CADASTRO TERRITORIAL E REURB EM JABOATÃO DOS GUARARAPES - PE: DIAGNÓSTICO DAS BASES E EVOLUÇÃO DO MODELO CADASTRAL

Autores:

Carla Barbosa da Silva | Universidade Federal de Pernambuco (UFPE) | carla.barbosa@ufpe.br

Silvio Jacks dos Anjos Garnés | Universidade Federal de Pernambuco (UFPE) | silviogarnes@gmail.com

Andrea Flávia Tenório Carneiro| Universidade Federal de Pernambuco (UFPE) | andrea.carneiro@ufpe.br

INTRODUÇÃO

- As bases municipais alfanuméricas, geoespaciais e da REURB apresentam diferenças de cobertura, conteúdo e identificação das unidades e esse problema foi observado no município de Jaboatão dos Guararapes – PE;
- A Regularização Fundiária Urbana promovida pela Lei 13.465/2017 gera dados jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais que precisam ser incorporados à rotina municipal;
- Como integrar os dados da REURB ao cadastro territorial municipal, preservando a identidade da menor unidade do cadastro e representando múltiplas unidades imobiliárias no mesmo terreno?
- Diante desse contexto, a referida pesquisa tem como objetivo diagnosticar inconsistências entre as bases e propor um modelo de integração, utilizando o DSQFLU (Distrito, Setor, Quadra, Face de quadra, Lote e a Unidade) como referência locacional, propondo um Id_Cadastral estável preservando códigos fiscais e legados para a consulta.

METODOLOGIA

Tabela 1 – Fontes de dados e finalidade da pesquisa

Fonte	Conteúdo principal	Uso na análise
Banco cadastral municipal	Inscrição, contribuinte, endereço, terreno, edificação e tributos	Referência alfanumérica e fiscal
Base geoespacial de lotes	Polígonos e atributos associados às inscrições	Verificação da correspondência espacial
Banco da REURB	Unidade, terreno, benfeitoria, beneficiário e informações jurídicas	Comparação dos conteúdos e elaboração da proposta

Fonte: Elaborada pelos autores (2026).

