

RELATÓRIO DOS ESTUDOS REALIZADOS PARA ELABORAÇÃO DO NOVO PROJETO DE RECADASTRAMENTO E REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

1.- Pesquisa das leis de anistia aprovadas anteriormente

LEIS DE ANISTIA, APROVADAS EM AMERICANA NOS ÚLTIMOS 10 ANOS:

3143/1998 – Regularização de Construções:

Vigorou no período de 13/03/1998 até 08/09/1999 (180 dias)

Plantas Aprovadas: 428

http://www.americana.sp.gov.br/legislacao/lei_3143_1998.html

3173/1998 – Altera a Lei Nº 3143/1998, incluindo Desdobro de Lote:

Vigorou no período de 13/03/1998 até 08/09/1999 (180 dias)

Plantas Aprovadas: Vide lei Nº 3143/1998

http://www.americana.sp.gov.br/legislacao/lei_3173_1998.html

3865/2003 – Regularização de Construções:

Vigorou no período de 19/08/2003 até 17/10/2003 (60 dias)

Plantas Aprovadas: 156

http://www.americana.sp.gov.br/legislacao/lei_3865_2003.html

4263/2005 – Regularização de Construções:

Vigorou no período de 07/12/2005 até 06/07/2006 (180 dias)

Plantas Aprovadas: 862

http://www.americana.sp.gov.br/legislacao/lei_4263_2005.html

4264/2005 – Desdobro de Lote:

Vigorou no período de 07/12/2005 até 07/08/2006 (8 meses)

Plantas Aprovadas: 97

http://www.americana.sp.gov.br/legislacao/lei_4264_2005.html

4767/2008 – Regularização de Construções / Desdobro de Lote:

Vigorou no período de 23/12/2008 até 23/04/2010 (16 meses)

Plantas Aprovadas: 896

http://www.americana.sp.gov.br/legislacao/lei_4767_2008.html

5722/2015 – Regularização de Construções em Lotes de até

400,00m² / Desdobro de Lote:

Vigorou no período de 06/03/2015 até 01/09/2015 (180 dias)

Plantas Aprovadas: 942

http://www.americana.sp.gov.br/legislacao/lei_5722_2015.html

5797/2015 – Altera a Lei Nº 5722/2015, aumentando a Áreas dos Lotes para até 600,00m² e incluindo nos itens a serem anistiados, as Vagas de Estacionamento e a Caixa de Gordura:

Vigorou no período de 06/03/2015 até 21/10/2015 (228 dias)

Plantas Aprovadas: Vide lei Nº 5722/2015

http://www.americana.sp.gov.br/legislacao/lei_5797_2015.html

2.- Geoprocessamento

Foi pesquisado no geoprocessamento, dados referenciais nas diversas áreas e atividades, quantidades de terrenos e construções, para se ter uma noção do cadastro atual, para ser comparado com os levantamentos a serem efetuados.

Uso do solo conforme cadastro técnico

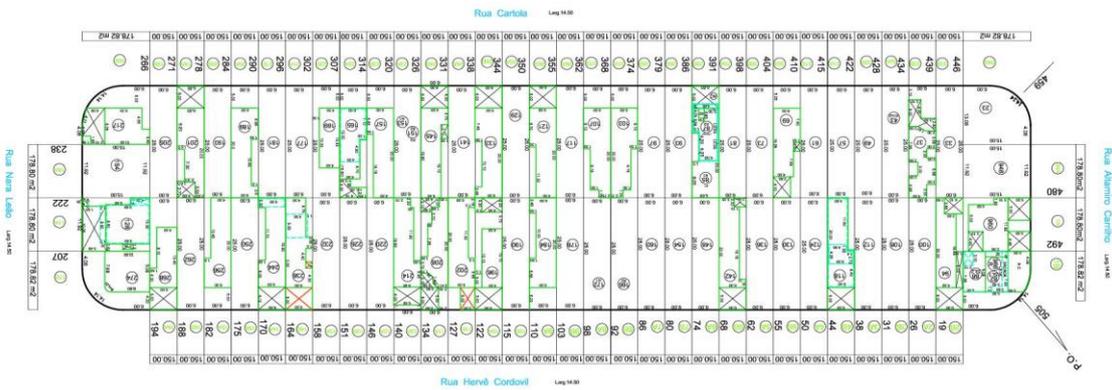
Uso	Quantidade
SEM USO (TERRENO)	33.592
RESIDENCIAL	70.740
COMERCIAL E PRESTAÇÃO SERVIÇOS	14.100
INDUSTRIAL	1.652
INSTITUIÇÕES ESPECIAIS	274
TEMPLO	134
PERMISSÃO/AUTORIZAÇÃO/CONCESSÃO	6
EDUCAÇÃO	104
TOTAL	120.602

