

INTEGRAÇÃO DE DADOS ENTRE OS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS E A SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DE ARACAJU/SE

Data integration between Real State Registry Offices and the Municipal Department of Finance of Aracaju/SE.

Raquel Harue Sawata
Sergipe Parque Tecnológico
Secretaria Municipal da Fazenda
raquel.sawata@aracaju.se.gov.br

João Freire Prado
Secretaria Municipal da Fazenda
Departamento de Tributos Imobiliários
joao.prado@aracaju.se.gov.br

Fernando Guimarães Oliveira Mota
Secretaria Municipal da Fazenda
Departamento de Tributos Imobiliários
fernando.mota@aracaju.se.gov.br

Bráulio Lívio Cavalcante Dias
Secretaria Municipal da Fazenda
Departamento de Tributos Imobiliários
braulio.junior@aracaju.se.gov.br

Rainer Lopes Miranda
Secretaria Municipal da Fazenda
Departamento de Tributos Imobiliários
rainer.miranda@aracaju.se.gov.br

Resumo:

Este artigo tem como objetivo apresentar o processo de integração entre a Secretaria Municipal da Fazenda de Aracaju e os Cartórios de Registro de Imóveis da capital. O trabalho foi realizado considerando as seguintes etapas: análise do processo de modernização cadastral e sua eficiência na integração, com base em dados históricos e comparação entre pesquisa realizada com representantes de outras cidades; evolução na troca de informações e sua importância para ambas as instituições e; desenvolvimento de ferramentas e análise de dados do projeto piloto relacionados ao cruzamento de dados. O estudo permitiu verificar os benefícios da integração e confirmar a eficácia do uso de tecnologias de Sistema de Informações Geográficas (SIG) para manutenção cadastral, tanto nos Cartórios quanto na prefeitura.

Palavras-chave: Integração de Dados, Cartório de Registro de Imóveis, Manutenção Cadastral, Aracaju.

Abstract:

This article aims to present the integration process between the Municipal Finance Department of

Aracaju and the Real Estate Registry Offices of the capital. The research was carried out considering the following steps: analysis of the cadastral modernization process and its efficiency in integration, based on historical data and comparison between survey conducted with representatives of other cities; the evolution in the exchange of information and its importance for both institutions and; development of tools and analysis of data from the pilot project related to data crossing. The study allowed us to verify the benefits of integration and to confirm the effectiveness of the use of Geographic Information System (GIS) technologies for cadastral maintenance, both in the registry offices and in the city hall.

Keywords: Data Integration, Real Estate Registry Office, Cadastral Maintenance, Aracaju.

1 INTRODUÇÃO

É essencial que as Prefeituras possuam um Cadastro Territorial consistente e confiável, possibilitando as mais diversas integrações, incluindo a articulação com os Cartórios de Registros de Imóveis o que garantirá maior segurança jurídica das transações imobiliárias e o atendimento ao princípio da especialidade objetiva, uma vez que, os dados dos Cartórios poderão ser confrontados, espacializados e validados com o Cadastro Territorial. Pela ótica do fisco municipal, a consonância do cadastro territorial com as matrículas imobiliárias tende a um lançamento tributário mais sólido, com a correta identificação dos sujeitos passivos, e cobranças mais eficazes, seja por comunicação amigável, protesto extrajudicial, vide a importância trazida pela Lei Complementar nº 208/2024, ou execução fiscal. Já pela visão pública de forma ampla, o cadastro territorial saneado pode servir de insumo para propostas de políticas públicas, que vão desde obras bem planejadas, com possíveis desapropriações, até regularizações fundiárias.

Este trabalho foi dividido em três partes, onde a primeira contextualiza brevemente o processo de modernização do cadastro da Secretaria Municipal da Fazenda, desde seu início, em meados de 1994, até os dias atuais, com a implementação da Infraestrutura de Dados Espaciais, incluindo uma pesquisa a nível nacional que nos fez refletir sobre que ponto estamos da nossa integração e avaliar o estágio evolutivo desse processo. Na segunda parte, abordaremos o Termo de Ajustamento entre a Secretaria Municipal da Fazenda e os cartórios de Registro de Imóveis, estabelecido em 2004, destacando: como ocorria a troca de informações; a importância dessa troca para ambas as instituições; o atual estágio do intercâmbio de informações com o projeto piloto e como essa integração está acontecendo e; por fim, na terceira parte, os primeiros resultados obtidos após a integração dos dados.

Para ambas as instituições, os benefícios são abrangentes, visto que os dados tratados, estarão completos e integrados, possibilitando consultas em tempo real. Desse modo, a integração dos dados é algo almejado, porém, só se mostra possível com a conscientização dos técnicos e analistas de que esses procedimentos são benéficos, tornando o processo muito mais consistente e perene ao longo dos anos.

2 A CIDADE DE ARACAJU E O PROCESSO DE MODERNIZAÇÃO

O município de Aracaju, ciente das necessidades de modernização desde meados dos anos 2000, já incorporava técnicas de Geoprocessamento para coleta, armazenamento, tratamento e análise de informações espaciais, integradas a um Sistema de Informações Geográficas (SIG) e a um Banco de Dados. Devido ao trabalho iniciado pelos servidores da época, foi possível demonstrar aos gestores a

relevância de se possuir informações municipais espacializadas para aprimorar a aplicabilidade de ações públicas.

