

Apresenta:

CAIXA

Realização:

L LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

Ministério
das Cidades

BRASIL
UM PAÍS DE TODOS
GOVERNO FEDERAL



PROGRAMA
NACIONAL DE
CAPACITAÇÃO
DAS CIDADES

MINISTÉRIO DAS CIDADES, EM COOPERAÇÃO COM
INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DE TERRA
E COM O APOIO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,

ORGULHOSAMENTE APRESENTA:

Zeca Dastro e as Diretrizes para o Cadastro Territorial Multifinalitário



MINISTÉRIO DAS CIDADES

Ministro de Estado
MARCIO FORTES DE ALMEIDA

Secretário-Executivo
RODRIGO JOSÉ PEREIRA-LEITE FIGUEIREDO

Diretor de Desenvolvimento Institucional
ELCIONE DINIZ MACEDO

Gerência de Capacitação
EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA
ALESSANDRO ANDRADE SILVA
CLEIDSON DOS SANTOS MACHADO
ELISÂNGELA CARVALHO DA SILVA
EVERTON SUDRE FERREIRA
REGINALDO DE MOURA MORAIS
THIAGO LIMA

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY

Diretor do Programa para América Latina e Caribe
MARTIN O. SMOLKA
Teaching Faculty/Course Developer
CLAUDIA M. DE CESARE
DIEGO ALFONSO ERBA

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Presidenta
MARIA FERNANDA RAMOS COELHO
Vice-Presidente de Governo
JORGE FONTES HEREDA
Superintendência Nacional de Assistência Técnica e
Desenvolvimento Sustentável
MARCIA KUMMER
Gerência Nacional de Assistência Técnica
MARIA TERESA PERES DE SOUZA

Nota: Os personagens desta história em quadrinhos são fictícios e foram criados para fins exclusivamente didáticos.

Organização
DIEGO ALFONSO ERBA
EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA

Autores e Colaboradores
ANDREA FLÁVIA TENÓRIO CARNEIRO
CARLOS ETOR AVERBECK
CINTIA ESTEEANIA FERNANDES
CLAUDIA M. DE CESARE
DIEGO ALFONSO ERBA
EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA
FRANCISCO HENRIQUE DE OLIVEIRA
JÜRGEN WILHELM PHILIPS

Ilustração e adaptação
HEMETERIO RUFINO CARDOSO NETO

ZECA DASTRO E AS DIRETRIZES PARA O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO





No dia seguinte...







BEM, PARCELA CADASTRAL É TODA E QUALQUER PORÇÃO DA SUPERFÍCIE DO MUNICÍPIO A SER CADASTRADA. OUTRAS UNIDADES, COMO, LOTES, GLEBAS, VIAS PÚBLICAS, PRAÇAS, LAGOS, RIOS E OUTRAS, SÃO MODELADAS POR UMA OU MAIS PARCELAS.



MAS EXISTEM REGRAS. PRIMEIRO: O TERMO PARCELA É MAIS CORRETO PARA DENOMINAR O "LOTE" NO SISTEMA CADASTRAL. SEGUNDO: PARCELAS TÊM UMA ÚNICA SITUAÇÃO JURÍDICA, OU SEJA, OU É UMA PROPRIEDADE REGISTRADA, OU BEM PÚBLICO, COMO UMA RUA OU PRAÇA, OU É UMA SIMPLES POSSE.



BEM, SE SEGUIRMOS ESTE PENSAMENTO, TODO MUNICÍPIO DEVE SE ORDENAR A PARTIR DA IDENTIFICAÇÃO E RECONHECIMENTO DO ESPAÇO FÍSICO, TENDO COMO BASE CADA PARCELA. E AI HÁ A NECESSIDADE DE SE EXECUTAR UM MAPEAMENTO EM GRANDE ESCALA, QUE REPRESENTA OS LIMITES DE CADA PARCELA.



SIM, CLARO. NO MEU PAÍS, A ALEMANHA, NA HOLANDA, ESPANHA, DINAMARCA, ÁUSTRIA ETC. SÃO PAÍSES PEQUENOS, MAS QUE POSSUEM EXCELENTE ORGANIZAÇÃO!



ÀS VEZES UM LOTE OU TERRENO PODE SER COMPOSTO POR VÁRIAS PARCELAS, CADA UMA COM UMA SITUAÇÃO JURÍDICA. ISSO OCORRE, POR EXEMPLO, QUANDO UMA ESTRADA CORTA UM TERRENO. AÍ TEMOS TRÊS PARCELAS, UMA PARA CADA PARTE DO TERRENO, QUE É PROPRIEDADE PARTICULAR, E UMA PARA A ESTRADA, PROPRIEDADE DO GOVERNO.

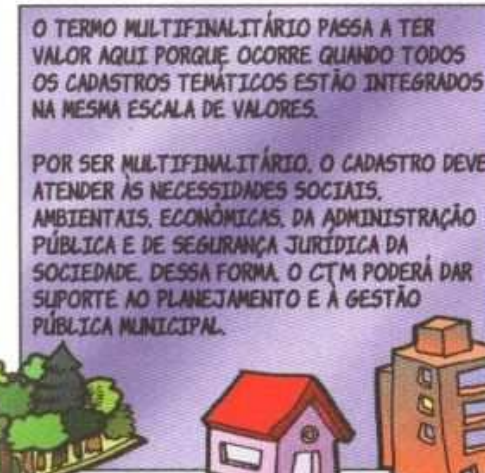


É MUITO IMPORTANTE, QUE SEJA ATRIBUÍDO A ESSA PARCELA UM CÓDIGO IDENTIFICADOR ÚNICO E ESTÁVEL. OU SEJA - O NÚMERO ATRIBUÍDO À PARCELA NÃO PODE SER REPETIDO EM HIPÓTESE NENHUMA! ELE VAI SER A CHAVE DE RECONHECIMENTO E ACESSO AOS DADOS PERTINENTES A ESSA PARCELA.





SEI DA IMPORTÂNCIA DESSE ACORDO, MAS NO MEU MUNICÍPIO NÃO EXISTE...

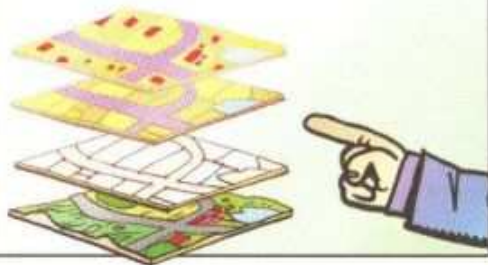


BOM DIA A TODOS! GOSTARIA DE RETOMAR A IDEIA DO CADASTRO MULTIFINALITÁRIO. A PRÓPRIA PALAVRA DÁ A IDEIA: MULTI (VÁRIOS), FINALITÁRIO (FINALIDADES).

NA PRÁTICA, PARA QUE HAJA ESSA CONDIÇÃO É IMPORTANTE RETOMARMOS A CONCEPÇÃO DO CADASTRO (CTM).



O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO É CONSTITUÍDO POR: DOCUMENTOS ORIGINAIS DOS LEVANTAMENTOS DE CAMPO (CROQUIS), DADOS DESCRITIVOS SOBRE CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS (PARCELAS) E DAS PESSOAS QUE OS DETÊM E PELA CARTA CADASTRAL.



É IMPORTANTE TER EM MENTE OS DOIS ELEMENTOS ESSENCIAIS DO CADASTRO MULTIFINALITÁRIO: UM IDENTIFICADOR ÚNICO PARA CADA PARCELA E UMA CARTA CADASTRAL ÚNICA PARA TODO O TERRITÓRIO MUNICIPAL.

É ESSA CONDIÇÃO ÚNICA QUE VAI PROPORCIONAR UMA SITUAÇÃO DE COMPARTILHAMENTO.

AS INSTITUIÇÕES PÚBLICAS OU PRIVADAS QUE PLANEJAM E FAZEM A GESTÃO DO MUNICÍPIO DEVEM TER "OBRIGATORIAMENTE" A MESMA BASE CARTOGRÁFICA CADASTRAL, PARA PODEREM TRABALHAR JUNTAS E PENSAREM NAS AÇÕES DE MODO ORGANIZADO.



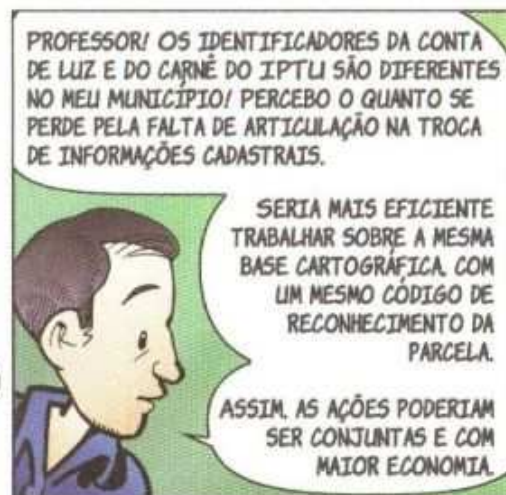
ACHO QUE O MAIS IMPORTANTE É A PARCELA E TUDO QUE ESTÁ ATRELADO A ELA. MAS E A CARTA CADASTRAL?