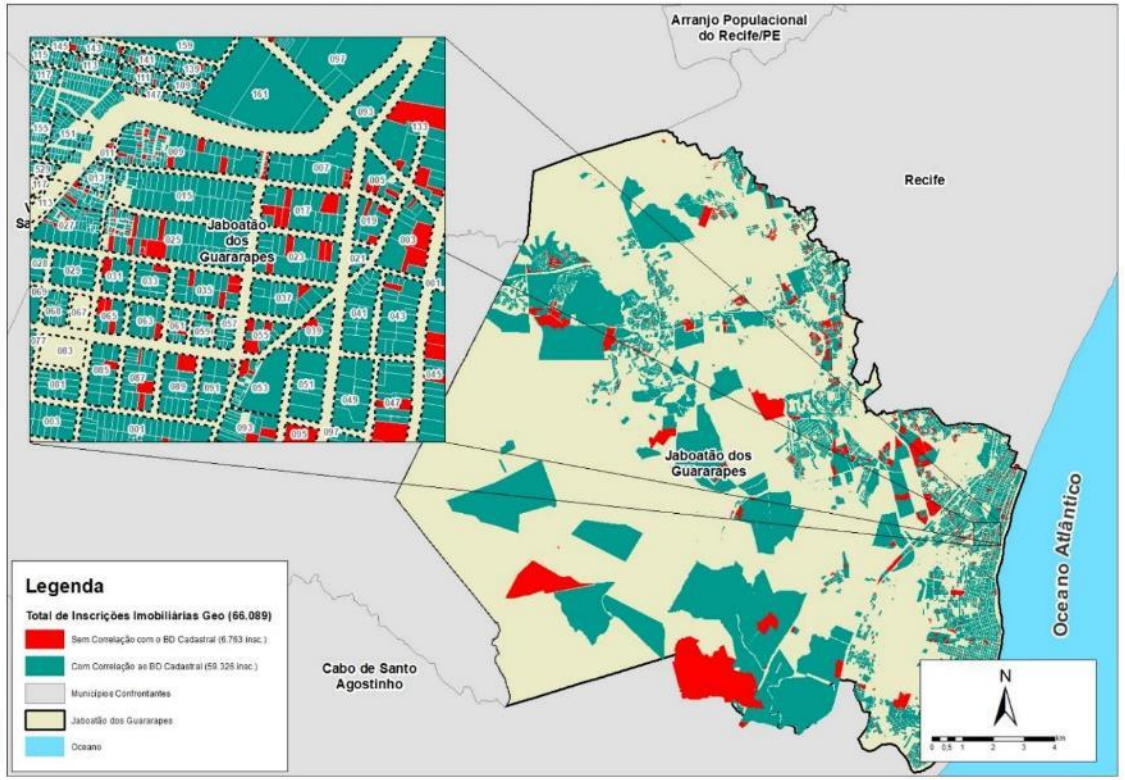
RESULTADOS

Figura 1 – Resultado da correlação entre as inscrições imobiliárias

Indicador	Quantidade	Percentual
Registros no banco alfanumérico	204.436	100,00% do banco
Feições na base geoespacial	66.089	32,33% do banco
Feições correlacionadas	59.326	89,77% da base espacial
Feições não correlacionadas	6.763	10,23% da base espacial
Cobertura correlacionada do banco	59.326	29,02% do banco

Fonte: Elaborada pelos autores (2026).

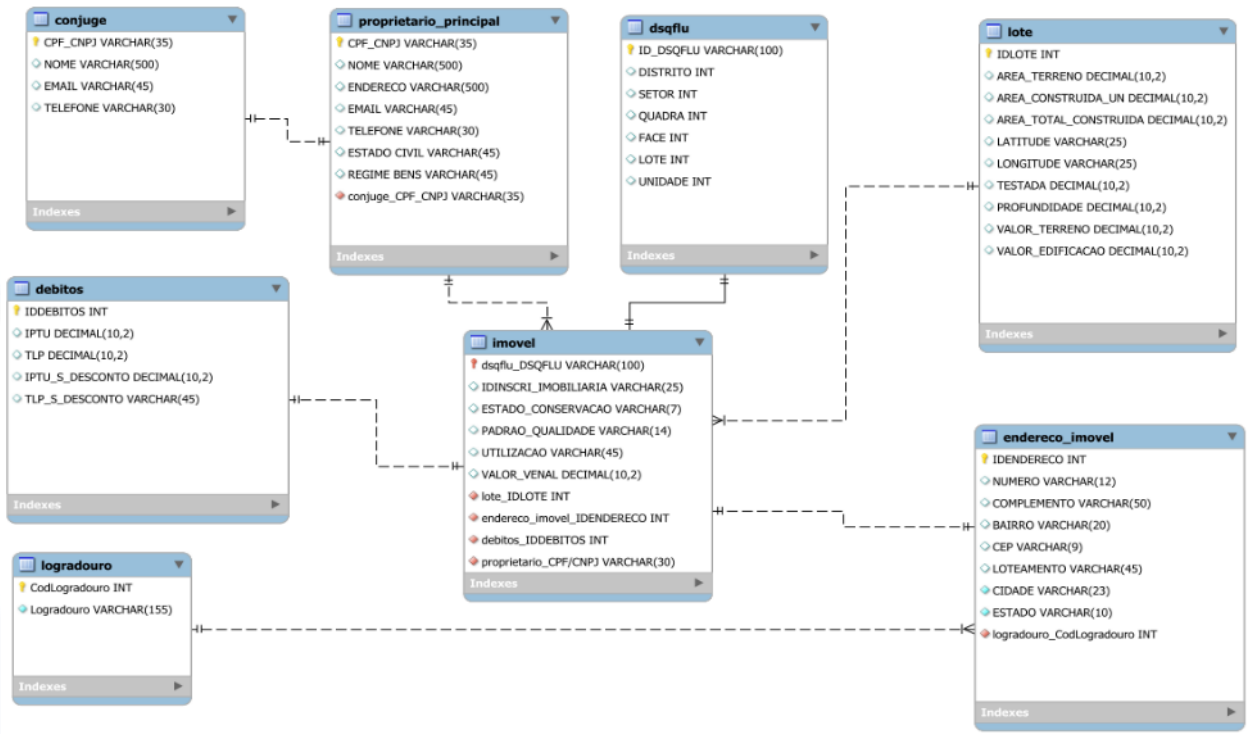
Figura 2 – Correlação das inscrições imobiliárias



Fonte: Silva (2023).