O cadastro territorial, as parcelas do município e o cadastro temático fiscal são geridos pelo Departamento de Tributos Imobiliários (DTIM), componente da estrutura administrativa da Secretaria Municipal da Fazenda (SEMFAZ). O DTIM é responsável por organizar, coordenar, executar, acompanhar, controlar, fiscalizar, além de estruturar os dados e analisar as informações alfanuméricas e espaciais que fundamentam os lançamentos, avaliações e planejamentos das ações relacionadas à efetivação dos tributos imobiliários. O Departamento passou por marcos de modernização, como o recadastramento e elaboração de plantas de quadra digitais em 1995. Em 2004, foi realizado o aerolevanteamento, a formalização do acordo para intercâmbio de informações imobiliárias com os cartórios de registro de imóveis por meio de um Termo de Ajustamento e o georreferenciamento e restituição das plantas de quadra para o Sistema Geodésico de Referência SAD 69, além do uso de Sistema de Informações Geográficas, inicialmente proprietário e depois com software livre (CORDOVÉZ, 2002).

Os esforços ao longo de todos esses anos culminaram no projeto de modernização que engloba elementos da Cartografia Nacional adaptados da Estrutura de Dados Geoespaciais Vetoriais (EDGV) para Aracaju, prevê a implantação de uma Infraestrutura de Dados Espaciais de Aracaju (IDE Aracaju), associada à produção da Base de Dados Geoespaciais Multifinalitárias de Aracaju (BDGMA) com base na Cartografia de Referência Municipal, elaborada entre 2022 e 2024, com precisão de 7,5cm, Padrão de Exatidão Cartográfica dos Produtos Cartográficos Digitais (PEC-PCD) Classe A, na escala 1:1000, que restituiu os limites físicos reais da cidade.

Esses elementos compõem a base para a implementação das atividades subsequentes de modernização e vinculação direta com a modelagem do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), baseada nas premissas do Modelo de Domínio da Administração Territorial (Land Administration Domain Model – LADM), incorporando Direitos, Restrições e Responsabilidades, bem como a Declaração sobre o Cadastro redigida pela Federação Internacional dos Geômetras (Agrimensores e Cartógrafos – FIG), em 1995 (SILVA et al., 2021). A nova modelagem está atrelada à implementação do armazenamento em Banco de Dados Geográficos (BDGEO), publicidade na web via Geoserver, por meio do MapAju, gerenciamento e manipulação dos dados através do PostgreSQL/PostGis e uso do SIG QGIS.

A plataforma tecnológica em desenvolvimento não se limita apenas ao DTIM, mas também envolveu o Departamento de Tecnologia da Informação e Comunicação (DTIC). A comunicação ativa entre os departamentos tem sido fundamental para proporcionar uma melhor compreensão dos processos e técnicas aplicadas ao desenvolvimento dos projetos e garantir a conformidade com as normas nacionais, a manutenção das ações, o armazenamento e compartilhamento de grandes volumes de dados com segurança, além das devidas integrações, com o objetivo de garantir a perenidade do projeto, independentemente de mudanças de gestão.

3 CENÁRIO DA INTEGRAÇÃO NAS CAPITALS PESQUISADAS

O DTIM conduziu uma pesquisa com as capitais de estados, utilizando o Google Forms, para analisar o intercâmbio de dados entre os Cartórios de Registro de

Imóveis e as Prefeituras. Dez profissionais responderam à pesquisa, com vínculos diretos às Secretarias de Finanças Municipais, representando as cidades de Florianópolis/SC, Fortaleza/CE (dois respondentes), Porto Alegre/RS, Belo Horizonte/MG, São Paulo/SP, Salvador/BA, Rio de Janeiro/RJ, Distrito Federal/DF e Curitiba/PR. Os resultados mostraram que todas as capitais reconhecem a importância desse intercâmbio. Dentre as cidades pesquisadas, seis possuem convênios ou outro tipo de cooperação para a troca de informações. Em seis cidades, os dados são compartilhados em arquivo digital e fornecidos, em sua maioria, mensalmente, com duas capitais realizando consultas diárias, em tempo real. Apenas duas adotam um manual ou procedimento para o fornecimento dos dados e três possuem um processo sistemático de atualização cadastral das informações obtidas do cartório. Em quase sua totalidade, oito cidades reconhecem a importância do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) e seis, estão com alguma iniciativa para o envio de dados. O Distrito Federal destaca-se por ter acesso a todas as averbações e registros constantes nas matrículas.

