

PROGRAMA
**NACIONAL DE
CAPACITAÇÃO**
DAS CIDADES

MINISTÉRIO DAS CIDADES, em parceria com
INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DE TERRA
E DE URBANISMO, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,
DESENVOLVIMENTO SOCIAL

CAIXA

LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

Ministério
das Cidades

BRASIL
GOVERNO FEDERAL

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

MARTIM 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

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

Organização

DIEGO ALFONSO ERBA

EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA

Autores e Colaboradores

ANDREA FLÁVIA TENÓRIO CARNEIRO

CARLOS ETOR AVERBECK

CINTIA ESTEFANIA 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

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

ZECA DASTRO E AS DIRETRIZES PARA O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO



OS DADOS NÃO FELIZMENTE TEM DUPLICIDADE DE INFORMAÇÕES E NÃO SE TEM CERTEZA DE QUAL É A VERDADEIRA. PIOR: ALGUNS DADOS ESTÃO FALTANDO.



EU NÃO SEI MEGER DIREITO COM O PROGRAMA DO CADASTRO. OS DADOS ESTÃO AI... O PROBLEMA É QUE INSTALARAM E NÃO ENSEINARAM COMO TUDO FUNCIONA.





QUEBRA MEU GALHO. ZECA, PASSA OS DADOS CADASTRAIS QUE VOCÊS TÊM TEMO QUE RESOLVER UM PROBLEMA URGENTE DE UM CONTRIBUINTE.



PUXA, QUANTO TEMPO A GENTE PERDE QUEBRANDO O GALHO DOS OUTROS E SEM QUE ISSO SIRVA PARA ATUALIZAR TAMBÉM AS PLANTAS E DADOS CADASTRAIS.



Na hora do cafezinho...

OUTRO DIA DAQUELES. MUITA DEMANDA E POUCA CAPACIDADE DE RESPOSTA.



ACONTECE NO NOSSO SETOR TAMBEM.

NÓS TEMOS INFORMAÇÕES IMPORTANTES PARA A CIDADE, QUE PODEM SER ÚTEIS PARA MUITOS.



TAMBÉM TEMOS DISTRIBUIÇÃO DE ALUNOS, ESTABELECIMENTOS DE EDUCAÇÃO, ETC. MAS VOCÊS SÓ SE OCUPAM DO IPTU.



ESSA É UMA IMAGEM EQUÍVOCADA DO CADASTRO. NÓS DEVERÍAMOS TRABALHAR INTEGRADOS, PARA BENEFICIAR TODAS AS SECRETARIAS: PLANEJAMENTO, EDUCAÇÃO, SAÚDE, E NÃO SÓ TER A VISÃO DA TRIBUTAÇÃO.



É HORA DE PENSARMOS NESTA POSSIBILIDADE, E VER COMO PODEMOS INTERAGIR MELHOR. TEMO QUE DIL. A GENTE SE VÊ!



No dia seguinte...



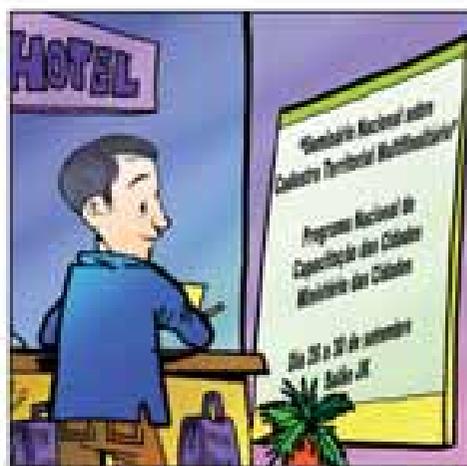
Uma semana depois...



