Coordenação de Regularização Fundiária

REURB Capivari de Baixo

Diagnóstico territorial, resultados operacionais e **projeções fiscais 2026–2028**. Apresentação de resultados para o Prefeito Municipal.

1.203	R$ 3,1 Mi	7 CRFs	27
Famílias Sta. Terezinha	Receita Projetada/Ano	Entregues com Matrícula	Núcleos em Andamento



Raio-X do Território

População IBGE 2022

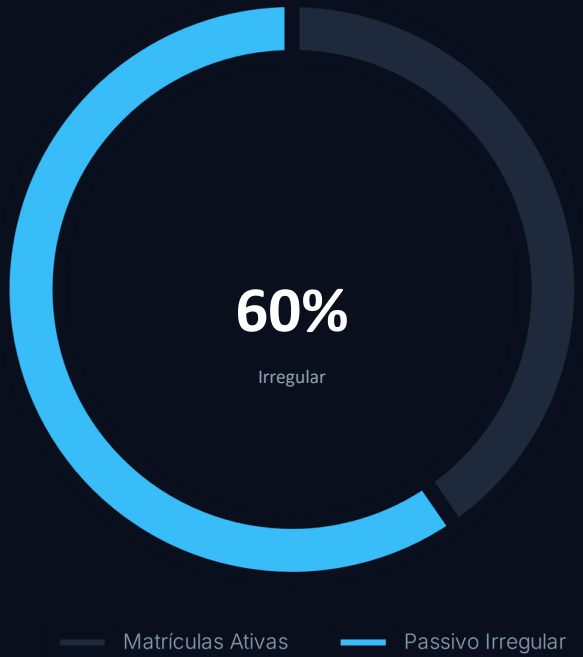
23.975

Total de Domicílios

19.816

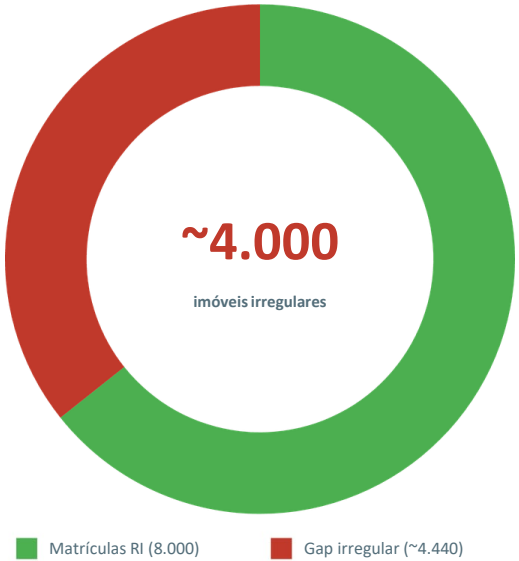
11.816

Passivo Irregular Estimado



Diagnóstico: 12 Mil Imóveis, 8 Mil Matrículas

Levantamento do gap entre cadastro imobiliário e registro de imóveis



23.975

Habitantes (Censo 2022)

53,2 km²

Área do município

12.440

Cadastros imobiliários (BCI)

~8.000

Matrículas no RI

1.543 terrenos baldios

Cobrados via COSIP no IPTU — base de cobrança limitada pela informalidade

12.440 cadastros BCI – 8.000 matrículas RI = ~4.440 imóveis sem individualização registral

Fonte: IBGE Censo 2022, Cadastro Imobiliário Municipal, Registro de Imóveis de Capivari de Baixo

R$ 400 Milhões Fora do Sistema Formal

Patrimônio Informal Estimado

R$ 400 Mi

~4.000 imóveis sem matrícula individualizada no Registro de Imóveis

Cálculo

Imóveis irregulares	**~4.000 un.**
Valor médio estimado	**R$ 100.000**
Patrimônio informal	**R$ 400 Mi**
Patrimônio formal (8.000 un.)	**R$ 800 Mi**
Total estimado	**R$ 1,2 Bi**