Muitas capitais estão progredindo na integração dos dados cartorários aos seus bancos de dados e sistemas cadastrais. Analisando as respostas, em comparação às outras capitais de estado, Aracaju possui os seguintes elementos que indicam um bom estágio de evolução da integração: possui um Manual de Integração com os Cartórios (SEMFAZ, 2022); está em processo de envio da primeira remessa para o SINTER; está desenvolvendo sistemas para integrar as informações com o uso de uma aplicação em desenvolvimento e em fase de testes; acesso *web* e *plugin*, para visualização dos cruzamento dos dados entre os Cartórios e o Cadastro Territorial, incluindo uma aplicação para o recebimento e tratamento dos dados provenientes das matrículas e registros pessoais dos imóveis em cada circunscrição, devidamente integrados ao banco de dados do DTIM, permitindo a realização de diversas análises, que serão detalhadas ao longo deste artigo.

4 A INTEGRAÇÃO ENTRE OS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS E A SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Aracaju possui quatro Cartórios de Registro de Imóveis sendo responsáveis por documentar as matrículas imobiliárias e todos os atos associados aos imóveis dentro de suas respectivas jurisdições. O Registro Imobiliário é um instrumento que confirma a legalidade dos imóveis, registrando-os em livros específicos conforme determina a Lei 6.015/73. Ele torna pública a propriedade de bens imóveis e outros direitos reais, assegurando sua validade e eficácia perante terceiros. No princípio da especialidade objetiva, cada imóvel registrado é individualizado para ser único e distinto, no que se refere à identificação precisa e completa das unidades territoriais e a matrícula é o ato que descreve a localização e descrição correta da parcela, além de resguardar todo seu histórico.

Com base nessa premissa, em 2004, a Promotoria de Justiça do Cidadão iniciou o processo de implementação de um procedimento de intercâmbio entre o DTIM e os quatro Cartórios de Registros de Imóveis, através do Termo de Ajustamento cujo objetivo era verificar a existência de imóveis registrados em Aracaju. Os Cartórios de Registro passariam a fornecer todos os atos jurídicos relacionados aos imóveis, incluindo as averbações e em contrapartida, a Prefeitura de Aracaju, representada pelo DTIM, forneceria as informações fiscais do imóvel e

disponibilizaria os recursos técnicos necessários para a implementação do Sistema de Intercâmbio de Informações. O Marco Regulamentador só se tornou efetivo a partir de 2006, e estabeleceu certa obrigatoriedade dos Cartórios em fornecer as informações, mas para que a integração seja efetiva, era necessário prosseguir com o trabalho de conscientização e aplicação dos benefícios proporcionados pelo intercâmbio de informações que ocorria por meio digital e estático. Nessa época, o DTIM já adotava princípios e ferramentas do Geoprocessamento, com uso do SIG para manter e atualizar os dados, porém sem uma integração ao Banco de Dados.

As primeiras confrontações eram realizadas através de tabelas, e nelas, muitas inconsistências cadastrais eram identificadas e corrigidas, beneficiando tanto o Cartório quanto a SEMFAZ. Entretanto, ainda era necessário realizar novas validações para verificar a existência de possíveis alterações que não foram comunicadas a tempo para a atualização. Vale ressaltar que essa atividade não era automatizada, sendo uma servidora responsável, porém sem exclusividade, pela sua execução. Portanto, ainda fazia-se necessário uma nova confirmação junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e, quando confirmada, todos os efeitos fiscais para um determinado imóvel eram resolvidos.

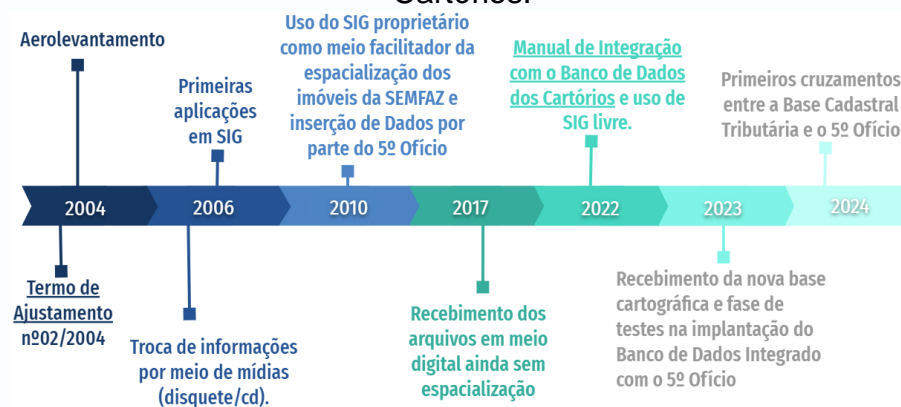
As principais dificuldades encontradas durante o processo de transferência de dados para ambas as instituições foram a ausência de um banco de dados integrado ao SIG, ausência de profissionais capacitados para o uso do software, falta de conhecimento nas ferramentas de geoprocessamento e as dificuldades tecnológicas que não garantiam a consulta em tempo real e a confirmação da sua validade.

Ao longo dos anos, a SEMFAZ vem se aprimorando tecnologicamente, incluindo aquisição de equipamentos e recursos humanos qualificados. O resultado de todo esse investimento, possibilitou, a apresentação do Manual de Integração com os Cartórios de Registro de Imóveis, em meados de novembro de 2022, que estabeleceu padrões para o recebimento de informações dos Cartórios relacionadas às alterações nos imóveis do município. Em síntese, a SEMFAZ, ao estruturar o Manual para troca de informações, auxiliou na estruturação da base de dados dos Cartórios para fornecer informações registrais de alta qualidade, minimizando as discrepâncias cadastrais e, posteriormente, validar e incrementar novas informações ao Manual, tornando-o uma fonte confiável para a implementação de novos padrões.