RESULTADOS

Figura 3 – Modelo relacional implementado no protótipo



Fonte: Silva (2023), adaptada pelos autores (2026).

Figura 4 – Consulta executada por meio do DSQFLU

```
175 • /*!40000 ALTER TABLE `imovel` DISABLE KEYS */;
176 • INSERT INTO `imovel` (
177       IDINSCRI_IMOBILIARIA,
178       ESTADO_CONSERVACAO,
179       PADRAO_QUALIDADE,
180       UTILIZACAO,
181       VALOR_VENAL,
182       lote_IDLOTE,
183       endereco_imovel_IDENDERECO,
184       debitos_IDDEBITOS,
185       `proprietario_CPF/CNPJ`,
186       dsqflu_ID_DSQFLU
187   )
188   VALUES ('0.0000.000.00.0000.0000.0','','','Residencial',0.00,7,7,' 394.135.434 - 53','10001011060101'),('0.0000.000.00.0000.0000.0','
189 • /*!40000 ALTER TABLE `imovel` ENABLE KEYS */;
190 • UNLOCK TABLES;
```

Result Grid

dsqflu_ID_DSQFLU	IDINSCRI_IMOBILIARIA	ESTADO_CONSERVACAO	PADRAO_QUALIDADE	UTILIZACAO	VALOR_VENAL	lote_IDLOTE	endereco_imovel_IDENDERECO	debitos_ID
10001011060101	0.0000.000.00.0000.0000.0			Residencial	0.00	7	7	7
10001011060201	0.0000.000.00.0000.0000.0			Residencial	0.00	8	8	8
10001011060301	0.0000.000.00.0000.0000.0			Residencial	0.00	9	9	9
10001011060401	0.0000.000.00.0000.0000.0			Residencial	0.00	10	10	10
10001011060501	0.0000.000.00.0000.0000.0			Residencial	0.00	11	11	11
13000019010301	1.3000.019.01.0182.0014.4	REGULAR	MEDIO-BAIXO	RESIDENCIA	45317.39	1	1	1
13000019010302	1.3000.019.01.0182.0015.2	REGULAR	MEDIO-BAIXO	RESIDENCIA	50251.52	2	2	2
13000019010303	1.3000.019.01.0182.0016.0	REGULAR	MEDIO-BAIXO	RESIDENCIA	30505.23	3	3	3
13000019010304	1.3000.019.01.0182.0017.9	REGULAR	MEDIO-BAIXO	RESIDENCIA	21667.49	4	4	4
13000019010305	1.3000.019.01.0182.0018.7	REGULAR	MEDIO-BAIXO	RESIDENCIA	21413.01	5	5	5
32460128010001	3.2460.128.01.0070.0001.0	REGULAR	MEDIO-BAIXO	RESIDENCIA	22772.42	6	6	6

Fonte: Silva (2023).