Gabinete do Prefeito



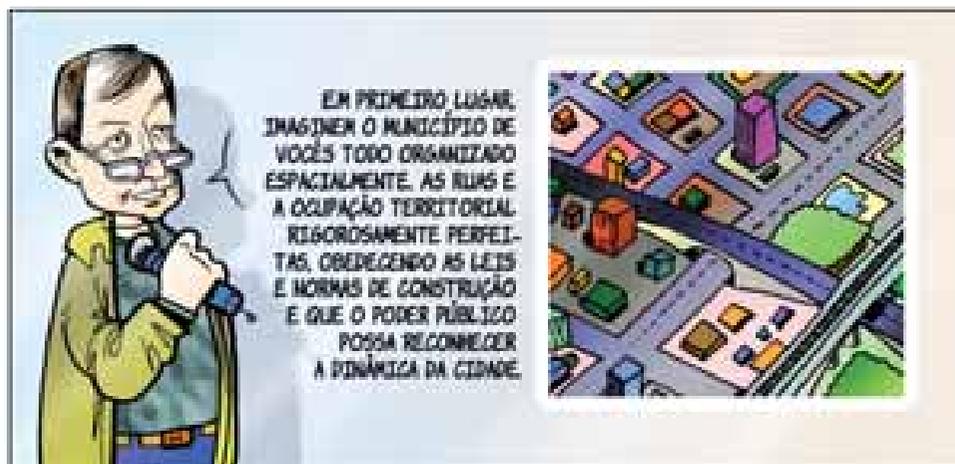






Durante a apresentação, a Coordenadora enfatiza a importância e os benefícios de implantação de um cadastro territorial multifuncional, uma ferramenta essencial para o planejamento urbano dos municípios, motivo pelo qual o Ministério das Cidades vem desenvolvendo atividades de capacitação na área.





SEM 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 SEM PÚBLICO, COMO UMA RUA OU PRAÇA, OU É UMA SIMPLES POSSE.



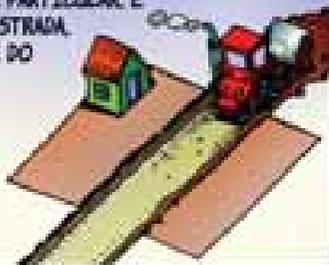
AH, ENTÃO ISSO SIGNIFICA QUE NÃO PODEMOS DEIXAR "BURACOS" TENEMOS QUE CADASTRAR TUDO, MAPEANDO DE MODO CONTÍNUO O MUNICÍPIO POR INTEIRO, CERTO?



ISSO MESMO. ZECA! ESSA É A BASE DE REFERÊNCIA PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL! PERCEBAM TAMBÉM A IMPORTÂNCIA DE TER UMA SITUAÇÃO JURÍDICA ÚNICA PARA CADA PARCELA.



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 TENEMOS TRÊS PARCELAS, UMA PARA CADA PARTE DO TERRENO, QUE É PROPRIEDADE PARTICULAR, E UMA PARA A ESTRADA, PROPRIEDADE DO GOVERNO.

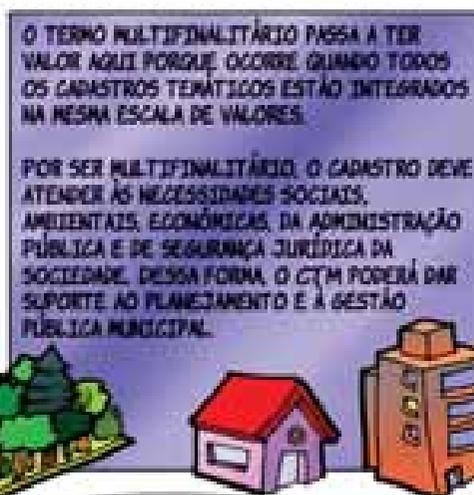


É MUITO IMPORTANTE QUE SEJA ATRIBUÍDO A ESSA PARCELA UM CÓDIGO IDENTIFICADOR ÚNICO E ESTÁVEL. OU SEJA - O NÚMERO ATRIBUÍDO À PARCELA NÃO PODE SER REPETIDO EM HIPÓTESE NENHUMA! ELE VAI SER A CHAVE DE RECONHECIMENTO E ACESSO AOS DADOS PERTINENTES A ESSA PARCELA.









BOM DIA A TODOS! GOSTARIA DE RETORNAR A IDÉIA DO CADASTRO MULTIFINALITÁRIO. A PRÓPRIA PALAVRA DA A IDÉIA: MULTI (VÁRIOS); FINALITÁRIO (FINALIDADES).

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



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



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?



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 CARTOGRAFICO SEJA FEITO UTILIZANDO OS PARÂMETROS DE MAPEAMENTO OFICIAL BRASILEIRO.



