

Os desafios para a implementação do Cadastro Territorial Multifinalitário na cidade de Ouro Preto

The challenges for implementing the Multipurpose Territorial Registry in the city os Ouro Preto

Camila Estevão da Silva
Prefeitura Municipal de Ouro Preto
Secretaria Municipal da Fazenda
camila.silva@ouropreto.mg.gov.br

Resumo:

O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) se configura como um importante instrumento para a gestão urbana, o planejamento e o desenvolvimento sustentável dos municípios, especialmente em cidades históricas e com características complexas como Ouro Preto. Um dos principais desafios a ser enfrentado na implementação do CTM em Ouro Preto será a modernização na base cartográfica do município, bem como a integração do cadastro territorial entre os departamentos da administração municipal. Este artigo visa analisar os desafios para a implementação do CTM através do estudo de caso e propor soluções e estratégias para superá-los. A pesquisa qualitativa permitiu compreender quais são os desafios para a implementação do CTM no contexto do Município de Ouro Preto, revelando a necessidade de modernizar a gestão pública com plataformas e ferramentas modernas e tecnológicas. A implementação do CTM em Ouro Preto é uma oportunidade para modernizar a gestão urbana e facilitar o acesso à informação para diversos fins. No entanto, para que o projeto seja bem-sucedido, é necessário enfrentar os desafios relacionados.

Palavras-chave: Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM); Desafios do CTM; Modernização da base cartográfica; Ouro Preto.

Abstract:

The Multipurpose Territorial Registry (MTR) is an important instrument for urban management, planning and sustainable development of Brazilian municipalities, especially in historic cities with complex characteristics such as Ouro Preto. One of the main challenges to be faced in implementing the MTR in Ouro Preto will be the modernization of the municipality's cartographic base, as well as the integration of the territorial registry between the municipal administration departments. This article aims to analyze the challenges for implementing CTM through a case study and propose solutions and strategies to overcome them. Qualitative research allowed understanding the challenges for implementing the MTR in its context in the Municipality of Ouro Preto, revealing the need to modernize public management with modern and technological platforms and tools. The implementation of the MTR in Ouro Preto is an opportunity to modernize urban management and facilitate access to information for various purposes. However, for the project to be successful, it is necessary to face the related challenges.

Keywords: Multipurpose Territorial Registry (MTR); Challenges of MTR; Modernization of the municipality's cartographic base; Ouro Preto.

1 INTRODUÇÃO

O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) se configura como um importante instrumento para a gestão urbana, o planejamento e o desenvolvimento sustentável de municípios brasileiros, especialmente em cidades históricas e com características complexas como Ouro Preto. Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO, Ouro Preto ostenta um rico legado histórico, cultural e arquitetônico, exigindo um cadastro territorial preciso e atualizado para subsidiar decisões estratégicas e promover o desenvolvimento socioeconômico de forma harmoniosa e sustentável.

Em suma, o CTM se destaca como um instrumento de gestão urbana indispensável para o desenvolvimento de Ouro Preto. Ao fornecer informações precisas e atualizadas sobre o território municipal, o CTM contribui para a justiça fiscal, o planejamento urbano eficaz, a preservação do patrimônio histórico e a promoção do bem-estar da população. Investir na implementação e na atualização constante do CTM é crucial para garantir o futuro próspero e sustentável dessa cidade histórica.

Um dos principais desafios a ser enfrentado na implementação do CTM em Ouro Preto será a modernização na base cartográfica do município, que atualmente é em papel físico e não representa a realidade atual do território do município, bem como a integração do cadastro territorial entre os departamentos da administração municipal, para facilitar o acesso à informação para diversos fins e a tomada de decisões.

Pesquisas que abordem esses desafios e proponham soluções adequadas à realidade local são necessárias para orientar novos programas governamentais e para a construção de uma cidade mais sustentável. Embora a literatura sobre a importância do CTM seja vasta, poucas pesquisas se dedicaram a analisar casos concretos em pequenas cidades. Esta pesquisa inova ao considerar as especificidades do Município de Ouro Preto, destacando sua contribuição para a literatura sobre o tema.

Este artigo visa estimular a implantação do CTM no Município de Ouro Preto, por ser um importante instrumento de apoio à administração pública e à gestão territorial, ajudando a gestão municipal a entender o que é e qual a sua importância. Além disso, tem como objetivo analisar os desafios para a implementação do CTM através do estudo de caso e propor soluções e estratégias para superá-los.

