



## DIAGNÓSTICO DO SISTEMA CADASTRAL DE JOÃO PESSOA: UMA REALIDADE PARA A IMPLANTAÇÃO DE UM CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO ÚNICO

Erika Rodrigues Dias<sup>1</sup>, Gilmara Dannielle Carvalho de Rocha<sup>1</sup>, Katia Cilene do Carmo<sup>1</sup>, Luciene Ferreira Gama<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Graduandos do Curso Superior de Tecnologia em Geoprocessamento – IFPB. e-mail: {erika-lady; carvalho.14; k.cilene}@hotmail.com

<sup>2</sup>Professor do Curso Superior de Tecnologia em Geoprocessamento - IFPB e-mail: gamalf@gmail.com

**Resumo:** O presente artigo é resultante do projeto de extensão intitulado “Proposta de Implantação de Cadastro Técnico Multifinalitário Urbano Único no Município de João Pessoa-PB” e tem como finalidade apresentar a importância e a viabilidade da utilização de um sistema de informações integrado e único, ou seja, de um cadastro territorial multifinalitário - CTM, para auxiliar à atualização do sistema cadastral existente no município de João Pessoa-Paraíba. A dinâmica dos espaços urbanos faz surgir a necessidade do desenvolvimento de instrumentos de gestão territorial capazes de contemplar os processos que envolvem as áreas urbanas em todas as suas dimensões. Nesse contexto, o CTM apresenta-se como uma eficaz ferramenta para o gerenciamento do território, pois permite visualizar, de forma panorâmica, os aspectos da cidade, fornecendo aos municípios subsídios suficientes para uma eficiente tomada de decisão, evitando desperdício de dinheiro público. Contudo, o cadastro existente nas Empresas Públicas e Privadas da cidade de João Pessoa são cadastros independentes, ou seja, cada empresa é responsável pela implantação, manutenção e atualização de sua base cadastral gerando incompatibilidade de informações. Dessa forma, visando demonstrar meios de solucionar as redundâncias dos bancos de dados foi desenvolvido esse trabalho. A metodologia desenvolvida para atingir esse propósito contemplou a realização de visitas técnicas aos setores de cadastros, onde foram aplicados questionários sobre questões relevantes sobre o território. A partir das informações coletadas, foi realizado um diagnóstico da situação do cadastro em cada setor, uma vez identificadas às lacunas foi possível sugerir a implantação e utilização do cadastro territorial multifinalitário como ferramenta para unificação desses cadastros. A implantação e utilização do Cadastro Territorial Multifinalitário no município de João Pessoa é indispensável ao planejamento territorial e aplicação de políticas públicas, devido ao ritmo acelerado com que a população vem aumentando, essa implantação possibilitará maior agilidade ao departamento de cadastro além de facilitar o trabalho para orçamentos e planejamento de projetos sociais e da recuperação viária, permitindo otimização no crescimento e desenvolvimento, planejado, do município.

**Palavras-chave:** Sistema cadastral, cadastro territorial multifinalitário, gestão territorial

### 1. INTRODUÇÃO

O cadastro é uma importante ferramenta para o desenvolvimento e planejamento do território sendo, inclusive, instrumento fundamental para a elaboração de um Plano Diretor. Mas, diferentemente do cadastro rural, o cadastro da área urbana ainda não possui uma lei que regulamente o seu funcionamento, possuindo apenas Diretrizes que servem como orientação.

O Município é o principal ente federativo responsável pela promoção da política urbana com o propósito de ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade, de garantir o bem-estar de seus habitantes e de garantir que a propriedade urbana cumpra sua função social (artigo 182 da CF de 1988).

Sendo assim, o Cadastro Territorial constitui um dos instrumentos mais importantes de apoio à administração municipal, auxiliando na tomada de decisões, na arrecadação fiscal e no processo de planejamento local.

Loch (1998) afirma que o cadastro é uma forma lógica e padronizada para a avaliação das características urbanas e regionais, identificando e solucionando os problemas de demarcação



fundiária e uso do solo, titulação de propriedades, impostos territoriais e prediais, uso racional do solo, além de tantos outros aspectos que envolvem a avaliação de uma área.

