A ponte entre o dado cartográfico e a justiça fiscal: o papel do Núcleo de Acolhimento e Informações Cadastrais (NAIC) na consolidação do incremento de área edificada em Fortaleza.

The bridge between cartographic data and fiscal justice: the role of the Registration and Cadastral Information Center (NAIC) in consolidating the increase in built-up area in Fortaleza.

Ernesto Barroso Lopes[1]
Carlos Emiliano Freitas Rodrigues[2]
Hugo Angelo Lima de Holanda Angelin[3]
Joaquim Gabriel Almeida[4]
José Ramon Vasconcelos Cavalcante[5]
José Valdecy Alves Gomes Júnior[6]

RESUMO: O Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) pressupõe a integração de dados físicos, jurídicos e fiscais para uma gestão urbana eficiente. Em 2023, o município de Fortaleza realizou um novo aerolevantamento fotogramétrico que resultou na detecção de incremento de área edificada em mais de 120 mil inscrições imobiliárias, com projeção de lançamento para o exercício de 2026. Este cenário gerou uma demanda expressiva de processos eletivos, nos quais o contribuinte contesta ou busca atualizar seus dados cadastrais. O presente artigo analisa o papel estratégico do Núcleo de Acolhimento e Informações Cadastrais (NAIC) que compõe o Cadastro Imobiliário do Município (CIM) da Secretaria Municipal das Finanças (SEFIN) como elo crítico entre o produto cartográfico bruto e a consolidação do lançamento tributário. A metodologia consiste em um relato de experiência sobre o fluxo de análise técnica realizado pelo corpo de auxiliares e analistas do NAIC, fundamentado no novo Manual de Padrão Construtivo da SEFIN. Demonstra-se que a atuação do Núcleo extrapola a esfera meramente administrativa, exigindo competências transversais em leitura de plantas, interpretação de ortofotomosaicos e aplicação da legislação tributária. Os resultados parciais indicam que a mediação técnica do NAIC reduz a litigiosidade, garante a fidedignidade da base de dados e promove a justiça fiscal ao validar individualmente as características arquitetônicas detectadas remotamente. Conclui-se que a sustentabilidade do CTM depende da valorização e do reconhecimento de um corpo técnico qualificado, capaz de transformar o dado geoespacial em informação cadastral juridicamente segura e socialmente aceitável.

Palavras-chave: Cadastro Territorial Multifinalitário; Justiça fiscal; Processos Eletivos; NAIC; Fortaleza.

ABSTRACT: The Multifunctional Technical Cadastre (CTM) presupposes the integration of physical, legal, and fiscal data for efficient urban management. In 2023, the municipality of Fortaleza conducted a new photogrammetric aerial survey that resulted in the detection of an increase in built-up area in more than 120,000 real estate registrations, with projected tax assessments for the 2026 fiscal year. This scenario generated a significant demand for elective processes, in which taxpayers contest or seek to update their cadastral data. This article analyzes the strategic role of the Cadastral Information and Reception Center (NAIC), which is part of the Municipal Real Estate Cadastre (CIM) of the Municipal Finance Secretariat (SEFIN), as a critical link between the raw cartographic product and the consolidation of tax assessments. The methodology consists of an experience report on the technical analysis flow carried out by the NAIC's auxiliary and analyst staff, based on the new SEFIN Construction Standard Manual. It is demonstrated that the Nucleus's performance extends beyond the merely administrative sphere, requiring transversal skills in reading blueprints, interpreting orthophotomosaics, and applying tax legislation. Partial results indicate that the NAIC's technical mediation reduces litigation, ensures the reliability of the database, and promotes fiscal justice by individually validating remotely detected architectural characteristics. It is concluded that the sustainability of the CTM depends on the appreciation and recognition of a qualified technical body capable of transforming geospatial data into legally secure and socially acceptable cadastral information.

Keywords: Multifunctional Land Registry; Tax Justice; Elective Processes; NAIC; Fortaleza.