Os objetivos deste artigo foram atingidos através dos elementos da pesquisa qualitativa. Foi realizada a análise de documentos oficiais relacionados ao CTM, como leis e portarias. Essa análise permitiu identificar a importância, as diretrizes e objetivos para a implementação do CTM. Foram organizados dados qualitativos sobre as percepções e experiências profissionais de um técnico responsável pelo cadastro imobiliário da cidade, os impactos para a tributação e para o cidadão.

A pesquisa permitiu compreender os desafios para a implementação do CTM em seu contexto no Município de Ouro Preto, fornecendo uma análise mais completa e contextualizada do problema. Todo trabalho foi realizado de maneira não invasiva, ou seja, sem informar dados diretos dos possuidores ou proprietários dos imóveis.

2 CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO (CTM): CONCEITOS, OBJETIVOS E IMPORTÂNCIA

O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) se configura como um instrumento fundamental para a gestão urbana, o planejamento e o desenvolvimento sustentável de municípios brasileiros. Suas diretrizes foram estabelecidas na Portaria nº 511/2009, o CTM tem como objetivo principal a organização e a integração de informações georreferenciadas sobre os imóveis urbanos e rurais, reunindo em um único cadastro dados antes dispersos em diferentes órgãos e sistemas.

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 (BRASIL, 2009).

Segundo o Ministério das Cidades (2023), o CTM será constituído pelos dados do cadastro territorial (base geométrica e inventário oficial e sistemático das parcelas do município) associados aos dados dos cadastros gerenciados por diferentes departamentos da administração pública e que compreendem conjuntos de dados relacionados às parcelas do território.

De modo geral, o CTM pode ser entendido como um banco de dados completo e organizado que tem como base o território do município, com informações geográficas precisas e descrições detalhadas. Ele serve como base para diversas atividades, como planejamento urbano, gestão territorial, tributação, fiscalização, gestão ambiental, infraestrutura urbana e defesa civil, fornecendo dados atualizados e confiáveis para tomada de decisões

O CTM se revela importante ferramenta para implementação de políticas urbanas previstas no Estatuto da Cidade (2001) e tem como objetivos principais: (I) Organizar e integrar informações georreferenciadas sobre imóveis urbanos e rurais; (II) Fornecer informações precisas e atualizadas para a gestão urbana, o planejamento e o desenvolvimento sustentável; (III) Promover a justiça fiscal e a cobrança justa do IPTU; (IV) Combater a sonegação fiscal e aumentar a arrecadação de recursos para o município. (V) Apoiar a regularização fundiária e a titulação de terras. (VI) Promover o uso racional do solo e a preservação ambiental; (VII) Subsidiar a elaboração de políticas públicas direcionadas e eficazes; (VIII) Melhorar a qualidade de vida da população.

A relevância do CTM em Ouro Preto se materializa em diversos aspectos. Primeiramente, o cadastro fornece informações georreferenciadas sobre cada parcela do território do município, permitindo a identificação precisa de seus limites, área e características físicas. Essa base de dados detalhada é essencial para a cobrança justa e eficiente do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), do Imposto sobre a Transmissão de Bens *Inter Vivos* (ITBI) e também para possíveis lançamentos da Contribuição de Melhorias, combatendo a sonegação fiscal e otimizando a arrecadação de recursos para o município. Recursos que podem ser investidos em infraestrutura, educação, saúde e outros serviços públicos essenciais.

Além disso, o CTM serve como base para o planejamento urbano, permitindo a elaboração de políticas públicas direcionadas e eficazes. Através da análise espacial dos dados cadastrais, é possível identificar áreas com infraestrutura precária, áreas de risco geológico, áreas com carência de serviços públicos ou adensamento

populacional excessivo.

Adicionalmente, fornece informações precisas e atualizadas sobre o uso do solo, infraestrutura urbana, áreas de preservação ambiental e outros aspectos relevantes. Permitindo o monitoramento da ocupação territorial e a identificação de áreas com uso inadequado do solo, possibilitando a tomada de medidas para garantir o uso racional do solo e a preservação ambiental.

Nessa mesma lógica, o CTM facilita a identificação de imóveis irregulares contribuindo para o processo de regularização fundiária, garantindo o direito à moradia digna e à segurança jurídica da população. Facilita o planejamento e a implementação de obras e serviços públicos de infraestrutura, como pavimentação de ruas, saneamento básico, iluminação pública e transporte público.

