

IMPLANTAÇÃO DE CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO (CTM)



PREFEITURA MUNICIPAL DE
MOSSORÓ
WWW.PREFEITURADEMOSSORO.COM.BR

Eusébio, CE

Outubro/2017



Cadastro no Tempo

- A origem do termo aponta para um procedimento de identificação de uma unidade ou parte do todo.
- Desde os primórdios é instrumento de controle de dados, seja por parte do Estado ou de particulares.
- Este procedimento, em geral, está diretamente relacionado a um objetivo específico que acaba por determinar o que será cadastrado e os dados a armazenar.



Cadastro no Tempo

- O Cadastro e Agrimensura Heródoto (1400 AC) menciona que no Egito trabalhavam uns técnicos chamados "esticadores de cordas", com as quais se encarregavam de demarcar limites das propriedades depois das cheias do Nilo;
- Na Roma antiga, eram os tratados de Agrimensura que orientavam o processo de formação das cidades.



Cadastro no Tempo

- O Cadastro Florentino, realizado entre 1427 e 1430, não se limitou a inventariar e valorar as propriedades, incluindo um censo populacional e patrimonial.
- O Cadastro Francês, bastante influenciado por Laplace, iniciou-se em 1808 e levou 50 anos.



Cadastrros Municipais no Brasil

- Os cadastros municipais no Brasil focaram o tributo e por isso foram chamados de cadastros prediais;
- O primeiro cadastro imobiliário, criado para fins de tributação teria sido o da Cidade do Rio de Janeiro, em decorrência da criação da dízima urbana, pelo alvará real de 27/09/1808.
- Em 1964 foi criado o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo - SERFHAU - e o Plano de Desenvolvimento Local Integrado – PDLI. Surgem metodologias de Cadastro Técnico: voltado para elaboração de Planos Diretores.



Cadastrros Municipais no Brasil

- Em 1966 é feita a Reforma Tributária que altera a base de cálculo do imposto de valor locacional para valor venal. Surge a necessidade de se alterar a estrutura dos Cadastros Imobiliários.
- Em 1977 o Serviço de Processamento de Dados – SERPRO, lança o projeto CIATA - Convênio de Incentivos ao Aperfeiçoamento Técnico - Administrativo das Pequenas Municipalidades.

Cadastro Territorial Multifinalitário -CTM

- “O CTM deve ser entendido como um sistema de registro da propriedade imobiliária, feito de forma geométrica e descritiva constituindo-se no veículo mais ágil e completo para a parametrização dos modelos explorados de planejamento, sempre respaldados quanto à estruturação e funcionalidade.” (BLACHUT, LOCH, 1993)
- O CTM, em sua utilização urbana, destina-se a subsidiar o planejamento, a tributação, o licenciamento de atividades, a fiscalização e todas as funções que emanam das competências dos Municípios relacionadas à gestão espaço urbano, segundo as diretrizes de governo.

Base legal

- A portaria 511/2009 do Ministério das Cidades fixa as Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário nos municípios brasileiros;
 - 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

Principais Justificativas para Realização do CTM Mossoró





Aspectos Levantados

- A última atualização ocorreu em 1991;
- IPTU: em 2015, 42,0 % dos imóveis era classificado como predial;
- Cadastro imobiliário desvinculado do mobiliário ;
- Baixa integração com registro de imóveis em cartórios;
- Três cadastros de logradouros (Mapa Digital – nome das ruas usuais, tributário e Urbanístico), sendo os dois os últimos oficiais, porem, diferentes entre si;
- O acervo técnico era constituído na maioria por cartografia impressa, e que não cobria toda a área urbana;
- O sistema de gestão tributária (SIAT) não era georreferenciado e não possuía integração com a base cartográfica de Mossoró.