[1] Secretaria das Finanças de Fortaleza (SEFIN) – Cadastro Imobiliário Municipal (CIM) / E-mail: ernesto.lopes@sefin.fortaleza.ce.gov.br

1 INTRODUÇÃO

Para que seja possível a compreensão da atuação do Núcleo de Acolhimento e Informações Cadastrais (NAIC) é necessário que se compreenda a diferença entre Cadastro Territorial Multifinalitário e Cadastro Técnico Multifinalitário. Para Amorim et al. (2018), o Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) compreende o registro de dados e informações referentes às parcelas e seus componentes, como as redes de serviços a elas vinculadas, distingue-se assim do Cadastro Territorial Multifinalitário que é a base do sistema de informações territoriais focada especificamente na parcela. A integração de dados físicos, jurídicos e econômicos proposta pelo Cadastro Técnico Multifinalitário visa, primordialmente, reduzir a assimetria de informações entre o Estado e o cidadão. Conforme defende Loch e Erba (2007), o cadastro territorial deixa de ser um mero inventário estático para se tornar uma ferramenta de inclusão e justiça social, garantindo que a base de cálculo tributária acompanhe a evolução real e a valorização do tecido urbano de forma equânime. No NAIC, essa premissa materializa-se na validação individualizada, assegurando que o lançamento reflita a capacidade contributiva real de cada parcela.

No âmbito da Secretaria das Finanças de Fortaleza (SEFIN), essa ferramenta transcende a arrecadação tributária, constituindo-se como um instrumento estratégico de planejamento e justiça social, pois investir em sistemas cadastrais é que permite tributar os devidos impostos em função do valor real de cada parcela, fazendo com que os créditos tributários sejam coerentes com a capacidade contributiva da população fortalezense.

O NAIC encontra-se como um elo entre o contribuinte e a SEFIN Fortaleza, sendo mais de 50 assuntos de processos que são encaminhados de forma direta, conforme fluxo processual já estabelecido, bem como outros que vem através de demandas internas para análise do cadastro imobiliário. Esse cadastro imobiliário muita vezes reflete alguma alteração ou atualização para a manutenção de um cadastro que corresponda a sua situação de fato, conforme o Regulamento do Código Tributário Municipal (RCTM), instituído pelo Decreto 13.716 de 2015 de Fortaleza.

Nesse sentido, o núcleo é composto por uma equipe de 5 funcionários terceirizados, 1 estagiário de Geografia e 1 servidor, sendo 4 funcionários terceirizados com graduação em Geografia, 1 funcionário terceirizado com graduação em Direito e o 1 servidor com graduação em Contabilidade, essa predominância de geógrafos decorre da utilização de ferramentas de Sistema de Informações Geográficas (SIG) pela integração junto a um Sistema de Informações Territoriais (SITFOR) para manter um Cadastro Imobiliário do Município (CIM) atualizado que contenha os dados cadastrais de todas as unidades e subunidades imobiliárias existentes no município, corroborando com os aspectos físicos, jurídicos e econômicos que são fatores para melhor determinar o valor venal do imóvel e chegar ao devido tributo a ser creditado.

Em 2023, o município de Fortaleza empreendeu um robusto processo de atualização cadastral por meio de aerolevantamento fotogramétrico, visando atualizar a base consolidada em 2016 e implementar novos produtos cartográficos para o ciclo subsequente. Esta iniciativa tecnológica permitiu a identificação da evolução da zona urbana de Fortaleza e, crucialmente,

um incremento de área edificada em mais de 120 mil inscrições imobiliárias, com previsão de impacto direto no lançamento tributário de 2026, conforme estabelecido pelo Edital de Notificação de Atualização Cadastral do Imóvel nº 18.147-S. Esse crescimento urbano observado na capital cearense demonstra como a produção de materiais cartográficos modernos e contemporâneos auxiliam para a manutenção e inovação do Cadastro Imobiliário Municipal. Todavia, a precisão tecnológica do dado cartográfico, por si só, não esgota a complexidade da dinâmica urbana.