5 PROJETO PILOTO – CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE ARACAJU

Em meados de 2006, os Cartórios passaram a utilizar as parcelas georreferenciadas, os dados alfanuméricos do cadastro temático fiscal (CADIM) associados ao polígono, plantas de quadra e o SIG proprietário *Mapinfo Professional*. A troca de informações ocorria de forma ativa por parte do DTIM e dos Cartórios de Registro de Imóveis, em meio digital, com a assinatura de um Termo de Responsabilidade que garantia a confidencialidade das informações cadastrais, tendo essa metodologia permanecido até meados de 2015. Pelo histórico de cooperação, o Cartório do 5º Ofício foi selecionado como projeto piloto devido sua ampla área de abrangência, ao relacionamento positivo com a SEMFAZ e pela presença de um setor dedicado à tecnologia. O processo de evolução do processo foi representado na Figura 1.

Figura 1 – Cronologia da implementação do Projeto de Integração com os Cartórios.



Fonte: SEMFAZ/DTIM/COGECI (2024).

Desde o final do ano de 2022, alguns testes foram iniciados, mostrando diversos ajustes necessários para as partes, Cartório - SEMFAZ. Inicialmente, o Cartório do 5º Ofício demonstrou preocupação sobre o atendimento à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) na troca de algumas informações. Desse modo, foi buscado uma autorização formal entre a Prefeitura Municipal de Aracaju (PMA), o Cartório e o Tribunal de Justiça, o que resultou na paralisação temporária do projeto de integração.

Diante da demanda de um novo instrumento formal entre as partes, foram realizadas reuniões com o Tribunal de Justiça local para a celebração, porém, ao longo do processo, surgiram marcos normativos importantes, iniciando com a Resolução n°547, que trata das execuções fiscais, de 22 de fevereiro de 2024, que culminou no Provimento n°174, de 2 de julho de 2024, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), regulamentando o compartilhamento de informações entre os Cartórios e os órgãos públicos, incluindo a Fazenda Municipal. Desse modo, baseando-se nos normativos supracitados, retornaram-se os testes de integração de dados com o cartório do 5º Ofício.

5.1 Etapas de integração

5.1.1 Recebimento, carregamento e tratamento

Após a retomada do processo, foram feitos testes pontuais, verificando que o envio da carga de dados do Cartório do 5º Ofício, com a estruturação inicial definida no manual, mostrava-se inviável devido a inconsistências nos atributos do Cartório, decorrentes das informações históricas que não seguiam padrão definido. Após novas reuniões, constatou-se que seriam necessárias alterações na estrutura proposta no manual, dessa forma optou-se pelo envio dos dados sem as restrições aos campos, possibilitando a transmissão da primeira carga de informações.

Paralelamente, sugeriu-se que os primeiros campos fossem condizentes com a capacidade analítica dos técnicos da SEMFAZ. Isso permitiu a avaliação da estrutura, saneamento e início do tratamento de inconsistências dos dados existentes no Cartório, além de fornecer um conhecimento mais aprofundado da base

solicitada e orientar futuras adequações na estrutura do próprio Cartório.

A análise, estruturação e carga dos dados foi elaborada pelos próprios Auditores Fiscais de Tributos Municipais do DTIM, formados na área de Tecnologia da Informação, que atuam na Coordenadoria de Inteligência Fiscal e Territorial (COFITE). Assim, todas as etapas envolvendo o desenvolvimento de ferramentas, APIs (*Application Programming Interface*) e demais rotinas de atualização e manutenção ficam sob suas responsabilidades, inclusive a comunicação entre o DTIM e o DTIC para formalização e incorporação à arquitetura da SEMFAZ das soluções encontradas, incorporando, assim, um processo orgânico de atualização constante.

5.1.2 Origem dos dados

O Cartório do 5º Ofício enviou todas as informações referentes aos registros e averbações, conforme Resolução nº547 do CNJ, que trata, entre outros temas, sobre o fornecimento de informações de trocas de titularidade. Não obstante, outras informações referente aos imóveis também são de suma importância para os municípios, dentre essas anotações, existem as que não transferem direitos reais, mas alteram o imóvel, como desmembramentos, remembramentos, retificação de área, construção e descaracterização de imóvel rural, e que restringem os direitos reais, mas sem gerar tributação, como servidão de passagem, hipoteca e sequestro, entre outros.