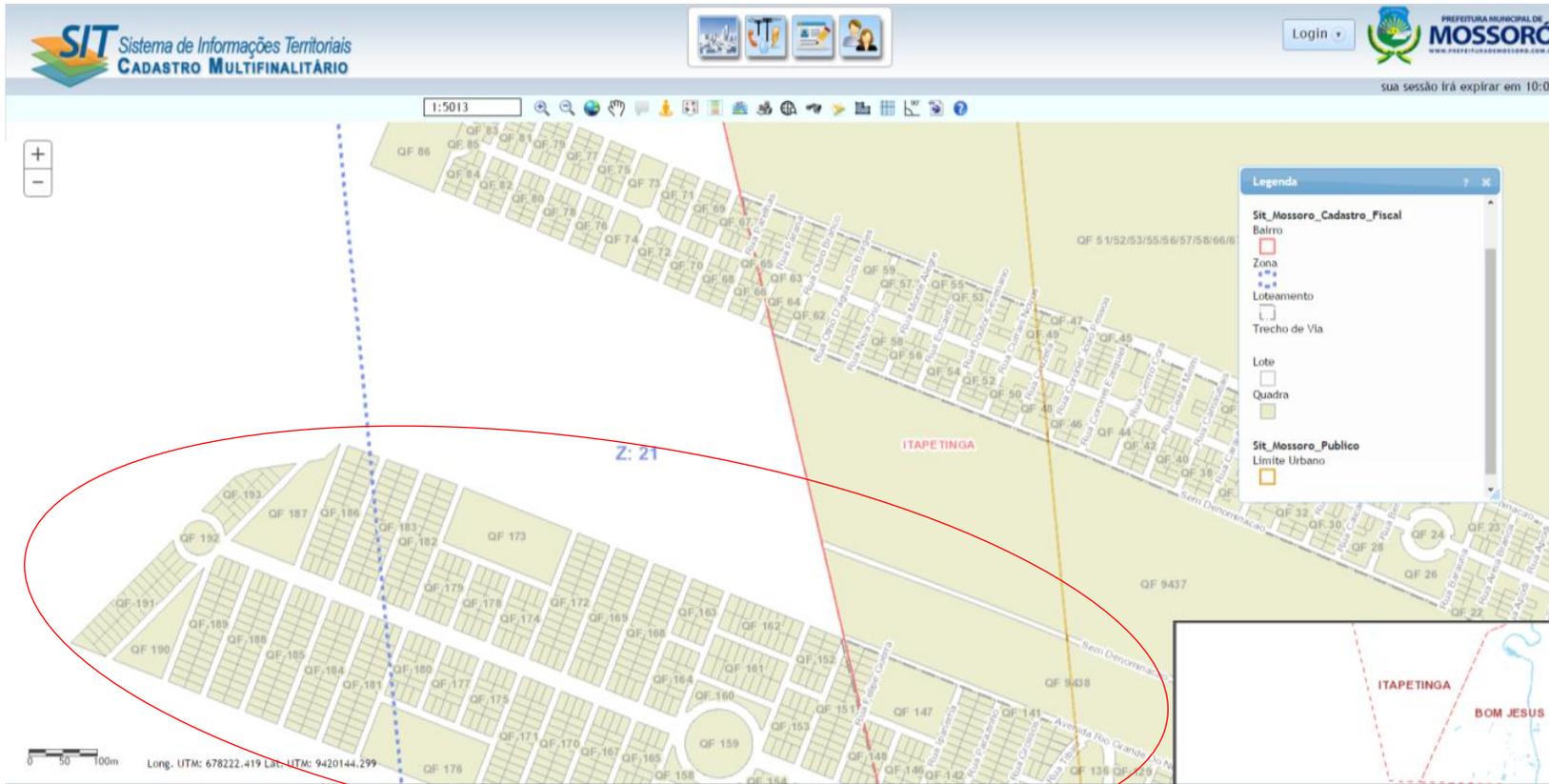


Aspectos Levantados

- Endereçamento urbano – Problemas que dificultavam ou impediam a entrega de correspondências municipais, a disponibilização de serviços públicos e a cobrança de impostos e taxas:
 - Logradouros duplicados em diferentes bairros;
 - Numeração inconsistente em várias ruas;
- Cadastro Técnico Imobiliário não contemplava os dados de todos os imóveis existentes no perímetro urbano da cidade:
 - 39.000 registros com problemas nos dados;
 - 4.000 registros fantasmas – registros sem endereços consistentes ou rurais;
 - 11.000 novos lotes georreferenciados;