A detecção remota de novas áreas construídas frequentemente gera contestações por parte dos contribuintes, seja por divergências de padrão construtivo, tipologia, pela temporalidade do acontecimento dos fatos, afinal há uma lacuna de 7 anos entre os voos de 2016 e 2023, para além das inconsistências que podem ter passado no levantamento anterior, remetendo a uma transformação mais antiga, ou pelo fato de acreditar que a sua “reforma” foi pequena e não gerou mudanças que precisam ser atualizadas, além disso Fortaleza encontra-se como a quinta capital em termos populacionais e a extensão territorial de Fortaleza — aproximadamente 312,35 km² (IBGE) — e o universo de mais de um milhão de inscrições imobiliárias junto ao Sistema de Informações Territoriais de Fortaleza (SITFOR), a validação dos dados do aerolevantamento ocorreu por um incremento automatizado, pois a quantidade de inscrições imobiliárias torna a análise caso a caso inviável na fase de processamento em massa.

É nesse hiato entre o produto cartográfico bruto e o lançamento tributário justo que se posiciona o NAIC constituindo um canal pelo qual o contribuinte formaliza demandas eletivas para fins de contestação ou atualização cadastral. O desafio reside em processar um volume massivo de solicitações mantendo o rigor técnico e a excelência no atendimento. Observou-se um fenômeno peculiar de poucos processos de contestação direta, a demanda real manifestou-se de forma indireta. A maioria dos contribuintes optou pela abertura de processos de "Revisão de Lançamento de IPTU" para o exercício de 2026, nos quais a análise técnica identificou que o cerne da insatisfação residia, justamente, nas alterações decorrentes do incremento de área edificada detectado remotamente.

Este artigo objetiva analisar a experiência do NAIC/CIM/SEFIN-Fortaleza na validação dessas informações, defendendo a premissa de que a consolidação de um CTM eficiente exige um corpo técnico de excelência, dotado de competências que ultrapassam as atribuições administrativas tradicionais, atuando como garantidores da fidedignidade do cadastro municipal.

2 METODOLOGIA

A presente pesquisa classifica-se como um relato de experiência, pautado na análise qualitativa e quantitativa dos procedimentos de revisão cadastral realizados no NAIC/SEFIN-Fortaleza. O fluxo metodológico de análise das demandas eletivas decorrentes do Edital nº 18.147-S foi estruturado nas seguintes etapas:

Triagem e Admissibilidade Processual

O fluxo operacional e administrativo tem sua gênese no E-SEFIN, plataforma online, por onde o contribuinte pode abrir diversos processos e a partir desse ponto, o processo adentra no sistema GRPFOR (Gestão de Recursos e Planejamento de Fortaleza), plataforma integrada

que centraliza a tramitação dos processos administrativos e garante a rastreabilidade das demandas eletivas. Antes de serem submetidas a análise técnica do NAIC, as solicitações passam por uma fase rigorosa de admissibilidade conduzida pelo Núcleo de Instrução Processual (NIP).

Este núcleo atua como uma instância de pré análise documental, verificando a conformidade dos pedidos com base nas exigências do Regulamento do Código Tributário do Município de Fortaleza (Suplemento do DOM nº 15.764, de 22/12/2015). Essa etapa de instrução é fundamental para a higidez do processo, pois assegura que a análise técnica subsequente seja realizada sobre um conjunto probatório robusto e devidamente instruído.

Ao filtrar inconsistências formais e ausência de documentos obrigatórios, o NIP otimiza a atuação dos analistas do NAIC, permitindo que o foco da unidade seja a validação da verdade material e a precisão do Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM).