O CTM “colabora na gestão sócio-ambiental das cidades, na conformação do direito urbanístico e desenvolvimento sustentável dos municípios, favorecendo a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, viabilizando uma sociedade livre, justa e solidária” (Proposta de Diretrizes Nacionais para o Cadastro Territorial Multifinalitário, 2007).

Dessa forma, o Cadastro Territorial Multifinalitário permite a visualização panorâmicas dos aspectos da cidade, fornecendo aos municípios subsídios suficientes para uma eficiente tomada de decisão, evitando desperdício de dinheiro público.

No entanto, a falta de uma diretriz que norteie a institucionalização de uma base de dados para o planejamento de uso do espaço físico-territorial, infraestrutura urbana, gestão tributária e de serviços comunitários, tem levado as empresas ou órgãos públicos responsáveis pela prestação de tais serviços, de acordo com Loch (1989), a desenvolver pesquisas e manter intercâmbio com outros órgãos do gênero, para desta forma, satisfazer as necessidades individuais.

Esse fato gera incompatibilidade das informações e inconfiabilidade nos dados. O ideal seria a realização de um consórcio entre as empresas para unificar os cadastros em uma única fonte na qual todos os usuários poderão consultar as informações desejadas. Esse processo beneficiaria tanto a população, que teria informações claras e impostos justos, quanto às instituições que economizariam verbas e disponibilizariam de uma fonte confiável de dados para realizar projetos de planejamento e fornecer os serviços públicos e sociais de forma eficiente aos civis.

Atualmente é notória a necessidade da unificação dos cadastros das empresas que prestam os variados serviços básicos à população no município de João Pessoa – Paraíba. Para se obter um cadastro consolidado e confiável, é necessário que a base geométrica do município esteja integrada ao sistema de cadastro territorial de bens imobiliários do município, composta por uma base métrica – dados que foram obtidos durante o levantamento, como medições, cálculos, croquis – e por uma carta de cadastro imobiliário – situação geométrica do território (coordenadas). A ocorrência dessa integração é fundamental, pois, além da organização das informações disponíveis, minimiza a sobreposição de recursos e esforços necessários à obtenção de dados e informações cadastrais comuns às diferentes instituições. Esse trabalho propõe mudanças no setor cadastral do município a fim de que este disponha de um cadastro confiável e de qualidade. Para tal propósito é necessário a implantação, manutenção e atualização permanente das parcelas territoriais urbanas (Cadastro de Imóveis) do município, permitindo a implementação de políticas tributárias justas. Dessa forma, as geotecnologias contribuem nesse processo por possibilitarem leituras dinâmicas, que acompanham e retratam as mudanças da realidade com base nas informações coletadas diariamente. Por isso as tecnologias do geoprocessamento devem servir de orientação aos diferentes setores na tomada de decisão e auxiliar na elaboração de planos futuros visando à otimização dos sistemas cadastrais.

## **2. A IMPORTÂNCIA DE UM CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO**

A problemática de gerir um território envolve distintos dilemas urbanos como a ocupação indiscriminada do espaço pelo homem, implicando na necessidade do desenvolvimento de novas estratégias, objetivando aperfeiçoar o processo de desenvolvimento. Uma importante ferramenta tecnológica para o auxílio da gestão territorial é a implantação de um sistema de informação territorial único e integrado que represente a realidade do município, o cadastro territorial multifinalitário.

O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) é o inventário territorial oficial e sistemático do município e está embasado no levantamento dos limites de cada parcela, que recebe uma identificação numérica inequívoca. Compreende desde as medições, que representam toda a parte cartográfica, até a avaliação socioeconômica da população; a legislação, e local; e a parte econômica, desde a ocupação do solo de áreas rurais até o zoneamento urbano, devendo atender ao maior número de usuários possíveis, o que exige a aplicação de tecnologias que facilite o acesso dessas informações por qualquer usuário que necessite de informações ao nível de propriedade. A parcela cadastral é apresentada como



a menor unidade do cadastro, à qual deve ser atribuído um código único e estável (PORTARIA MINISTERIAL Nº 511, 2009).

