Cadastro Imobiliário de Campina Grande é tema de Audiência Pública na CMCG

Na manhã desta terça-feira (8), Marinaldo Cardoso (Republicanos) presidiu a Audiência Pública que debateu o Cadastro Imobiliário de Campina Grande, realizada na CMCG, uma propositura do vereador Alexandre Pereira (UNIÃO). Os trabalhos foram secretariados por Saulo Noronha (SD).

Segundo Alexandre Pereira (UNIÃO), é de conhecimento da população a dificuldade da regularização de um imóvel na cidade. Precisamos dar resposta ao povo. Quando eu dizia que não acredito na reforma da Feira Central, é como a exigência de uma árvore na frente de uma casa. Ontem, o prefeito garantiu que vai mandar a esta casa um projeto de reformulação do Código de Postura da cidade, e que também seja reformulado o Código de Obras do município. A ideia da audiência é discutir e ouvir, para que se possa construir alternativas, com a colaboração de quem está de fato dentro do processo – destacou Alexandre Pereira. O vereador agradeceu ao presidente da Câmara, demais vereadores e a todos os convidados que participaram da audiência.

Participaram da Audiência Pública, Eduardo Holanda – diretor de Fiscalização Tributária da Prefeitura; Helder Câmara Pereira – presidente do SINDUSCON; Maria Aline Mota – representante da construtora Andrade Marinho; Ramon Rodrigues – Diretor de Normas e Regulamentações da Secretaria de Obras; Igor Ramalho Lucena – assistente jurídico, representando o Procurador Dr. Aécio Melo; Maelson Marques de Lima – gerente do Cadastro Imobiliário da Prefeitura e Evanilson Dias – representante da FIEP.

Foto: Josenildo Costa

DISCUSSÕES

Inicialmente, Ramon Rodrigues, agradeceu o convite da Câmara, e disse que a gestão sempre esteve aberta às discussões. Helder Campos, presidente do Sinduscon iniciou sua fala citando a estrutura deficitária da Prefeitura, que apesar da evolução na gestão, que inclusive fez a implementação do primeiro licenciamento de obra digital, ainda precisa de uma melhor estrutura para funcionamento. Ele citou a necessidade de melhorias da Secretaria de Obras e a ausência de equipamentos e condições para os servidores desempenharem um bom serviço.

Foto: Josenildo Costa

Helder também disse que teve conhecimento de um novo Código de Obras que será feito pela gestão atual e colocou o Sinduscon à disposição para contribuir nesta construção. Disse que o Plano Diretor do município já passou do período de atualização e que dele decorrem vários problemas na cidade, sendo necessário a realização da revisão, o mais rápido possível. Falou da importância da propositura do vereador Alexandre Pereira, e que esta foi a primeira vez que o Sinduscon veio à Câmara discutir.

“A estrutura deficitária da Secretaria de Obras vem de muitos anos, e em 1970 o corpo técnico era maior que o de hoje. A atual gestão evoluiu com o licenciamento digital. O diálogo existe, mas temos que evoluir a estrutura desta Secretaria, faltam equipamentos para os servidores prestarem um bom serviço à população. O Código de Obras está caducando. Se faz necessário a reforma do Plano Diretor da Cidade. Temos grandes problemas por falta da atualização do Plano Diretor”, frisou.

Olímpio Oliveira (UNIÃO) destinou suas perguntas à Ramon Rodrigues, para saber a respeito da estrutura que se tem hoje na fiscalização da cidade, pois quando o vereador precisou de atendimento há 10 anos, enfrentou problemas. Além disso, o vereador pontuou que se o problema está no atendimento no Cadastro Municipal de Imóvel, é preciso reconhecer quais são os gargalos. Olímpio também fez referência ao Plano Diretor do município que está defasado, e que apesar do Código de Obras não ser tão antigo, não teve um momento para se discutir com todos os atores interessados na sua aprovação.

João Batista Sales, vice presidente do Sindicato da Indústria e da Construção Civil do Imobiliário da Paraíba, também fez uma fala, informando que participou implantação do primeiro Cadastro Imobiliário de Campina Grande e que reconhece que duas decisões que foram tomadas na Câmara causam problemas na construção civil.

Ele explicou que o primeiro problema se refere ao fato de que, no momento que o cadastro imobiliário faz o cadastramento e dar a inscrição de cada imóvel, a Prefeitura já realiza a cobrança de IPTU, de um imóvel que ainda não existe (o lote existe em planta, mas ainda não existe no local). Segundo ele, normalmente o projeto leva em média três anos e, infelizmente, nesse tempo que o lote está sendo produzido, a Prefeitura está cobrando IPTU.