Ademais, o CTM também pode contribuir para a preservação do patrimônio histórico e cultural de Ouro Preto. Ao mapear e caracterizar os imóveis de valor histórico, o cadastro facilita a identificação de áreas de interesse cultural e a implementação de medidas de proteção e valorização do patrimônio. Essa ferramenta é fundamental para garantir a preservação da identidade cultural da cidade e promover o turismo de forma responsável e sustentável.

Apesar de ter inúmeras vantagens e ser de grande importância a implementação do CTM, sabe-se que existem muitos desafios a serem enfrentados.

3 DESAFIOS DO CTM

A implementação e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) em cidades históricas como Ouro Preto se depara com um conjunto de desafios que podem dificultar o processo e comprometer a qualidade e a efetividade do cadastro. Esses desafios podem ser categorizados em três áreas principais: técnicos, legais e institucionais.

Sob o aspecto técnico, a caracterização dos imóveis históricos, com suas peculiaridades arquitetônicas e construtivas, exige ferramentas e métodos adequados para o georreferenciamento e a coleta de dados. A falta de profissionais qualificados e de metodologias específicas para o cadastro de imóveis históricos pode dificultar o processo e gerar inconsistências nos dados.

Além disso, cidades históricas como Ouro Preto, apresentam ruas estreitas, ladeiras íngremes e terrenos acidentados, o que dificulta o acesso das equipes de campo para a realização das vistorias e a coleta de dados cadastrais. A implementação do CTM exige o uso de ferramentas e softwares avançados de geoprocessamento para a integração de dados de diferentes fontes, a análise espacial e a geração de produtos cartográficos. A falta de conhecimento técnico e de recursos financeiros para investimento em tecnologia pode dificultar a implantação e a atualização do cadastro.

Já com relação ao aspecto legal, a ausência de títulos de propriedade dificulta a caracterização dos imóveis, comprometendo a qualidade do cadastro e a justiça fiscal, por isso se torna um grande desafio para o CTM. Nesse contexto, a regularização fundiária se mostra como uma alternativa de solução para essa questão.

A falta de recursos humanos e financeiros é um desafio institucional, pois exige investimentos significativos em recursos humanos e financeiros para a contratação de equipes de campo, aquisição de equipamentos, treinamento de pessoal e desenvolvimento de ferramentas tecnológicas. A falta de recursos pode comprometer

a qualidade e a eficiência do cadastro.

De acordo com o Ministério das Cidades (2004), a gestão municipal ineficiente também é um desafio institucional. Decorrem por diversas deficiências, entre estas destacam-se: a ausência de leis e normas claras de ordenamento territorial e de uso e ocupação do solo, estrutura administrativa precária, insuficiência de recursos financeiros, inclusive devido a dificuldades de arrecadação de tributos.

Ainda de acordo com o Ministério das Cidades (2004), a mobilização de recursos financeiros é um dos principais desafios para a implementação do CTM. Diferentes fontes e mecanismos devem ser acionados para essa finalidade, com vistas ao acesso de recursos por meio de editais e parcerias. Nesse sentido, é preciso pensar o financiamento do desenvolvimento urbano em quatro frentes: 1. mecanismos fiscais e extrafiscais de âmbito local; 2. captação de recursos onerosos e não onerosos; 3. consórcios, parcerias interinstitucionais e parcerias público-privadas; e 4. formas inovadoras de financiamento do desenvolvimento urbano.

A efetividade do CTM depende da articulação entre diferentes órgãos e instituições, como prefeitura, cartórios, órgãos de geoprocessamento e órgãos de proteção cultural. A falta de comunicação e colaboração entre esses órgãos pode gerar atrasos, inconsistências nos dados e dificuldades na resolução de conflitos.

Por fim, a falta de uma cultura de planejamento urbano e gestão territorial dificulta a integração do CTM aos demais instrumentos de gestão municipal. Essa desintegração compromete a utilização dos dados cadastrais para a tomada de decisões estratégicas e o desenvolvimento sustentável da cidade.

4 ESTUDO DE CASO SOBRE O CTM EM OURO PRETO

O estudo de caso foi realizado no Município de Ouro Preto. A escolha deste Município se deve à experiência profissional de 12 (doze) anos atuando no setor de cadastro imobiliário da Prefeitura de Ouro Preto. A imersão profunda no dia a dia da gestão de dados cadastrais neste município histórico e com características peculiares permitiu uma análise dos processos, desafios e oportunidades presentes nesse contexto específico.

