

Elaboração do Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário Urbano do município de Joinville/SC, Brasil

Patrícia de Castro PEDRO, Emilia Grasielle NICOLODI, João Henrique BECKER, Carla Cristina PEREIRA, Claudia de Oliveira BOSCO e Ana Cristina Peruzzo BARDINI, Brasil

Keywords: Cadastro Territorial e Imobiliário; Cadastro Territorial Multifinalitário; Sistema de Gestão Cadastral; Manual

SUMMARY

The Land and Real Estate Registry of the municipality of Joinville is operationalized through the Cadastral Management System (SGC) tool, by the Technical Registry Cadastre Unit of the State Treasury Department. To bring together technical aspects and standardize the conceptual understanding of criteria defined in federal and municipal tax legislation, as well as in manuals and technical standards related to Land Registry and Management, the Technical Registry Cadastre Unit produced the "Manual of Technical Guidelines for the Land and Real Estate Registry Cadastre of Joinville," published through Ordinance No. 01/SEFAZ/GAB/UCT. Its main premise is to increase the levels of efficiency and effectiveness in municipal land management through the qualification of geospatial data and information, enabling the updating and maintenance of the Land and Real Estate Registry Cadastre. Therefore, this article presents the methodology for constructing the Technical Guidelines Manual, as well as the results achieved to date and the next steps for qualifying the Territorial Registry Cadastre of the Municipality of Joinville.

RESUMO

O Cadastro Territorial e Imobiliário do município de Joinville é operacionalizado mediante o uso da ferramenta do Sistema de Gestão Cadastral (SGC), por intermédio da Unidade de Cadastro Técnico da Secretaria da Fazenda. Com o intuito de reunir os aspectos técnicos e uniformizar o entendimento conceitual de critérios definidos na legislação tributária federal e municipal, bem como nos manuais e normas técnicas relacionadas ao Cadastro e Gestão do território, a Unidade de Cadastro Técnico produziu o “Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário de Joinville”, publicado por meio da Portaria N.º01/SEFAZ/GAB/UCT, tendo como premissa principal elevar os níveis de eficiência e eficácia quanto à gestão do território municipal, por intermédio da qualificação dos dados e informações geoespaciais, de forma a permitir a atualização e manutenção do Cadastro Territorial e Imobiliário. Portanto, este artigo apresenta a metodologia para construção do Manual de Orientações Técnicas, bem como os resultados alcançados até o momento e os próximos passos para qualificação do Cadastro Territorial do Município de Joinville.

1

Patrícia de Castro Pedro, Emilia Grasielle Nicolodi, João Henrique Becker, Carla Cristina Pereira, Claudia de Oliveira Bosco e Ana Cristina Peruzzo Bardini

Elaboração do Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário Urbano do município de Joinville/SC, Brasil

Elaboração do Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário Urbano do município de Joinville/SC, Brasil

**Patrícia de Castro PEDRO; Emilia Grasielle NICOLODI; João Henrique BECKER;
Carla Cristina PEREIRA; Claudia de Oliveira BOSCO e Ana Cristina Peruzzo
BARDINI, Brasil**

1. INTRODUÇÃO

O Cadastro Territorial e Imobiliário Urbano do município de Joinville passou a ser gerenciado através do Sistema de Gestão Cadastral a partir do ano de 2010, por intermédio da Unidade de Cadastro Técnico da Secretaria da Fazenda. Sua criação se deu em conjunto com a criação da base digital da área urbana do município, a partir da contratação do voo para a Restituição Aerofotogramétrica realizada no ano de 2007, conforme Termo de Contrato n.º 272/2010.

O SGC trata-se de um sistema *web* que permite gerenciar as informações alfanuméricas e vetoriais associadas aos lotes e suas subunidades (unidades autônomas e de avaliação) e aos logradouros e seus respectivos trechos e métricas, possuindo ferramentas que permitem a inserção, edição e exclusão de informações. O SGC também conta com a visualização de camadas da base cadastral temática do município.

Em que pese o SGC tenha sido concebido de forma a atender múltiplas finalidades, a fim de compor um Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), sua principal finalidade, no momento presente, é o gerenciamento dos dados que são utilizados para fins tributários. Entretanto, tendo em vista que o SGC é o repositório das informações relativas aos lotes e logradouros, sua base de dados encontra-se integrada aos mais diversos sistemas da Prefeitura Municipal de Joinville, como por exemplo: Aprova Digital, Autosserviço por meio do Sistema Eletrônico de Informações (SEI), aplicativo Joinville Fácil, Sistema Tributário Municipal, SIMGeo. Além disso, seus dados são utilizados pelas demais secretarias e departamentos do município em seus mais variados processos.