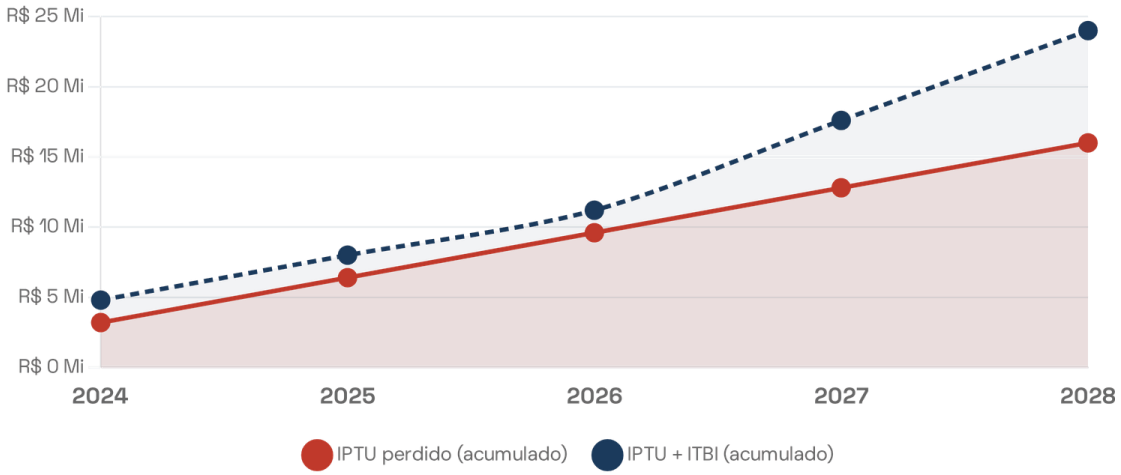


Fonte: Cadastro Imobiliário Municipal, RI Capivari de Baixo. Valor médio estimado com base em avaliações de mercado local.

Cenário SEM REURB: Perdas Anuais do Município

⚠ Cada ano sem regularização custa R$ 3,2 Mi ao município

Perdas Acumuladas em 5 Anos — IPTU + ITBI (R$ Milhões)



IPTU Perdido / Ano

R$ 3,2 Mi

4.000 imóveis × R$ 800 médio/ano que não entram na base tributária

ITBI Não Ativado

R$ 8 Mi

R$ 400 Mi × 2% alíquota. Vendas por recibo sem tributação

Vendas por Recibo

Sem ITBI

Ciclo de venda informal: sem matrícula, sem escritura, sem imposto

↘ Perda Acumulada em 5 Anos (IPTU + ITBI)

R$ 24 Mi

Governança: O Que Foi Feito em 30 Dias

Primeiros 30 Dias

58
Decisões proferidas (readequação)

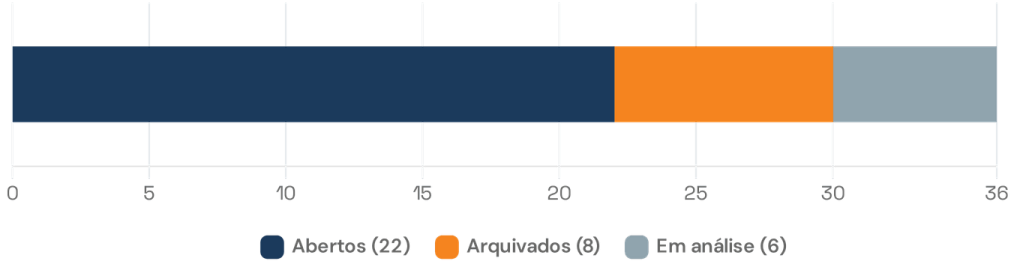
17
Decretos editados e publicados

36
Núcleos analisados do passivo herdado

47
Processos herdados da comissão

$
16,4k
Receita realizada nos 30 dias

Status dos 36 Núcleos Analisados



Ações e Resultados

17 **Decretos** — regularização, uniformização, aprovação de núcleo e normativas

22 **Núcleos abertos** — em andamento com instrução processual ativa

8 **Núcleos arquivados** — sem viabilidade ou duplicados encerrados

21 **Boletos emitidos** — taxas de viabilidade (21 × R$ 70 = R$ 1.470)

R$ 15k **IPTUs recuperados** — 2 unidades colocadas em dia (R$ 10.000 + R$ 5.000)

Fonte: Coordenação de Regularização Fundiária — Relatório de atividades dos primeiros 30 dias de gestão

Entregas e Trabalhos da Coordenação

Pipeline de regularização, receitas realizadas, transferências e demandas ativas

Pipeline de Regularização

Entregue

7

CRFs com matrícula

Vila Flor — formalizadas no RI

Em Envio

11

CRFs para cartório

7 Vila Flor II + 4 Núcleo Centro

Procedimento

~30

Matrículas em fase final

Documentação completa

Análise

~35

Unidades sob análise

Deferimento em andamento

Receita Já Realizada

Total Arrecadado

R$ 16.470

Boletos de Viabilidade 21 boletos × R$ 70,00	**R$ 1.470**
IPTU Recuperado — Un. 1 Colocado em dia no procedimento	**R$ 10.000**
IPTU Recuperado — Un. 2 Colocado em dia no procedimento	**R$ 5.000**

Transferência RI Tubarão

Matrículas em Transferência

~290

Matrículas do RI de Tubarão sendo transferidas para Capivari. Integram o procedimento do Lot. Santa Terezinha.