Auditoria Geoespacial e Temporal (Análise via SIG)

Após a distribuição interna ao NAIC, a demanda eletiva é submetida a uma rigorosa análise técnico-cadastral em ambiente de Sistemas de Informações Geográficas (SIG). Esta etapa utiliza o software open source QGIS como plataforma de interoperabilidade, integrando as camadas vetoriais e matriciais à base de dados legado do SITFOR (Sistema de Informações Territoriais de Fortaleza). O procedimento analítico estrutura-se em dois eixos fundamentais, Análise Geoespacial Multitemporal e Evolução do Tecido Urbano.

A etapa de auditoria geoespacial fundamenta-se na premissa de que a detecção remota de mudanças exige um rigoroso registro espacial entre diferentes janelas temporais. O monitoramento multitemporal via sensores remotos está sujeito a inconsistências espectrais, onde sombras ou coberturas de materiais temporários podem ser interpretadas erroneamente como áreas edificadas. É nesse ponto que a perícia técnica do analista, utilizando o QGIS sobre ortomosaicos ortorretificados, corrige as inconsistências da interpretação automatizada, distinguindo acréscimos patrimoniais definitivos de meras benfeitorias provisórias.

A sobreposição de imagens dos ortomosaicos de 2010, 2016 e 2023 evidencia, de forma cronológica e incontestável, a dinâmica de ocupação do lote, as fases de expansão da volumetria edificada e a reiterada ausência de atualização espontânea por parte do sujeito passivo, configurando a omissão declaratória frente ao fisco municipal, com isso a utilização de técnicas modernas de sensoriamento remoto e aerolevantamento permite ao fisco municipal não apenas ampliar a base tributável, mas também corrigir distorções históricas, garantindo que o IPTU incida sobre o valor real das propriedades. Existindo a possibilidade de revisão de lançamentos de créditos tributários que podem chegar até os últimos 5 anos, levando em consideração que não estão prescritos.

Validação Pericial de Produtos Cartográficos e Acessões Físicas. Nesta fase, levou-se em consideração alguns critérios para exclusão do incremento automático, como os imóveis situados em condomínios, os que tinham tipologia “apartamento”, os que eram cadastrados como terrenos, a diferença entre o cadastro e o levantamento fosse inferior a 20% ou fosse inferior a 50 m², e que havia sido alterado pela Sefin posterior a data que foi realizado o aerolevantamento, ou seja, processos ou ações de ofícios de tinham resultado em alterações cadastrais nas inscrições imobiliárias entre o período do voo de 2023 e o edital de incremento não entraram para o escopo do incremento automatizado, as inscrições imobiliárias que não

entraram nos critérios de exclusão e que foi identificado o incremento de área edificada sofreram as devidas atualizações conforme o edital, totalizando mais de 120 mil inscrições.

O foco do analista reside na identificação de inconsistências de interpretação automatizada e na confirmação de elementos estruturais, como fundações de alvenaria, lajes de concreto e outras acessões físicas permanentes que possuam caráter definitivo. Essa validação humana é o que garante que o incremento detectado possua subsunção à norma tributária, distinguindo coberturas provisórias de acréscimos patrimoniais tributáveis, assegurando, assim, a precisão métrica e a justiça fiscal do Cadastro Técnico Multifinalitário.

Aplicação do Manual de Padrão Construtivo e Vetores de Valor

A qualificação da unidade imobiliária avança para uma análise intrínseca, fundamentada no Manual de Padrão Construtivo, que estabelece os critérios para a definição dos Vetores de Valorização Cadastral. O corpo técnico do NAIC procede à aferição de 17 variáveis críticas, que compõem o fator de edificação, e struturadas nos seguintes eixos.

Inserção Urbana e Tipologia: Avaliação da tipologia da edificação e sua posição relativa no lote, qual seja encravada, isolada ou geminada e no logradouro como frente, fundos ou vila, determinando como a implantação física influencia o aproveitamento do terreno.