PROFESSOR, O QUE SERIA MESMO A CARTA CADASTRAL? ESSE TERMO É NOVO. QUAL A DIFERENÇA EM RELAÇÃO AO MAPEAMENTO TOPOGRÁFICO?



NÃO ME LEMBRO DE NENHUM ACORDO DE TROCA DE INFORMAÇÕES OU DADOS CARTOGRÁFICOS...



PROFESSOR! OS IDENTIFICADORES DA CONTA DE LUZ E DO CARNÊ DO IPTU SÃO DIFERENTES NO MEU MUNICÍPIO! PERCEBO O QUANTO SE PERDE PELA FALTA DE ARTICULAÇÃO NA TROCA DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS.

SERIA MAIS EFICIENTE TRABALHAR SOBRE A MESMA BASE CARTOGRÁFICA, COM UM MESMO CÓDIGO DE RECONHECIMENTO DA PARCELA.

ASSIM, AS AÇÕES PODERIAM SER CONJUNTAS E COM MAIOR ECONOMIA.



A CARTA CADASTRAL É A REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DE TODAS AS PARCELAS DO MUNICÍPIO COM A SUA NUMERAÇÃO, INCLUINDO AS CONSTRUÇÕES, A REDE HIDROGRÁFICA, O SISTEMA VIÁRIO... É FUNDAMENTAL QUE ESSE DOCUMENTO CARTOGRÁFICO SEJA FEITO UTILIZANDO OS PARÂMETROS DE MAPEAMENTO OFICIAL BRASILEIRO.



OU SEJA, O GEORREFERENCIAMENTO DA CARTA CADASTRAL PARA MAPEAMENTO, OBEDECENDO A RECOMENDAÇÃO DE GRANDE ESCALA, ISSO SIGNIFICA UMA PROPORÇÃO DE 1:2000 OU 1:1000.



POIS É... ISSO É MUITO COMUM NO BRASIL, LAMENTAVELMENTE!

A MAIORIA DAS INSTITUIÇÕES MONTA O SEU PRÓPRIO CADASTRO E ATUAM DE FORMA INDEPENDENTE, PERDENDO RECURSOS E MUITAS VEZES CAUSANDO CONFUSÃO NA VIDA DOS CIDADÃOS.

O IDEAL SERIA UM TRABALHO COORDENADO ENTRE O MUNICÍPIO E AS EMPRESAS DE SERVIÇOS, ALÉM DA PARCERIA COM O REGISTRO DE IMÓVEIS. IMAGINE SE AS EMPRESAS DE ÁGUA, LUZ, TELEFONIA, TV A CABO, TRABALHASSEM TODAS COM AÇÕES PLANEJADAS E ARTICULADAS ENTRE SI.

QUANDO UMA FOSSE FAZER MANUTENÇÃO NA SUA REDE OU SISTEMA, COMUNICARIA ÀS OUTRAS E FARIAM JUNTAS, DIMINUINDO CUSTOS E CAUSANDO MENOS TRANSTORNOS AOS CIDADÃOS.



ENTRETANTO, VAMOS IMAGINAR QUE ELI PEÇA A UM AMIGO EM OUTRO PAÍS LOCALIZE O MEU IMÓVEL COM ESSA ESCRITURA PÚBLICA. EM QUE LOCAL DA SUPERFÍCIE DO GLOBO SE ENCONTRA ESSA ÁREA?

INFELIZMENTE, ELE NÃO IRÁ ENCONTRAR, PORQUE NA ESCRITURA FALTAM AS INFORMAÇÕES DAS COORDENADAS GEOGRÁFICAS, LATITUDE E LONGITUDE, QUE DEFINEM A SUA LOCALIZAÇÃO, DE FORMA ÚNICA E EXCLUSIVA SOBRE O GLOBO TERRESTRE.



A PARCERIA ENTRE O CADASTRO E O REGISTRO DE IMÓVEIS É IMPORTANTÍSSIMA E FÁCIL DE MATERIALIZAR. ESSA É A PRIMEIRA E MAIS IMPORTANTE AÇÃO A SER REALIZADA PELO MUNICÍPIO PARA QUE O SEU CADASTRO TENHA SUSTENTABILIDADE E NÃO SE DESATUALIZE RAPIDAMENTE.

É IMPORTANTE QUE AS FICHAS CADASTRAIS OU AS BASES DE DADOS DO CADASTRO CONTENHAM DADOS DA ESCRITURA DA PARCELA.

COMO ASSIM PROFESSOR?



ALÉM DAS COORDENADAS GEOGRÁFICAS, NAS ESCRITURAS DEVERIA CONSTAR O IDENTIFICADOR ÚNICO DA PARCELA A QUE SE REFERE.

SE ISSO OCORRESSE NÃO HAVERIA TANTA BRIGA ENTRE VIZINHOS PARA A DEFINIÇÃO DOS LIMITES DA PROPRIEDADE.



VOU EXPLICAR: A MAIORIA DE VOCÊS DEVE SE LEMBRAR DE COMO É UMA ESCRITURA PÚBLICA, CORRETO?

POIS BEM, O QUE TEM NELA? UMA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, A RELAÇÃO DOS CONFRONTANTES E AINDA ÂNGULOS E DISTÂNCIAS QUE DESCREVEM A FIGURA GEOMÉTRICA DA PARCELA, CERTO?

E NÓS TEMOS A CERTEZA DE QUE ESSE DOCUMENTO GARANTE O DIREITO SOBRE UMA PORÇÃO DO "SOLO" ... CERTO?



COM A IDENTIFICAÇÃO ÚNICA E INEQUÍVOCA DA PARCELA, O TRÂMITE IMOBILIÁRIO SE FACILITA ENORMEMENTE.

POR EXEMPLO: EM UM PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO, A CONEXÃO COM O REGISTRO DE IMÓVEIS PERMITE À PREFEITURA SABER QUEM SÃO OS DONOS DOS IMÓVEIS. ISSO FAZ COM QUE O PROCESSO FIQUE BEM MAIS RÁPIDO E SEGURO, E GARANTE A RESTITUIÇÃO FINANCEIRA JUSTA AO PROPRIETÁRIO, ATRAVÉS DE UMA AVALIAÇÃO CONFIÁVEL DO IMÓVEL.

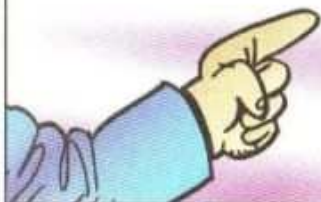


PROFESSOR, TRABALHO NO CADASTRO E TENHO MUITA DIFICULDADE PARA CONSEGUIR BONS DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS, E SEMPRE ATRAVÉS DE FAVORES...

ZECA, ISSO NÃO OCORRE SÓ NO SEU MUNICÍPIO. O IDEAL É QUE A PREFEITURA ASSINE UM ACORDO DE COOPERAÇÃO COM O REGISTRO DE IMÓVEIS. A TRANSFERÊNCIA DE INFORMAÇÕES DEVE SER PERIÓDICA E OFICIAL!



VOLTANDO À QUESTÃO DA CARTOGRAFIA CADASTRAL, GOSTARIA DE APRESENTAR AGORA ALGUNS DOS RECURSOS TECNOLÓGICOS DISPONÍVEIS PARA SE REPRESENTAR GRAFICAMENTE O MUNICÍPIO E MONITORAR A DINÂMICA TERRITORIAL, INCLUSIVE ÁREAS COM OCUPAÇÕES IRREGULARES.



ESTA CARTOGRAFIA DEVE USAR RECURSOS TECNOLÓGICOS ASSOCIADOS À TOPOGRAFIA, POIS PERMITEM REPRESENTAR OS DETALHES DOS LIMITES DA PARCELA COM A MÁXIMA PRECISÃO, UMA VEZ QUE O TÉCNICO SE ENCONTRA EM CAMPO E PODE AVALIAR A SITUAÇÃO DE PERTO, TIRAR DÚVIDAS, ETC.



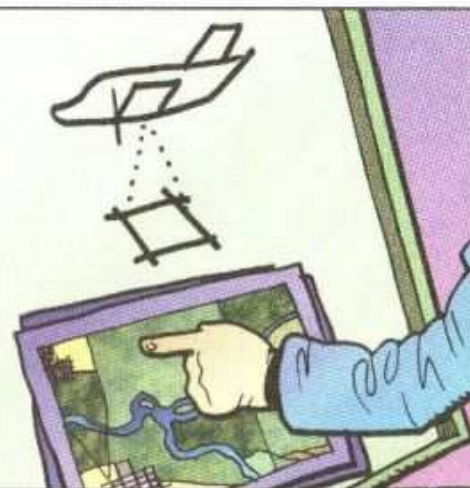
PORÉM, TAMBÉM PODEM SER UTILIZADOS OUTROS MÉTODOS, COMO O AEROFOTOGRAMÉTRICO. UM AVIÃO, COM UMA CÂMERA FOTOGRAFÉTICA, QUE SOBREVOA A CIDADE E TIRA FOTOGRAFIAS AÉREAS.