Isso permitirá com base das informações disponíveis no SIG, a partir de cruzamento imagens aéreas, comparar a situação cadastral em relação à realidade urbanística. Nesse sentido foram elaborados alguns estudos utilizando amostra de empresas que fornecem serviços de aerofotogrametria, para desenvolver um estudo referente às diferenças cadastrais e realidades no terreno no município de Americana.

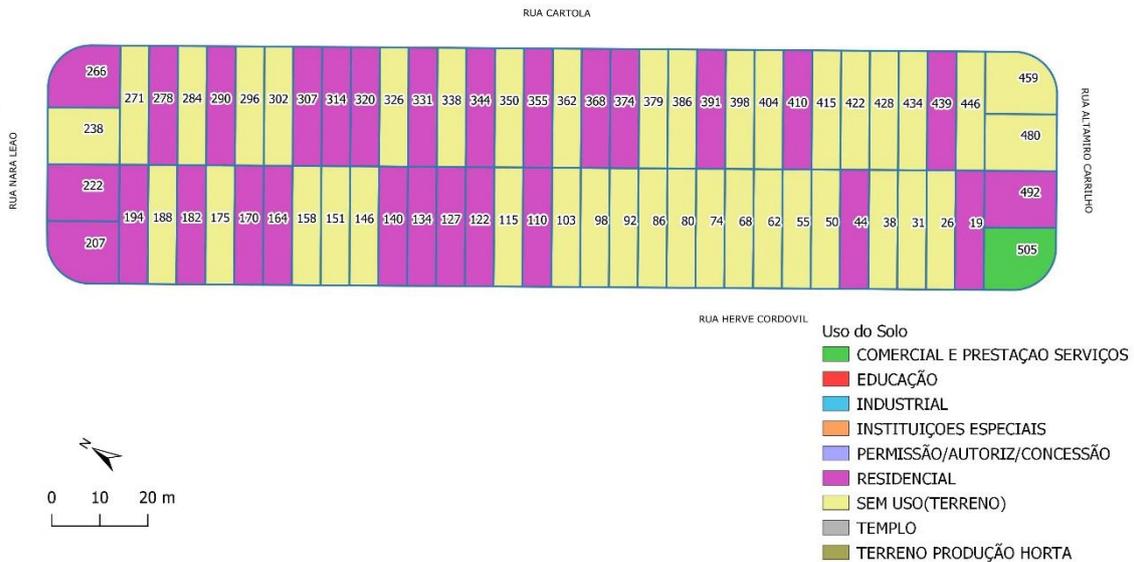
Exemplo: Quadra 15.0078 – Bairro Residencial Jaguari

Planta Cadastral

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CADASTRO TÉCNICO S - 15 Q - 0078