Sistemas Estruturais e Envoltórias: Exame pormenorizado dos componentes de vedação e acabamento, incluindo o tipo de cobertura (estrutura e telhas), revestimentos de piso, natureza do forro, além da qualidade das esquadrias e vidraçaria, elementos que definem o padrão de conforto e o valor de mercado da benfeitoria.

Infraestrutura Interna e Conservação: Verificação das instalações elétricas e sanitárias, aliada ao estado de conservação (escore que pondera a depreciação física e a obsolescência funcional do imóvel).

Atributos de Lazer e Valorização Extraordinária: Identificação de benfeitorias acessórias, como piscinas, jardins e áreas de pomar/horta, que elevam o padrão construtivo final.

O somatório ponderado desses fatores é integrado à equação do valor venal, garantindo que o lançamento tributário do crédito tributário reflita a realidade física e econômica do imóvel, também sendo a área edificada um atributo importante junto a fórmula para obtenção do valor venal.

Este processo de análise é otimizado pela instrução probatória fornecida pelo contribuinte; quando o pleito é acompanhado de registros fotográficos e laudos técnicos fidedignos, o NAIC realiza a homologação documental remota, conferindo celeridade ao rito administrativo. Todavia, em cenários de incerteza ou insuficiência de dados, a unidade aciona a Vistoria Imobiliária In Loco, assegurando que seja exercido com precisão pericial, evitando o deslocamento desnecessário de recursos públicos quando a prova documental já se mostra suficiente.

Mediação entre o Dado Bruto e o Lançamento Justo

O processo administrativo encerra-se com a elaboração de um despacho interno fundamentado, um documento de natureza probatória que materializa a análise do analista frente à pretensão do contribuinte. Este despacho não se limita a uma resposta, somente, administrativa; ele constitui a validação técnica da verdade material do imóvel, justificando minuciosamente a manutenção, a alteração parcial ou a exclusão do incremento de área

detectado remotamente, para que possam ser cobrados os devidos créditos tributários, tais como o relançamento do IPTU ou ISS-Construção devido ao aumento da área edificada comprovada a sua devida existência, tendo aproximar-se ao máximo ao menos do ano em que ocorreu as alterações do padrão arquitetônico.

É por meio desse rigoroso "ajuste fino" que o dado georreferenciado, coletado pelo aerolevantamento de 2023, é depurado e convertido em informação cadastral qualificada, demonstrando a eficiência de uma implementação do CTM moderno. Esse refinamento é o que assegura a transição da imagem cartográfica para uma receita pública legítima, tributariamente justa e juridicamente sustentável para o exercício de 2026 e os anos subsequentes. Sem essa mediação intelectual promovida pelo NAIC, o lançamento tributário estaria vulnerável a fragilidades jurídicas e erros de interpretação automatizada, comprometendo a eficácia do Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) como instrumento de justiça fiscal.

Do despacho para o devido Lançamento tributário

O ápice da atuação do NAIC materializa-se na redação do despacho interno técnico fundamentado, encaminhado para a Célula Tributária Municipal (CETIM) para análise do auditor fiscal dos tributos, documento que transcende a natureza meramente opinativa para assumir um caráter embasado na legalidade e transparência dos atos buscando uma comprovação quanto à determinação da verdade material do imóvel.

Este desfecho operacional estrutura-se nos seguintes pilares: O Despacho Técnico de Conformidade: Após a exaustiva análise multitemporal em ambiente SIG e a tipificação qualitativa baseada no Manual de Padrão Construtivo, o analista exara um despacho detalhado. Nele, promove-se o confronto analítico entre as alegações de defesa do contribuinte e as evidências empíricas extraídas dos ortomosaicos e das camadas vetoriais. Este documento fundamenta a decisão administrativa, garantindo que cada m² incrementado possua lastro fático e legal.