SOMENTE DEPOIS DA REVELAÇÃO DAS FOTOS AÉREAS É QUE SE FAZ A INTERPRETAÇÃO DAS FEIÇÕES DA CIDADE. PORÉM, O TÉCNICO DO ESCRITÓRIO PODE NÃO CONHECER O LOCAL, E ISSO PODE TRAZER UMA MARGEM DE ERROS SIGNIFICATIVA.



PARA O LEVANTAMENTO CADASTRAL FICA EVIDENTE QUE OS LIMITES DAS PARCELAS IDENTIFICADOS ATRAVÉS DAS FOTOGRAFIAS AÉREAS ACUMULAM MAIS ERROS QUE OS MEDIDOS EM CAMPO.

O MÉTODO TOPOGRÁFICO TRAZ UMA GARANTIA GEOMÉTRICA SUPERIOR À AEROFOTOGRAMETRIA. ENTRETANTO, OS DOIS MÉTODOS SÃO BEM ACEITOS NA QUESTÃO CADASTRAL, DESDE QUE MONITORADOS E COM A EXECUÇÃO DO CONTROLE DE QUALIDADE.



SE AS AEROFOTOGRAFIAS NÃO PERMITEM IDENTIFICAR CLARAMENTE OS LIMITES DAS PARCELAS, AS IMAGENS DE SATÉLITE, MESMO AS DE ALTA RESOLUÇÃO ESPACIAL, TAMBÉM NÃO SÃO PRODUTOS COM PERFIL PARA SEREM APLICADOS NA GERAÇÃO DA CARTOGRAFIA CADASTRAL. AS IMAGENS DE ALTA RESOLUÇÃO SÃO IMPORTANTES E TÊM A SUA APLICAÇÃO, POR EXEMPLO, NO PLANEJAMENTO REGIONAL, OU NA AVALIAÇÃO DA DINÂMICA DE CONSTRUÇÃO E CRESCIMENTO EM DETERMINADA REGIÃO DA CIDADE. MAS COMO FONTE BÁSICA DE GERAÇÃO DE CARTOGRAFIA CADASTRAL, INFELIZMENTE NÃO SE APLICAM.



PROFESSOR, E AS IMAGENS DO GOOGLE EARTH OU GOOGLE MAPS NÃO TEM APLICAÇÃO PARA O CTM?

ZECA, SÃO IMAGENS BONITAS. VOCÊ PODE VER SE SEU VIZINHO TEM PISCINA, ACHAR ÁREAS QUE FORAM OCUPADAS IRREGULARMENTE, OU NOVAS CONSTRUÇÕES. MAS NÃO SÃO PRODUTOS QUE GARANTEM QUALIDADE GEOMÉTRICA NA TOMADA DA MEDIDA.

É SIMPLES. USE O ÍCONE "HÍBRIDO" DO GOOGLE MAPS. APARECE O MAPA DE RUAS E A IMAGEM DE SATÉLITE POR BAIXO. SÓ QUE HÁ UM DESLOCAMENTO, ELAS NÃO SE ENCAIXAM. QUAL ESTÁ CORRETO, O MAPA DE RUAS OU A IMAGEM? QUAL DOS DOIS PRODUTOS ESTÁ NA POSIÇÃO CERTA?



O IMPORTANTE É FAZER UMA AVALIAÇÃO DA QUALIDADE DO PRODUTO DE ENTRADA NO SISTEMA CARTOGRAFICO CADASTRAL, E TER CLARO QUE ALGUNS MÉTODOS OU TÉCNICAS NÃO ATENDEM A DEMANDA DO CADASTRO.

O GPS, POR EXEMPLO, É UM ÓTIMO EQUIPAMENTO! POSSUI UM PRINCÍPIO DE MEDIÇÃO CUJA QUALIDADE OBTIDA NA DETERMINAÇÃO DE COORDENADAS CHEGA A ALTAS PRECISÕES. MAS DE NADA ADIANTA SE O USUÁRIO NÃO SOUBER O QUE ELE ESTÁ FAZENDO?

PROFESSOR... O SENHOR ESTÁ DIZENDO QUE O GPS NÃO É ADEQUADO PARA O CADASTRO? MAS QUANDO LIGO O APARELHO GPS, EM QUESTÃO DE MINUTOS, OU SEGUNDOS, OBTENHO AS COORDENADAS.

É VERDADE, ZECA! MAS QUAL É A REAL QUALIDADE GEOMÉTRICA DESSAS COORDENADAS? É FUNDAMENTAL QUE O SEU EQUIPAMENTO GPS SEJA DE PRECISÃO GEODÉSICA E NÃO, POR EXEMPLO, DE PRECISÃO INDICADA PARA NAVEGAÇÃO.

E QUE O RASTREAMENTO SEJA FEITO POR ALGUÉM QUE DOMINE A TECNOLOGIA E SAIBA BEM O QUE ESTÁ FAZENDO!

DESSA FORMA, ALGUMAS NORMAS DEVEM SER SEGUIDAS, COMO AS NBR 13133/94 (LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS), NBR 14166/98 (REDE DE REFERÊNCIA CADASTRAL MUNICIPAL) OU AINDA A NBR 14645/2001 (ELABORAÇÃO DO "COMO CONSTRUÍDO" PARA EDIFICAÇÕES, INDE - INFRAESTRUTURA NACIONAL DE DADOS ESPACIAIS), ENTRE OUTRAS.

FINALIZANDO, REAFIRMO QUE O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO DEVE SEGUIR UM PADRÃO DE RIGIDEZ GEOMÉTRICO, PARA QUE SEJA ÚTIL E APLICÁVEL COM SEGURANÇA, PELAS VÁRIAS CONCESSIONÁRIAS OU ÓRGÃOS PÚBLICOS E PRIVADOS INTERESSADOS.

AGORA CONVIDO A PROFESSORA ANDREA QUE VAI NOS FALAR UM POUCO MAIS SOBRE OS ASPECTOS TÉCNICOS DO CADASTRO.

BOM DIA, PESSOAL, GOSTARIA DE TRABALHAR OUTRAS QUESTÕES TÉCNICAS DO CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO.

DO QUE FOI EXPLICADO ATÉ AGORA, QUAL A PRINCIPAL CARACTERÍSTICA DO CADASTRO MULTIFINALITÁRIO?

ACHO QUE É A CAPACIDADE DE INTEGRAR INFORMAÇÕES! A PREFEITURA E AS INSTITUIÇÕES PARCEIRAS PODERIAM INTEGRAR INFORMAÇÕES DE EDUCAÇÃO, SAÚDE, OBRAS. É ISSO QUE GOSTARIAMOS DE TER!

E POR QUE VOCÊS ACHAM QUE ÀS VEZES A PREFEITURA INVESTE MUITO EM TECNOLOGIA E MESMO ASSIM NÃO CONSEGUE ESSA INTEGRAÇÃO?

AÍ EU JÁ NÃO SEI...

VOU APRESENTAR PARA VOCÊS ALGUMAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS QUE O CADASTRO DEVE TER PARA CUMPRIR COM A MULTIFINALIDADE. LIMA PERGUNTA: VOCÊS SABEM O QUE É GEORREFERENCIAR?

NÃO!!!



GEORREFERENCIAR A UM SISTEMA DE REFERÊNCIA SIGNIFICA QUE O LEVANTAMENTO DEVE ESTAR "AMARRADO" A PONTOS CUJO POSICIONAMENTO FOI DETERMINADO PREVIAMENTE.

NO BRASIL, O IBGE É O ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA IMPLEMENTAÇÃO DE MARCOS DE REFERÊNCIA E PELA DISPONIBILIZAÇÃO DAS COORDENADAS DESSES MARCOS.



AS POSIÇÕES DOS MARCOS HOMOLOGADOS ESTÃO DISPONIBILIZADAS NO SITE DO IBGE NA INTERNET.

LÁ VOCÊS ENCONTRAM UMA MONOGRAFIA QUE INDICA O LOCAL ONDE ESSES MARCOS ESTÃO IMPLANTADOS.

TEM ATÉ A FOTO DO MARCO!



MAS ÀS VEZES ESSES MARCOS FICAM LONGE DA CIDADE, OU NÃO EXISTEM EM NÚMERO SUFICIENTE, ENTÃO A PREFEITURA PODE PROVIDENCIAR NOVAS IMPLANTAÇÕES. MAS É PRECISO CONSULTAR O IBGE SOBRE OS PADRÕES.



SE TODOS OS LEVANTAMENTOS FEITOS NO MUNICÍPIO FOREM GEORREFERENCIADOS AO SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO, ENTÃO É POSSÍVEL APROVEITAR ESSES LEVANTAMENTOS PARA ATUALIZAR OS MAPAS.

ENTENDI! SE A PREFEITURA CONTRATAR UM SERVIÇO E EXIGIR QUE O LEVANTAMENTO SEJA GEORREFERENCIADO AOS MARCOS, NÓS NÃO VAMOS PRECISAR FAZER O LEVANTAMENTO DE NOVO, É SÓ USAR OS DADOS EXISTENTES.