IPTU potencial/ano	**R$ 116 mil**
ITBI potencial	**R$ 493 mil**
Atualização BCI	**Em andamento**

Demandas Ativas da Coordenação

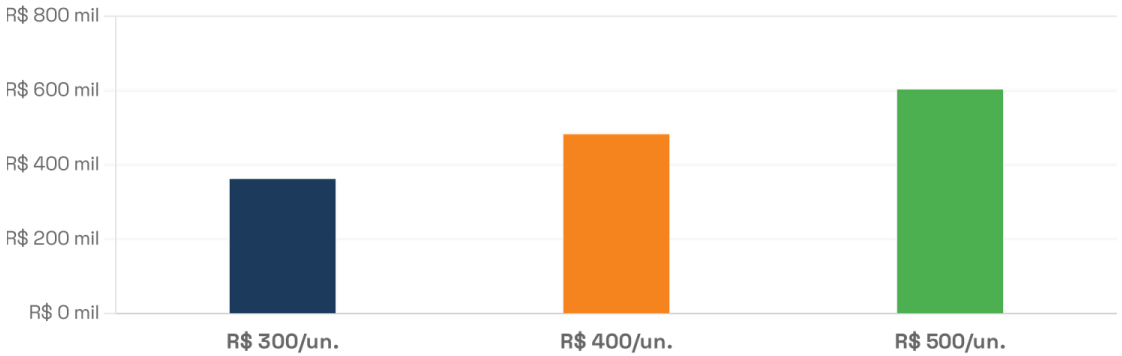
- **Concessão das Águas** — dados preenchidos
- **Aterro Alexandre** — edital publicado, falta licenciamento
- **Casa Catarina** — falta projetos para IMA
- **Desapropriação** — Ponte Diamante
- **Loteamentos** — fiscalização (Santa Inês)
- **DANC** — Quadra Ilhotinha emitida
- **Supressão Figueiras** — aguardando documentação

Fonte: Coordenação de Regularização Fundiária — Dados operacionais fevereiro 2026

Santa Terezinha — 1.203 Lotes

Procedimento Iniciado

Projeção de IPTU Anual — 3 Cenários (após conclusão)



Status do Procedimento

INICIADO

Previsão de conclusão: 12 meses. REURB inominada para regularização da totalidade do loteamento.

Matrículas de Tubarão

~300 matrículas

Transferência solicitada do RI de Tubarão para Capivari de Baixo. Em andamento.

Taxas Projetadas

R$ 84.280

Viabilidade: R$ 70 + Qualificação: 1.203 × R$ 70 = R$ 84.210 + R$ 70

ITBI Potencial (2%)

R$ 2,04 Mi

1.203 un. × R$ 85.000 × 2% alíquota

Cenário R$ 300/un.	Cenário R$ 400/un.	Cenário R$ 500/un.
R$ 360.900	**R$ 481.200**	**R$ 601.500**

Fonte: Coordenação de Regularização Fundiária. Valores projetados após conclusão do procedimento (previsão 12 meses).

Carteira Ativa: 27 Núcleos e 500 Unidades

Receita projetada de taxas administrativas (viabilidade + qualificação)

Núcleos em andamento

27

Processos ativos de regularização

27 × R$ 70 = R$ 1.890

Unidades autônomas

~500

Lotes dentro dos 27 núcleos

500 × R$ 70 = R$ 35.000

Santa Terezinha (projeção)

1.203

Lotes — procedimento iniciado (12 meses)

1.203 × R$ 70 + R$ 70 = R$ 84.280

Composição da Receita de Taxas por Fonte (R$)