Segurança Jurídica e Estabilidade do Lançamento: O despacho interno atua como o lastro probatório indispensável para que o fisco municipal ratifique ou retifique o lançamento tributário. Sua existência assegura que a tributação do exercício de 2026 não seja o resultado de uma aplicação fria de algoritmos genéricos de detecção remota, mas sim o produto de uma validação humana qualificada.

Consolidação no SITFOR e Inteligência de Dados: Com a prolação da decisão no despacho embasada na situação de fato, aplicando a legislação tributária vigente, procede-se à Efetivação Cadastral no SITFOR. Esta etapa é o comando que saneia a base de dados, eliminando as inconsistências residuais do aerolevantamento bruto e consolidando o incremento de área real de forma fidedigna. É esta atualização que permite à Secretaria Municipal das Finanças a emissão de um lançamento de IPTU com precisão métrica e equidade fiscal, transformando o dado geográfico em um ativo tributário juridicamente perfeito.

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Os resultados obtidos a partir da implementação do Edital nº 18.147-S e o subsequente fluxo de trabalho no NAIC revelam um fenômeno de comportamento do contribuinte e de eficiência administrativa que merece análise detalhada sob três eixos:

O Descompasso entre a Notificação e a Reação do Contribuinte

O sucesso de programas de atualização cadastral de massa depende, fundamentalmente, da transparência no processo de notificação e da clareza na exposição dos critérios que ensejaram a alteração da base de cálculo, mitigando a litigiosidade administrativa. Um dado latente e de contundente análise sociológica e jurídica foi a baixa adesão direta ao Edital de Atualização Cadastral nº 18.147-S. Embora o aerolevantamento de 2023 tenha identificado incrementos de área edificada em um universo superior a 120 mil inscrições imobiliárias, registrou-se a abertura de apenas 37 processos eletivos vinculados estritamente ao assunto "Revisão de Atualização Cadastral – Edital DOM 09/09/2025 Nº 18147", nos quais, somente, 8 foram abertos dentro do prazo do edital e os demais 29 foram abertos após o prazo. Vale ressaltar que, apenas 10 processos tinham inscrições imobiliárias que foram citadas e incrementadas pelo edital e passaram pelo processo de análise do NAIC, os demais, haviam sido abertos com nome do assunto errado e o NIP procedeu com encerramento/arquivamento dos processos. Este reduzido volume de demandas ocorreu mesmo com a concessão de um interstício de 15 dias para ciência, somado a 30 dias para a formalização da contestação e revisão da área — rito que visava a depuração imediata para o lançamento do exercício subsequente.

TABELA 1- Assunto de Processos X Quantidade de Processos Abertos

ASSUNTO	QUANTITATIVO DE PROCESSOS
Revisão de Atualização Cadastral (Edital 18147S)	37
Revisão de Lançamento de IPTU	316
Revisão do Cadastro Imobiliário	191
Documento (s), Ofício (s) e Outros Afins	21

Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza. (2026)

Essa foi considerada a via direta, pois foi feito um fluxo específico para acolhimento da demanda por parte do contribuinte. A via indireta foi através de outros assuntos de processos que podem ser abertos, sendo o principal deles, o processo de "Revisão de lançamento de IPTU", com o total de 316 processos abertos entre 01/01/2026 e 10/03/2026, prazo para solicitar revisão de lançamento de IPTU e ter os créditos tributários revistos e relançados.

Esse tipo de processo, quando aberto, vai direto para uma análise por parte dos auditores de tributos fiscais da Célula de Tributos Imobiliários (CETIM), que realizam uma auditoria na inscrição para averiguar o porquê da majoração do tributo. Nesse sentido, todos foram informados sobre a ação do incremento de área edificada realizado pelo CIM, e quando havia dúvidas quanto as alterações, com apresentação de documentação, como planta baixa com quadro de áreas, os auditores enviavam o processo para uma análise do NAIC para fosse feito uma revisão específica de cada caso com base na documentação acostada ao processo e os materiais que subsidiam o trabalho do núcleo.