É BOM PARA A PREFEITURA IMPLANTAR OS MARCOS, PORQUE ELA PODE DEPOIS EXIGIR QUE OS LOTEAMENTOS NOVOS E OUTRAS OBRAS SEJAM REFERENCIADOS A ELES.

ASSIM, PODE ATUALIZAR IMEDIATAMENTE O MAPA CADASTRAL SEM TER QUE PAGAR OUTRO LEVANTAMENTO. TEM ATÉ UMA NORMA DA ABNT (N1166) QUE TRAZ UM MODELO DE DECRETO EXIGINDO ESSE GEORREFERENCIAMENTO.



ISSO MESMO, ZECA! VOCÊS QUE TRABALHAM COM CADASTRO SABEM QUE QUANTO MAIS ATUALIZADO ELE FOR, MELHOR E MAIS ÚTIL VAI SER.

EU NUNCA VI ESSES MARCOS NA MINHA CIDADE...

COMO É QUE SEI SE ELES EXISTEM?



OUTRA QUESTÃO TÉCNICA DO CADASTRO É A PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA. VOCÊS SABEM O QUE É ISSO?

ACHO QUE NÃO!



VOCÊ JÁ OUVIU FALAR, MAS NA CERTA NÃO SABIA QUE ERA UMA PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA. QUER VER? VOCÊS JÁ TRABALHARAM NO CADASTRO COM COORDENADAS LITM?

AH! ISSO SIM... É A COORDENADA QUE HÁ NOS MAPAS.



COORDENADAS LTM SÃO AS COORDENADAS NO SISTEMA DE PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA LTM (UNIVERSAL TRANSVERSO DE MERCATOR).



NO BRASIL, AINDA NÃO ESTÁ DEFINIDA LEGALMENTE UMA PROJEÇÃO ESPECÍFICA PARA O CADASTRO, POR ISSO SE UTILIZA A PROJEÇÃO LTM, QUE É A MAIS CONHECIDA.



ESSE NEGÓCIO DE PROJEÇÃO É COMPLICADO!

OS LIMITES LEGAIS SÃO AQUELES DOS DOCUMENTOS. POR EXEMPLO, ÀS VEZES UMA FAZENDA TEM VÁRIOS DOCUMENTOS, PORQUE A PESSOA COMPROU VÁRIAS TERRAS E JUNTOU TUDO NUMA CERCA SÓ.

PARA LEVANTAR CADA PARCELA DESSAS, SÓ COM LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO OU GEODÉSICO, PORQUE PELA CERCA NÃO VAI DAR.



POR QUE LEVANTAR OS LIMITES LEGAIS? O QUE ME INTERESSA NÃO É A CERCA?



POIS É, ZECA. MAS NÓS VAMOS EXPLICAR MELHOR TUDO ISSO NO MANUAL DO CADASTRO. EM POUCAS PALAVRAS, É DIFÍCIL MESMO ENTENDER.



PROFESSORA, EU JÁ ESTUDEI UM POUQUINHO DE PROJEÇÃO. E NÓS TEMOS UM PROBLEMA EM NOSSO MUNICÍPIO. O FUSO LTM PASSA BEM NO MEIO DA CIDADE. É UM PROBLEMA ISSO, FICA BEM MAIS DIFÍCIL TRABALHAR!



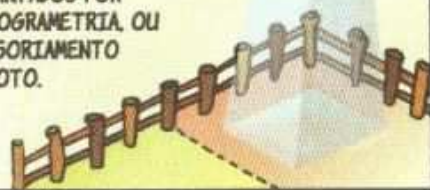
QUE CHATO! PARA FACILITAR VOCÊ PODE ESTENDER UM DOS FUSOS ATÉ O LIMITE DO MUNICÍPIO. TEM MAIS DEFORMAÇÃO, MAS ELIMINA O TRANSTORNO DE TRABALHAR COM MAIS DE UM FUSO.



PODE MESMO? NÃO TINHA PENSADO NISSO. BOA DICA!

PARA TERMINAR, VOU FALAR SOBRE LIMITES LEGAIS E LIMITES FÍSICOS.

OS LIMITES FÍSICOS SÃO AQUELES QUE SE VÊ NO TERRENO. AS CERCAS, OS MUROS, PODEM SER LEVANTADOS POR FOTOGRAMETRIA, OU SENSORIAMENTO REMOTO.



ORA ZECA... E O CONCEITO DE PARCELA, QUE O PROF. JURGEN ENSEINOU? SE VOCÊ TEM UM TERRENO COM VÁRIOS DOCUMENTOS, VAI TER QUE REPRESENTAR OS LIMITES DE CADA UM. BOM, GENTE, VAMOS INTERROMPER AGORA PARA TOMARMOS UM CAFEZINHO.

ACHO QUE DEU PRA DAR UMA GERAL DO QUE VOCÊS VÃO TER QUE CONSIDERAR PARA UM CADASTRO MULTIFINALITÁRIO.



COM CERTEZA, PROFESSORA. AGORA TÔ ENTENDENDO PORQUE NÃO DEU CERTO O MEU SISTEMA QUE PENSAVA SER MULTIFINALITÁRIO!

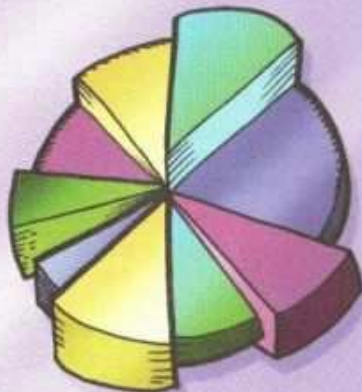
Voltando do intervalo...

BOM PESSOAL, VAMOS RETOMAR AS NOSSAS ATIVIDADES?!

QUERO APRESENTAR PARA VOÇÊS O PROFESSOR DIEGO QUE IRÁ CONVERSAR COM VOCÊS SOBRE COMO DAR SUSTENTABILIDADE AO PROJETO CADASTRAL POR MEIO DE UMA GESTÃO COMPARTILHADA E DO SEU FINANCIAMENTO.

BOA TARDE, PESSOAL! BOM, COMO A COORDENADORA MENCIONOU, HOJE VAMOS TRATAR OS TEMAS DE GESTÃO E DO FINANCIAMENTO DO CADASTRO.

COMO VOCÊS SABEM, EM UMA CIDADE EXISTEM VÁRIOS CADASTROS: O DA PREFEITURA, DAS EMPRESAS DE SERVIÇOS, OS ORGANIZADOS POR OUTROS ÓRGÃOS DE GOVERNO, ETC; TODOS ELES REFERIDOS AO MESMO TERRITÓRIO.



CADA INSTITUIÇÃO MONTA AS BASES DE DADOS DE ACORDO COM SUAS NECESSIDADES. MAS, SE O TERRITÓRIO É O MESMO, A CARTOGRAFIA QUE TODOS USAM DEVERIA SER A MESMA, CERTO?

SIM, PROFESSOR! VIMOS QUE DEVERIA EXISTIR UMA CARTOGRAFIA CADASTRAL ÚNICA E QUE CADA PARCELA DEVERIA TER UMA REPRESENTAÇÃO ÚNICA.

CORRETO! E O CONJUNTO DE BASES DE DADOS É DENOMINADO: CADASTROS TEMÁTICOS, POIS CADA INSTITUIÇÃO REGISTRA DADOS REFERIDOS AO TEMA DO SEU INTERESSE: PROPRIETÁRIOS, POSSEIROS, CONTRIBUINTES DE ÁGUA, LUZ, TELEFONE, ETC.

ALIANÇA ESTRATÉGICA

CADA INSTITUIÇÃO TEM INTERESSES DIFERENTES, MAS TEM A MESMA BASE TERRITORIAL... ENTÃO, É IMPORTANTE ESTABELEÇER ALIANÇAS ESTRATÉGICAS ENTRE ELAS!

AS SECRETARIAS DE FINANÇAS, HABITAÇÃO, EDUCAÇÃO, OBRAS, SAÚDE E MEIO AMBIENTE DA PREFEITURA NÃO USAM UM ÚNICO BANCO DE DADOS GRÁFICO GEOSPACIAL COMPARTILHADO, QUANTO MAIS ATUALIZADO...

...É POR ISSO QUE HÁ MUITA PERDA DE TEMPO E PRODUTIVIDADE. OS FUNCIONÁRIOS CORREM O DIA TODO ATRÁS DE INFORMAÇÕES, DE UMA SECRETARIA A OUTRA PARA FAZER UM SIMPLES LAUDO.

PROFESSOR, CONVERSANDO AQUI COM O COLEGA DA EMPRESA DE ELETRICIDADE DO MEU MUNICÍPIO, DESCOBRI QUE ELES TÊM DADOS QUE INTERESSAM PARA NÓS NO CADASTRO.

E VOCÊS, NA EMPRESA DE ELETRICIDADE, CERTAMENTE PRECISAM DOS DADOS DO CADASTRO. POIS ESTÃO DANDO SERVIÇO ÀS PARCELAS, NÃO É?

POIS É... MAS
HOJE EM DIA NEM
TENTAMOS COMPARAR OS
DADOS POIS OS IDENTI-
FICADORES E OS MAPAS
SÃO DIFERENTES.