Sob o ponto de vista tributário, como bem esclarece Silva *et al.* (2023), um cadastro territorial com dados desatualizados produzirá uma arrecadação abaixo do que poderia ser realizada. Assim como sob o ponto de vista multifinalitário, os dados não terão também finalidades para as demais secretarias e departamentos municipais, levando à criação de cadastros paralelos.

Nesse sentido, considerando que os lotes e logradouros devem ser a base geométrica de todos os cadastros temáticos do município – assim como estabelece a Portaria n.º 3.242/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional –; e considerando a importância dos cadastros territoriais para a arrecadação municipal – principalmente frente às novas diretrizes estabelecidas por meio da Reforma Tributária (EC N.º 132) –, se faz necessário estabelecer mecanismos que auxiliem na padronização dos procedimentos necessários à atualização e utilização dos dados geoespaciais e alfanuméricos junto ao SGC, dados esses que impactam diretamente na qualificação, consolidação e manutenção da base cartográfica do município de Joinville e que podem interferir na tomada de decisão dos diversos agentes públicos.

Através do Termo de Contrato n.º 272/2010, que criou o SGC, foi produzido o Manual de Preenchimento do Cadastro Imobiliário. Entretanto, durante o período entre a implementação

do SGC e os tempos atuais, surgiram diversas iniciativas no âmbito federal relacionadas aos cadastros territoriais multifinalitários, podendo ser citados: a instituição da Infraestrutura de Dados Espaciais (INDE) através do Decreto Lei n.º 6.666/2008; a publicação da Portaria MDR n.º 3.242/2022; a publicação da Instrução Normativa da Receita Federal IN n.º 2.030/2021; a atualização e criação de normativas técnicas como a Norma Técnica para Aquisição de Dados Geoespaciais (ET-ADGV) do Ministério da Defesa/DSG e a publicação da NBR 17047/2022.

Além disso, os critérios de alguns fatores de correção de terrenos e edificações, utilizados na avaliação de imóveis e considerados no Manual produzido através do Termo de Contrato n.º 272/2010, foram alterados ou não ficaram claramente definidos na legislação tributária municipal atual (Lei Complementar n.º 389/2013), acarretando, muitas vezes, na falta de consenso entre os próprios técnicos da Secretaria da Fazenda frente à forma de cadastramento dos diversos dados junto ao SGC.

Diante desses fatos, com o intuito de reunir os aspectos técnicos e uniformizar o entendimento conceitual de critérios definidos na legislação tributária federal e municipal, bem como nos manuais e normas técnicas relacionadas ao Cadastro e Gestão do território, a Unidade de Cadastro Técnico produziu o “Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário de Joinville”, publicado por meio da Portaria N.º01/SEFAZ/GAB/UCT, tendo como premissa principal elevar os níveis de eficiência e eficácia quanto à gestão do território municipal, por intermédio da qualificação dos dados e informações geoespaciais, de forma a permitir a atualização e manutenção do Cadastro Territorial e Imobiliário.

Portanto, este artigo tem como objetivo apresentar a metodologia para construção do “Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário de Joinville”, bem como os resultados alcançados até o momento e os próximos passos para qualificação do Cadastro Territorial do Município de Joinville.

2. METODOLOGIA DE CONSTRUÇÃO DO MANUAL

A construção do “Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário de Joinville” foi iniciado no ano de 2021 e contou com a participação e contribuição dos servidores da Unidade de Cadastro Técnico, sendo a Minuta fruto de amplas discussões e a compilação de entendimentos entre as áreas de Cartografia Cadastral, Engenharia e Avaliação Imobiliária e Titularidade (atual Área de Cadastro de Pessoas) ao longo de 2 (dois) anos.

Num primeiro momento, foi realizado o “Diagnóstico da Situação Atual” pelo Grupo de Trabalho, mediante reuniões semanais, no qual foi realizada a avaliação das legislações vinculadas aos processos da Unidade; a avaliação dos fluxos desses processos; e a avaliação dos conceitos relativos aos campos do Boletim de Cadastro Imobiliário, formado pelos dados do Espelho Cadastral dos lotes e pelos dados referentes às edificações vinculadas aos lotes, denominadas como Unidades Autônomas.