- Baixo nível de informatização do cadastro:
 - Mapas em papel sem digitalização;
 - Plantas quadras apenas impressas e atualizadas manualmente;
- **Problemas de zoneamento Urbano**



- **PROBLEMAS DE ZONEAMENTO URBANO**



O próprio sistema permite identificar as inconsistências:

Loteamento extrapola o limite urbano, o limite do bairro e o limite da zona fiscal

Loteamento localizado em área rural pelo ordenamento diretor do município



- **PROBLEMAS DE ZONEAMENTO URBANO**

Cartografia Desatualizada (Imagem de 2014) – Corrigindo Mapa digital

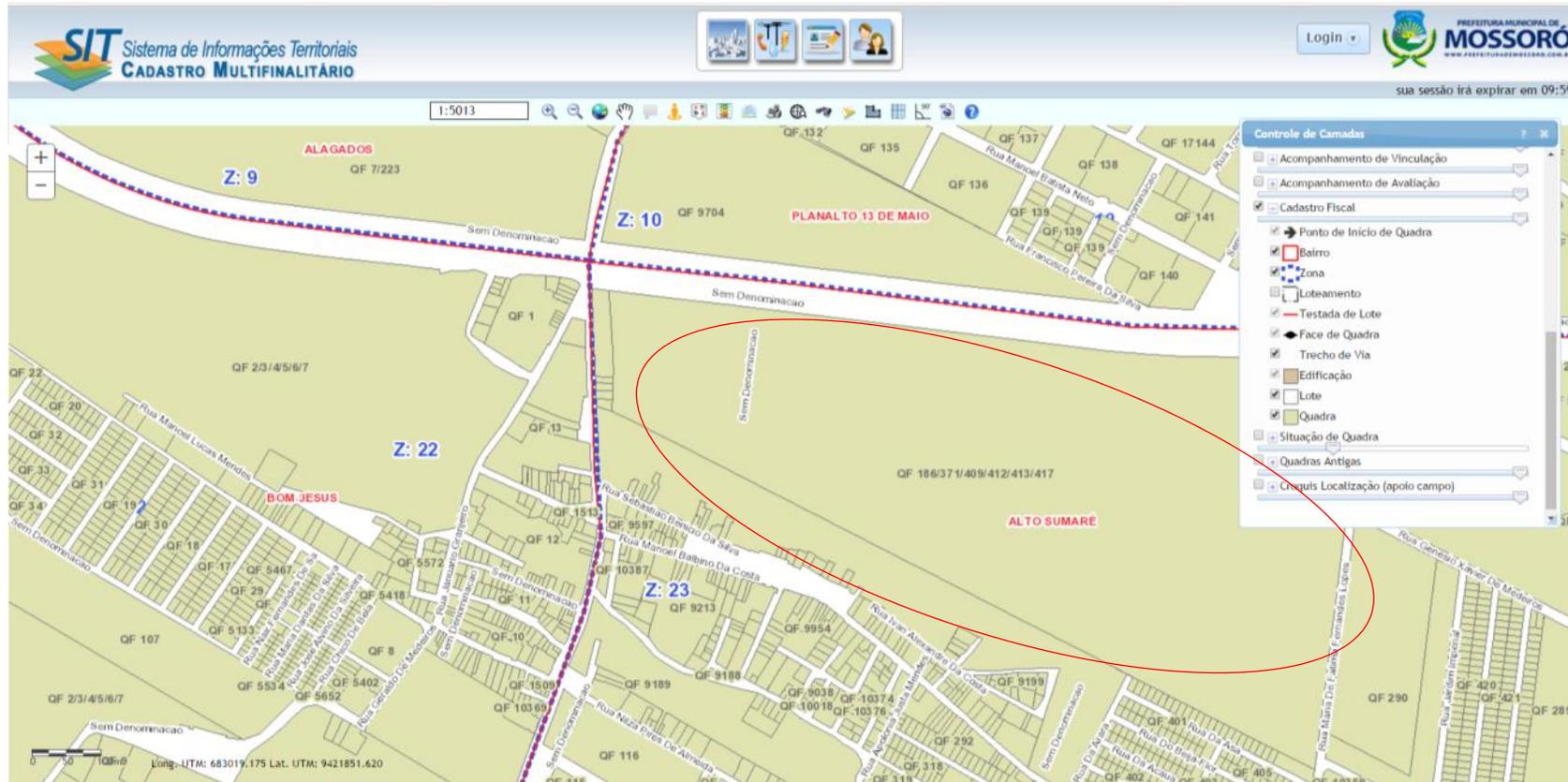
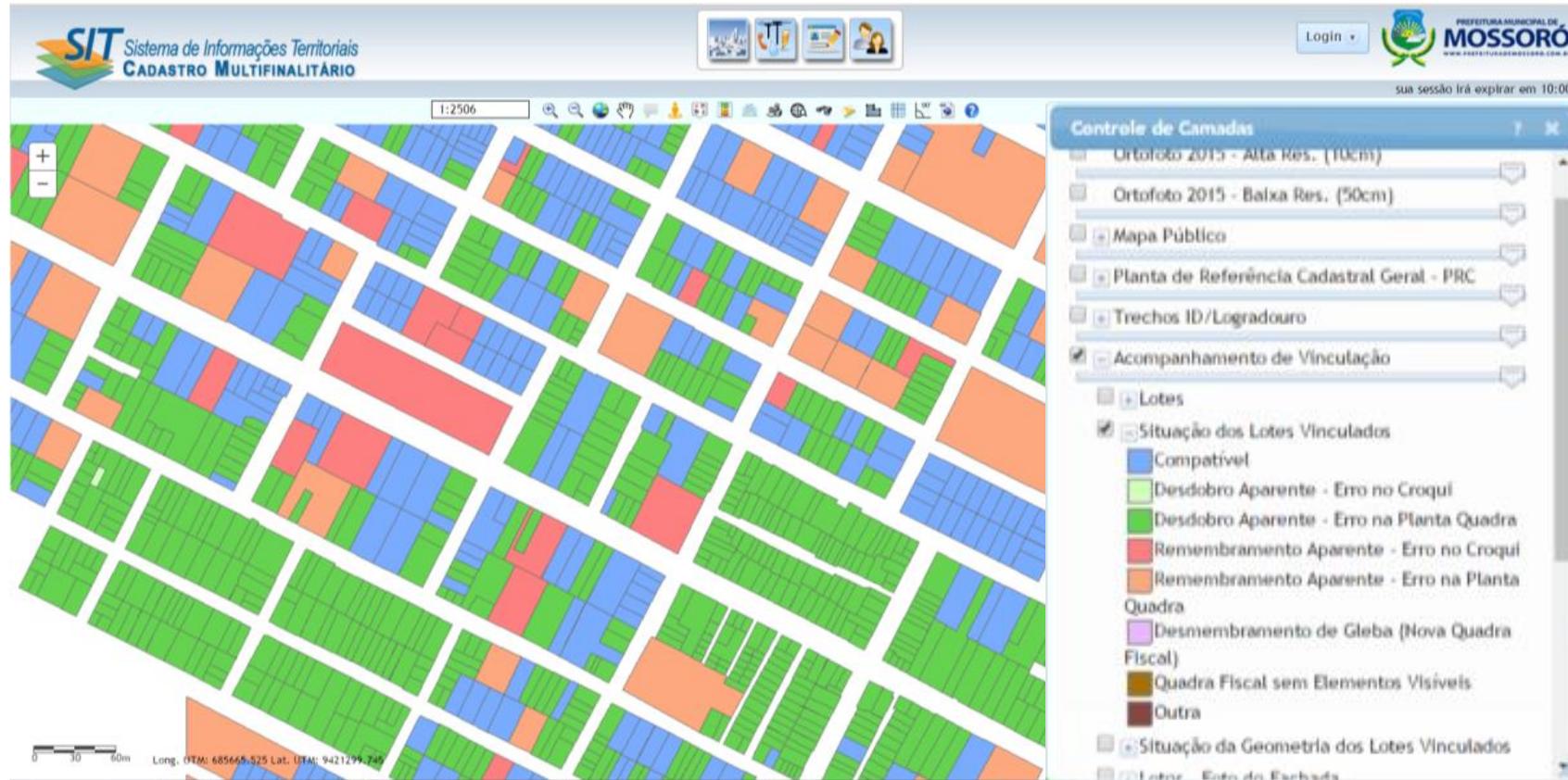