Ao longo dos anos, foram acumulados conhecimentos práticos e teóricos que servem como base para este estudo. A experiência proporcionou uma visão abrangente dos processos cadastrais, desde a coleta e organização de dados até a sua utilização. O objetivo desse estudo de caso é apresentar um diagnóstico do cenário atual do cadastro imobiliário no município e contribuir para a melhoria dos processos de cadastro na gestão pública municipal, bem como demonstrar como a cidade precisa se preparar para a implementação do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM). O CTM é uma importante iniciativa que visa modernizar a gestão urbana e facilitar o acesso à informação para diversos fins e que contribui para uma gestão municipal mais eficiente e transparente.

Para contextualizar, Ouro Preto foi a primeira cidade brasileira a ser reconhecida como patrimônio histórico e cultural da humanidade, no ano de 1980, pela Organização das Nações Unidas – ONU. É um município que possui uma grande extensão territorial, com 1.245,865 km², e uma população com 74.821 pessoas, segundo dados do IBGE (2020). Sua população está distribuída no distrito Sede, sendo a maior concentração, e em mais 12 (doze) distritos que possuem características e peculiaridades distintas, sendo eles: Amarantina, Antônio Pereira,

Cachoeira do Campo, Engenheiro Correia, Glaura, Lavras Novas, Miguel Burnier, Santa Rita, Santo Antônio do Leite, Santo Antônio do Salto, São Bartolomeu e Rodrigo Silva. Juntos, somam mais de 41.000 unidades habitacionais cadastradas.

No contexto histórico, o cadastro territorial em Ouro Preto teve início com a elaboração das plantas de quadra na década de 1980. Desde então, está vinculado ao cadastro imobiliário para fins tributários, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Fazenda através da Gerência da Receita Municipal. As plantas de quadra ainda são em papel físico, não tendo sido digitalizadas e tão pouco transferidas para plataformas ou ferramentas tecnológicas.

O cadastro técnico imobiliário no município de Ouro Preto compreende os imóveis localizados dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana, tanto no distrito sede quanto nos perímetros urbanos dos demais distritos. A identificação de um imóvel no Cadastro Imobiliário se dá por um código numérico denominado Índice Cadastral, sendo único para cada imóvel.

Para determinar o índice cadastral dos imóveis, o servidor responsável pelo cadastro identifica o imóvel nas plantas de quadra (mapas físicos) que se encontram no arquivo permanente da Gerência da Receita Municipal. Atualmente, os mapas utilizados estão impressos em papel, elaborados entre os anos de 1986 e 1987 e recadastrados entre 2006 e 2007. O armazenamento de documentos em papel tem prejuízos com o passar do tempo. A ação do tempo sobre esses documentos resultou no comprometimento da eficiência e da precisão das informações.

O arquivo representa um grande volume de documentos em papel, ao todo são cerca 3.000 plantas de quadra e cerca de 90.000 boletins de cadastro de imóveis, divididos em pastas, separadas por setores. A grande quantidade de documentos físicos torna o processo de cadastro mais lento, pois são difíceis de manter e consultar.

Além disso, os mapas não mostram com exatidão a delimitação das quadras e dos lotes do município, pois, com o decorrer dos anos, o crescimento da cidade não foi acompanhado pelos mapas de localização. Além de ser um método de localização dos imóveis característico do século passado.

De acordo com a cartilha para a conferência das cidades, elaborada pelo Ministério das Cidades (2024), os municípios precisam passar pelo processo de transformação digital provocando mudanças na cultura organizacional. Para que essas mudanças ocorram deve-se assumir as seguintes diretrizes: (I) promoção da adoção das tecnologias digitais na governança municipal; (II) utilização de tecnologias livres, que permitam atender às necessidades reais das cidades; e (III) promoção de políticas, programas e ações de aperfeiçoamento de infraestruturas, ferramentas e sistemas digitais para a prestação de serviços públicos de qualidade.