A importância de um município possuir um sistema de informação único – CTM, repousa no fato desse proporcionar uma padronização nos procedimentos técnicos e na estrutura de gerenciamento do sistema cadastral; inclusão do cadastro em sistemas de informações territorial por meio da vinculação de diferentes bancos de dados; unificação dos sistemas de registro da propriedade real e a propriedade territorial; definição de competências e responsabilidades técnicas para a realização de atividades cadastrais, considerando a legislação, execução e fiscalização; reestruturação no setor cadastral das empresas envolvidas; reciclagem no quadro técnico da área cadastral, cursos de capacitação, novas contratações; recadastramento das parcelas territoriais urbanas (PORTARIA MINISTERIAL Nº 511, 2009).

### **3. SITUAÇÃO DO CADASTRO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA**

A base cadastral do município de João Pessoa, desde a sua criação no ano de 2000, visando a arrecadação tributária, tem sido atualizada por meio de visitas *in loco*, a partir de reclamações e requerimentos dos contribuintes motivados por reclamações pelos valores incorretos na cobrança tributária e por alterações na geometria dos imóveis. As atualizações são feitas através do preenchimento de Boletins Cadastrais, como o Boletim de Cadastro de Imóveis (BCI), que registra informações referentes ao proprietário, características do imóvel e localização precisa da propriedade; e o Boletim de Logradouros (BL) que registra informações sobre os valores do metro quadrado de terrenos (GAMA, 2011).

O Cadastro existente nas Empresas Públicas e Privadas da cidade de João Pessoa como a Companhia de Água e Esgoto da Paraíba (CAGEPA), a Empresa de Distribuição Elétrica (ENERGISA) e na própria Prefeitura da Cidade de João Pessoa, são cadastros independentes, ou seja, cada uma é responsável pela implantação, manutenção e atualização de sua base cartográfica, pois alegam que as informações contidas na base cartográfica da prefeitura não apresentam confiabilidade para atender as suas necessidades terrenos (DIAS et al, 2011).

Dessa forma, o CTM considera o estabelecimento de um sistema de cadastro territorial que seja completo, cobrindo todo o território, possuindo como objetivos evitar as seguintes ocorrências: repetições de informações que, além de gerar desperdício de custos, gera também inconsistência nas informações obtidas; desatualização dos dados e das informações, prejudicando a visão real da dinâmica do território municipal; técnicos despreparados realizando levantamentos cadastrais. Sendo assim, o CTM possibilita a implantação de um cadastro consolidado e confiável por meio de uma base de dados única.

### **4. METODOLOGIA**

A metodologia desenvolvida para atingir os objetivos do presente trabalho foi dividida em três fases: Primeira Fase – Pesquisa sobre a atual situação do cadastro do município; Segunda fase – Diagnóstico do Cadastro; Terceira fase – Demonstrar a importância da implantação e utilização de um cadastro territorial multifinalitário único.

Para cumprir a Primeira fase foram elaborados questionários e aplicados nas empresas que fornecem os principais serviços à população, na prefeitura de João Pessoa, na ENERGISA e na CAGEPA, contendo perguntas referentes à implantação da Rede de Referência Cadastral Municipal, métodos de levantamentos geodésicos e topográficos utilizados na aquisição de dados para a geração da base cartográfica, estrutura técnica e finalidades do cadastro.

O questionário aplicado objetivou o pleno conhecimento da forma como o cadastro vem sendo realizado nessas empresas tendo sido aplicado com coordenadores e/ou responsáveis pelo setor cadastral e comercial. Por meio desse questionário realizado nas empresas referidas, foram obtidas diversas informações sobre o cadastro vigente em cada uma delas.

Para o cumprimento da Segunda fase foi realizada uma análise e um diagnóstico da situação do cadastro do município de João Pessoa com base nos dados coletados e no trabalho desenvolvido por



Dias et al (2011) que mostrou a notória desarticulação dos bancos de dados das diversas empresas, em prejuízo aos interesses dos cidadãos.

A Terceira fase foi a reunião das informações levantadas para demonstrar a importância de um CTM no aperfeiçoamento do cadastro que vem sendo desenvolvido no município, proporcionando a rapidez e coerência nos planejamentos na implantação de políticas públicas em locais estratégicos e de maior necessidade e carência com intenção de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos.