O segundo problema é quando se vai realizar a construção de programas como o ‘Minha Casa, Minha Vida’. Ele informou que é obrigatório fazer o cadastramento quando se aprova o projeto, no entanto se leva cinco anos para ficar pronto, mas desde o início começa a cobrança do IPTU por um produto que não existe. Sales pontuou que já buscou os prefeitos anteriores e o atual para que essa questão seja solucionada.

Foto: Josenildo Costa

Alexandre Pereira (UNIÃO) solicitou informações a respeito do tempo que se leva para um projeto imobiliário ser aprovado pelo órgão competente. Disse que teve conhecimento de um condomínio que está sendo construído nas proximidades do restaurante bananal, que segundo informações, foi resolvido em 30 dias, diferente nas aprovações do nosso município.

Sobre fiscalizações, o vereador disse que embaixo da torre do Caíque, estão construindo um centro comercial sem fiscalização, mas que se a população colocar, por exemplo, 1m de terra na calçada, é multada.

Respondendo aos questionamentos, Ramon Rodrigues, informou ao vereador Olímpio que atualmente são seis fiscais na Secretaria de Obras e que ao todo são 36 pessoas trabalhando no local. Com a sua chegada, ele informou que implementou o 1DOC, que permite que o Alvará e o Habits seja feito online e que o tempo de entrada para ambos é de em média de 15 dias úteis, exceto se existir devoluções (não adequação a legislação) ou

em caso de obras de grande porte. Ele ainda ressaltou a transparência que o 1DOC permite a toda a população, sendo possível ver a quantidade de processos que foram emitidos.

As questões referentes à tributação, disse que é necessário a discussão com a Secretaria de Finanças e que acredita que a Prefeitura obedece ao que está posto nos códigos de postura e de obras, que para que seja feita alteração, é necessário ser realizado, neste Poder.

Sobre as fiscalizações citadas por Alexandre Pereira, ele mencionou as dificuldades existentes, pois disse que muitas vezes as ocupações de áreas públicas se propagam ainda mais em períodos eleitorais, e que eles foram proibidos pelo STF de realizar os despejos e desocupações.

Atila Arruda – Arquiteto, gestor de projetos do grupo Rocha Cavalcante, deu sua contribuição à discussão, tratando do que foi trazido por João Batista Sales, sobre o pagamento do IPTU antes da existência do lote, pontuando que se não existem a disposição dos serviços para o local que é realizado com a arrecadação da taxa do IPTU, o pagamento desse imposto, poderia ser realizado na concretização do lote.

Do ponto de vista da construção, ele tratou sobre a implementação da plataforma 1DOC, que passou a trazer transparência a todo o processo, acompanhando todas as etapas. Em relação à fiscalização, ele mencionou que também é preciso ver o outro lado, visto que se têm muitas falhas na elaboração de projetos e por isso, o processo é travado por 50 dias por desconhecimento do próprio solicitante. Por fim, ele abordou sobre o código de obras e sua possível alteração, colocando que o novo texto pode não ser engessado, mas que é preciso convidar os atores da construção civil para que se tenha uma análise com um corpo técnico, uma vez que a alteração também pode causar problemas.

Waldeny Santana (UNIÃO), líder do governo na Câmara, fez uma

breve participação, mencionando sobre a necessidade de unificar o Código de Obras, e o de Postura e de uso e ocupação de solos. Além disso, sobre as pessoas que foram aprovadas no concurso público, ele informou que foram oito engenheiros, dois arquitetos, seis fiscais de obras e dois topógrafos. Além disso, uma das proposituras para o código de obras é relativo ao responsável técnico, que facilitará o início das obras, trazendo agilidade e desafogando as secretarias. “Temos muitos avanços e esperamos muitos avanços ainda no governo em curso’’ – frisou.

Waldeny também registrou que sobre a desatualização do Plano Diretor, defende a extinção da comissão atual, visto que a mesma tem atrasado nas discussões necessárias.

Foto: Josenildo Costa

Emerson Cabral (PP) também fez perguntas para o representante da Secretaria de Obras, questionando porque o cadastro, que já está escrito no nome da pessoa física, continua no nome da

empresa e questionou sobre a doação e plantação de árvores para cada construção. O vereador disse que não vê a realização do plantio de árvores que são doados pelos construtores e pontua a ausência de fiscalização. Por fim, perguntou por que as regularizações das obras não são feitas dentro de um único processo e disse que os condomínios realizam bitributação da iluminação pública, algo que precisa ser corrigido.