Após as validações necessárias, foi enviado para a SEMFAZ 05 (cinco) arquivos textos, no formato JSON, e cada arquivo com milhares de dados acerca dos registros e averbações imobiliárias. Abaixo, segue um exemplo de um código em JSON contendo o Registro de um Desmembramento com algumas informações mascaradas por questões de segurança:

```
{
  "motivoRegistro":
  "Desmembramento",
  "dataRegistro": "10/01/2024",
  "descricaoTipoRegistro":
  "Averbação",
  "nomeLivro": "RG-XX",
  "dadoImovel": {
    "valorFracaoIdeal": 0E-99,
    "numeroQuadra": "",
    "descricaoCondominio": "",
    "numeroUnidade": "",
    "numeroLote": "0001",
    "numeroInscricao": "",
    "valorAreaTerrenoConstruida":
    "5145.0000",
    "numeroCNM":
    "999999.9.9999999-99",
    "numeroMatricula": "000000",
    "valorAreaTerreno": 5145,
    "percentualVenda": "0.00",
    "descricaoBlocoEdificio": "",
    "descricaoEndereco": "Algum
    lugar, S/N ",
    "valorImovel": "0.00",
    "descricaoLoteamento": ""
  },
  "tipoTributo": "",
  "dadoGuia": null,
  "dataTitulo": "09/01/2024",
  "nomeCartorio": "Cartório do 5º
  Ofício da Comarca de Aracaju",
  "numeroRegistro": "000000",
  "numeroFolha": "000",
  "descricaoTitulo": "NÃO
  INFORMADO"
}
```

As informações do registro foram divididas em 04 (quatro) blocos, para facilitar o entendimento, contendo as informações que englobam o registro com o motivo, tipo, data e livro; os tributos incidentes (quando houver); os dados do imóvel com a descrição dos confrontantes, endereço, valor e inscrição imobiliária (quando houver) e; dados das pessoas envolvidas registradas (se houver) que podem ser adquirentes e transmitentes. Sobre os registros contidos nos arquivos, algumas observações importantes:

- Alguns registros não possuem informações, por exemplo, sobre os dados de adquirente ou transmitente, pois nem sempre essas figuras fazem parte da anotação;
- Diferente do que a especificação preza, os valores “nulos” (ausência de valor) de um determinado campo podem aparecer como “” (vazio) ou 0 (número zero);
- Cada registro no arquivo JSON está ordenado por data do registro (campo dataRegistro).

5.1.3 Carga dos dados

Para realizar todo o processo de carga dos dados dos registros imobiliários que estão nos arquivos JSON enviados pelo Cartório, foi criado um programa na linguagem de programação Go também conhecida como Golang, adotada devido sua simplicidade, eficiência e capacidade de lidar com aplicações que executam múltiplas tarefas de forma simultânea (Google,2023) onde, basicamente, o programa faz a leitura de cada arquivo, sequencialmente, percorrendo os registros para adequá-lo a uma estrutura interna para que possibilite o armazenamento em tabelas do banco de dados.

A modelagem inicial do banco de dados, por questões de simplificação de todo o processo, originou 03 (três) tabelas. A tabela cartorio5_registros que relaciona-se com as informações dos registros em si; a cartorio5_imoveis que contém informações sobre os imóveis envolvidos nos registros e; a cartorio5_pessoas que com as informações das pessoas envolvidas nos registros.

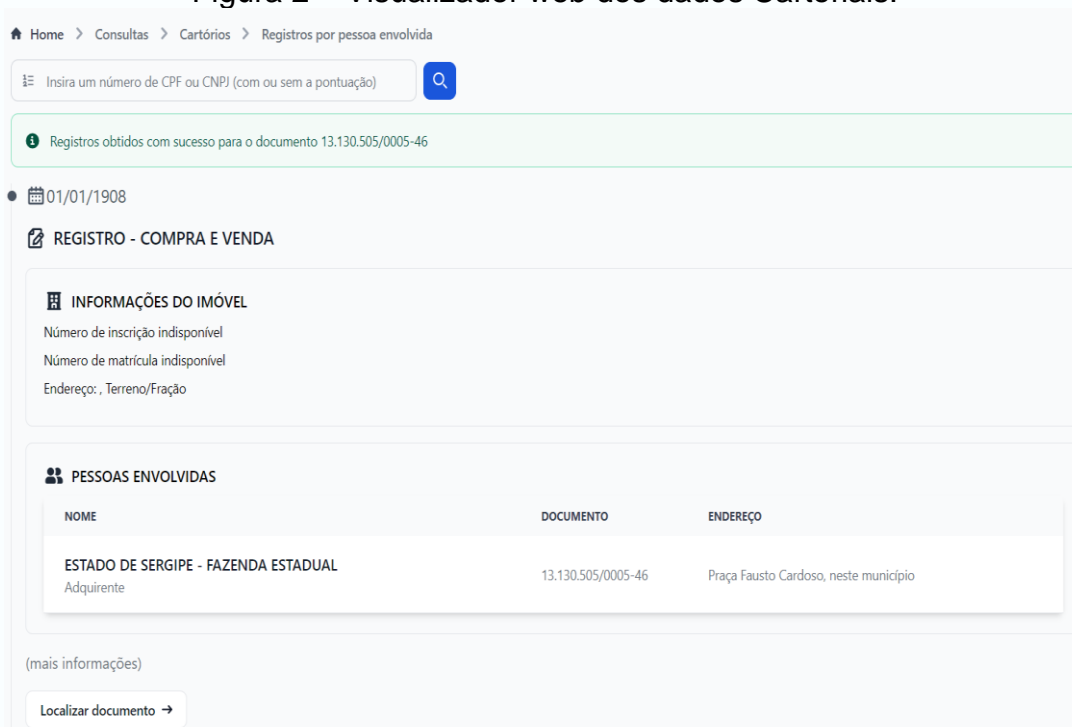
Internamente, foi criado um identificador único, gerado no momento da carga dos dados, para fazer a correlação dentro do banco de dados, entre os registros em si (tabela cartorio5_registros), as informações sobre os imóveis (tabela cartorio5_imoveis) e as pessoas envolvidas (tabela cartorio5_pessoas). Dessa forma, a partir de uma instrução SQL, conseguiu-se correlacionar todos os dados envolvidos em um único registro.

