

**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

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

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.







No dia seguinte...



Uma semana depois...

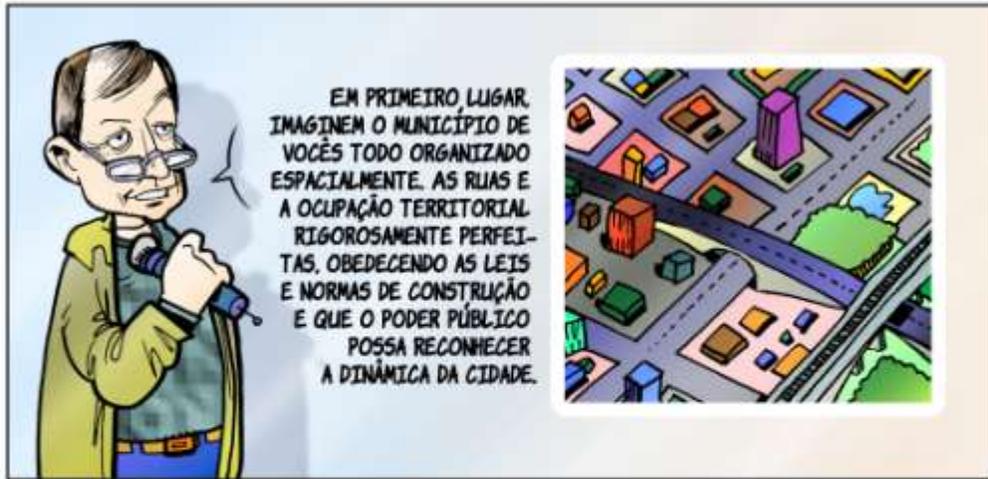




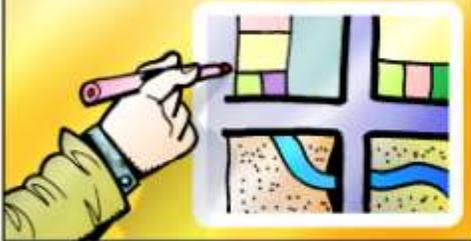








BEM, PARCELA CADASTRAL É TODA E QUALQUER PORÇÃO DA SUPERFÍCIE DO MUNICÍPIO A SER CADASTRADA. OUTRAS UNIDADES, COMO, LOTES, GLEBAS, VIAS PÚBLICAS, PRAÇAS, LAGOS, RIOS E OUTRAS, SÃO MODELADAS POR UMA OU MAIS PARCELAS.



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.







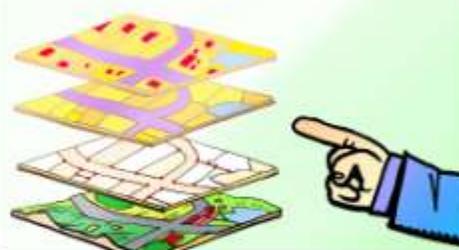


BOA DIA A TODOS! GOSTARIA DE RETOMAR A IDEIA DO CADASTRO MULTIFINALITÁRIO. A PRÓPRIA PALAVRA DÁ A IDEIA: MULTI (VÁRIOS), FINALITÁRIO (FINALIDADES).

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.




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 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.



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.



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.

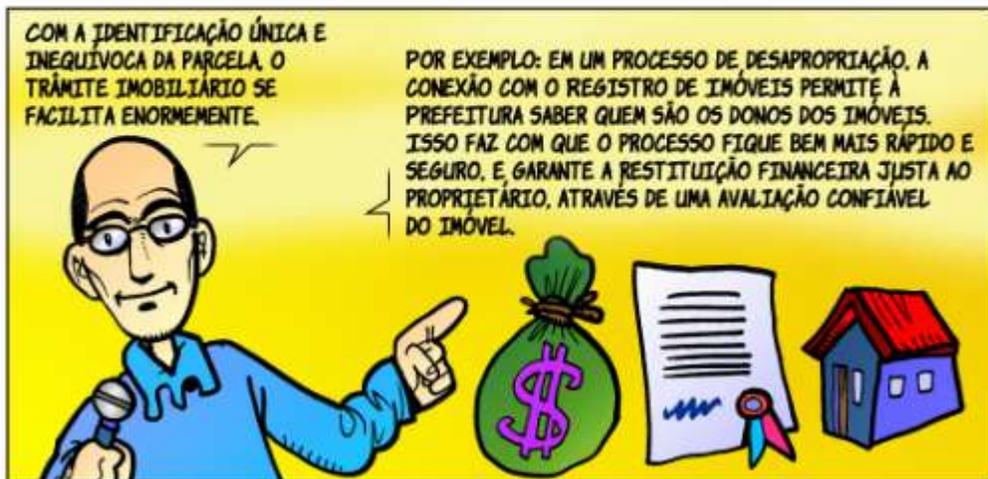


POIS É... ISSO É MUITO COMUM NO BRASIL, LAMENTAVELMENTE!

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.









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.



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



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 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.