Transformação digital sustentável, favorável e sintonizada com a política urbana. Isso requer o acesso à Internet de qualidade e o desenvolvimento da capacidade de coletar dados urbanos adequados, gerar informações com eficiência e utilizar ferramentas tecnológicas com ética, segurança e adequação cultural. A transformação digital é uma oportunidade para buscar soluções sistêmicas e integradas para problemas urbanos históricos e complexos. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2024, p. 52)

A modernização na base cartográfica do município de Ouro Preto tem como principal função atualizar as plantas de quadra utilizadas para o cadastro territorial, apresentando mapas detalhados e completos que serão integrados ao cadastro

imobiliário em tempo real. Os mapas digitais são capazes de fornecer um meio eficiente e prático na criação de imagens gráficas, por causa disso, são dinâmicos e garantem a qualidade e a precisão que a gestão pública necessita.

A atualização da base cartográfica tem muitas vantagens, não só para o cadastro imobiliário com fins tributários, como também para vários outros setores da Administração Pública. Conforme argumenta Domingues (2005, p. 76), a modernização da administração pública está diretamente relacionada com o aumento da arrecadação tributária, mas não deve ser o seu único objetivo, o geoprocessamento deve ser assimilado como instrumento estratégico de planejamento e gestão.

Essa atualização se torna fundamental para a organização do espaço urbano. Sendo essa a ideia defendida pelo Estatuto das Cidades, visando impedir o crescimento desordenado que causa transtornos, tragédias e prejuízo à sociedade, podendo ser evitados ou tendo os impactos reduzidos a partir da base cartográfica atualizada da cidade e disponível para todos os órgãos competentes.

A falta de modernização na base cartográfica do município tem diversas consequências, como a imprecisão nos dados cadastrais e a imprecisão na definição de limites territoriais. Além disso, a falta de informações georreferenciadas gera confusões e conflitos relacionados à propriedade dos imóveis e contribui para as ocupações irregulares, pois não existe uma fiscalização eficiente.

De modo geral, Ouro Preto enfrenta um problema persistente que é a ocupação irregular do solo. Essa prática, muitas vezes concentrada em áreas com restrições à ocupação, como encostas íngremes, zonas de inundação e áreas de preservação ambiental. Se materializa também em loteamentos irregulares e na ocupação de espaços públicos e áreas verdes.

Soma-se a isso a questão da documentação precária, com muitos residentes possuindo apenas "contratos de gaveta" como prova de posse. Essa realidade foi intensificada, tendo em vista que, em 1980, o Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Ouro Preto foi atingido por um incêndio que destruiu muitos documentos de propriedade dos imóveis, conforme conta Machado, Nunes e Rocha (2023), a ocorrência desse evento ensejou, no município, uma grande demanda do reconhecimento da propriedade através das ações de usucapião.

A documentação precária alimenta um ciclo vicioso de crescimento urbano desordenado, gerando impactos negativos nos aspectos social, econômico e ambiental do município. A urgência em reverter esse quadro exige não apenas a regularização da documentação, mas também uma fiscalização preventiva eficiente.

A falta de fiscalização preventiva aliada à falta de planejamento urbano eficaz, intensifica a necessidade de controle territorial para garantir o uso adequado do solo. A adoção de ações e ferramentas tecnológicas para prevenir a ocupação em áreas de risco são cruciais para evitar danos materiais e humanos.

Nesse sentido, a ausência de modernização no cadastro territorial gera problemas sérios. A falta de transparência para o cidadão, a concessão indevida de usucapião em bens públicos e a duplicidade de cadastros são apenas algumas das consequências que comprometem a qualidade e a eficiência do setor imobiliário.

Atualmente, o cadastro imobiliário não traz transparência para o cidadão. A Administração Pública não consegue compartilhar com transparência, agilidade e segurança as medidas e as delimitações dos imóveis constantes do cadastro imobiliário. Aliado a isso, a falta da dimensão espacial do território do Município vinculado ao cadastro permitiu que terceiros obtivessem o reconhecimento de

propriedade através da ação de usucapião em bens imóveis de interesse público, como áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos públicos.

Nesse aspecto, a criação da Infraestrutura de Dados Espaciais do Município de Ouro Preto (IDE-OP), conforme o Decreto nº 8.279/2024, representa um marco importante na direção de maior transparência e eficiência na gestão do território municipal. No entanto, para que a IDE-OP alcance seu pleno potencial e ofereça os benefícios esperados à população, é fundamental que seja devidamente alimentada com dados precisos e atualizados do cadastro imobiliário.

A integração dos dados cadastrais à plataforma da IDE-OP permitirá uma visualização mais completa e integrada do território, facilitando a identificação de inconsistências, a análise de tendências e a tomada de decisões mais embasadas. Nesse sentido, o município de Ouro Preto deve investir em processos eficientes para a coleta, organização e padronização dos dados cadastrais, garantindo a qualidade e a disponibilidade das informações para a construção de uma base de dados georreferenciada e confiável.