Janduy Ferreira (PSDB) trouxe uma pergunta de um cidadão, visto que o mesmo disse que adquiriu o terreno pelo loteamento e que ao término do processo, ele vendeu o terreno, realizando o pagamento do ITBI ao passar a escritura para o seu nome. Em seguida, um comprador irá realizar o pagamento novamente do IBTI para a Prefeitura. O vereador solicitou que a situação fosse explicada.

Ramon Rodrigues, explicou que a destinação das árvores é de responsabilidade da secretaria de serviços urbanos e meio ambiente.

Foto: Josenildo Costa

Jubervan Caldas, fiscal de Tributos da Secretaria de Finanças falou exclusivamente sobre o ITBI, explicando sobre a finalização do processo do ITBI e transferência do imóvel, disse que este ano fez contratação do novo sistema que está sendo ajustado, pois o procedimento tem sido feito de forma manual.

Sobre a transmissão de propriedade, ele informou que acontece efetivamente após o pagamento do ITBI, quando a pessoa vai ao cartório para registrar a propriedade. No entanto, o que acontece é que diversos procedimentos chegam à Secretaria sem que a pessoa tenha concluído o registro de propriedade no cartório.

Em relação ao questionamento do vereador Janduy, ele explicou que se foi comprado um terreno e transferido para o seu nome, é necessário o pagamento do ITBI e que ao construir a casa e vender o imóvel, isso se configura em outro fato gerador, necessitando de um novo pagamento, não configurando em dupla tributação.

Jessica Priscila Santana – assessora jurídica da SEPLAN, informou que no ano de 2021 a Secretaria de Planejamento desenvolveu uma portaria para o setor de fusão, desdobro e retificação de área, visando tanto a segurança dos proprietários de terreno, quanto a celeridade processual. Nesta portaria, foi estipulada até cinco dias úteis para análise e se toda a documentação estiver correta, o processo tramita na Secretaria dentro desse período. Segundo ela, a portaria também delimitou um prazo de 10 úteis para resposta dos documentos que estiverem incorretos e caso não seja feito nesse período, o processo é arquivado.

Alexandre Pereira (UNIÃO) sugeriu que todos sentassem no mês de fevereiro de 2023, para que os construtores e atores do setor, possam discutir sobre sugestões que querem dedicar ao projeto que eventualmente chegará à CASA para votação, tratando dos Códigos de Obra e de Postura do município. Ele

ainda destacou a necessidade de alguma proposta voltada para o público mais pobre que precisa regularizar o seu imóvel, semelhante ao que foi feito com a regularização fundiária.

Marinaldo Cardoso (Republicanos) mencionou o programa 'Minha Casa Legal', que permite que a população realize a legalização da escritura do seu imóvel e solicitou que Jessica Priscila mencione como estão os atendimentos, pois sabe que alguns bairros já foram contemplados.

Aldo Cabral (PSD), falou sobre casas que foram construídas ilegalmente e mencionou a necessidade de legalização da moradia dessas pessoas. Sobre o programa mencionado pelo vereador Marinaldo, disse que o programa não tem sido implementado e que sabe de cadastros que foram feitos, mas que os fiscais não foram até o local.

Jessica Priscila, informou que a Secretaria dispõe dos serviços de assistência social e assessoria jurídica, fazendo atendimento ao público de segunda a sexta feira todos os dias, mas que no momento não sabe informar como está o andamento, solicitando uma nova data para entrega de dados e da informação da realização do serviço prestado.

Ramon Rodrigues agradeceu o convite e falou da Lei Cozete 4.173/2004, aprovada na Câmara Municipal, que permite a regularização de imóveis, desde que eles não tenham sido alvos de embargos judiciais. Além desta, ele mencionou a lei complementar, que foi aprovada em março de 2022, de nº 177/2022.

Jubervan Caldas, complementou a fala de Ramon Rodrigues, explicando que a lei complementar de nº 177/2022 regularizar os imóveis sem o habits e que não tramitaram pelo ITBI, com redução de 2% para 1% da primeira transmissão, a segunda com redução de 0,5% e a terceira com redução de 100 reais, totalizando mais de 2 mil reais. Ele ressaltou que esse é um benefício fiscal que precisa ser divulgado e propagado, que

entrou em vigor em 31 de maio e que perde sua validade no mês de novembro.

Marinaldo Cardoso (Republicanos) propôs em imediato que seja feita uma emenda ao projeto, para prorrogar o prazo de validade do artigo da lei, de autoria de todos os vereadores presentes.

Acompanhe tudo que acontece no poder legislativo através do www.camaracg.pb.gov.br (Rádio e Tv Câmara Web), no canal do youtube e facebook (camaracg oficial).

DIVICOM/CMCG