Total Projetado em Taxas

R$ 121.170

Carteira ativa + Santa Terezinha

Detalhamento

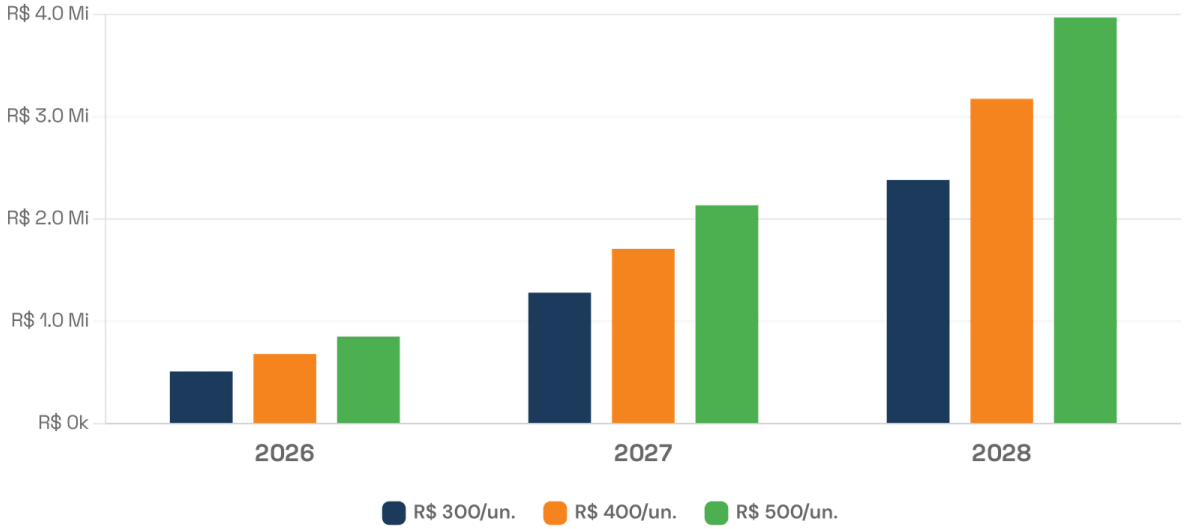
Viabilidade (27 núcleos)	**R$ 1.890**
Qualificação (500 un.)	**R$ 35.000**
Subtotal Carteira	**R$ 36.890**
Santa Terezinha (1.203 un.)	**R$ 84.280**
Total Geral	**R$ 121.170**

Fonte: Coordenação de Regularização Fundiária. Taxa de viabilidade: R$ 70/núcleo. Taxa de qualificação: R$ 70/unidade autônoma.

Projeção IPTU 2026–2028: Até R$ 3,1 Mi/Ano

Receita recorrente de IPTU por safra de regularização — 3 cenários com reajuste anual de 4%

Receita Recorrente de IPTU por Ano — 3 Cenários



Meta 2028 (Recorrente/Ano)

Cenário R$ 300/un.

R$ 2,4 Mi

7.703 un. acumuladas + reajuste

Cenário R$ 400/un.

R$ 3,2 Mi

7.703 un. acumuladas + reajuste

Cenário R$ 500/un.

R$ 4,0 Mi

7.703 un. acumuladas + reajuste

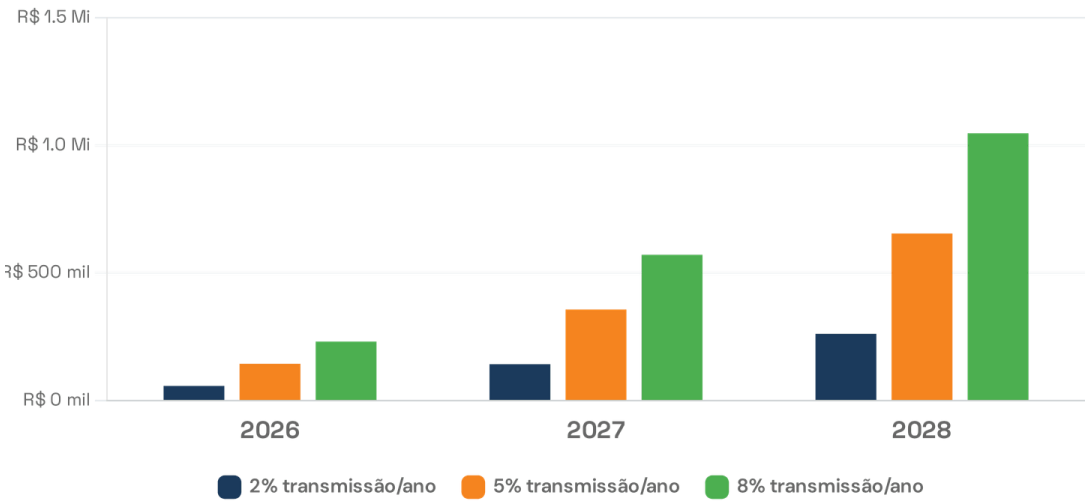
2026	2027	2028
1.703 unidades regularizadas	+2.500 un. (acum. 4.203)	+3.500 un. (acum. 7.703)