Foto de 2014 – Mapa Digital de 2016
Quadras que necessitam de edição cartográfica



- **PROBLEMAS DE ZONEAMENTO URBANO**

Cartografia Desatualizada (Imagem de 2014) – Corrigindo Mapa digital

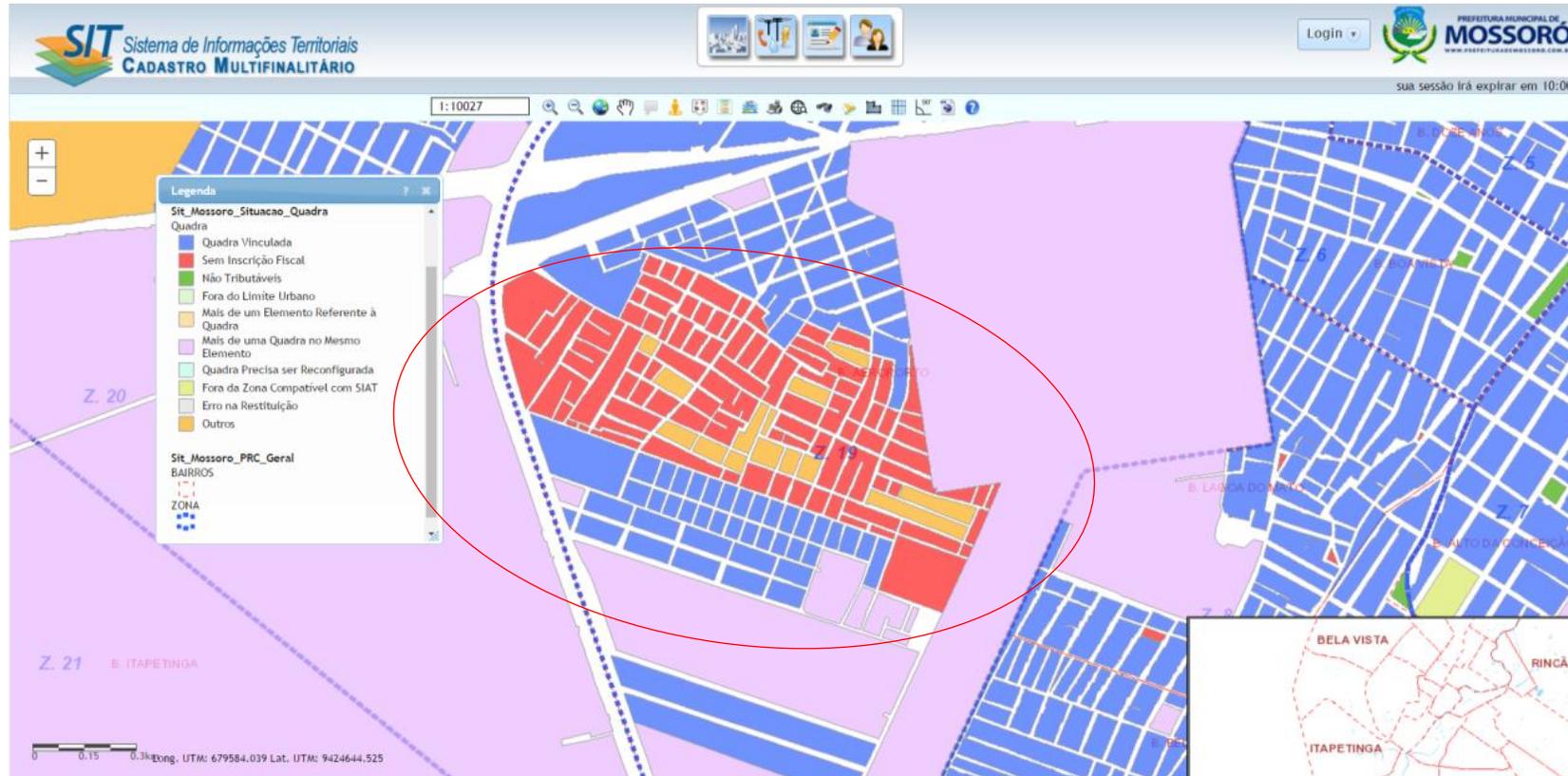


Lotes que necessitam de edição cartográfica – Acompanhamento pelo sistema



- **PROBLEMAS DE ZONEAMENTO URBANO**

Quadras sem inscrição fiscal (sem cobrança de IPTU – Levantamento em campo dos imóveis e proprietários/moradores para atualização dos dados)



Quadras sem inscrição fiscal (Não existe no SIAT)
Inconsistências apontadas pelo Sistema



Implantação do Cadastro Territorial Multifinalitário – Marcos Históricos e Ações executadas



MARCOS HISTÓRICOS

- ❑ 2010/2011 – Início da elaboração do projeto do CTM para captação de recursos junto ao Programa Nacional de Modernização Administrativa e Fiscal dos Municípios (PNAF-M);
- ❑ 2012 (jun) – Aprovação do Projeto pelo BID e assinatura do contrato, no total de 7.333.333,00 com contrapartida de 10%, sendo financiado 6.600.000,00, a ser pago até 2029;
- ❑ 2012 (nov/dez) – aberto primeiro processo licitatório;
- ❑ 2013 (jan/fev) – cancelamento da primeira licitação;
- ❑ 2013 (março/abril) – contratação de empresa para acompanhamento da execução do projeto;



MARCOS HISTÓRICOS

- ❑ 2013 (agosto/setembro) – Licitação para contratação de empresas responsável pela fotogrametria aérea;
- ❑ 2014 (novembro) – finalização da primeira fase (aerofotogrametria)
- ❑ 2016 (junho) - Licitação para contratação de empresas responsável pela cadastro e conclusão do projeto(EGL);
- ❑ 2017 (março) – entrega de parte da atualização cadastral;
- ❑ 2017 (agosto) – entrega do CTM e da PGV.



AÇÕES EXECUTADAS

- Envolveu a implantação de uma plataforma de dados integrada 100% web
- O projeto Iniciou pela incorporação das Secretarias de Fazenda Municipal e de Infraestrutura e Urbanismo, visando estender-se as demais secretarias do municipais

Município está dotado de um conjunto de produtos que irá permitir um grande avanço para a Administração Pública e para a sociedade civil.



Principais Produtos Entregues – (Banco de Dados Geográfico)

Ortofoto



Sistema web com mapa georreferenciado e banco de dados geográfico
Composto por módulos negociais de consulta e edição de dados, sendo:
6 módulos web e 1 Módulo Desktop (ArcGis)
Controle de acesso dos usuários
Pode ser acessado por técnicos de todas as secretarias municipais
Pode ser acessado pelos cidadãos

Cadastro Fiscal



Mapa Público



Implantado Banco de Dados Georreferenciado, corporativo, integrável a outros sistemas, que abrange as ortofotos, a cartografia digital e os dados de campo



Principais Produtos Entregues – (módulos/funcionalidades)

SIT Sistema de Informações Territoriais CADASTRO MULTIFINALITÁRIO

Lote
Número do lote na quadra: 130
Id Lote: 20441
Área (m²): 452,08
Testada (m): 15,1
Qtd Edificações: 2
Qtd Unidades: 1

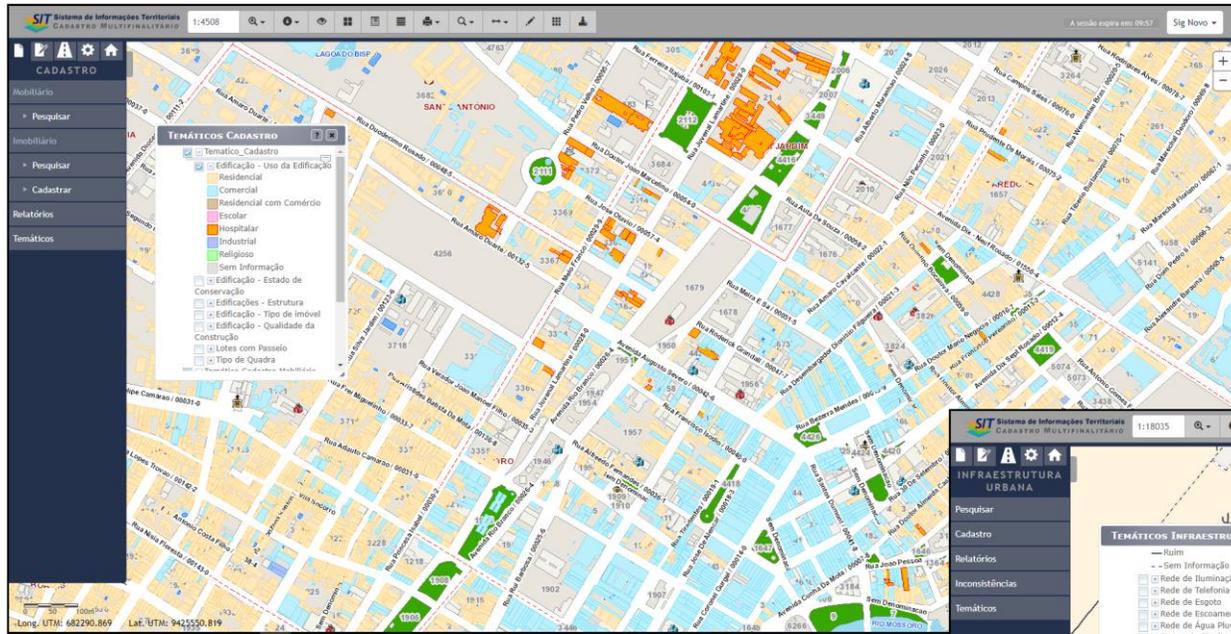
CADASTRO IMOBILIÁRIO

Lote	Edificação	Unidade	Pessoa	Fotos da Fachada
Inscrição Fiscal: 1001806702012300007				
ID SIT Quadra: 2146				Limitação: Murado
Área (m²): 452,08				Pedologia: Normal
Calçada: Com				Situação na Quadra: Meio de quadra
Topografia: Plano				Código Quadra Loteamento:
Número Lote Loteamento: 				