O Diagnóstico da Situação Atual e o Manual de Preenchimento do Cadastro Imobiliário do ano de 2013 foram utilizados como diretriz inicial para elaboração da Minuta do referido Manual, visando, assim, o correto entendimento e definição de procedimentos necessários para o registro e atualização dos dados e informações geoespaciais que compõem a base de lotes e logradouros e gera o Espelho Cadastral de cada imóvel.

3

Patrícia de Castro Pedro, Emilia Grasielle Nicolodi, João Henrique Becker, Carla Cristina Pereira, Claudia de Oliveira Bosco e Ana Cristina Peruzzo Bardini

Elaboração do Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário Urbano do município de Joinville/SC, Brasil

A minuta foi avaliada pelo Grupo de Trabalho por meio de diversas reuniões semanais. Por fim, considerando a multifinalidade dos dados contidos no SGC, as secretarias que de alguma forma são impactadas pelo cadastro imobiliário – quer pela utilização das informações em seus processos, quer pela demanda de atualização proveniente das análises dos processos inerentes às suas atribuições – também contribuíram com suas manifestações, tendo sido, portanto, uma construção coletiva entre os mais diversos setores da Prefeitura Municipal de Joinville.

2.1 Principais conceitos avaliados

Como abordado anteriormente, em que pese o SGC tenha sido construído de forma a compor o CTM do município, os campos que o compõem são, em sua maioria, utilizados para o cálculo do valor do Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU). Em Joinville, as disposições acerca do IPTU e da avaliação de imóveis são formalizadas pela Lei Complementar n.º 389/2013, que contempla os elementos reguladores do cálculo do valor venal dos imóveis.

Todavia, muitos dos elementos utilizados para este cálculo não possuem conceitos bem definidos dentro da legislação citada e do Manual de Avaliação de Imóveis, o que gerava entendimentos diversos entre a equipe técnica da SEFAZ sobre a aplicação dos fatores de ajuste de valor dos terrenos e de edificações.

Por exemplo, no caso dos fatores de correção do valor do terreno “topografia” e “pedologia”, o Manual de Avaliação Imobiliária informa, somente, que estes devem ser obtidos tecnicamente e que são resultantes da depreciação diretamente proporcional às condições do terreno. De acordo com o Artigo 10 da Lei Complementar n.º 389/2013 o fator de depreciação quanto à topografia somente pode ser enquadrado no SGC como “Aclive”, “Declive” ou “Irregular” caso o imóvel possua declividades superiores a 45° em relação ao nível do logradouro. A utilização deste termo pode confundir o munícipe, levando a acreditar se tratar das características do relevo como um todo do imóvel e, em que pese um terreno não tenha um relevo regular, qualquer terreno que não atenda ao disposto na legislação será classificado, para fins tributários, como “plano”.

Neste caso, no “Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário de Joinville”, o termo “Topografia”, primeiramente, foi conceituado de forma técnica, como:

(...) ciência e a arte de representar as feições contidas em uma porção limitada da superfície terrestre ou abaixo dela, dentro dos limites em que os efeitos da forma e dinâmica terrestre não se fazem sentir, bem como, considerada uma determinada época, empregando-se princípios, métodos, aparelhos e convenções para coletar, processar, tratar e dispor estes dados na forma de um modelo que guarda uma relação acurada e precisa com a realidade.

Desta forma, considerando o conceito técnico, foi sugerido que o fator “Topografia” passe a ser denominado como “Início da Superfície do Lote/Terreno”. De forma a complementar o disposto na legislação, foi definido no SGC que este campo representa a *“forma de cadastrar a diferença de nível, entre a cota do eixo central do logradouro e a cota do limite inicial da superfície frontal do lote/terreno. Para o caso do lote/terreno possuir mais de uma testada para logradouro, deverá ser considerado o logradouro da Testada Principal”*. Para tanto,

4

Patrícia de Castro Pedro, Emilia Grasielle Nicolodi, João Henrique Becker, Carla Cristina Pereira, Claudia de Oliveira Bosco e Ana Cristina Peruzzo Bardini

Elaboração do Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário Urbano do município de Joinville/SC, Brasil

foram disponibilizadas, também, as Figuras 1, 2 e 3 como exemplo de aplicação do fator. Cumpre ressaltar que para a avaliação da existência ou não deste fator de depreciação, deve ser analisado o mapa de declividades apresentado pelo município ou a camada de declividades disponibilizada no Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas (SIMGeo), elaborado através das curvas de nível da Restituição Aerofotogramétrica do ano de 2010.