5.1.4 Ferramentas de visualização e manutenção das informações

O DTIM está atualmente trabalhando em um protótipo de consulta via web para facilitar a visualização das informações. Já é possível, por exemplo, exibir uma “linha do tempo” que mostra as informações acerca dos registros de imóveis e as pessoas envolvidas a partir de um número de inscrição imobiliária ou matrícula do imóvel e há a possibilidade de pesquisar os registros através de um número de documento (CPF ou CNPJ), com o intuito de identificar registros que envolvam determinada pessoa física ou jurídica, de acordo com a Figura 2. Adicionalmente, está sendo desenvolvido

uma extensão no *plugin*, um complemento do QGIS, onde as informações do cadastro territorial e dos Cartórios poderão ser confrontadas e visualizadas através de uma consulta podendo utilizar a inscrição imobiliária, a matrícula ou endereço do imóvel como mecanismos de pesquisa para identificar, espacialmente, o imóvel.

Figura 2 – Visualizador web dos dados Cartoriais.



Home > Consultas > Cartórios > Registros por pessoa envolvida

Insira um número de CPF ou CNPJ (com ou sem a pontuação) 🔍

Registros obtidos com sucesso para o documento 13.130.505/0005-46

01/01/1908

REGISTRO - COMPRA E VENDA

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Número de inscrição indisponível
Número de matrícula indisponível
Endereço: Terreno/Fração

PESSOAS ENVOLVIDAS

NOME	DOCUMENTO	ENDEREÇO
ESTADO DE SERGIPE - FAZENDA ESTADUAL Adquirente	13.130.505/0005-46	Praça Fausto Cardoso, neste município

(mais informações)

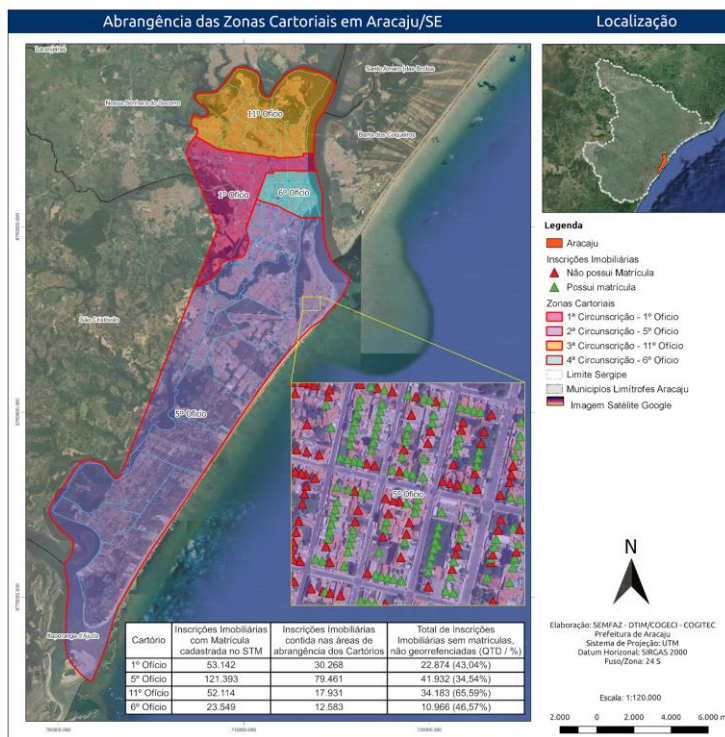
Localizar documento →

Fonte: SEMFAZ/DTIM/COFITE (2024).

6 RESULTADOS OBTIDOS COM A INTEGRAÇÃO

No DTIM trabalha-se com uma tabela que reúne todos os dados cadastro territorial, armazenando informações sobre imóveis, proprietários, geolocalização e outros dados que se relacionam ao contexto de informações imobiliárias da secretaria, permitindo construir relacionamentos diversos entre as informações do Cartório. Atualmente, utilizando-se de uma pesquisa espacial em SQL, no Banco de Dados do Sistema Tributário Municipal (STM), na tabela 'cadastro territorial', foram identificadas 250.198 unidades imobiliárias. Destas, 140.243 inscrições imobiliárias possuem matrícula nos Cartórios de Registro Imóveis identificada no cadastro territorial da Prefeitura, como pode ser observado na Figura 3.

Figura 3 – Comparação entre as inscrições imobiliárias existentes em cada área de abrangência dos cartórios.



Fonte: SEMFAZ/DTIM/COGECI (2024).