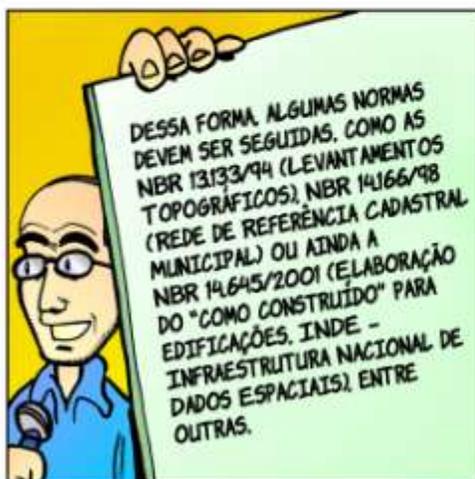


PROFESSOR, E AS IMAGENS DO GOOGLE EARTH OU GOOGLE MAPS NÃO TEM APLICAÇÃO PARA O CTMP?

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 SATELITE 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?









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 ELES.

ASSIM PODE ATUALIZAR IMEDIATAMENTE O MAPA CADASTRAL SEM TER QUE PAGAR OUTRO LEVANTAMENTO. TEM ATÉ UMA NORMA DA ABNT (14166) QUE TRAZ UM MODELO DE DECRETO EXIGINDO ESSE GEORREFERENCIAMENTO.



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.







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, CONTRIBUINTE DE ÁGUA, LUZ, TELEFONE, ETC.



ALIANÇA ESTRATÉGICA

CADA INSTITUIÇÃO TEM INTERESSES DIFERENTES, MAS TEM A MESMA BASE TERRITORIAL... ENTÃO, É IMPORTANTE ESTABELECEER 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 GEOESPACIAL 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.

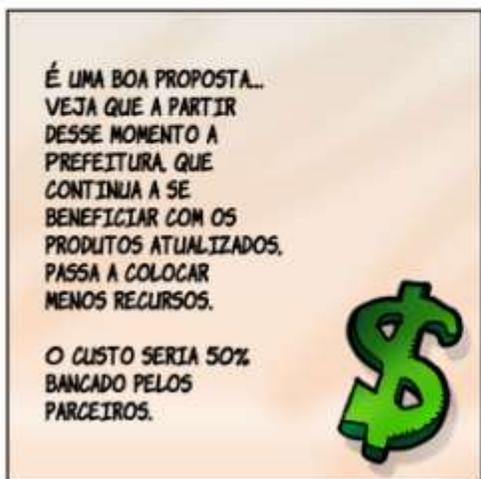


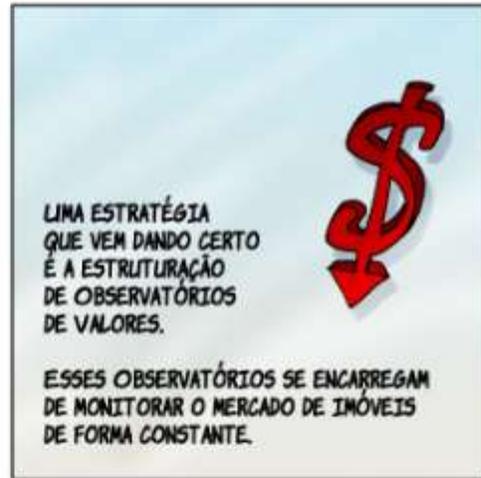
PROFESSOR, CONVERSANDO AQUI COM O COLEGA DA EMPRESA DE ELETRICIDADE DO MEU MUNICÍPIO, DESCOBRI QUE ELES TÊM DADOS QUE INTERESSAM PARA NÓS NO CADASTRO.



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







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!



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!

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?



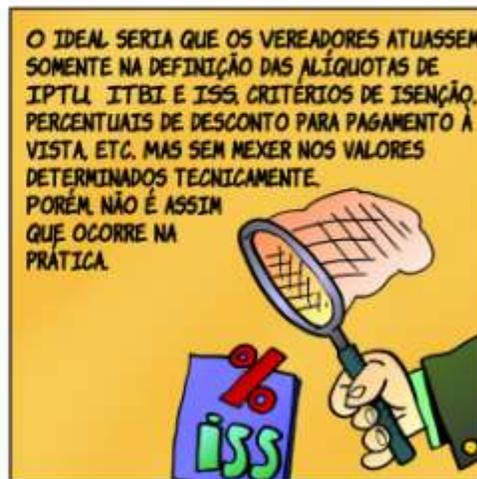














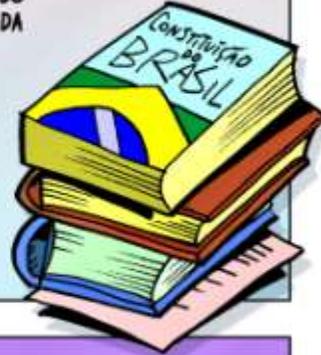




É ZECA... ISSO DEPENDE DE ALGUMAS COISAS: TODOS OS MUNICÍPIOS DEVEM COBRAR CORRETAMENTE OS TRIBUTOS QUE SÃO DE SUA COMPETÊNCIA, POIS EXISTE A LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL QUE DETERMINA QUE AQUELE QUE NÃO COBRAR OS TRIBUTOS NÃO PODE RECEBER RECEITAS VOLUNTÁRIAS DO GOVERNO FEDERAL.



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 MULTIFINALITÁRIO 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!



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



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





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 ÇTM. SERVE COMO INSTRUMENTO DE AUXÍLIO PARA QUE PASSEM A DESEMPENHAR SUAS RESPONSABILIDADES TERRITORIAIS, OBRIGATÓRIAS, 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.