OU SEJA, O GEORREFERENCIAMENTO DA CARTA CADASTRAL PARA MAPEAMENTO, OBEDECENDO A RECOMENDAÇÃO DE GRANDE ESCALA, 1:500 SIGNIFICA UMA PROPORÇÃO DE 1:2000 OU 1:1000.

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 PENSAR NAS AÇÕES DE MODO ORGANIZADO.





ENTRETANTO, VAMOS IMAGINAR QUE EU 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?

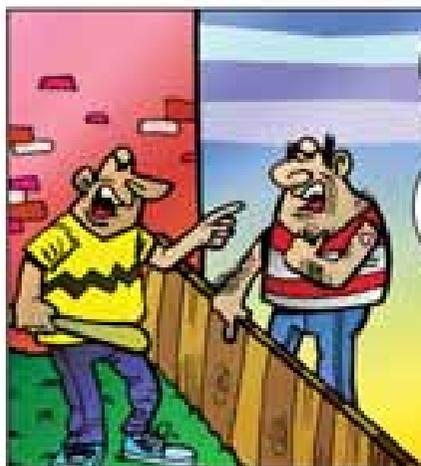


INFELIZMENTE, ELE NÃO IRÁ ENCONTRAR, PORQUE NA ESCRITURA FALTAM AS INFORMAÇÕES DAS COORDENADAS GEGRÁFICAS, LATITUDE E LONGITUDE, QUE DEFINEM A SUA LOCALIZAÇÃO, DE FORMA ÚNICA E EXCLUSIVA SOBRE O GLOBO TERRESTRE.



ALÉM DAS COORDENADAS GEGRÁFICAS, 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.



COM A IDENTIFICAÇÃO ÚNICA E INEQUÍVOCA DA PARCELA, O TRÂNITE IMOBILIÁRIO SE FACILITA ENORMENTE.

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 POUCOS DADOS NO 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 PERMITE REPRESENTAR OS DETALHES DOS LIMITES DA PARCELA COM A MÁXIMA PRECISÃO. UMA VEZ QUE O TÉCNICO SE ENCONTRA EM CAMPO E PODE ANALISAR A SITUAÇÃO DE PERTO, TIRAR DÚVIDAS, ETC.



PORÉM, TAMBÉM PODEM SER UTILIZADOS OUTROS MÉTODOS, COMO O AEROFOTOGRAFÉTRICO. UM AVIÃO, COM UMA CÂMERA FOTOGRAFÉTRICA, 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 SATELITE, 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 ANÁLISE 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, AGUAR ÁREAS QUE FORAM OCUPIADAS 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 SATELITE POR BAIXO. SÓ QUE HÁ UM DESLIZAMENTO, 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 À DEMANDA DO CADASTRO.

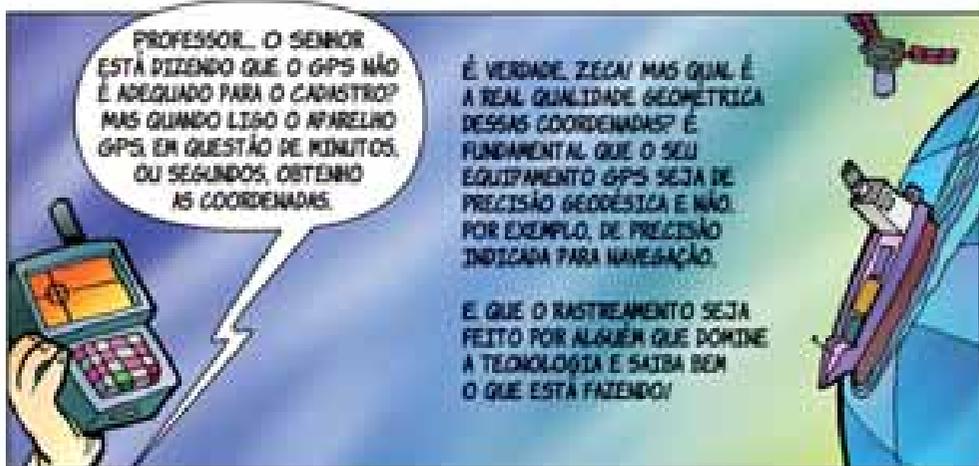
O GPS, POR EXEMPLO, É UM ÓTIMO EQUIPAMENTO/ POSSUI UM PRINCÍPIO DE MEDIÇÃO CUYA QUALIDADE OBTIDA NA DETERMINAÇÃO DE COORDENADAS CHEGA A ALTAS PRECISÕES. MAS DE NADA ADIANTA SE O USUÁRIO NÃO SOUBER O QUE ELE ESTÁ FAZENDO?



