IMPLEMENTAÇÃO DO CTM E AUMENTO DE RECEITA TRIBUTÁRIA DE IPTU E ITBI NO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA/BA

Autores:

Igor Lelis Souza Castro | PMVC | lelisigor.eng@gmail.com

Givanildo José Silva | Topocart | gil@topocart.com.br

Maíra Andrade Lopes | PMVC | maira.pmvc@gmail.com

O PONTO DE PARTIDA

396.613

habitantes (IBGE, 2025); 3º município mais populoso e 5º PIB da Bahia

25 anos

sem revisão do cadastro (1991–2016), alimentado só por declarações

30%

das 178 mil inscrições sem CPF do titular

50%

das inscrições sem número de porta

Território em expansão

População cresceu 53% em duas décadas, com expansão horizontal e loteamentos periféricos ao longo da BR-116 e da BR-415.

Cadastro defasado

Base de 1989 em plantas-quadra manuais; projeto de CTM de 2016 não concluído e sem SIG. Em 2020: R$ 31 mi de IPTU e R$ 13 mi de ITBI.

TRAJETÓRIA DO CTM CONQUISTA

2016

Primeira tentativa

Ortofoto 10 cm e malha de lotes; contrato interrompido, sem SIG.

2022

Projeto-piloto

115 km² internos ao anel viário, 70 mil unidades, PGV e SIG Web Geo360.

2023

Novo lançamento

IPTU com áreas atualizadas; a partir de agosto, PGV e laudo como referência no ITBI.

2024–25

Ampliação

415 km² de área urbana: voo GSD 8 cm, 100 mil unidades revisadas e 40 mil cadastradas.

2025

Consolidação

Laudo de avaliação incluído no rol de cobranças (Decreto 23.767/2025).

GEOTECNOLOGIAS E ETAPAS DO PROJETO

1 **Aerolevantamento**
Câmera de 100 MP (GSD 8 cm) e LiDAR de 4 pts/m² no mesmo voo

2 **Apoio geodésico**
10 vértices (NBR 14.166) e 50 pontos de controle — PEC-PCD Classe A

3 **Cartografia base**
Aerotriangulação, MDT/MDS, ortomosaico e restituição 1:1.000

4 **Banco geográfico**
CDGV no modelo ET-EDGV, validação topológica no QGIS

5 **Geocodificação**
178 mil inscrições vinculadas aos lotes, com reaproveitamento da base de 2016

6 **Área construída**
Novo BCI e mapeamento móvel 360° em todas as vias, mais campo

7 **Planta de valores**
5.200 amostras, geoestatística em grade de 10 × 10 m e CUB/BA

8 **SIG Web Geo360**
Software livre (SaaS), app de coleta e integração ao tributário

9 **SINTER / CIB**
Convênio, carga inicial em lote e gestão do CIB via API

ITBI: AVALIAÇÃO TÉCNICA COM CONTRADITÓRIO

Declaração
Valor informado pelo contribuinte é o ponto de partida

→

Análise de 100%
Cadastro, georreferência, imagens e dados de mercado

→

Divergência relevante
Valor declarado distante do mercado apurado

→

Laudo de avaliação
Engenheiro avaliador, módulo Observatório do Mercado no SIG

→

Contestação
Revisão administrativa assegurada ao contribuinte

STJ — Tema 1.113 (2022)

Base do ITBI é o valor de mercado; a declaração presume-se verdadeira e só pode ser afastada em processo administrativo próprio, sem arbitramento prévio por valor de referência.

LC 227/2026 — art. 38 do CTN

Autoriza a estimativa do valor venal por critérios técnicos (mercado, cartórios, tipologia, área), os mesmos já usados pelo Município desde agosto de 2023.

RESULTADOS NA BASE CADASTRAL

Indicador	Piloto 2022–23 115 km²	Ampliação 2024–25 415 km²
Unidades analisadas	178.727	135.072
Terreno → predial	26.346 (14,7%)	3.993 (2,9%)
Área incorporada na reclassificação	4.053.468 m²	310.019 m²
Revisão de metragem (já edificadas)	+4.148.594 m²	−61.403 m²
Área removida por correções	−116.148 m²	−65.177 m²
Saldo líquido de área	**+8.085.914 m²**	**+183.439 m²**

Fonte: SIG Web Geo360 / banco tributário municipal (SEFIN/PMVC).