É necessário também romper com outro problema crônico do cadastro territorial, que é a constante possibilidade de duplicidade de cadastro. Atualmente o banco de dados do cadastro é tabelado e o imóvel só é identificado pelo endereço. A localização do imóvel pela planta de quadra perdeu o real sentido, uma vez que não corresponde à realidade atual. A falta da dimensão espacial aliada às informações desatualizadas, são fatores que contribuem para a ocorrência do cadastro de um imóvel que já possui cadastro.

É recorrente encontrarmos no cadastro territorial imóveis cadastrados com informações desatualizadas. Embora a legislação municipal (Lei nº 105/2011) estabeleça como obrigação do contribuinte comunicar ao Fisco, em 30 (trinta) dias, a partir de sua ocorrência, qualquer alteração no imóvel, muitos contribuintes descumprem a legislação.

Através de uma pesquisa no sistema de cadastro imobiliário da prefeitura, o quantitativo dos casos de duplicidade identificados nos de 2020 até 2023 foram mais de 100 (cem) cadastros. O que fica evidente é que esses não vão deixar de existir enquanto não houver a modernização da base cartográfica do território do município. Os casos de duplicidade são graves, pois trazem insegurança jurídica para a cobrança dos tributos, especialmente quando os casos de duplicidade são descobertos somente no decorrer do processo de execução fiscal judicial.

Além dos problemas já citados no cadastro, que comprometem a arrecadação tributária, a ferramenta utilizada atualmente para a coleta de dados geográficos também apresenta limitações significativas. A ferramenta Google Earth, embora amplamente utilizada, apresenta limitações significativas para o processo de cadastramento territorial. A variação na escala das imagens, a presença de erros temporais e a margem de erro de até 20 metros comprometem a precisão dos dados. Ademais, a ausência de um sistema de compartilhamento em tempo real impede a visualização simultânea das informações por todos os setores envolvidos na gestão territorial. Tais fatores demonstram a necessidade de soluções mais robustas e precisas para atender às demandas do cadastro imobiliário.

O cadastro territorial precisa ser integrado com outros órgãos da administração municipal, o que facilitará o acesso à informação para diversos fins e a tomada de decisões. Mas para que isso seja possível, é necessária a modernização das plantas de quadra permitindo a atualização mais rápida e eficiente do cadastro. As

informações desatualizadas no cadastro podem dificultar a atuação de outros departamentos que necessitam dessas informações, como por exemplo: a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e a Secretaria da Defesa Civil.

Além de todo o exposto, a ineficiência das atividades praticadas pelo Fisco, por falta de ferramenta adequada para o exercício de sua função, pode gerar prejuízo ou danos a terceiros. Os agentes públicos possuem a responsabilidade por atos praticados que resultam em prejuízo ou danos a terceiros, mesmo sem culpa, portanto, ter as ferramentas adequadas é necessário para evitá-los. Os funcionários públicos devem ter ferramentas de trabalho adequadas para o cumprimento de suas funções. Este direito está previsto na Constituição Federal, no artigo 39, inciso XVI, que diz que "a administração pública direta e indireta, em todos os níveis, deve proporcionar aos servidores condições adequadas de trabalho".

As ferramentas devem ser seguras, eficientes e compatíveis com as atividades desenvolvidas por cada funcionário público. Devendo ser disponibilizadas de acordo com as necessidades de cada função. Para os fiscais, a base cartográfica atualizada e em plataformas digitais é ferramenta necessária para o exercício de suas atividades de fiscalização e controle do território. Sem ferramentas adequadas, os fiscais continuarão a ter dificuldade em cumprir suas tarefas, o que prejudica o atendimento ao público e o andamento das atividades da administração pública.

A equipe responsável pelo cadastro no Município de Ouro Preto é composta por seis servidores efetivos, que acumulam as funções do cadastro e as tarefas relacionadas à tributação. Nesse contexto, surge outro desafio, como a falta de recursos humanos, uma vez que a equipe do cadastro é pequena e não possui os recursos tecnológicos necessários para atualizar o cadastro de forma eficiente.