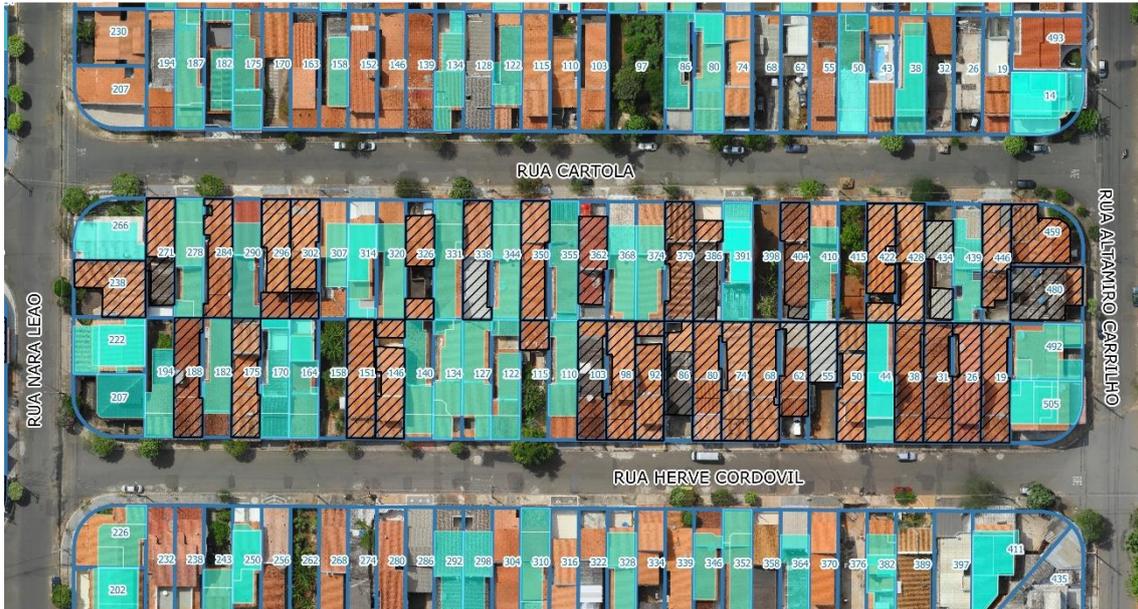


USO DO SOLO CONFORME CADASTRO TÉCNICO QUADRA 15.0078



O mapa de uso do solo para essa quadra demonstra que os lotes na cor amarela estão cadastrados na prefeitura como “Sem Uso”, ou seja, terrenos vazios. Porém, quando comparados à uma imagem aérea recente, é possível comparar esses dados, como se observa a seguir:

EXEMPLO 1: QUADRA 15.0078 - BAIRRO PARQUE RESIDENCIAL JAGUARI



LEGENDA

-  Construções Não Cadastradas
-  Construções cadastradas

TOTAL DE LOTES NA QUADRA: 68
 TOTAL DE LOTES REALMETE DESOCUPADOS: 3
 TOTAL DE LOTES COM CONSTRUÇÃO CADASTRADA: 28
 TOTAL DE LOTES COM CONSTRUÇÃO A SER REGULARIZADA: 37