6.1 Cruzamento dos dados do cartório do 5º ofício com o cadastro territorial (após o recebimento dos dados)

O panorama do cartório do 5º Ofício, após o cruzamento dos dados é:

- 102.906 - Quantitativo de matrículas registradas no cartório;
- 64.738 - Matrículas que identificam inscrição imobiliária (matrícula + inscrição imobiliária) e;
- 35.655 - Matrículas que não possuem inscrição imobiliária identificada.

E o panorama do cadastro territorial resultou nos dados abaixo:

- 128.596 - Total de inscrições imobiliárias presentes na área de abrangência do 5º Ofício;
- 89.507 - Possuem matrícula identificada na inscrição Imobiliária.

A correlação entre as 2 informações resultaram nos informações apresentadas a seguir:

- Das 64.738 matrículas que possuem a inscrição imobiliária preenchida, foram identificadas 53.089 matrículas devidamente cadastradas no cadastro territorial (inscrição imobiliária + matrícula);
- A diferença entre 64.738 e 53.089, corresponde a 11.649 inscrições que não possuem a informação da matrícula no cadastro territorial, isso significa que, é possível realizar uma correção cadastral que necessitará de uma validação inicial. Nota-se que se existir uma relação direta, em que 1 inscrição imobiliária necessita de 1 matrícula, pode existir a possibilidade de correção automática. Todos os demais casos, serão analisados individualmente;

- É complicado relacionar diretamente as duas informações, tanto do Cartório do 5º Ofício para o cadastro territorial e vice e versa, justamente porque, em um cenário ideal, uma matrícula imobiliária corresponde a uma inscrição imobiliária (parcela). Entretanto, o Cadastro temático fiscal, possui divergências as quais, algumas matrículas não encontram-se devidamente delimitadas, o que dificulta o casamento com uma inscrição imobiliária, além da diferença no formato dos dados e dos bancos de dados. Portanto, identificar essas divergências e combiná-las de uma forma que atenda a ambos os cadastros faz com que o relacionamento direto entre ambos seja problemático e trabalhoso;
- Existe uma lacuna entre os 02 valores de 102.906 (total de matrículas encaminhadas ao DTIM) e 128.596 (total de inscrições imobiliárias presentes na área de abrangência do 5º Ofício) inferindo a existência de imóveis passíveis de regularização fundiária urbana. A Resolução do CNJ nº547 e o Provimento nº147 reforçam e respaldam legalmente os Cartórios a fornecer qualquer informação que altere o imóvel, a exemplo de processos que gerem uma nova matrícula, a exemplo de um usucapião ou individualização de parcelas de um mesma parcela que, anteriormente, não eram informadas ao cadastro territorial para as devidas correções.

6.2 Estimativa de áreas para regularização e/ou possível recadastramento

O total de matrículas ativas no Cartório do 5º Ofício corresponde a 102.906. Considerando sua área de abrangência, existem 128.596 inscrições imobiliárias no cadastro territorial, isso resulta em uma diferença de 25.690 inscrições imobiliárias. Tal informação indica áreas com possível necessidade de regularização fundiária, sendo estes dados indicadores para orientação de propostas para iniciativas públicas.

6.3 Análise dos CPFs e CNPJs divergentes que possuem débitos tributários em aberto

O intuito deste indicador é identificar quais inscrições imobiliárias, devidamente identificadas tanto no cadastro territorial quanto no Cartório do 5º Ofício, que possuem divergência de CPF (cadastro de pessoa física) ou CNPJ (cadastro nacional de pessoa jurídica) e que possuem algum débito em aberto junto à Prefeitura. Este tipo de análise é uma atividade rotineira do COFITE e, ao confrontar as duas bases de dados, foram identificadas 16.822 inscrições imobiliárias que possuem divergência entre o CPF cadastrado e o informado pelo Cartório do 5º Ofício. Essas divergências podem ocorrer por determinados motivos, tais como: usucapião, formal de partilha, doação, retificação, averbação de divórcio, entre outras anotações. Ainda, tais alterações podem não ser informadas através da efetivação do Provimento nº147.

Das inconsistências citadas, foram localizadas 3.028 inscrições imobiliárias que possuem débitos em aberto na SEMFAZ, totalizando aproximadamente R\$23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais). A consequência dessa desatualização é o erro na propositura de execução fiscal, lavratura de protesto e notificação dos contribuintes, uma vez que a impossibilidade de identificar

corretamente o sujeito passivo dificulta a busca ao crédito tributário.

7 BENEFÍCIOS DA ESTRUTURAÇÃO DO PROCESSO DE TROCA DAS INFORMAÇÕES

A integração das informações entre o cadastro territorial e o Registro de Imóveis traz benefícios significativos para as Prefeituras e os Cartórios. Para a primeira parte, possibilitará a atualização do banco de dados do cadastro territorial; a vinculação na inscrição imobiliária a matrícula do imóvel; a identificação e atualização de CPFs; descoberta de contribuintes não identificados; a otimização e agilidade nos processos fiscais e de Regularização Fundiária; entre outras correções identificadas. Para os Cartórios, a integração oferece o acesso às bases cartográficas e temáticas disponíveis, juntamente com a geolocalização dos imóveis por meio de um Sistema de Informações Geográficas (SIG) ou plataforma Web; a vinculação da inscrição imobiliária; a atualização cadastral dos endereços e CEP dos imóveis de ofício; automação no preenchimento e conferência das guias de ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis); possibilidade de verificar os valores venais dos imóveis e consultas a informações cadastrais relevantes.