Módulos Negociais: navegação geral, imobiliário, mobiliário, infraestrutura, administração/control de acesso e plano diretor
Dados: mapa digital, recadastramento imobiliário, fotografia de fachadas

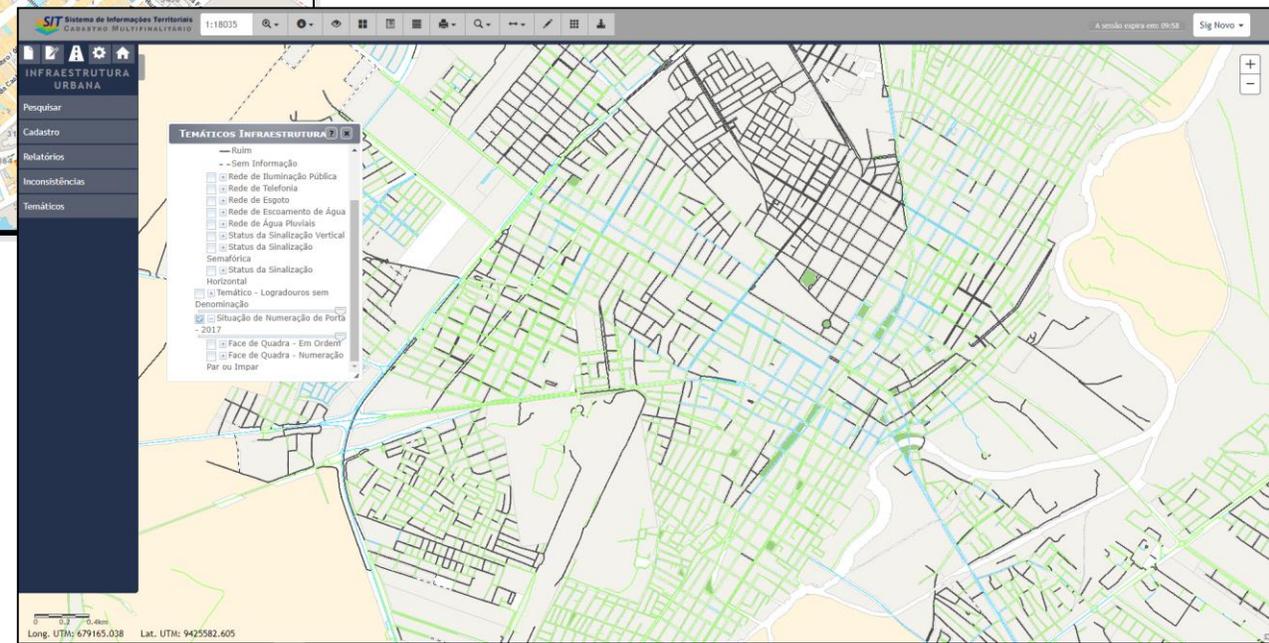


Principais Produtos Entregues – (módulos/funcionalidades)



*Infraestrutura, - mapa temático
(Estado de Conservação da via)*

Imóveis - mapas temáticos (Uso)





Principais Produtos Entregues – (Dados Imobiliários)

Boletim de Informações Cadastrais – BIC) atualizado

Endereço

Dados da edificação

Proprietário

Dados do lote

Fotos de fachada

Dados fiscais

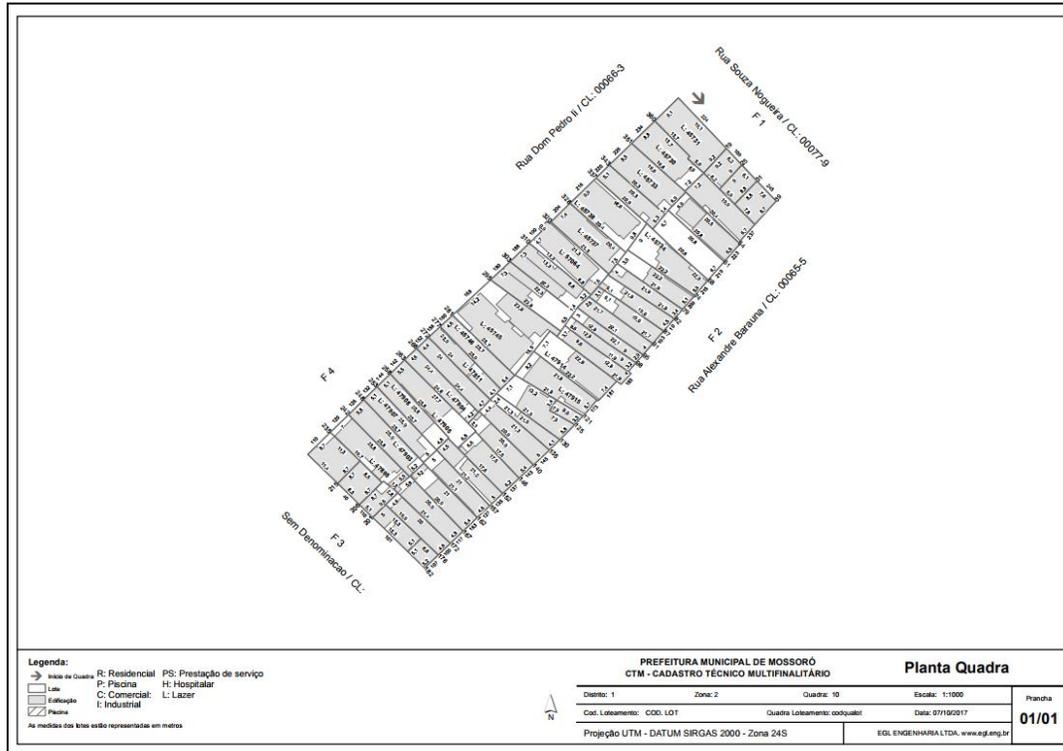
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ SECRETARIA DA FAZENDA BOLETIM DE CADASTRO DE IMÓVEIS - BCI									
IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE FISCAL									
Comando	Inscrição Fiscal	Seqüencial	ID SIT Lote	ID Unidade					
1 - Inclusão 2 - Alteração 3 - Exclusão	Distrito Zona Quadra Face Unidade Sub-Unidade D	40099286	22992	64551					
Inscrição Autoriz		ID SIT Quadra							
1001806802012700001		2141							
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL									
Nome		Numero	CEP						
JOÃO PEDRO DA COSTA		05	0						
Complemento									
NOVA BETÂNIA		Não informado							
Referências do Loteamento									
Nº Loteamento	Quadra	Lote	Nome do Loteamento						
0									
IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO / ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA									
Nome Proprietário									
DENILDO BEZERRA SILVA									
Telefone									
CPF/CNPJ									
17314852472									
Complemento		Nome	Bairro						
Não informado		Não informado							
CEP	Cidade	UF							
Não informado		Não informado							
INFORMAÇÕES SOBRE TERRENO									
Situação		Limitação		Situação na Quadra					
Normal 3 - Alagado (50%) Alagado Total 4 - Alagado (>50%)		1 - Murado 2 - Não Murado		1 - Meio de Quadra 4 - 3 Esquinas 7 - Fundo 2 - 1 Esquina 5 - Quadra 8 - Interno 3 - 2 Esquinas 6 - Enoravado 9 - Gleba					
Normal		Murado		Meio de quadra					
Topografia									
1 - Sem 2 - Com		1 - Plano 3 - Área/Formato impede de construção 2 - Aclive/Ocêlive							
Com		Plano							
MEDIDAS DA UNIDADE									
Área Lote (m²)	Área Atualizada Construída (m²)	Área de Unidade (m²)	Fração Ideal	Testado (m)					
455,28	249,89	105	0	15,06					
INFORMAÇÕES SOBRE A UNIDADE FISCAL									
Partenário									
1 - Particular 4 - Federal 7 - Sindicato 2 - Municipal 5 - Religioso 8 - Entidade sem Fins Lucrativos 3 - Estadual 6 - Partido Político									
Predial		Particular							

INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO		
ID Edificação	Qualidade de Construção	Utilização da Edificação
0	1 - Fino 4 - Regular 2 - Superior 5 - Simples 3 - Médio	1 - Residencial 5 - Hospitalar 2 - Comercial 6 - Lazer 3 - Industrial 7 - Culto 4 - Prestação de Serviços
N. Pavimentos Apartadas		
0		
Tipo de Imóvel		
1 - Apartamento 5 - Mocambo 9 - Saúde 13 - Galpão 2 - Casa 6 - Instituição Financeira 10 - Educação 14 - Telheiro 3 - Sala/Conjunto 7 - Hotel 11 - Garagem 15 - Posto de Abastecimento 4 - Loja 8 - Cinema/Teatro/Clube 12 - Edifício Industrial 16 - Edificação Especial		
Casa		
Estado de Conservação	Situação da Edificação no Lote	Estrutura
1 - Bom 2 - Regular 3 - Ruim	1 - Recuada (meio fundo) 4 - Fundos (fundo) 2 - Alinhada (meio) 3 - Avançada (frente)	1 - Alvenaria 4 - Outros 2 - Concreto 5 - Metálico 3 - Taipa/Adobe
Croquis		
		Fotos Fachada exibidas 2/2 fotos
Anotações		
Operator		
Data		



Produtos Entregues – (funcionalidades)

Cálculo de Área do imóvel (online), gerado automaticamente pelo SIT



Croquis

Prefeitura Municipal de Mossoró Relatório Consolidado de Cálculo de Área Edificada da Unidade Imobiliária Individual

1. Identificação do Imóvel
ID SIT Lote: 20441 ID Unidade Fiscal: 64521

2. Identificação Fiscal (inscrição fiscal)
Inscrição Fiscal SIT: 1001806702012300007 Inscrição Fiscal SIAT: 1001806702012300007

3. Dados do Proprietário
Nome: FABIO ARAUJO DOS SANTOS CPF/CNPJ: 602.334.904-97

4. Endereço SIAT do Imóvel
Endereço: RUA DEOCLECIANO VENCESLAU PAIXAO, 125
Complemento: Não informado

5. Endereço SIT do Imóvel
Endereço: RUA DEOCLECIANO VENCESLAU PAIXAO, 125
Complemento: Não informado

Bairro: NOVA BETANIA CEP: 59612-090 Bairro: NOVA BETÂNIA CEP: 0

CROQUI

5. Memória de Cálculo de Área

Área do Lote (m²):	Desc. Beiral Aplicado (m):	Justificativa do Ajuste:
452,10	0	Sem ajuste

Edificações Vinculadas à Unidade:

ID SIT Edificação	Área da Projeção	Área Descontada	N. Pavimentos
82862	207,40	176,30	1
86766	63,30	55,40	1

Área Total da Projeção (m²): 270,60
Área Total Descontada (m²): 231,70
Área Total Piscina (m²): 0,00

6. Área Edificada (m²) - Variação

Ajuste - Acréscimo / Desconto Adicionado (m²):	Área Atualizada (m²):	Responsável:	Data do Cálculo:
0	231,70	EGL Engenharia	24/01/2017

7. Área Anterior (m²) - Variação

Área Anterior (m²):	Data Cálculo da Área Anterior:	Área Atualizada (m²):	Variação (m²):	Porcentual de Diferença (%):
157,70	24/01/2017	231,70	74,00	46,94

* É a soma das áreas estimadas (área descontada) de todas as edificações vinculadas à unidade imobiliária incluindo o ajuste de acréscimo ou desconto adicionado.