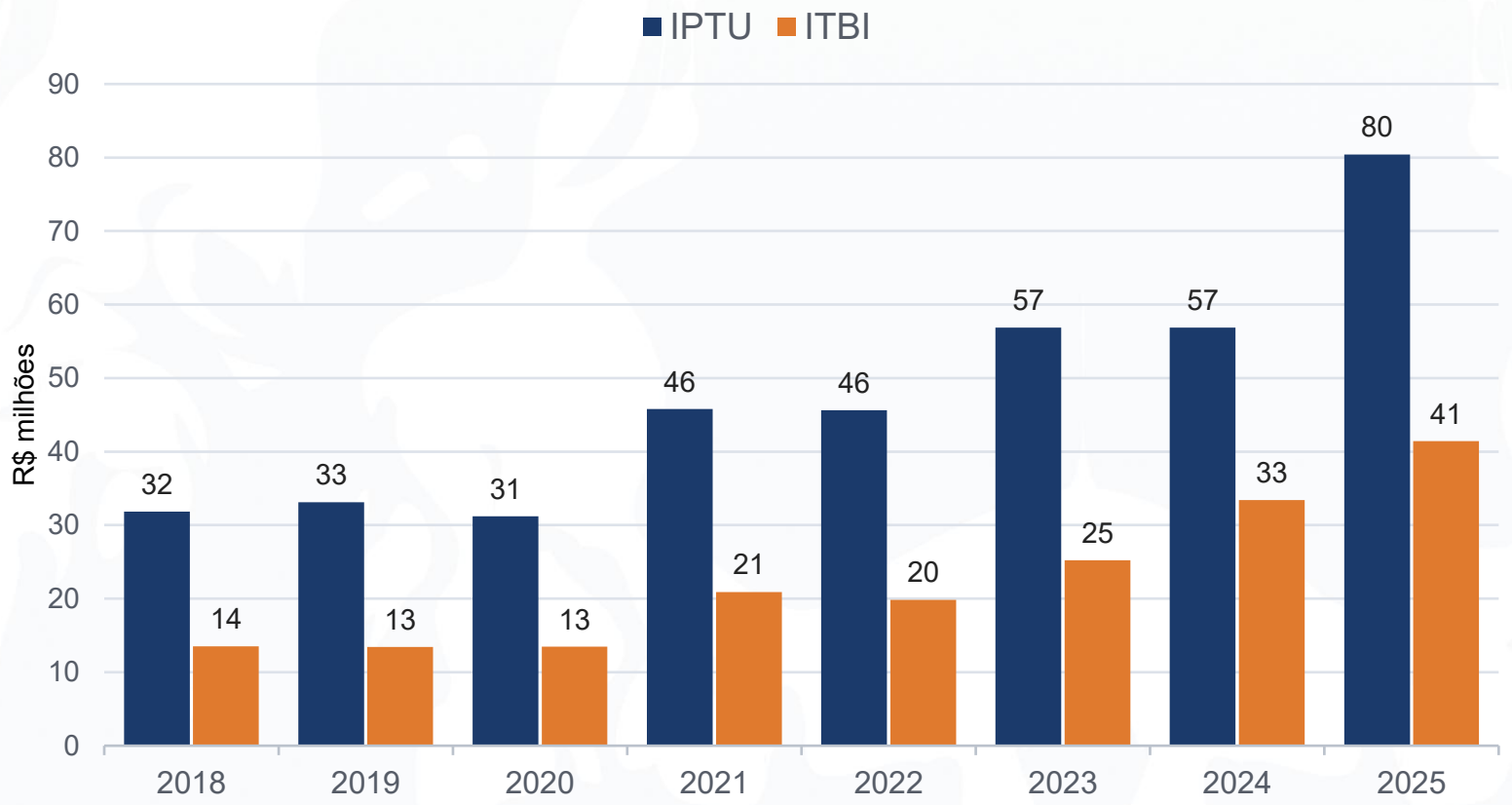
+8,1 mi m²

de área construída incorporada à base no ciclo piloto, antes fora da tributação

−61 mil m²

na revisão de 2024–25: a atualização também corrigiu áreas para menos

RESULTADOS NA ARRECADAÇÃO



Fonte: elaboração própria a partir de dados do Siconfi.

+158%

IPTU de 2020 a 2025
(R$ 31,2 → 80,4 mi)

+208%

ITBI de 2020 a 2025
(R$ 13,5 → 41,4 mi)

R$ 14 mi

investidos nos dois contratos
(2022–2025)

JUSTIÇA FISCAL E LIÇÕES APRENDIDAS

Isenções de IPTU

3.767 → 47.642

imóveis ou beneficiários protegidos (12,6 vezes mais). Sem aumento de alíquota nem nova PGV no IPTU: cobra-se de quem deve e protege-se quem tem direito.

1. **Projeto de governo**
   Engajamento da alta gestão e de várias secretarias, não de uma gestão só.

2. **Mercado contínuo**
   Coleta permanente de dados, calibrada pelas transações do ITBI.

3. **Ocupantes e titulares**
   Convênios com concessionárias de água e energia para completar o cadastro.

4. **SIG útil ao técnico**
   Integração on-line com os demais sistemas para criar uso efetivo.

Agradecimentos: à Secretaria Municipal de Finanças e Execução Orçamentária (SEFIN) da Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista e à equipe da Topocart.

Realização

UFSC GOTT PPGTG UFSC

Patrocíninador Master

INCRA

Patrocínio

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS ENGEFOTO geopixel INTELIGÊNCIA MUNICIPAL