## 5. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A partir das visitas técnicas realizadas às principais empresas: CAGEPA (Companhia de Água e Esgoto da Paraíba), Energisa (Empresa de Distribuição Elétrica) e OI, usuárias de cadastro da cidade de João Pessoa foi constatado que a carta cadastral utilizada não é unívoca, ou seja, cada empresa, pública ou privada, possui seu próprio banco de dados cadastrais, acarretando, na maioria das vezes, incompatibilidade de dados, o que causa inconfiabilidade e inconsistência de informações. Sendo assim, a implantação de um Cadastro Técnico Multifinalitário possibilitará a existência de uma base geométrica única, ou seja, de um único banco de dados que atenda as necessidades de todas as empresas que atuam no município, evitando redundância de informações, incompatibilidade geométrica e desperdício de recursos na construção, desnecessária, de diferentes bancos de dados referentes ao mesmo território. Apesar da importância do CTM, a construção de uma carta cadastral única aparenta ser algo longínquo no município de João Pessoa, uma vez que as empresas públicas (CAGEPA) e privadas (Energisa e OI), não apresentam interesse em firmar parcerias, porque o cadastro realizado pela prefeitura de João Pessoa tem como principal finalidade a arrecadação fiscal e não contempla áreas de ocupação irregular e de aglomerados urbanos da cidade. Neste sentido, as empresas de energia e água necessitam de um cadastro que abranja todas as áreas, onde edificações se façam presentes. Sendo assim, a implantação do Cadastro Técnico Multifinalitário no município de João Pessoa é indispensável ao planejamento territorial e à aplicação de políticas públicas, pois serve como uma ferramenta de apoio para a gestão eficaz do território a partir da integração dos distintos bancos cadastrais que atuam no município, possibilitando melhor aproveitamento das informações e cobrança justa de impostos sobre a propriedade urbana.

## 6. CONCLUSÕES

Administrar um município requer o conhecimento do território em sua totalidade dispondo de base cartográfica e alfanumérica, com informações atualizadas possibilitando a tomada de decisões estratégicas para a eficiente administração. Sendo assim, a implantação de um CTM nos municípios é um importante instrumento de apoio às ações municipais, por meio da integração e troca de informações territoriais, sociais, econômicas, jurídicas e ambientais, entre outras. Para isso, a integração e a troca de informações entre diferentes usuários e gestores do CTM devem ser seguras e confiáveis possibilitando o planejamento de ações públicas direcionadas, a partir de visão ampla e atualizada do território.

Sendo assim, a implantação do Cadastro Territorial Multifinalitário no município de João Pessoa é indispensável ao planejamento territorial e na aplicação de políticas públicas, devido ao ritmo acelerado com que a população vem aumentando, servindo de apoio para uma gestão eficaz do território municipal a partir da integração de todos os cadastros referentes ao município, possibilitando melhor aproveitamento das informações e cobrança justa de impostos sobre a propriedade urbana.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição (1988), Art. 182.** Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília - DF: Senado Federal. Centro Gráfico, 1988.

CUNHA, E. M. P.; ERBA, D. A. **Manual de Apoio – CTM: Diretrizes para a criação, instituição e atualização do cadastro territorial multifinalitário nos municípios brasileiros.** Brasília: Ministério das Cidades, 2010.



**DIAS, E. R. Proposta de Implantação de Cadastro Técnico Multifinalitário Urbano Único no Município de João Pessoa – PB.** In: VII COLÓQUIO BRASILEIRO DE CIÊNCIAS GEODÉSICAS, 2011, Curitiba. Anais... Curitiba. 1 CD-ROM.

**GAMA, L. F. Estrutura do Sistema Cadastral de João Pessoa – PB: Perspectivas para o Futuro.** In: VII COLÓQUIO BRASILEIRO DE CIÊNCIAS GEODÉSICAS, 2011, Curitiba. Anais... Curitiba. 1 CD-ROM.

**LOCH, C. A Interpretação de Imagens Aéreas: Noções Básicas e Algumas Aplicações nos Campos Profissionais.** 2ªed. Editora da UFSC, 1989. 120p.

**MINISTÉRIO DAS CIDADES.** Proposta de Diretrizes Nacionais para o Cadastro Territorial Multifinalitário. 2007.

**PORTARIA MINISTERIAL Nº 511.** Diretrizes para a Criação, Instituição e Atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos Municípios Brasileiros. DOU de 08 de dezembro de 2009.