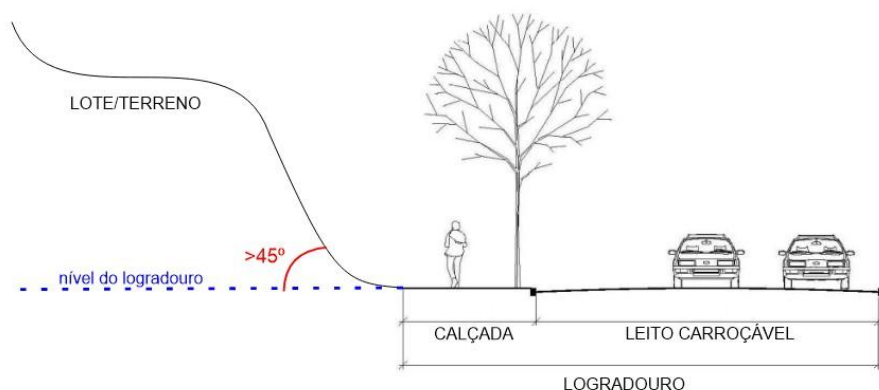


Figura 1. Exemplo de terreno em aclive, de acordo com o estabelecido pela Lei Complementar n.º 389/2013

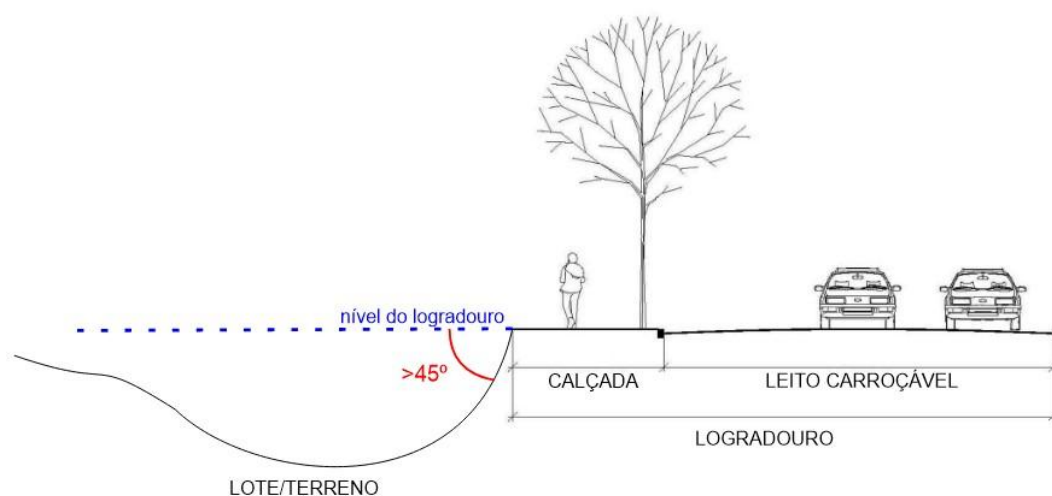


Figura 2. Exemplo de terreno em declive, de acordo com o estabelecido pela Lei Complementar n.º 389/2013