Percebe-se que para o CTM funcionar efetivamente em Ouro Preto é necessário aumentar o quadro de servidores da equipe do cadastro para que possam se dedicar exclusivamente à atualização do cadastro, bem como a aquisição de uma ferramenta tecnológica que permita a gestão cadastral a atualização mais rápida e eficiente do cadastro.

5 PROPOSTA

Com base na descrição apresentada, o cadastro imobiliário de Ouro Preto enfrenta sérios desafios que comprometem a eficiência da gestão municipal. A principal questão é a defasagem entre a realidade física da cidade e os dados registrados, o que gera inúmeros problemas para a tomada de decisões e a prestação de serviços públicos.

Visando superar os desafios atuais e construir um cadastro imobiliário moderno e eficiente, propõe-se um plano de ação que deve ser monitorado pelos técnicos responsáveis pelo cadastro imobiliário e pelo grupo de trabalho da IDE-OP da Prefeitura, garantindo a participação de todos os setores cuja atividades sejam relevantes à manutenção das informações. Propõe-se um plano de ação com as seguintes estratégias: técnicas, legais, institucionais e de articulação e integração.

O plano de ação deve conter as estratégias técnicas, essa etapa compreende a capacitação profissional, oferecendo cursos e treinamentos específicos para os técnicos, garantindo que dominem as ferramentas e os procedimentos adotados. Nessa fase, é importante a escolha da plataforma tecnológica mais adequada para a

gestão do cadastro, considerando fatores como custo, facilidade de uso e integração com outros sistemas, como o sistema de gestão tributária.

Destaca-se ainda o uso de tecnologias inovadoras, como drones, laser scanner e fotogrametria para a localização precisa dos imóveis e a criação de mapas digitais atualizados, especialmente em áreas de difícil acesso. Aliado a isso, é fundamental a criação de um banco de dados georreferenciado, integrado e atualizado, capaz de armazenar e gerenciar as informações cadastrais de forma eficiente e garantir a manutenção e atualização contínua. Sem deixar de divulgar os dados cadastrais de forma transparente, facilitando o acesso da população, outros órgãos públicos e empresas.

É fundamental estabelecer os processos e procedimentos para a coleta, validação e atualização dos dados, garantindo a eficiência e a qualidade do trabalho, bem como digitalizar toda a documentação existente, garantindo a preservação e o acesso aos dados históricos.

Sobre as estratégias legais, o plano de ação deve prever a implementação de um programa de regularização fundiária em parceria com os cartórios e órgãos competentes, a fim de garantir a segurança jurídica dos imóveis e facilitar a atualização do cadastro. Bem como, revisar e atualizar a legislação municipal para contemplar as especificidades do cadastro de imóveis, estabelecendo normas e procedimentos claros para a coleta e atualização dos dados de modo que consiga atender todas as demandas do cadastro multifinalitário.

Com relação às estratégias institucionais, é necessário investir na modernização da estrutura administrativa, com o objetivo de fortalecer a gestão municipal e garantir a sustentabilidade do CTM. Cabe também elaborar um plano de financiamento detalhado, buscando recursos em diversas fontes, como convênios com governos estaduais e federais, parcerias com instituições financeiras e empresas privadas, e a criação de fundos específicos para a modernização da gestão e o desenvolvimento urbano.

Nas estratégias de articulação e integração busca-se o fortalecimento da rede de colaboração. Estimular a cooperação entre os diferentes órgãos e instituições envolvidos no processo, como prefeitura, cartórios, órgãos de geoprocessamento e órgãos de proteção cultural e patrimonial. Integrar o CTM com o plano diretor, o zoneamento e outros instrumentos de planejamento urbano, para garantir a utilização dos dados cadastrais na tomada de decisões estratégicas. Promover ações de divulgação e sensibilização da população sobre a importância do CTM e os benefícios que ele pode trazer para a cidade.

A proposta do plano de ação apresenta um panorama geral das ações necessárias para a atualização do cadastro imobiliário a fim de dar subsídio para a implementação do CTM na cidade de Ouro Preto. Para colocar a proposta em prática é necessário obter recursos financeiros, humanos e tecnológicos. Os benefícios esperados com a implantação do CTM são muitos, entre eles podem ser citados: a melhoria da gestão municipal na tomada de decisões mais precisas e eficientes, otimização da arrecadação tributária e planejamento urbano mais eficaz; maior transparência, pois irá facilitar o acesso da população às informações sobre os imóveis; eliminação de duplicidades, otimização de processos e redução de custos operacionais.