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 13133/99 (LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS) NBR 14669/95 (REDE DE REFERÊNCIA CADASTRAL MUNICIPAL) OU AINDA A NBR 14669/2001 (COLABORAÇÃO DO "COMO CONSTRUÍDO" PARA EDIFICAÇÕES, INDE - INFRAESTRUTURA NACIONAL DE DADOS ESPACIAIS) ENTRE OUTRAS.

FINALIZANDO, REAFIRMO QUE O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFUNCIÓNARIO DEVE SEGUIR UM PADRÃO DE RIGIDEZ GEOMÉTRICA.

PARA QUE SEJA ÚTIL E APLICÁVEL COM SEGURANÇA, PELAS VÁRIAS CONCESSIONÁRIAS OU ORGÃOS PÚBLICOS E PRIVADOS INTERESSADOS.







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.



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

ASSIM, PODE ATUALIZAR IMEDIATAMENTE O MAPA CADASTRAL SEM TER QUE PAGAR OUTRO LEVANTAMENTO. TEM ATÉ UMA NORMA DA ABNT (NBR 646) QUE TRAZ UM MODELO DE DECRETO EXIGINDO ESSE GEORREFERENCIAMENTO.



OUTRA QUESTÃO TÉCNICA DO CADASTRO É A PROJEÇÃO CARTOGRAFICA. VOCÊS SABEM O QUE É UTM?

AGORA NÃO!



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

AH, ISSO SIM. É A COORDENADA QUE NÓS USAMOS.





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?



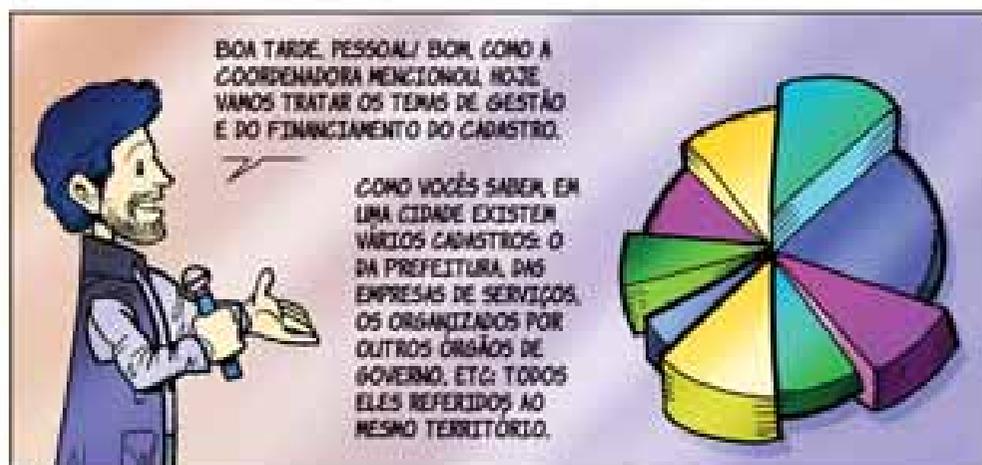
ORA ZECA... É O CONCEITO DE PARCELA QUE O PROF. JURGEN ENSIÑO? SE VOCÊ TEM UM TERRENO COM VÁRIOS DOCUMENTOS, VAI TER QUE REPRESENTAR OS LIMITES DE CADA UM. BOM, GENTE, VAMOS INTERRUPTER AGORA PARA TOMARMOS UM CAFEZINHO.

AGORA QUE DEU PRA DAR UMA GERAL DO QUE VÓS 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...



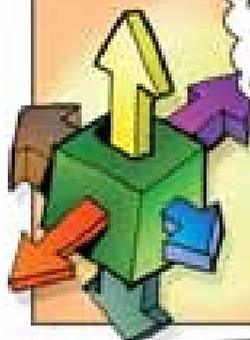
CORRETO! E O CONJUNTO DE BASES DE DADOS É DENOMINADO: CADASTROS TEMÁTICOS. POIS CADA INSTITUIÇÃO REGISTRA DADOS REFERIDOS AO TEMA DO SEU INTERESSE: PROPRIETARIOS, POSSEIDORES, CONTRIBUINTES DE AGUA, LUZ, TELEFONE, ETC.