É EVIDENTE
QUE O MELHOR SERIA
JUNTAR A SUA EMPRESA
COM A PREFEITURA E
OUTROS INTERESSADOS
NA ATUALIZAÇÃO DA
CARTOGRAFIA E
MONTAR UMA PARCE-
RIA NA QUAL CADA
UM BOTE UM POUCO
DE RECURSOS.

BOM, SE ALGUMA
INSTITUIÇÃO, QUE
PRECISA DE DADOS DA
CIDADE, NÃO ENTROI
NO CONSÓRCIO, VAI TER
QUE COMPRAR DELE OS
PRODUTOS. COM ISSO O
CONSÓRCIO TERÁ MAIS
RECURSOS PARA A PRÓ-
XIMA ATUALIZAÇÃO!

PERFEITO! QUEM FEZ
O INVESTIMENTO INICIAL,
USA OS MAPAS À VONTADE...

E QUEM NÃO ESTÁ NO
CONSÓRCIO, COMPRE OS
SEUS PRODUTOS!

EXCELENTE, INICIATIVA! MAS
VAMOS À PRÁTICA: NESSA
LINHA DE INVESTIMENTOS
COMPARTILHADOS, QUANTO
BOTA CADA PARCEIRO?

E QUEM É O MAIS
BENEFICIADO DE
TODOS?

O CONSÓRCIO
VAI TER QUE DEFINIR.
MAS EU ACHO QUE A
PREFEITURA É A MAIOR
BENEFICIADA E TERIA
QUE BANCAR PELO MENOS
50% DOS CUSTOS.

COM ESSA
ESTRATÉGIA TERÍAMOS
SOLUCIONADA A PARTE
GEOMÉTRICA, VAMOS
PASSAR AGORA PARA A
ÁREA DE CADASTRO
ECONÔMICO.

UMA ESTRATÉGIA
QUE VEM DANDO CERTO
É A ESTRUTURAÇÃO
DE OBSERVATÓRIOS
DE VALORES.

ESSES OBSERVATÓRIOS SE ENCARREGAM
DE MONITORAR O MERCADO DE IMÓVEIS
DE FORMA CONSTANTE.

É UMA BOA PROPOSTA...
VEJA QUE A PARTIR
DESSE MOMENTO A
PREFEITURA, QUE
CONTINUA A SE
BENEFICIAR COM OS
PRODUTOS ATUALIZADOS,
PASSA A COLOCAR
MENOS RECURSOS.

O CUSTO SERIA 50%
BANCADO PELOS
PARCEIROS.

SUPONHAMOS AGORA
QUE A CARTOGRAFIA JÁ ESTÁ PRONTA.

O QUE FAZER COM AS SOLICITAÇÕES DE
CARTOGRAFIA QUE CHEGAREM AO CONSÓRCIO?

BASICAMENTE: LEVANTAM
PREÇOS DE OFERTA DE IMÓVEIS, AVALIAÇÕES
PONTUAIS, VALORES DO ITBI ETC,
E OS CONVERTEM EM VALORES.

MAS PROFESSOR...
NA NOSSA PREFEITURA O
PESSOAL NÃO DÁ CONTA NEM
DAS TAREFAS COTIDIANAS.
TAMBÉM NÃO ACREDITO QUE
O PREFEITO VAI CONTRATAR
MAIS GENTE. COMO VAMOS
MONTAR UM OBSERVATÓ-
RIO DE VALORES?

BOA PERGUNTA. MAIS UMA VEZ, COM A COLABORAÇÃO DE OUTRAS INSTITUIÇÕES.

VOCÊS SABEM QUE HÁ MUITAS EMPRESAS, COMO IMOBILIÁRIAS E BANCOS DE CRÉDITOS HIPOTECÁRIOS, QUE ESTÃO INTERESSADOS NOS VALORES DOS IMÓVEIS, NÉ?

ITBI

POIS SE VOCÊS TORNAREM DISPONÍVEIS OS DADOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS QUE OBTIVEREM DURANTE A COBRANÇA DO ITBI, MAIS OUTROS ESTUDOS QUE FIZEREM, E ELES TORNAREM DISPONÍVEIS OS PREÇOS QUE LEVANTAREM E AS AVALIAÇÕES QUE REALIZAREM, TODOS TERIAM MAIS DADOS E CONHECERIAM MELHOR O MERCADO IMOBILIÁRIO!

TUDO, NÃO...
MAS O ECONÔMICO,
SIM!

ALÉM DISSO,
COM O OBSERVATÓRIO
TAMBÉM PODEMOS OBTER
CERTAS CARACTERÍSTICAS
DAS CONSTRUÇÕES, AS
QUAIS FORMAM PARTE
DO CADASTRO
FÍSICO.

COMO VEMOS, HÁ MUITAS POSSIBILIDADES DE MELHORARMOS OS CADASTROS MUNICIPAIS POR MEIO DE INICIATIVAS DE COLABORAÇÃO MÚTUA. SEM QUE A PREFEITURA TENHA QUE FAZER TODO O INVESTIMENTO.



TODOS ESSES DADOS PODERIAM FICAR EM UMA BASE COMUM DE ACESSO RESTRITO AOS PARCEIROS, QUE PODERIA SER ALIMENTADA E CONSULTADA PELO PESSOAL DO CADASTRO E DOS PARCEIROS A QUALQUER MOMENTO.

OBVIAMENTE, SERÃO MUITOS NÚMEROS QUE DEVEM SER ANALISADOS COM CUIDADO. POIS O OBJETIVO DE CADA INSTITUIÇÃO É DIFERENTE. POR ISSO, FALAMOS QUE A AVALIAÇÃO PARA FINS FISCAIS É UMA TAREFA EXTREMAMENTE TÉCNICA!

POIS É. OS CUSTOS DIMINUEM, MAS AINDA HÁ UM INVESTIMENTO QUE A PREFEITURA TEM QUE FAZER E OS RECURSOS NÃO EXISTEM.

PODE NÃO EXISTIR NAS PREFEITURAS, MAS NO BRASIL HÁ VÁRIAS LINHAS E FONTES DE FINANCIAMENTO DISPONÍVEIS. NÃO É MESMO CARLOS?

SEM DÚVIDA, ESTE É UM DOS PROCESSOS DE ATUALIZAÇÃO MAIS INTELIGENTE, POIS SOMENTE TEM UM CUSTO: A BOA VONTADE DAS PARTES EM TRABALHAR DE FORMA INTEGRADA E CONJUNTA!

MUITO BEM, PROFESSOR, MAS COM OS OBSERVATÓRIOS EU NÃO CONSIGO ATUALIZAR TODO O MEU CADASTRO, CERTO?

POIS É! EXISTEM LINHAS DE FINANCIAMENTO PARA MODERNIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E FISCAL DOS MUNICÍPIOS, COMO O PMAT - PROGRAMA DE MODERNIZAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA E GESTÃO DOS SETORES SOCIAIS BÁSICOS, E O PNAFM - PROGRAMA NACIONAL DE MODERNIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E FISCAL DOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS, AMBOS COM INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

PESSOAL, O MINISTÉRIO DAS CIDADES TAMBÉM TEM ALGUNS PROGRAMAS PARA AJUDAR A FINANCIAR O CADASTRO E SUA MODERNIZAÇÃO, COMO O PROGRAMA DE FORTALECIMENTO DA GESTÃO MUNICIPAL LIRBANA.

É PRECISO FICAR ATENTO ÀS SISTEMÁTICAS ANUAIS LANÇADAS PELAS SECRETARIAS E SELIS PRAZOS. POR ISSO, SEMPRE CONSULTEM O MINISTÉRIO DAS CIDADES NA INTERNET.

www.caixa.gov.br

www.cidades.gov.br



...AO MESMO TEMPO OUTROS DIZEM QUE O VALOR É MUITÍSSIMO MENOR QUE O VALOR DE MERCADO E FICAM PREOCUPADOS COM UMA DESAPROPRIAÇÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO.

EM GERAL, OS IMÓVEIS ESTÃO SUB-AVALIADOS NO CADASTRO DOS MUNICÍPIOS, O QUE PODE GERAR DOIS PROBLEMAS: SE ESTES VALORES SÃO USADOS PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, CERTAMENTE HAVERÁ CONFLITO ENTRE O MUNICÍPIO E O PROPRIETÁRIO, QUE IRÁ CONTESTAR A AVALIAÇÃO.

PARA FINS TRIBUTÁRIOS, ISSO GERA UMA CARGA FISCAL PESADA PARA ALGUNS IMÓVEIS, ENQUANTO OUTROS SE BENEFICIAM, USANDO OS SERVIÇOS PÚBLICOS SEM COMPARTILHAR DE FORMA JUSTA COM OS GASTOS PÚBLICOS.

NO MEU MUNICÍPIO OS VALORES VÊM SENDO REAJUSTADOS PELA CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE QUE ENTREI NA PREFEITURA HÁ MAIS DE 15 ANOS...