Nesse contexto, embora o Regulamento do Código Tributário Municipal (RCTM) confira ao fisco a prerrogativa do relançamento de ofício, a gestão fazendária adotou uma

postura de prudência administrativa e mitigação de conflitos. Houve o entendimento institucional de que um relançamento retroativo e massivo geraria uma resistência política e jurídica desproporcional por parte da sociedade fortalezense. Consequentemente, optou-se pela estratégia de consolidar as áreas incrementadas ao longo de 2025, projetando o impacto tributário exclusivamente para o exercício de 2026, priorizando a estabilidade da relação fisco-contribuinte em detrimento de uma arrecadação imediata e litigiosa.

Este cenário corrobora a tese de que a notificação administrativa por edital, conquanto atenda plenamente ao princípio da publicidade, revela-se insuficiente para gerar o engajamento cívico necessário ao saneamento proativo da base cadastral. A reatividade do contribuinte deslocou-se, de forma previsível, para o momento da materialização do fato gerador econômico: a recepção da notificação de lançamento do IPTU. Observou-se, então, um deslocamento de fluxo processual, convertendo o que seriam contestações de área em um volume massivo de demandas sob o assunto de “Revisão de Lançamento de IPTU”. Nessas demandas, a análise técnica pericial do NAIC identificou que o cerne da insatisfação não residia em erros de cálculo do imposto, mas sim no inconformismo com o incremento de área edificada e a consequente majoração do valor venal, evidenciando o papel do Núcleo como o mediador final dessa transição cadastral.

O NAIC como Filtro de Justiça Fiscal e Redutor de Litigiosidade

A experiência demonstra que o NAIC atua como a última fronteira de validação do dado tecnológico antes da sua consolidação tributária. Dos processos analisados, a intervenção dos analistas permitiu, Identificação de Falsos Positivos: Com áreas edificadas enquadradas em imóveis isolados, pois por ter sido lançado num volume massivo, muita vezes não havia a correta individualização das áreas edificadas com os respectivos lotes fiscais. Ajuste de Tipologia: Reenquadramento do padrão construtivo com base no novo Manual, garantindo que o valor do m² aplicado fosse coerente com a realidade física observada na análise multitemporal (2010-2023).

O cadastro imobiliário constitui a base fundamental para a tributação sobre a propriedade urbana, sendo sua qualidade e atualização constante, requisitos indispensáveis para a eficiência arrecadatória e a promoção da justiça fiscal. Nesse sentido, o 'ajuste fino' realizado pelo NAIC é o que garante a sustentabilidade desse Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), transformando o dado bruto em informação fidedigna. Sem essa mediação intelectual e técnica, o lançamento tributário de 2026 sobre as mais de 120 mil inscrições imobiliárias estaria vulnerável a fragilidades jurídicas e erros de interpretação, sujeitando o município de Fortaleza a um índice de judicialização sem precedentes e a custos processuais elevados.

Valorização do Capital Humano na Era Digital

Por fim, os resultados corroboram a tese de que a modernização tecnológica (aerolevantamento de alta resolução) não substitui a expertise do corpo técnico municipal. A complexidade de gerir mais de um milhão de inscrições no SITFOR e processar demandas de uma capital com 312,35 km² exige analistas que dominem simultaneamente ferramentas de SIG (QGIS) e legislação tributária.

A excelência demonstrada pela equipe do NAIC, composta majoritariamente por profissionais em cargos administrativos, mas que desempenham funções de alta complexidade pericial, evidencia a necessidade de reconhecimento institucional e valorização profissional. A

precisão do dado que gera a receita de 2026 é, em última análise, fruto do discernimento humano aplicado sobre o dado digital.