Página 1 de 1

As antigas Plantas Quadra agora são geradas de forma Online pelo SIT, garantindo consistência cadastral e precisão cartográfica

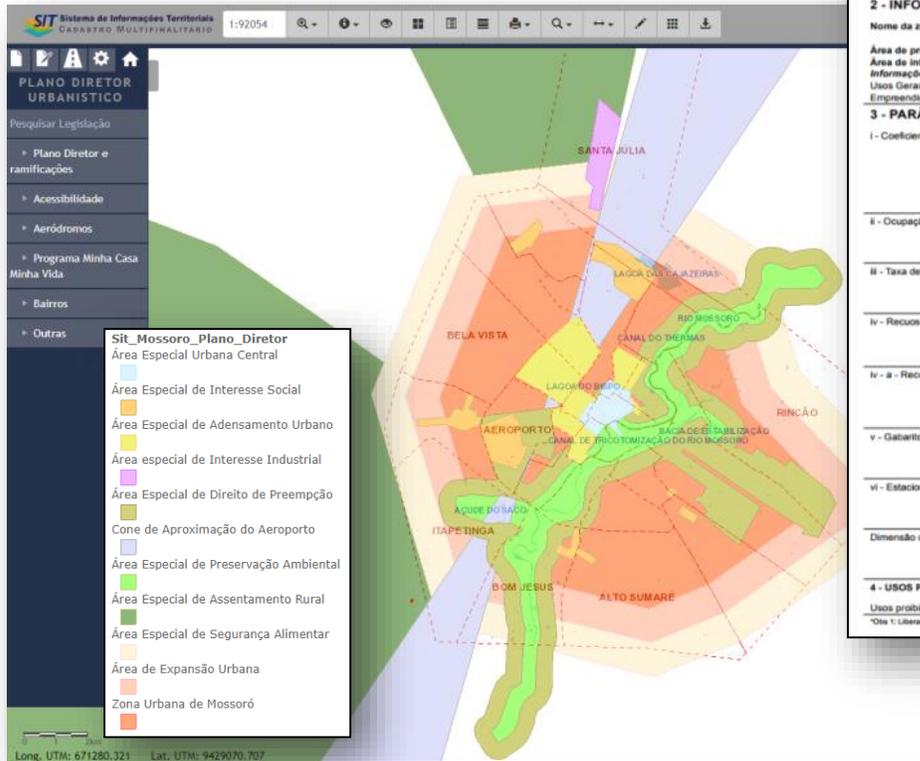
Memória de cálculo

Comparativo dados anteriores e atualizados



Principais Produtos Entregues – Plano Diretor

Plano Diretor acessível ao público em geral



RELATÓRIO DE CONSULTA PRÉVIA DE CONSTRUÇÃO

1 - LOCALIZAÇÃO DA ÁREA CONSULTADA

Logradouro: Rua Osvaldo Candido Da Cunha

2 - INFORMAÇÕES SOBRE O ZONEAMENTO

Nome da zona urbanística:	ZONAS URBANAS
Área de preservação ambiental:	Não
Área de interesse social:	Não
Informações complementares:	
Usos Geradores de Incômodo:	Consultar Subseção I - Cap. IV, Seção I da Lei Complementar 012/2006
Empendimentos de Impacto:	Consultar Subseção II - Cap. IV, Seção I da Lei Complementar 012/2006

3 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PERMITIDOS

I - Coeficiente de aproveitamento	unidades privadas de até 50m²	1,3
	unidades privadas maiores que 50m² até 80m²	1,5
	unidades privadas maiores que 80m² até 110m²	1,8
	unidades privadas maiores que 110m² até 140m²	3,3
	unidades privadas maiores que 140m²	1,5
uso residencial unifamiliar		3
	uso não-residencial	3
	uso industrial	8
II - Ocupação Máxima	residencial unifamiliar	80
	residencial multifamiliar	80
	uso não-residencial	80
II - Taxa de permeabilidade (mínima)	residencial unifamiliar	1333
	residencial multifamiliar	20
	uso não-residencial	20
Industrial		9
	residencial unifamiliar	3,00 / 0 ou 1,5
	residencial multifamiliar	3,00 / 0 ou 1,5
uso não-residencial		3,00 / 0 ou 1,5
	Industrial	5 / 8
	IV - Recuos (mínimos)	residencial unifamiliar
residencial multifamiliar		3,00 / 0 ou 1,5
uso não-residencial		3,00 / 0 ou 1,5
Industrial		5 / 8
	residencial unifamiliar	
	residencial multifamiliar	Rface + H/ 10
uso não-residencial		Rface + H/ 10
	Industrial	7
	v - Gabaritos (máximo)	residencial unifamiliar
residencial multifamiliar		Ver Art. 74
uso não-residencial		Ver Art. 74
Industrial		10
	residencial unifamiliar	1 vaga a partir de 80 m²
	residencial multifamiliar	1 vaga por unidade
uso não-residencial	1 vaga por cada 80,00 m²	
Industrial		11
Dimensão do lote (mínimo)	residencial unifamiliar	(área mínima constr. (m²) / distância (m))
	residencial multifamiliar	(área mínima constr. (m²) / distância (m))
	uso não-residencial	(área mínima constr. (m²) / distância (m))
	Industrial	(área mínima constr. (m²) / distância (m))
4 - USOS PROIBIDOS	Usos proibidos para a zona em análise	
	*Obs 1. Liberado para indústrias agropecuárias com lote mínimo de 10.000,00	

Legislação	Descrição	download
Estado do Idoso - Lei Nº 10.741, de 1º de Outubro de 2003	Dispõe sobre o Estatuto do Idoso e dá outras providências.	
Lei Complementar Nº 012/2006	Anexos a Lei Complementar Nº 012/2006	visualizar arquivo
Lei Complementar Nº 071, De 16 De Maio De 2011	Alterar dispositivos da Lei Complementar Nº 047/2010, que dispõe sobre o Código de Obras, Posturas e Edificações do Município de Mossoró e dá outras providências.	visualizar arquivo
Lei Complementar Nº 069, De 26 De Abril De 2012	Corrige dispositivo da Lei Complementar Nº 047/2010 (Código de Obras, Posturas e Edificações do Município de Mossoró) e dá outras providências	visualizar arquivo
Lei Complementar Nº 059, De 16 De Novembro De 2011	Plano de Mobilidade Urbana	visualizar arquivo
Lei Complementar Nº 055, de 2 de junho de 2011	Regulamenta e revisa dispositivos da Lei Complementar nº 012/2006 - Plano Diretor do Município de Mossoró e dá outras providências.	visualizar arquivo
Lei Nº 2795, De 22 Dezembro De 2011	Dispõe sobre a exigência do Relatório de Impacto sobre o Tráfego Urbano - RITUR, para empreendimentos novos, ampliações de em - preedimentos existentes e alterações de usos de imóveis, e dá outras providências.	visualizar arquivo
Mapeamentos com as áreas especiais	desenhos (mapas) com as áreas especiais (já modificadas por leis)	visualizar arquivo
Lei Complementar Nº 012/2006	Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Mossoró e dá outras providências.	visualizar arquivo
Lei Complementar 4710	Dispõe sobre o Código de Obras, Posturas e Edificações do Município de Mossoró	visualizar arquivo