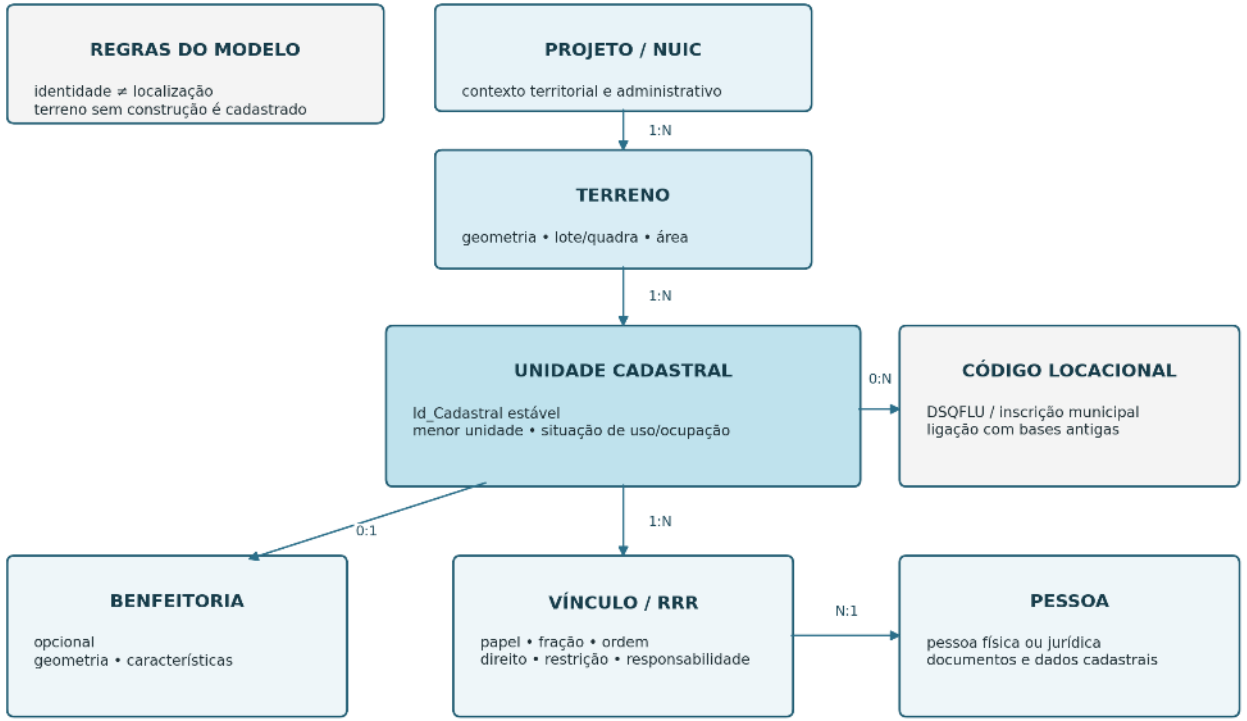
RESULTADOS E CONTRIBUIÇÕES

Figura 5 – Correspondência e diferenças entre as bases analisadas

Domínio	Cadastro municipal	REURB	Tratamento proposto / LADM
Pessoa	Contribuinte / proprietário	Beneficiário, cônjuge e demais titulares	Pessoa independente do papel (*LA_Party*)
Objeto principal	Imóvel tributário	Unidade passível de regularização	Unidade administrativa estável (*LA_BAUnit*), associada à unidade espacial (*LA_SpatialUnit*)
Terreno	Dados fiscais e dimensionais	Suporte territorial da ocupação	Entidade com geometria (*LA_SpatialUnit*)
Construção	Características da edificação	Benfeitoria vinculada à unidade	Entidade opcional associada à unidade espacial; sem equivalência direta no núcleo genérico
Direito	Titular associado ao lançamento	Instrumento e condição do beneficiário	Vínculo com papel e fração (*LA_RRR*)
Identificação	Inscrição municipal/DSQF	Identificador do levantamento	Id_Cadastral da *LA_BAUnit* + códigos legados

Fonte: Elaborada pelos autores (2026), com base em ISO (2024, 2025)

Figura 6 – Modelo conceitual atualizado para o cadastro municipal e a REURB



Fonte: Elaborada pelos autores (2026).

Agradecimentos: A prefeitura de Jaboatão dos Guararapes - PE por disponibilizar os dados para a pesquisa e a Universidade Federal de Pernambuco – UFPE.

Realização

UFSC GOTT PPGTG UFSC

Patrocíninador Master

INCRA

Patrocínio

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS ENGEFOTO geopixel INTELIGÊNCIA MUNICIPAL