de campo e emissão de relatórios.

4 - PREÇO DOS SERVIÇOS

Para a execução dos serviços discriminados, a SEFAZ repassará a importância de 262.464.220,00 (duzentos e sessenta e dois milhões quatrocentos e sessenta e quatro mil duzentos e vinte cruzeiros) da forma discriminada abaixo e de acordo com cronograma de desembolso anexo.

- Revisão dos Cadastros Imobiliários e Atividades
Cr\$ 106.881.720,00
- Revisão do Cadastro de Logradouros
Cr\$ 45.806.904,00
- Emplacamento de Logradouro e Imóveis
Cr\$ 83.820.000,00
- Elaboração, Implantação e Operação de Sistemas e Aquisição de Equipamentos
Cr\$ 25.955.600,00

Estes preços poderão ser reajustados de acordo com eventuais variações de custos.

5 - PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo previsto para conclusão final dos trabalhos será de 9 (nove) meses de acordo com cronograma de execução anexo.

PROJETO	ATIVIDADES \ MESES									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
CADASTROS IMOBILIÁRIO E ATIVIDADES	1. CONTRATAÇÃO E TREINAMENTO	■								
	2. REAMBULAÇÃO		■	■	■	■	■	■	■	
	3. PREPARAÇÃO DA BASE CARTOGRÁFICA		■	■	■	■	■	■	■	■
	4. PESQUISA DE CAMPO		■	■	■	■	■	■	■	■
	5. COMPLEMENTAÇÃO DE DADOS		■	■	■	■	■	■	■	■
	6. RELATÓRIOS (PRODUTOS FINAIS)			■	■	■	■	■	■	■
CADASTRO LOGRADOUROS E EMPLACAMENTO	1. CONTRATAÇÃO E TREINAMENTO	■								
	2. REAMBULAÇÃO		■	■	■	■				
	3. PREPARAÇÃO DOS PERFIS		■	■	■	■				
	4. PESQUISA DE CAMPO E MEDIÇÃO DE TESTADAS			■	■	■	■			
	5. COMPLEMENTAÇÃO DE DADOS E IM-PLANTAÇÃO DA NUMERAÇÃO MÉTRICA			■	■	■	■	■		
	6. FIXAÇÃO DE PLACAS DE LOGRADOUROS E DE NUMERAÇÃO MÉTRICA			■	■	■	■	■	■	
	7. RELATÓRIOS (PRODUTOS FINAIS)			■	■	■	■	■	■	
SISTEMAS	1. CADASTRO LOGRADOUROS	■	■	■	■	■	■			
	2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES					■	■	■		
	3. REVISÃO CAD. IMOBILIÁRIO	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	4. REVISÃO CAD. ATIVIDADES	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	5. AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS	■	■	■						

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

PROJETO : REVISÃO CADASTRAL
 CLIENTE : SECRETARIA DA FAZENDA
 PRAZO : 9 (nove) meses

JULHO 1991

ATIVIDADES	M E S E S									
	I	II	III	IV	VI	VI	VII	VIII	IX	TOTAL
CAD IMOB E CAD ATIV	5.344.086	5.344.086	10.688.172	10.688.172	10.688.172	10.688.172	21.376.344	21.376.344	10.688.172	106.881.720
CAD LOG	9.161.380	9.161.380	6.871.036	6.871.036	6.871.036	6.871.036	—	—	—	45.806.904
EMPLACAMENTO	13.820.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.00	10.000.000	—	83.820.000,
SISTEMAS	3.280.000	3.280.000	3.280.000	3.220.000	2.895.600	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	25.955.600,
TOTAIS Cr\$	31.605.466	27.785.466	30.839.208	30.779.208	30.454.808	30.059.208	33.876.344	33.876.344	13.188.172	262.464.224,

120 80%

120 30%

* - 100%

120 30%

120 30%

+ ATUALIZADO PELO INDICE DA FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS

- HOVE ACRÉSCIMO NOS QUANTITATIVOS DOS SERVIÇOS