Premissas: IPTU médio por cenário, reajuste anual de 4% sobre safras anteriores. Fonte: Coordenação de Regularização Fundiária

Projeção ITBI: R$ 13 Mi em Potencial até 2028

Alíquota municipal de 2% sobre valor de mercado (R$ 85.000/un.) — cenários por taxa de transmissão anual

Receita Anual de ITBI por Taxa de Transmissão (R$ mil)



*Taxa de transmissão = % de imóveis formalizados vendidos por ano.
Vendas por recibo (sem matrícula) não geram ITBI — ciclo de evasão fiscal ativo.

ITBI Potencial Total Acumulado

R$ 13 Mi

Se 100% do patrimônio for transmitido até 2028

2026 — 1.703 un.
1ª fase regularizada
R$ 2,9 Mi
Patrimônio: R$ 144,8 Mi

2027 — acum. 4.203 un.
+2.500 un. regularizadas
R$ 7,1 Mi
Patrimônio: R$ 357,3 Mi

2028 — acum. 7.703 un.
+3.500 un. regularizadas
R$ 13,1 Mi
Patrimônio: R$ 654,8 Mi

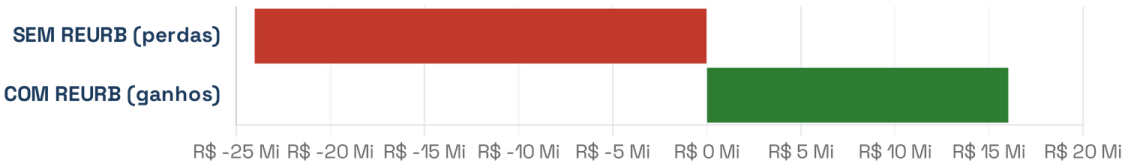
Patrimônio Formalizado × Alíquota ITBI (2%) = Potencial Total • Receita Anual = Patrimônio Acum. × Taxa de Transmissão × 2%

Fonte: Coordenação de Regularização Fundiária. Valor médio estimado R$ 85.000/un. Alíquota ITBI: 2% (Capivari de Baixo).

Comparativo: Com REURB vs Sem REURB

SEM REURB — Perdas	COM REURB — Ganhos
IPTU **– R$ 3,2 Mi/ano** 4.000 imóveis fora da base tributária	IPTU **+ R$ 3,2 Mi/ano** 7.703 un. na base até 2028 (cenário R$ 400)
ITBI **R$ 0** Vendas por recibo — sem escritura, sem imposto	ITBI **Até R$ 1 Mi/ano** Transmissões formais ativadas (8% transm.)
Taxas Administrativas **R$ 0** Sem procedimentos formais de regularização	Taxas Administrativas **+ R$ 121.170** Viabilidade + qualificação (27 núcleos + ST)
Segurança Jurídica **Nenhuma** Ocupação sem título — litígios e invasões	Segurança Jurídica **100%** Matrícula individualizada no RI
Valorização Imobiliária **Estagnada** Sem matrícula = sem crédito, sem financiamento	Valorização Imobiliária **+30% a 50%** Acesso a crédito, FGTS e financiamento bancário

Impacto Financeiro Acumulado em 5 Anos (R$ Milhões)



Diferença Líquida em 5 Anos

R$ 40 Mi

Receita gerada + perdas evitadas

Fonte: Coordenação de Regularização Fundiária. Projeções baseadas em cenário intermediário (R$ 400/un. IPTU, 5% transmissão ITBI).

Próximos Passos e Metas 2028

Evento de Entrega CRFs

23/03/2026

Abertura das comemorações do aniversário da cidade

7.703

Unidades Regularizadas

Meta acumulada até 2028. Inclui Santa Terezinha (1.203) e carteira ativa (500+).

R$ 3,1 Mi

IPTU Recorrente / Ano

Cenário R$ 400/un. com reajuste de 4% a.a. sobre safras anteriores.

R$ 13 Mi

ITBI Potencial

Patrimônio formalizado de R$ 654 Mi. Alíquota 2% sobre valor de mercado.

Jan/2026 — Governança instalada

23/Mar/2026 — Entrega CRFs + Aniversário

Dez/2026 — 1.703 un. na base

Dez/2028 — Meta 7.703 un.



Coordenação de Regularização Fundiária

Prefeitura Municipal de Capivari de Baixo — SC

Fazendo Mais por Nossa Cidade