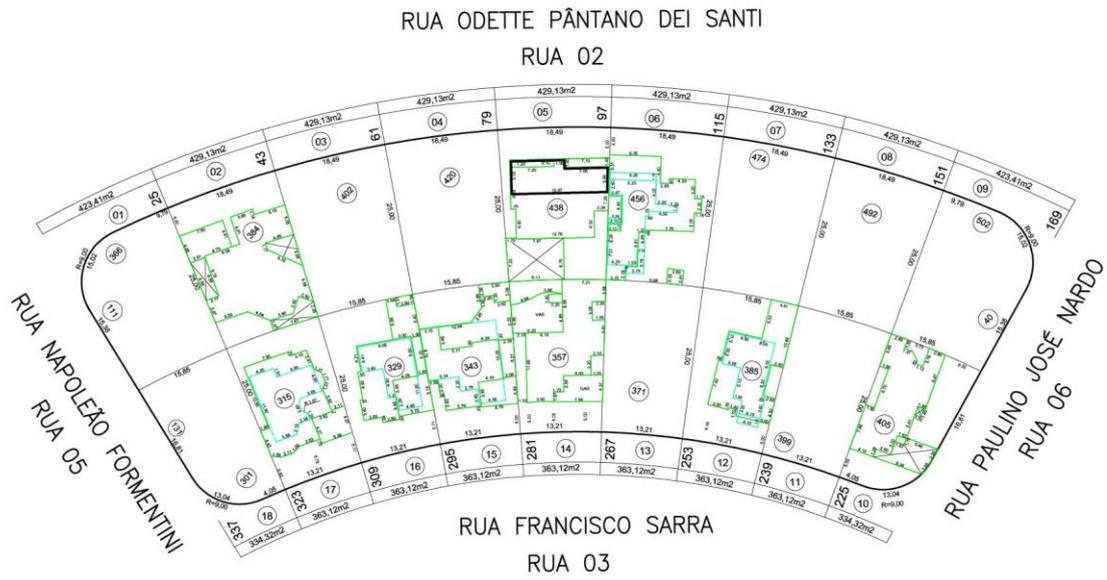
As construções cadastradas (polígonos azuis) correspondem aos imóveis que o uso do solo já não é terreno, onde nesse caso a maioria são residências e encontramos um comércio. As áreas com hachuras são construções existentes no local que ainda não estão devidamente cadastradas no banco de dados do cadastro técnico. Para esse exemplo temos a seguinte situação:

Lotes na Quadra 15.0078	Quantidade	%
Total de Lotes Realmente Desocupados	3	4,4
Total de Lotes Com Construção Cadastrada	28	41,2
Total de Lotes Com Construção a Ser Cadastrada	37	54,4
Total de Lotes na Quadra	68	100

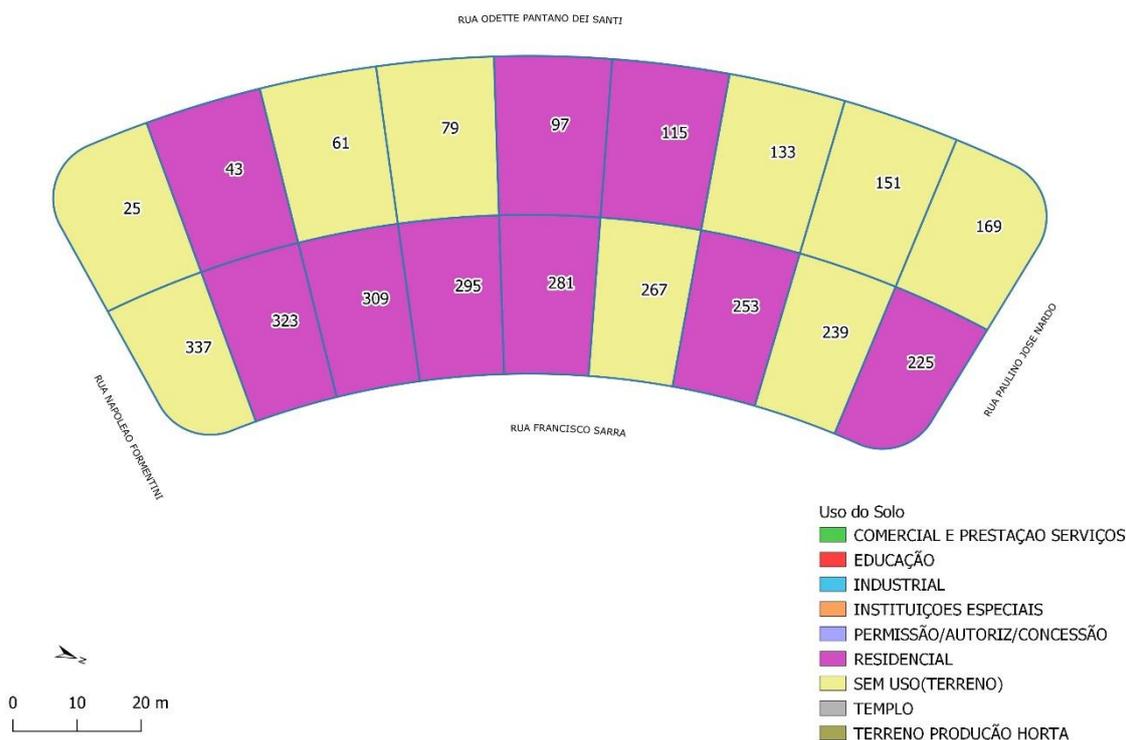
Exemplo: Quadra 15.0177 – Bairro Jardim dos Ipês Amarelos