Ainda, existem os benefícios mútuos, que incluem a garantia das transações imobiliárias; identificação de erros e limites do imóvel; resolução de áreas conflituosas; agilidade nos processos de usucapião e execução fiscal; a identificação das restrições referentes ao imóvel e a atualização da informação cadastral. Pelo exposto, a integração visa otimizar e aprimorar os processos existentes, sem eliminar funções ou duplicar esforços, beneficiando todas as partes envolvidas.

8 CONCLUSÃO

A troca de dados com o cartório do 5º Ofício, objeto do estudo de caso, comprovou que a integração entre o cadastro territorial e o Cartório de Registro de Imóveis é fundamental para otimizar os processos e garantir a eficiência da gestão territorial, beneficiando todas as partes envolvidas, refletindo uma temática muito importante da realidade territorial da cidade. Ainda, permitirá gerar dados mais fidedignos e transparentes, alimentar o cadastro territorial existente, possibilitando a ampliação da espacialização de um cadastro temática contendo as Parcelas Cartoriais. A identificação e a vinculação da inscrição imobiliária à matrícula cartorária permite uma visão mais abrangente quanto ao número de unidades cadastradas no município, assim como possibilita estimar as unidades que deverão ser cadastradas, para ambas as partes.

Está em desenvolvimento uma API que inclui, além das consultas, a possibilidade de cruzamento entre bases de dados dos Cartórios e do cadastro territorial para integrá-las e disponibilizar a informação em tempo real, facilitando a troca de informações e a manutenção das informações de ambas as bases. Nota-se que Aracaju está à frente do provimento nº 174 e da resolução nº 547 pois está auxiliando na estruturação dos dados dos cartórios, incluindo o aprimoramento do Manual de Integração.

Compartilhar e correlacionar bases de dados do cadastro territorial do município de Aracaju e do registro de imóveis em tempo “real”, incorporando dados e informações provenientes do Cadastro Territorial de Aracaju, permite uma análise

mais abrangente das informações referentes ao território municipal e possibilita uma melhor integração com outras bases de dados que a capital deseje realizar, bem como a aplicação adequada das normas previstas na legislação.

Referências

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 20 ago.2024.

BRASIL. Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. **Dispõe sobre a proteção de dados pessoais e altera a Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014 (Marco Civil da Internet).** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 15 ago. 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm. Acesso em: 20 ago. 2024.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Resolução n. 547, de 22 de fevereiro de 2024. **Institui medidas de tratamento racional e eficiente na tramitação das execuções fiscais pendentes no Poder Judiciário, a partir do julgamento do tema 1184 da repercussão geral pelo Supremo Tribunal Federal.** Brasília, DF, 22 fev. 2024. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5455>. Acesso em: 20 ago. 2024.

BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ). Provimento n. 174, de 2 de julho de 2024. **Altera o Código Nacional de Normas da CNJ – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30/08/2023, para regulamentar o dever dos notários e registradores em comunicar as mudanças de titularidades de imóveis aos municípios.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2 jul. 2024. Disponível em: https://www.stj.jus.br/internet_docs/biblioteca/clippinglegislacao/Prov_174_2024_CNJ.pdf. Acesso em: 20 ago. 2024

BRASIL. **Lei Complementar nº 208.** Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF, 02 jul. 2024. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/tipo=LCP&numero=208&ano=2024&ato=5a0MTSE5ENZpWTbae>. Acesso em: 20 ago. 2024.

CORDOVEZ, Juan Carlos Gortaire. **Uma proposta rápida e de baixo custo para iniciar a implantação de geoprocessamento em prefeituras: o Caso de Aracaju.** Aracaju, Sergipe, 2002. Acervo da Secretaria Municipal da Fazenda, Aracaju/Sergipe.

GOOGLE. (2023). **Go Programming Language Documentation.** Disponível em: <https://golang.org/doc>. Acesso em: 20 ago. 2024

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CIDADÃO. Termo de Ajustamento sobre Serviços de Relevância Pública. **Procedimento administrativo nº02/2004**. Aracaju, SE, 03 ago. 2004.

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA. **Manual de Integração com os Cartórios**. Aracaju, Sergipe, 2022. Acervo da Secretaria Municipal da Fazenda, Aracaju/Sergipe.

SILVA, S. D. R. S. e; BRANDÃO, . A. C. .; CARNEIRO, A. F. T.; ANTUNES, A. F. B. **Por uma Estruturação Sistêmica e de Abrangência Nacional para o Cadastro Territorial Brasileiro**. Revista Brasileira de Cartografia, [S. l.], v. 73, n. 2, p. 685–706, 2021. DOI: 10.14393/rbcv73n2-57862. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/revistabrasileiracartografia/article/view/57862>. Acesso em: 20 ago. 2024.