E SE ESTE VALOR FOR USADO PARA O CÁLCULO DO IPTU, CERTAMENTE NÃO HAVERÁ JUSTIÇA, POIS SE PERDERÁ A RELAÇÃO COM O MERCADO DE IMÓVEIS.

CLARO, O PROBLEMA MAIS GRAVE ENFRENTADO PELOS MUNICÍPIOS É QUE TUDO ISSO COMPROMETE A JUSTIÇA FISCAL DEVIDO AO BAIXO GRÁU DE EQUIDADE DOS VALORES.

POIS ISTO É UM GRANDE ERRO E AGRAVA AS DISTORÇÕES EXISTENTES, NA MEDIDA EM QUE A VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO MERCADO IMOBILIÁRIO NÃO SEGUE NECESSARIAMENTE AS REGRAS DO MERCADO FINANCEIRO!

DEVIDO À REALIZAÇÃO DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS EM DETERMINADAS ÁREAS OU MESMO AS TRANSFORMAÇÕES NA DINÂMICA DA CIDADE, É INCLUSIVE COMUM QUE HAJA REDUÇÃO DE PREÇOS EM ALGUMAS ZONAS OU TIPOS DE IMÓVEIS.

QUANDO OS IMÓVEIS SÃO AVALIADOS POR NÍVEIS DISTINTOS EM RELAÇÃO AO VALOR DE MERCADO, HÁ INEQUIDADE AVALIATÓRIA.

ASSIM, O VALOR DE ALGUNS IMÓVEIS NO CADASTRO SERIA, POR EXEMPLO, 30% DO VALOR DE MERCADO, ENQUANTO O VALOR DE OUTROS SERIA DE 90% DO VALOR DE MERCADO.

VEJAMOS OS MÉTODOS AVALIATÓRIOS, BASE DE DADOS, CONTROLE SOBRE O DESEMPENHO DOS TRABALHOS, PREPARAÇÃO DE DIAGNÓSTICOS, QUALIFICAÇÃO DA EQUIPE DE PROFISSIONAIS...

ACHO QUE VAI SER DIFÍCIL ATUALIZAR A PLANTA DE VALORES DO MEU MUNICÍPIO.

Inequidade Avaliatória

"Atualizar avaliações cadastrais em relação aos valores de mercado"



BOM DIA PESSOAL!
CONTINUANDO A AULA DA PROFESSORA CLAUDIA. QUERO CONVERSAR COM VOCÊS SOBRE A PARTE POLÍTICA DA AVALIAÇÃO DE IMOVEIS.



O QUE ACONTECE SE OS VEREADORES NÃO APROVAREM OS TRABALHOS DE AVALIAÇÃO?



NESSE CASO PERMANECEM OS VALORES ANTERIORES DE AVALIAÇÃO E HÁ UM PREJUÍZO ENORME PARA A CIDADE. SÃO MANTIDAS DESIGUALDADES E INJUSTIÇAS FISCAIS E FICA FÁCIL A SONEGAÇÃO DE IPTU E ITBI.



É MUITO IMPORTANTE QUE OS VEREADORES ENTENDAM DO ASSUNTO, POIS NO BRASIL A APLICAÇÃO EFETIVA DOS NOVOS VALORES NA TRIBUTAÇÃO MUNICIPAL É CONDICIONADA À APROVAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL.



PROFESSOR, PODERIA EXPLICAR PORQUE OS VEREADORES TÊM QUE CONHECER ESSES TEMAS?



LOGO, É MUITO IMPORTANTE QUE OS VEREADORES ENTENDAM ESSAS QUESTÕES E VOTEM COM CONSCIÊNCIA!



NA MINHA OPINIÃO, O MELHOR SERIA TIRAR ESSA RESPONSABILIDADE DOS VEREADORES. UMA VEZ QUE DEFINIR O VALOR DE IMOVEIS É UM TRABALHO TÉCNICO, REGULADO POR NORMAS TÉCNICAS, COMO FOI DISCUTIDO.



CLARO! COMO VOCÊS VIRAM, A AVALIAÇÃO É UM TRABALHO TÉCNICO QUE É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS PARA ATUAR NESTA ÁREA. ENTRETANTO, NOSSA LEGISLAÇÃO PREVÊ A NECESSIDADE DE APROVAÇÃO DOS VALORES DA AVALIAÇÃO PELOS VEREADORES, SEMPRE QUE HOUVER AUMENTO DOS VALORES.



O IDEAL SERIA QUE OS VEREADORES ATUASSEM SOMENTE NA DEFINIÇÃO DAS ALÍQUOTAS DE IPTU, ITBI E ISS, CRITÉRIOS DE ISENÇÃO, PERCENTUAIS DE DESCONTO PARA PAGAMENTO À VISTA, ETC. MAS SEM MEXER NOS VALORES DETERMINADOS TÉCNICAMENTE. PORÉM, NÃO É ASSIM QUE OCORRE NA PRÁTICA.

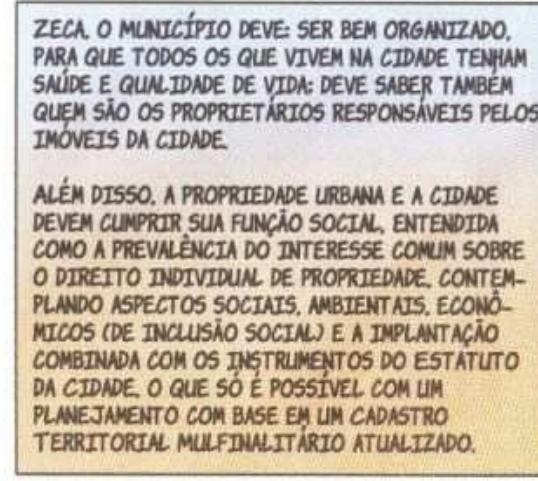


PROF. CARLOS, SE ME PERMITE... QUERO LEMBRAR QUE O CADASTRO DO MUNICÍPIO É UM PATRIMÔNIO PÚBLICO QUE DEVE SER PRESERVADO E ATUALIZADO.



QUANDO O PREFEITO OU SERVIDORES PÚBLICOS NÃO CUIDAM DAS COISAS PÚBLICAS E NÃO ARRECADAM CORRETAMENTE OS TRIBUTOS QUE SÃO DEVIDOS, COMETEM UM ATO PROIBIDO POR LEI, QUE SE CHAMA "IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA"





É ZEÇA... ISSO DEPENDE DE ALGUMAS COISAS: TODOS OS MUNICÍPIOS DEVEM COBRAR CORRETAMENTE OS TRIBUTOS QUE SÃO DE SUA COMPETÊNCIA. POIS EXISTE A LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL QUE DETERMINA QUE AQUELE QUE NÃO COBRAR OS TRIBUTOS NÃO PODE RECEBER RECEITAS VOLUNTÁRIAS DO GOVERNO FEDERAL.



ALÉM DISSO, A RESPONSABILIDADE TERRITORIAL DOS MUNICÍPIOS, PREVISTA NA CONSTITUIÇÃO, FUNDAMENTA O SURGIMENTO DE UM CADASTRO TERRITORIAL URBANO QUE DEVE CONTER TODAS AS INFORMAÇÕES REFERENTES AO USO E À PROPRIEDADE DA TERRA CONTIDA NA CIDADE.



BOM, A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DISPÕE SOBRE A RESPONSABILIDADE TERRITORIAL DOS MUNICÍPIOS. ALÉM DISSO, HÁ A LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL, QUE OBRIGA OS MUNICÍPIOS A EXERCEREM SEU DEVER DE COBRAR OS TRIBUTOS DE MANEIRA CORRETA, SENDO QUE PARA ISTO É PRECISO UM CADASTRO TERRITORIAL ATUALIZADO.



QUANDO O PREFEITO E OS SERVIDORES PÚBLICOS NÃO CUIDAM DAS COISAS PÚBLICAS E NÃO ARRECADAM CORRETAMENTE OS TRIBUTOS QUE SÃO DEVIDOS, COMETEM AQUELE ATO QUE JÁ FALEI PARA VOCÊS ANTERIORMENTE, A "IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA".



O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFUNÇÃO ENCONTRA ABRIGO TAMBÉM EM OUTRAS NORMAS JURÍDICAS, INCLUINDO A LEI MAIOR DO BRASIL (A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988), O ESTATUTO DA CIDADE, SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL E OS CÓDIGOS TRIBUTÁRIOS MUNICIPAIS E LEIS DE PLANOS DIRETORES.



PENSEM QUE HOJE TEMOS O HOMEM URBANO QUE VIVE E DEPENDE DA CIDADE E QUE ESTA CIDADE SÓ O FARÁ FELIZ SE ESTIVER ORGANIZADA, DANDO-LHE A POSSIBILIDADE DE CONSTRUIR, TRABALHAR E SE ORGANIZAR. ENFIM, DE PODER VIVER EM UMA CIDADE ONDE TODOS SÃO TRATADOS COM IGUALDADE E JUSTIÇA!



ENTÃO REALMENTE EXISTEM LEIS QUE GARANTEM O PATRIMÔNIO PÚBLICO!