Planta Cadastral

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CADASTRO TÉCNICO S-15 Q-0177



**USO DO SOLO CONFORME CADASTRO TÉCNICO
QUADRA 15.0177**



O mapa de uso do solo para essa quadra demonstra que os lotes na cor amarela estão cadastrados na prefeitura como “Sem Uso”, ou seja, terrenos vazios. Porém, quando comparados à uma imagem aérea recente, é possível comparar esses dados, como se observa a seguir:

EXEMPLO 2: QUADRA 15.0177 - BAIRRO JARDIM DOS IPÊS AMARELOS



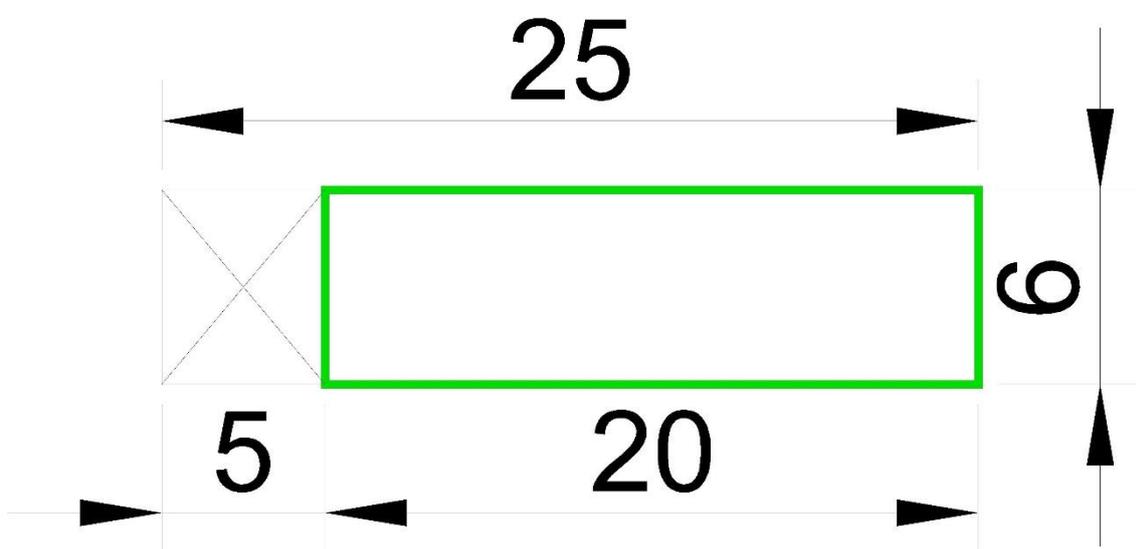
As construções cadastradas (polígonos azuis) correspondem aos imóveis que o uso do solo já é cadastrado como residencial. As áreas com hachuras são construções existentes no local que ainda não estão devidamente cadastradas no banco de dados do cadastro técnico. Para esse exemplo temos a seguinte situação:

Lotes na Quadra 15.0177	Quantidade	%
Total de Lotes Realmente Desocupados	3	16,7
Total de Lotes Com Construção Cadastrada	9	50
Total de Lotes Com Construção a Ser Cadastrada	6	33,3
Total de Lotes na Quadra	18	100

Simulação de Arrecadação

Dentro da proposta da lei de anistia, temos a situação de arrecadação para o cadastramento e regularização imobiliária. A seguir, um exemplo de cálculo para uma situação possivelmente encontrada no município

Dados: Terreno de 150 m² (6m x 25m) onde existem 120 m² de construção regular não cadastrada e 30 m² de construção irregular não cadastrada (cobertura leve para garagem que ultrapassa a taxa máxima de ocupação) sendo de uso residencial.



Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN)

Alvenaria de imóvel residencial horizontal de até 120,00 m² = R\$ 287,14

Cobertura leve = R\$ 55,66

Alíquota = 3%

Taxa de imóvel regular não cadastrado por m2 = 0,25 UFESP = R\$ 6,63

Taxa de imóvel irregular não cadastrado por m2 = 0,50 UFESP = R\$ 13,26

Objeto	Quantidade (m2)	Valor ISSQN (R\$)	Valor Taxa	Valor Total
Construção regular não cadastrada (alvenaria)	120	1.033,71	795,60	1.829,30
Construção irregular não cadastrada (cobertura leve)	30	50,09	397,80	447,90
TOTAL	150	1.083,80	1.193,40	2.277,21

Análise de caso: Imóvel 15.0177.0061.0000

Analisando um caso específico de aerolevantamento, identificamos a seguinte situação:

IMÓVEL 15.0177.0061.0000 - BAIRRO JARDIM DOS IPÊS AMARELOS



Construção Não Cadastrada

Térreo = 175,14 m2

Cobertura leve = 81,36 m2

TOTAL = 256,50

Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN)

Alvenaria de imóvel residencial horizontal de até 200,00 m² = R\$ 389,79

Cobertura leve = R\$ 55,66

Alíquota = 3%

Taxa de imóvel regular não cadastrado por m² = 0,25 UFESP = R\$ 6,63

Objeto	Quantidade (m ²)	Valor ISSQN	Valor Taxa (R\$)	Valor Total (R\$)
		(R\$)		
Construção regular não cadastrada (alvenaria)	175,14	2.048,03	1.161,18	3.209,21
Construção regular não cadastrada (cobertura leve)	81,36	135,85	539,42	675,27
TOTAL	256,50	2.183,89	1.700,60	3.884,48

CONCLUSÃO DOS ESTUDOS:

- Diante do estudo realizado, constatamos a necessidade da regularização imobiliária da cidade, uma vez que, a data do atual cadastro foi feita em 2.010 (último voo), e nesse estudo constatamos um percentual elevado de imóveis sem cadastramento.

- Constatamos que última lei aprovada para regularização de construções em desacordo com a legislação foi a lei 5722 de 2.015.

Certamente com os novos levantamentos constaremos um grande número de imóveis irregulares, onde estamos propondo também, além do cadastramento a regularização desses imóveis, permitindo aos proprietários a possibilidade de documentar as suas propriedades, facilitando a comercialização e transferências objeto de inventários, testamentos, etc...

- Observamos o grande de leis de anistia aprovados nos últimos dez anos, e estamos sugerindo que a regulamentação de possíveis novas irregularidades, por se tratarem de urbanização e uso e ocupação do solo, que estejam diretamente vinculadas a alterações das leis pertinentes,

como Planos Diretores Físico Urbanísticos, de Desenvolvimento e Código de Obras.

Para isso, vamos propor na nova alteração do PDFU, que será encaminhado em Janeiro de 2020 para aprovação da Câmara, um artigo que regule a proposta acima citada.

- No que tange aos desdobros de lotes, proporemos que para os novos loteamentos, na edição do decreto de aprovação dos mesmos, ficará terminantemente proibido o desdobro dos lotes, regulamentando também o artigo que será colocado no novo PDFU proibindo o desdobro.

- Com relação as taxas para a regularização e cadastramento, o projeto propõe valores e forma de pagamento facilitados, permitindo esse benefício a população, observando que nas anistias anteriores não houve parcelamento e nem descontos para pagamento a vista, simplificando bastante esse projeto comparado com os anteriores.