6 CONCLUSÃO

O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) se configura como um instrumento essencial para a gestão urbana, o planejamento e o desenvolvimento sustentável de municípios brasileiros. Ao fornecer informações precisas e atualizadas sobre o território municipal, o CTM contribui para a justiça fiscal, o planejamento urbano eficaz, a regularização fundiária, o controle do uso do solo.

O estudo de caso revelou que em pleno século 21, com todas as tecnologias existentes e avançadas, o município de Ouro Preto ainda continua nas condições do século 19, demonstrando que há a necessidade inadiável de modernizar o cadastro com plataformas e ferramentas modernas e tecnológicas.

A manutenção de arquivos em papel representa um desafio para o município de Ouro Preto, devido aos problemas de conservação, organização e acesso. A digitalização e a gestão eletrônica de documentos são soluções eficazes para superar esses desafios, proporcionando maior eficiência, segurança e agilidade no processo de cadastro.

A atualização do cadastro imobiliário é um processo complexo e desafiador, que exige um planejamento cuidadoso e a mobilização de diversos recursos. No entanto, os benefícios a longo prazo justificam o investimento. Ao adotar um enfoque estratégico e participativo, Ouro Preto poderá construir um cadastro imobiliário moderno e eficiente, que contribuirá para o desenvolvimento sustentável da cidade.

Para superar os desafios da implementação e atualização do CTM em Ouro Preto, é necessário um esforço conjunto que envolva a vontade política e os atores responsáveis por alimentar as informações do banco de dados. É fundamental investir em capacitação profissional e ferramentas apropriadas, aprimorar a legislação, fortalecer a articulação institucional e promover a cultura de planejamento urbano. A superação desses desafios é crucial para garantir um cadastro territorial preciso, atualizado e eficaz.

A implementação do CTM em Ouro Preto é uma oportunidade para modernizar a gestão urbana e facilitar o acesso à informação para diversos fins. No entanto, para que o projeto seja bem-sucedido, é necessário enfrentar os desafios relacionados à falta de recursos humanos e tecnológicos. As recomendações deste estudo de caso podem servir como base para o planejamento e execução do CTM na cidade.

É importante ressaltar que o sucesso da implementação do CTM depende da participação ativa de todos os atores envolvidos, da disponibilidade de recursos financeiros e da construção de um consenso em torno da importância desse instrumento para o futuro da cidade.

Referências

BRASIL. [Constituição 1988]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, [2016]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 27 de julho de 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)**: Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 20 de julho de 2024.

BRASIL. **Portaria nº 511, de 7 de dezembro de 2009**: Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros. Brasília, DF: Diário Oficial da União, Nº 234, 8 de dezembro de 2009.

DOMINGUES, C. V. Aplicação de Geoprocessamento no Processo de Modernização da Gestão Municipal. 2005. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, SP, 2005.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades e Estados**. 2020. Disponível em: www.ibge.gov.br. Acesso em: 27 de junho de 2024.

MACHADO, Gisele Fernandes. NUNES, Leonardo Silva. ROCHA, Victor Fernando Muniz. **O problema fundiário estrutural de Ouro Preto/MG**: o processo estrutural como via adequada ao tratamento integral do problema e como alternativa ao manejo atomizado de pedidos de usucapião. Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP. Rio de Janeiro. Ano 17. Volume 24. Número 1. Janeiro-abril de 2023.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Cartilha para a 6ª Conferência Nacional das Cidades**. Brasília: Ministério das Cidades, 2024. Cartilha. Disponível em: <https://www.capacidades.gov.br/capaciteca/cartilha-para-6a-conferencia-nacional-das-cidades/>. Acesso em: 29 de julho de 2024.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Cadastro Territorial Multifinalitário aplicado à gestão municipal** [recurso eletrônico] / organizador, Everton Silva. – Florianópolis: UFSC, 2023. 214 p.: il.

OURO PRETO. **Lei Complementar nº 105 de 25 de outubro de 2011**: Institui o Código Tributário Municipal. Ouro Preto, 2011. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em: 03 de julho de 2024.

OURO PRETO. **Decreto nº 8.279 de 11 de abril de 2024**: Dispõe sobre a criação da Infraestrutura de Dados Espaciais do Município de Ouro Preto (IDE-OP). Ouro Preto, 2024. Disponível em: <https://www.ouropreto.mg.gov.br/transparencia/diario>. Acesso em: 30 de setembro de 2024.