CAROS PARTICIPANTES, DESDE QUE INICIAMOS O PROGRAMA NACIONAL DE CAPACITAÇÃO DAS CIDADES, NO MINISTÉRIO DAS CIDADES E AS ATIVIDADES REFERENTES À PERSPECTIVA DE UM CADASTRO TERRITORIAL MULTIFUNÇÃO NOS MUNICÍPIOS, MUITAS FORAM AS DÚVIDAS E DEMANDAS DE ORIENTAÇÃO EM RELAÇÃO A ESTE TEMA, QUE CARECE DE UM MARCO REGULATÓRIO GERAL.



CREIO QUE ENTENDI... É COMO UM "CADASTRO-ESPELHO". POIS SERVE PARA REFLETIR COM TRANSPARÊNCIA A CIDADE ONDE NOS VIVEMOS!



PROFESSORA EXISTE ALGUM MECANISMO QUE EVITE E PUNA OS RESPONSÁVEIS PELA DESOBEDIÊNCIA A ESSAS LEIS?



NESTE SENTIDO, REUNIMOS OS MELHORES ESPECIALISTAS DA ÁREA PARA QUE PUDÉSSEMOS DISCUTIR E ELABORAR DIRETRIZES BÁSICAS SOBRE O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFUNÇÃO.



ISSO FOI FEITO COM O OBJETIVO DE ORIENTAR OS GESTORES MUNICIPAIS NA IMPLEMENTAÇÃO E INSTITUCIONALIZAÇÃO DE SEUS CADASTROS MUNICIPAIS.



O MUNICÍPIO QUE ADOPTAR O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO, AUMENTARÁ SUAS CHANCES DE EFETIVAR SUA VERDADEIRA AUTONOMIA. POIS TERÁ CONDIÇÕES DE TER UM PLANE-

JAMENTO TERRITORIAL DE TODA A CIDADE, O QUE PERMITE AÇÕES ADMINISTRATIVAS EFICIENTES, DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL ADEQUADOS E AUMENTO DA ARRECADAÇÃO JUSTA DE RECEITAS, EXIGINDO O VALOR CORRETO DE QUEM EFETIVAMENTE DEVE PAGAR.



AS DIRETRIZES DO MINISTÉRIO NÃO SÃO LEIS PARA OS MUNICÍPIOS, E SIM ORIENTAÇÕES TÉCNICAS DE COMO INSTITUIR E ATUALIZAR UM CTM. SERVE COMO INSTRUMENTO DE AUXÍLIO PARA QUE PASSEM A DESEMPENHAR SUAS RESPONSABILIDADES TERRITORIAIS, OBRIGATORIAS, E DECORRENTES DA AUTONOMIA MUNICIPAL.

O MUNICÍPIO TEM GRANDES PODERES, AO LADO DA UNIÃO E DOS ESTADOS, MAS TAMBÉM TEM GRANDES DEVERES. O MAIS IMPORTANTE DELES É CONCRETIZAR SUA AUTONOMIA POLÍTICA, ADMINISTRATIVA E ECONÔMICA.

DEVERÁ TER PLANEJAMENTO NA ADMINISTRAÇÃO E EFICIÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DAS RECEITAS, E DEVERÁ SER TRANSPARENTE, PERMITINDO QUE O POVO PARTICIPE DA CONSTRUÇÃO DA CIDADE E SAIBA ONDE ESTÁ SENDO APLICADO O DINHEIRO DO MUNICÍPIO.



PUXA! COMO É IMPORTANTE PARA O MUNICÍPIO TER UM CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO!



É ISSO MESMO, ZECA, AGORA LEVE O QUE VOCÊ APRENDEU NESTE SEMINÁRIO, E APLIQUE NO CADASTRO DO SEU MUNICÍPIO.

GOSTARÍAMOS DE AGRADECER A TODOS QUE CONTRIBUÍRAM PARA ENRIQUECER ESTA ATIVIDADE DE CAPACITAÇÃO. SOBRETUDO PARA ESTE GRANDE DESFECHO QUE POSSIBILITARÁ AOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A IMPLEMENTAÇÃO DO SEU CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO POR MEIO DO CONHECIMENTO DAS DIRETRIZES APRESENTADAS PELO MINISTÉRIO DAS CIDADES.



DIRETRIZES PARA A CRIAÇÃO, INSTITUIÇÃO E ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO (CTM) NOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS¹

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O *Cadastro Territorial Multifinalitário* (CTM), quando adotado pelos Municípios brasileiros, será o inventário territorial oficial e sistemático do município e será embasado no levantamento dos limites de cada parcela, que recebe uma identificação numérica inequívoca.

Art. 2º A parcela cadastral é a menor unidade do cadastro, definida como uma parte contígua da superfície terrestre com regime jurídico único.

§ 1º É considerada parcela cadastral toda e qualquer porção da superfície no município a ser cadastrada.

§ 2º As demais unidades, como, lotes, glebas, vias públicas, praças, lagos, rios e outras, são modeladas por uma ou mais parcelas de que trata o *caput* deste artigo, identificadas por seus respectivos códigos.

§ 3º Deverá ser atribuído a toda parcela um código único e estável.

Art. 3º Toda e qualquer porção da superfície territorial no município deve ser cadastrada em parcelas.

Art. 4º Os dados do CTM, quando correlacionados às informações constantes no Registro de Imóveis (RI) constituem o *Sistema de Cadastro e Registro Territorial – SICART*.

Art. 5º Os dados dos cadastros temáticos, quando acrescidos do SICART, constituem o *Sistema de Informações Territoriais* (SIT).

§ 1º O cadastro temático compreende um conjunto de informações sobre determinado tema relacionado às parcelas identificadas no CTM.

§ 2º Considera-se como cadastros temáticos, os cadastros fiscal, de logradouros, de edificações, de infra-estrutura, ambiental, socioeconômico, entre outros.

Art. 6º O CTM, bem como os sistemas de informação dos quais faz parte (SICART E SIT), é multifinalitário e atende às necessidades sociais, ambientais, econômicas, da Administração Pública e de segurança jurídica da sociedade.

Parágrafo único - O CTM deve ser utilizado como referência básica para qualquer atividade de sistemas ou representações geoespaciais do município.

CAPÍTULO II – DO CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO

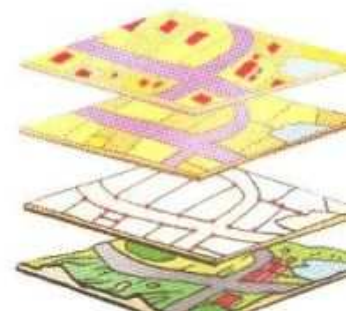
Art. 7º O CTM é constituído de:

- I - Arquivo de documentos originais de levantamento cadastral de campo;
- II - Arquivo dos dados literais (alfanuméricos) referentes às parcelas cadastrais;
- III - Carta Cadastral.

Art. 8º Define-se Carta Cadastral como sendo a representação cartográfica do levantamento sistemático territorial do Município.

Art. 9º As informações contidas no CTM e no RI devem ser devidamente coordenadas e conectadas por meio de troca sistemática de dados, com a finalidade de permitir o exercício pacífico do direito de propriedade, proteger e propiciar a segurança jurídica, o mercado imobiliário e os investimentos a ele inerentes.

¹ Texto adaptado da Portaria Ministerial referente ao assunto.



CAPÍTULO III – DA CARTOGRAFIA CADASTRAL

Art. 10 O levantamento cadastral para a identificação geométrica das parcelas territoriais deve ser referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro – SGB.

Art. 11 Os municípios que adotarem o CTM, no âmbito de sua autonomia, implantarão, conservarão e manterão a inviolabilidade dos marcos vinculados ao SGB, de acordo com as recomendações do IBGE.

Parágrafo único – Levantamentos e locações de obras e novos loteamentos devem ser referenciados ao SGB, apoiados nos marcos municipais correspondentes.

Art. 12 O CTM utilizará o sistema de projeção Universal Transverso de Mercator (UTM), até que seja definida uma projeção específica.

§ 1º Aos municípios localizados em mais de um fuso UTM, recomenda-se estender o fuso correspondente à sua sede até o limite municipal, de forma que sejam representados em apenas um único fuso.

§ 2º Poderá ainda ser admitida outra projeção cartográfica, já utilizada no município, até a definição de uma nova projeção para o CTM.

Art. 13 Os vértices que definem os limites de cada parcela devem constituir uma figura geométrica fechada.

§ 1º Os limites legais das parcelas devem ser obtidos, com precisão adequada, por meio de levantamentos topográficos e geodésicos.

§ 2º Os limites físicos das parcelas podem ser obtidos por métodos topográficos, geodésicos, fotogramétricos e outros que proporcionem precisões compatíveis.

Art. 14 A Cartografia Cadastral deve obedecer aos padrões estabelecidos para a Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais – INDE e às normas relativas à Cartografia Nacional, de acordo com o artigo 4º do Decreto 6.666/2008.

Art. 15 Os limites territoriais são cadastrados com atributos específicos, conforme a seguinte ordem de preferência:

- I - das parcelas;
- II - das áreas de posse, correspondentes ao limite físico;
- III - das propriedades, correspondentes ao limite legal;
- IV - dos setores cadastrais ou de zoneamento;
- V - dos distritos;
- VI - dos Municípios;
- VII - dos Estados;
- VIII - do País.