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 ATRAS DE INFORMAÇÕES, DE UMA SECRETARIA A OUTRA PARA FAZER UM SIMPLES LAUDO.

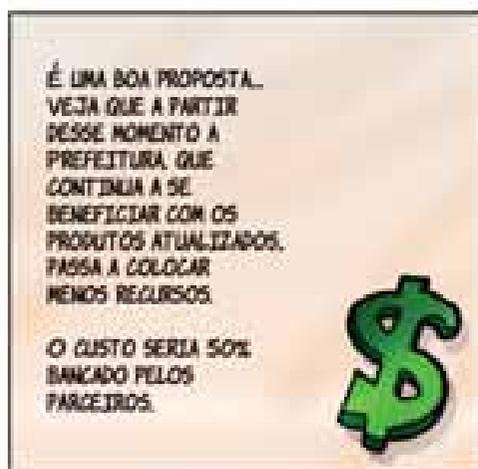


PROFESSOR, CONVERSANDO AQUI COM O COLEGA DA EMPRESA DE ELETRICIDADE DO MEU MUNICÍPIO, DESCOBRI QUE ELAS TÊM DADOS QUE INTERESSAM PARA NÓS NO CADASTRO.



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





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



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

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



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 ENCARGAM DE MONITORAR O MERCADO DE IMÓVEIS DE FORMA CONSTANTE.



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

MAS PROFESSOR... NA NOSSA PREFEITURA O PESSOAL NÃO DA CONTA NEM DAS TAREFAS COTIDIANAS. TAMBÉM NÃO ACREDITO QUE O PREFEITO VAI CONTRATAR MAIS GENTE. COMO VAMOS MONTAR UM OBSERVATÓRIO 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 ELAS TORNAREM DISPONÍVEIS OS PREÇOS QUE LEVANTAREM E AS AVALIAÇÕES QUE REALIZAREM, TODOS TERIAM MAIS DADOS E CONHECERIAM MELHOR O MERCADO IMOBILIÁRIO!



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.



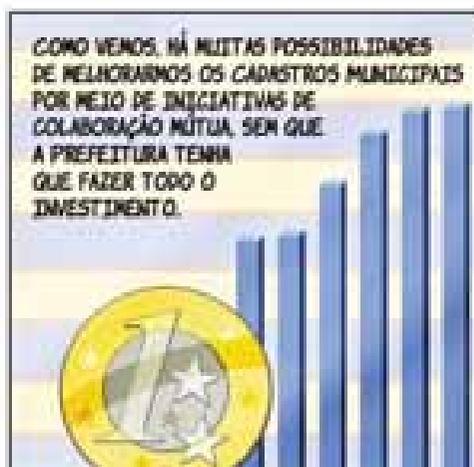
OBVIAMENTE, SERÃO MUITOS NÚMEROS QUE DEVERÃO SER ANALISADOS COM CUIDADO, POIS O OBJETIVO DE CADA INSTITUIÇÃO É DIFERENTE. POR ISSO, FALAMOS QUE A AVALIAÇÃO PARA FINS FISCAIS É UMA TAREFA EXTREMAMENTE TÉCNICA!

SEM DÚVIDA, ESTE É UM DOS PROCESSOS DE ATUALIZAÇÃO MAIS INTELIGENTE, POIS SOMENTE TEM UM GOSTO: 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?













"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.



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



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



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 NEXER NOS VALORES DETERMINADOS TÉCNICAMENTE. PORÉM, NÃO É ASSIM QUE OCORRE NA PRÁTICA.









OBIGADA, PROF. CARLOS!
AGORA PARA DAR CONTINUIDADE
E TRATAR DO MARCO JURÍDICO
DO CADASTRO TERRITORIAL,
CONVIDO A PROFESSORA
CINTIA.



OLÁ PESSOAL!
EM PRIMEIRO LUGAR VAMOS
LEMBRAR QUE O BRASIL É UM
GRANDE ESTADO SOCIAL DEMO-
CRÁTICO DE DIREITO. ISTO É,
COORDENADO PELA SOCIEDADE,
COM SEUS REPRESENTANTES
ELETOS PELO POVO, QUE
DEVEM OBEDEÇÊNCIA AS
LEIS VIGENTES!