4 CONCLUSÃO

O IPTU, quando adequadamente gerido através de um sistema de informações territoriais robusto, transcende a função puramente arrecadatória, configurando-se como um instrumento estratégico de planejamento urbano e controle da ocupação do solo. A implementação do Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) em Fortaleza, impulsionada pelo aerolevantamento de 2023, representa um dos marcos na modernização da gestão fazendária municipal. Contudo, a análise conduzida neste artigo demonstra que a sofisticação tecnológica, por si só, é insuficiente para assegurar a justiça fiscal e a fidedignidade cadastral. O hiato entre o produto cartográfico e o lançamento tributário exige uma mediação técnica robusta, papel desempenhado com excelência pelo Núcleo de Acolhimento e Informações Cadastrais (NAIC).

A experiência relatada evidencia que o NAIC atua como um garantidor da legalidade e da equidade. Ao processar um volume expressivo de revisões de IPTU — decorrentes da reatividade natural do contribuinte frente ao incremento de mais de 120 mil áreas edificadas — a equipe de analistas realiza uma verdadeira perícia técnica. O uso do QGIS, a análise de ortomosaicos multitemporais e a aplicação minuciosa do Manual de Padrão Construtivo comprovam que a atividade desempenhada transcende o suporte administrativo convencional, exigindo competências transversais em geoprocessamento, engenharia de avaliações e direito tributário.

Conclui-se que a decisão estratégica de consolidar as atualizações para o exercício de 2026, embora tenha postergado a arrecadação imediata, privilegiou a estabilidade jurídica e a paz social, permitindo que cada contestação fosse analisada sob o crivo da verdade material. Resta evidente, portanto, a necessidade de reconhecimento institucional e valorização do corpo técnico do Cadastro Imobiliário Municipal. A sustentabilidade e a confiabilidade de qualquer CTM dependem, em última instância, da qualificação daqueles que operam o sistema. Reconhecer a complexidade do trabalho realizado no NAIC é reconhecer que a inteligência geográfica de uma cidade só é plena quando validada pela inteligência e pelo discernimento humano.

REFERÊNCIAS

Afonso, J. R. et al. **IPTU no Brasil: Um Diagnóstico Abrangente**. 2024.

Amorim, Amilton et al. **Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)**: uma ferramenta para a gestão municipal. Brasília: Ministério das Cidades, 2018.

Brasil. **NBR 14653-2**: Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

Correia Neto, Celso de Barros; Rodrigues Afonso, José Roberto; Fuck, Luciano Felício. **A Tributação na Era Digital e os Desafios do Sistema Tributário no Brasil.** Revista Brasileira de Direito, Passo Fundo, RS, Brasil, v. 15, n. 1, p. 145–167, 2019. Disponível em: https://seer.atitus.edu.br/index.php/revistadedireito/article/view/3356. Acesso em: 9 mar. 2026.

Fortaleza. (2013). **Lei Complementar nº 159**, de 23 de dezembro de 2013. Institui o Código Tributário do Município de Fortaleza. Fortaleza: Câmara Municipal.

Fortaleza. (2015). **Decreto nº 13.716**, de 22 de dezembro de 2015. Aprova o Regulamento do Código Tributário do Município de Fortaleza. Fortaleza: Prefeitura Municipal

Fortaleza. Secretaria Municipal das Finanças. **Edital nº 18.147-S**. Notificação de Atualização Cadastral do Imóvel – Aerolevantamento 2023. Fortaleza: SEFIN, 2025.

Fortaleza. Secretaria Municipal das Finanças. **Manual de Padrão Construtivo e Avaliação de Características Arquitetônicas**. Fortaleza: SEFIN, 2025.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades e Estados: Fortaleza**. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ce/fortaleza.html. Acesso em: 05 mar. 2026.

Loch, Carlos; Erba, Diego Alfonso. **Cadastro Técnico Multifinalitário: Rural e Urbano**. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy. 2007.

SITFOR. **Sistema de Informações Territoriais de Fortaleza**. Base de dados geográfica e alfanumérica do Cadastro Imobiliário Municipal. Fortaleza: SEFIN/SEUMA, 2026.