Parágrafo único - No caso de duplicidade de atributo para um determinado limite prevalecerá a ordem de preferência apresentada neste artigo.

CAPÍTULO IV – DA GESTÃO E DO FINANCIAMENTO DO CADASTRO

Art. 16 A gestão do CTM é de responsabilidade e da competência do Município.

§ 1º Sugere-se ao município constituir uma equipe técnica local devidamente capacitada, de preferência do quadro permanente, a fim de manter a integridade, atualização e continuidade na gestão do CTM.

§ 2º Para fins de gestão cadastral, os municípios, especialmente aqueles de pequeno porte, poderão formar consórcios com outros Municípios, observado o disposto no § 1º.



§ 3º É de responsabilidade do Município manter o CTM permanentemente atualizado.

§ 4º Recomenda-se que o Plano Diretor e a avaliação de imóveis do município devem ser baseados na informação cadastral atualizada.

Art. 17 O CTM será criado para a área urbana.

Art. 18 Os munícipes e os órgãos municipais, estaduais e federais poderão ter acesso aos dados cadastrais, no âmbito da sua competência, respeitando-se os dispositivos legais.

Art. 19 Para financiar a implantação e manutenção do CTM recomenda-se que os municípios considerem os recursos provenientes do incremento de receitas geradas a partir do CTM e outras linhas de recursos disponíveis.

CAPÍTULO V – DA MULTIFINALIDADE DO CADASTRO

Art. 20 O caráter de multifinalidade do CTM é assegurado pela integração de informações de outros sistemas ao sistema básico comum, de conteúdo mínimo, que favoreça a atualização.

§ 1º Considera-se como conteúdo mínimo do CTM a caracterização geométrica da parcela, seu uso, identificador único, localização e proprietário, detentor do domínio útil ou possuidor;

§ 2º O identificador único da parcela é a chave de ligação com o CTM e não deve ser confundido com os identificadores específicos definidos nos cadastros temáticos;

§ 3º O CTM deve conter apenas as informações necessárias e que permitam a sua atualização de forma simples.

Art. 21 Para a multifinalidade, o CTM deve ser modelado de forma a atender às necessidades dos diferentes usuários, atuais ou potenciais, com base em um sistema de referência único e um identificador único e estável para cada parcela.

Parágrafo único – Considera-se identificador único e estável aquele que, uma vez atribuído a uma parcela, não pode ser reutilizado para a identificação de qualquer outra unidade cadastral.

Art. 22 A multifinalidade é um processo evolutivo aberto, de integração gradativa dos diferentes temas e que deve ocorrer ao longo dos anos, tendo como referência o CTM.

Parágrafo único - De acordo com a necessidade social, econômica, administrativa, ou outra, o município define novos cadastros temáticos, tendo como referência o CTM, com o objetivo de atender às diversas demandas.

Art. 23 Recomenda-se que a administração municipal estabeleça mecanismos adequados de acesso às informações, de segurança dos dados e de preservação do histórico e da integridade das informações, observando as exigências legais.

Art. 24 O CTM integrado ao RI (SICART) é instrumento importante para a regularização fundiária.

Art. 25 O CTM contribui, na área de expansão urbana do município, para o planejamento e o reordenamento da distribuição fundiária rural em sua nova função urbana.

Art. 26 Recomenda-se que os municípios exijam a demarcação dos vértices dos imóveis nos novos parcelamentos, georreferenciados ao SGB, e promovam a gradativa demarcação dos imóveis que ainda não possuem algum tipo de demarcação física.

Art. 27 A abrangência da multifinalidade é potencializada pelo levantamento sistemático das parcelas, compreendido pelo cadastramento de todo o território do município, incluindo lotes, glebas, rios, lagos e vias, entre outros.



CAPÍTULO VI – DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 28 O CTM, acrescido de outros cadastros temáticos, fornece informações para a avaliação de imóveis para fins fiscais, extrafiscais e quaisquer outros fins que envolvam valores dos imóveis urbanos e rurais.

Art. 29 A avaliação de imóveis é um processo técnico, que deve ser transparente, estar em conformidade com as normas da ABNT e fornecer ao Município o valor venal, entendido como o valor de mercado, base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e demais tributos imobiliários.

Art. 30 Recomenda-se que o resultado final da avaliação retrate a real situação dos valores dos imóveis no mercado, permitindo o fortalecimento da arrecadação local dos tributos imobiliários e a promoção da justiça fiscal e social, com o tratamento isonômico dos contribuintes.

§ 1º A atividade de avaliação dos imóveis e a necessidade de manter os seus valores atualizados cabe aos administradores municipais.

§ 2º Para manter atualizada a base de cálculo do IPTU e demais tributos imobiliários recomenda-se que o ciclo de avaliação dos imóveis seja de, no máximo, 4 (quatro) anos.

§ 3º Para Municípios com população até 20.000 habitantes e em que não ocorra evidência de variação significativa nos valores dos imóveis, comprovada por meio de relatórios e pareceres técnicos, a avaliação de imóveis poderá ser dispensada no período de um ciclo, desde que observado o limite máximo de 8 (oito) anos.

§ 4º O nível de avaliação é definido como a média dos quocientes dos valores avaliados, conforme constam no cadastro fiscal, em relação aos preços praticados no mercado para cada tipo de imóvel. A ocorrência de nível de avaliação para cada tipo de imóvel inferior a 70% (setenta por cento) ou acima de 100% (cem por cento) indica a necessidade de atualização dos valores.

§ 5º A uniformidade é definida pelo coeficiente de dispersão dos valores, que se traduz como o percentual médio das variações, em módulo, dos valores avaliados em relação aos preços praticados no mercado, para cada tipo de imóvel. A ocorrência de coeficiente de dispersão para cada tipo de imóvel superior a 30% (trinta por cento) indica falta de homogeneidade nos valores e a necessidade de atualização.

Art. 31. Recomenda-se que o Município forneça informações claras e precisas dos dados físicos e do valor do imóvel ao contribuinte, facilitando o atendimento a esclarecimentos e reclamações decorrentes do CTM e da avaliação dos imóveis.

CAPÍTULO VII – DO MARCO JURÍDICO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32. A adoção de um Cadastro Territorial Multifinalitário completo e atualizado auxiliará os Municípios brasileiros a exercerem suas competências prescritas nos artigos 30 e 156 da Constituição Federal de 1988, cumprindo a função social do seu território, prevista no texto constitucional, artigos 5º, inciso XXIII, 3º, incisos I a IV, 30, inciso VIII, 170, inciso III, 182 e 183, atendendo ao princípio da igualdade, nos termos dos arts. 5º, caput e 150, inciso II da Constituição Federal de 1988.

Art. 33 As informações do Cadastro Territorial Multifinalitário, a ser criado e atualizado de forma permanente, integram o patrimônio público, vinculado à administração pública, sujeitando-se aos princípios constitucionais da moralidade, publicidade e eficiência.

Art. 34 O Sistema de Informações Territoriais destina-se a fornecer as informações necessárias para a utilização dos instrumentos da política urbana previstos no art. 4º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 35 Esta Portaria atende ao disposto, nas leis nºs 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, 8.429/92 – Lei de Improbidade Administrativa, 10.406/2002 - Código Civil, 5.172/66 - Código Tributário Nacional, 6.766/79 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano, 6.015/73 - Lei de Registros Públicos, Lei Complementar 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal e no Decreto 6.666/2008, com fulcro no art. 84, VI, “a” da CF/88.



Art. 36 Para fins de cadastramento das atividades econômicas no CTM, deverá ser observada a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, conforme resolução da Comissão Nacional de Classificação – CONCLA.

Art. 37 A existência de um Cadastro Territorial Multifinalitário atende às Diretrizes Gerais de Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, Diretriz nº 125 e Resoluções da 2ª e da 3ª Conferência Nacional das Cidades, instrumentalizando a construção de um “Sistema Nacional de Política Urbana”, por meio das quatro vertentes: planejamento territorial; habitação; saneamento ambiental; trânsito, transporte e mobilidade urbana, com controle e participação social.

Art. 38 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MARCIO FORTES DE ALMEIDA

Presidente da República

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Ministro de Estado das Cidades

MARCIO FORTES DE ALMEIDA

Secretário Executivo

RODRIGO JOSÉ PEREIRA-LEITE FIGUEIREDO

Secretária Nacional de Habitação

INÊS MAGALHÃES

Secretaria Nacional de Programas Urbanos

MARIA TERESA SURITA JUCÁ

Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental

LEODEGAR DA CUNHA TISCOSKI

Secretaria Nacional de Transporte e da Mobilidade Urbana

LUIZ CARLOS BUENO DE LIMA

Companhia Brasileira de Trens Urbanos (CBTU)

ELIONALDO MAURÍCIO MAGALHÃES MORAES

Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN)

ALFREDO PERES DA SILVA

Empresa de Trens Urbanos de Porto Alegre S.A. (TRENSURB)

MARCO ARILDO PRATES DA CUNHA