Funcionalidade de Consultar Legislação

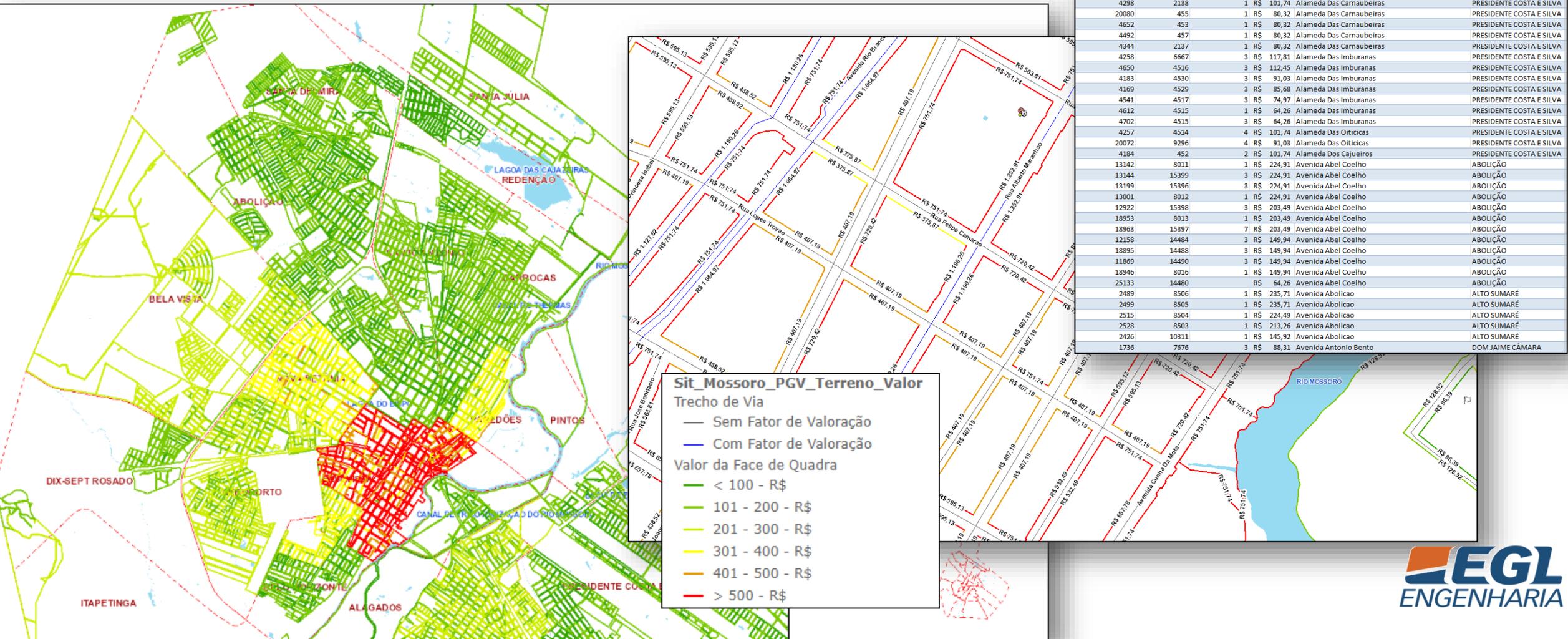
Relatório de Consulta Prévia de construção

Zoneamento urbano



Principais Produtos Entregues – PGV Atualizada

Resultados finais: Valor por face (R\$/m² de terreno)





ARRECADÇÃO

- **Comparativo Arrecadação IPTU/TCL (até set)**

-ANO 2016 = **11.263.540,61**

-ANO 2017 = **15.232.429,01**

-INCREMENTO = 3.968.888,40 (35,2%)

Promoção da justiça fiscal

O aumento de arrecadação permite a criação de novas isenções para população carente

Retorno dos investimentos para a população

Incremento na arrecadação será retornado para a população por meio de implementação de obras de infraestrutura e financiamento das políticas públicas municipais





RESULTADOS IMEDIATOS

- Atualização do Cadastro Fiscal em 2016
- IPTU: 90 % dos imóveis era classificado como predial (construídos)
- Vinculação Cadastro imobiliário e mobiliário (serviços)
- Possibilidade de integração com registro de imóveis em cartórios
- Cadastros unificados e georreferenciados
- Acervo totalmente digital cobrindo 100% da área urbana
- Sistema SIAT alimentado por uma base de dados atualizados



RESULTADOS MEDIATOS

- **Organização e Integração de dados** entre secretarias (Banco de Dados Único Cooperativo)
- **Melhoria da qualidade** e compartilhamento da informação
- **Disponibilização de serviços online** para o cidadão
- **Otimização** dos processos de trabalho e **aumento na agilidade** do serviço público – Desburocratização
- **Visão ampla** da realidade urbana e fiscal da cidade
- **Aumento da eficiência** administrativa
- **Redução de retrabalho** e melhor aproveitamento da equipe municipal
- **Aumento da eficiência** da fiscalização de Obras e Tributos
- **Melhor planejamento** de obras e infraestrutura
- **Maior capacidade** de investimento pelo município





PREFEITURA MUNICIPAL DE
MOSSORÓ



Desafios e Perspectivas

Desafios



-Manutenção e atualização do CTM,

-Definição e alocação clara de papéis e responsabilidades nas secretarias envolvidas;

-

-Capacitações técnicas constantes;



Perspectivas

- Incorporação de novos dados e desenvolvimento de novos cadastros temáticos:
- Integração Cartórios\ Regularização Fundiária
- Integração com outros sistemas municipais já existentes;
- Desenvolvimento de sistemas e aplicativos com disponibilização dos serviços municipais
- Desenvolvimento de parcerias
- Outros





Mossoró Inteligente

“SMART”

Relacionado a “**Inteligência**”, “**Eficiência**”, “**Criatividade**” e “**Sustentabilidade**”.

“São sistemas de pessoas interagindo e usando energia, materiais, serviços e financiamento para catalisar o desenvolvimento econômico e a melhoria da qualidade de vida”

“O CTM será a base para a efetiva participação do cidadão no planejamento e definição das políticas públicas municipais”





Cadastro Multifinalitário

- Aprimoramento da gestão fiscal;
- Integração e gestão do banco de dados;
- Planejamento e gestão Urbana ancorados na justiça social e Fiscal.