O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALI-
TÁRIO SERÁ UM INSTRUMENTO DE DEMARCAÇÃO
REAL E CONCRETA DA EXISTÊNCIA DAS CIDADES,
SEM COMO A SUBDIVISÃO DE SEUS ESPAÇOS DE
FORMA A REALIZAR A
IGUALDADE E O BEM
ESTAR DE TODOS.



PROFESSORA,
ISSO NÃO É FIÇÃO?
NO MEU MUNICÍPIO NÃO
EXISTE CADASTRO TERRI-
TORIAL MULTIFINALITÁRIO E
NUNCA TINHA OUVIDO
FALAR DE UM CADASTRO
ASSIM.



ZECA, O MUNICÍPIO DEVE SER BEM ORGANIZADO,
PARA QUE TODOS OS QUE VIVEM NA CIDADE TENHAM
SAÚDE E QUALIDADE DE VIDA; DEVE SABER TAMBÉM
QUEM SÃO OS PROPRIETÁRIOS RESPONSÁVEIS PELOS
IMÓVEIS DA CIDADE.

ALÉM DISSO, A PROPRIEDADE URBANA E A CIDADE
DEVEM CUMPRIR SUA FUNÇÃO SOCIAL, ENTENDIDA
COMO A PREVALÊNCIA DO INTERESSE COMUM SOBRE
O DIREITO INDIVIDUAL DE PROPRIEDADE, CONTE-
PLANDO ASPECTOS SOCIAIS, AMBIENTAIS, ECONÔ-
MICOS (DE INCLUSÃO SOCIAL) E A IMPLANTAÇÃO
COORDINADA COM OS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO
DA CIDADE, O QUE SÓ É POSSÍVEL COM UM
PLANEJAMENTO COM BASE EM UM CADASTRO
TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO ATUALIZADO.

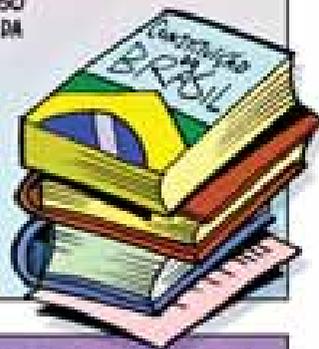
SE O MUNICÍPIO NÃO
PRECISA NEM SE PREOCUPAR COM
A COBRANÇA DOS TRIBUTOS, POIS
RECEBE DINHEIRO DO GOVERNO
FEDERAL TODO O MÊS, PORQUE
PRECISARIA DE UM CPM?



É ZECA... 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 VOLUNTARIAS DO GOVERNO FEDERAL.



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



O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFUNCIÓNARIO 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.



PENSAR QUE HOJE TEMOS O NOME 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!



CREIO QUE ENTENDEI... 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?



BOA, 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".



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 MULTIFINALITÁRIO NOS MUNICÍPIOS, MUITAS FORAM AS DÚVIDAS E DEMANDAS DE ORIENTAÇÃO EM RELAÇÃO A ESTE TEMA, QUE CARECE DE UM MARCO REGULATÓRIO GERAL.



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



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



O MUNICÍPIO QUE ADOTA 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 ARRECAÇÃO JUSTA DE RECEITAS, EXIGINDO O VALOR CORRETO DE QUEM EFETIVAMENTE DEVE PAGAR.



AS DIRETRIZES DO MINISTÉRIO NÃO SÃO LEIS PARA OS MUNICÍPIOS, E SEM ORIENTAÇÕES TÉCNICAS DE COMO INSTITUIR E ATUALIZAR UM CTM, SERVEM 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 ARRECAÇÃO 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.



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).

¹ Texto adaptado da Portaria Ministerial referente ao assunto.



§ 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 (SI-CART 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.

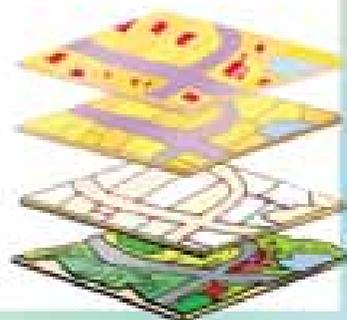
CAPÍTULO II – DO CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO

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.



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 municípios 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