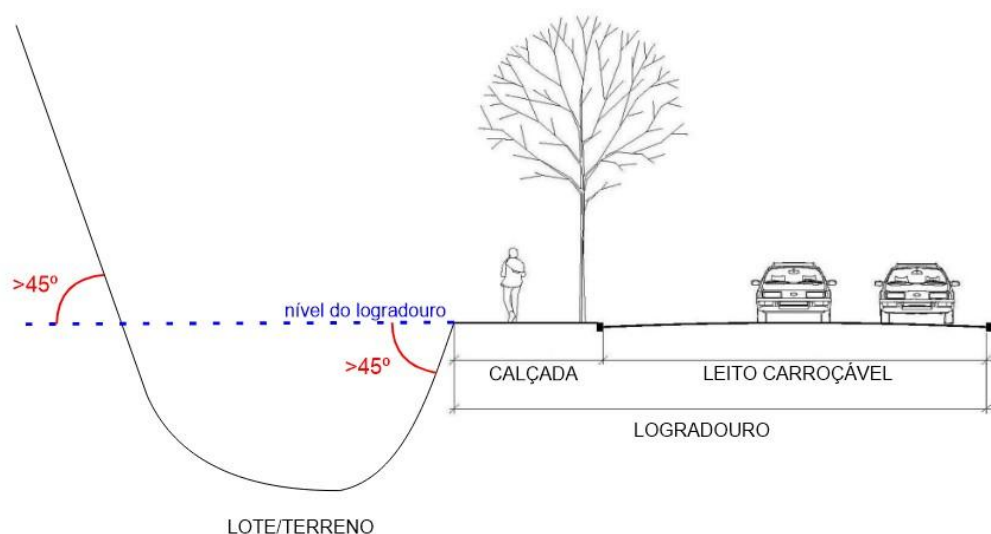


Figura 3. Exemplo de terreno irregular, de acordo com o estabelecido pela Lei Complementar n.º 389/2013

No caso do fator “pedologia”, o Artigo 10 da Lei Complementar n.º 389/2013 apenas define que se trata do “*fator de redução do valor do terreno situado em área de alagado, brejo, inundável e rochoso*”. No “Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário de Joinville”, conceituou-se tecnicamente “pedologia” como “*(...) a ciência que estuda o solo, sua forma, origem, classificação e propriedade. Portanto, cobertura pedológica é a camada superior do solo*”.

O fator Pedologia deveria indicar o quanto as características do solo de um determinado imóvel implicam em um maior custo para sua ocupação. Assim sendo, para aplicação desta depreciação, seria necessário avaliar as condições do solo do imóvel em escala local, considerando também a predominância dessas características. Portanto no “Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário de Joinville” foi proposta a alteração do nome deste campo junto ao SGC para “Condição do Lote/Terreno” e que tem por finalidade o cadastramento da “*(...) condição do lote/terreno, em função das características pedológica, geológica ou localizado na mancha de inundação*”. O Manual de Orientações Técnicas apresenta os critérios para classificação, conforme disposto no Quadro 1.

Outro tema de grande discussão entre os técnicos da SEFAZ refere-se ao fator de depreciação para lote encravado. De acordo com o Manual de Avaliação Imobiliária da Lei Complementar 389/2013:

O fator posição na quadra ou fator E, considera que o terreno encravado deverá sofrer redução de até 40%, por ser um terreno de fundos e não ter acesso direto ao logradouro, tendo que servir-se dos terrenos confrontantes para ter acesso ao logradouro.

Quadro 1. Critérios para classificação do fator “pedologia”

TIPO	CRITÉRIO
1 – Normal	Lote/terreno que não apresenta os tipo 2, 3 ou 4
2 – Rochoso	Lote/terreno que na sua cobertura pedológica apresenta o solo do tipo rochoso, ou seja, rochosidade o qual refere-se “à <i>exposição do substrato rochoso, lajes de rochas, parcelas de camadas delgadas do solo sobre rochas e/ou predominância de boulders com diâmetro médio maior que 100 cm, na superfície ou massa do solo</i> ” 1
3 – Inundável	Lote/terreno localizado na mancha de inundação que compõem o estudo realizado denominado Área Urbana Consolidada de Joinville – Volume II – Diagnóstico Socioambiental , Anexo 03
4 – Alagado / Brejoso	Lote/terreno que na sua cobertura pedológica apresenta o solo do tipo brejoso, ou seja, área úmida, com a presença de solo hídrico não drenado, também conhecido como solos hidromórficos, e presença de plantas aquáticas ou de espécies vegetais adaptadas a solos periodicamente encharcados

Fonte: Adaptado do Quadro 15 do “Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário de Joinville”. Fonte: Boletim de Pesquisa e Desenvolvimento – Solos do Estado de Santa Catarina, Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa).

Em contraposição à definição do próprio Manual de Avaliação Imobiliária da Lei Complementar 389/2013, alguns técnicos tinham o entendimento de que se um imóvel que estivesse cadastrado no SGC como “encravado” quanto à sua situação na quadra fosse limítrofe a um ou mais imóveis com acesso a logradouro público de mesma titularidade; ou possuísse acesso direto a logradouro público, ou ao menos, possuísse rua particular que possibilitasse o acesso ao imóvel; ou ainda, que possuísse alguma edificação cadastrada; deveria ser descadastrado da condição de encravado, sendo considerando como “fundos”.

Entretanto, por mais que o Artigo 1.285 do Código Civil (10.406/2002) garanta o direito à passagem para imóveis encravados, se faz necessário compreender que o SGC se trata também de uma ferramenta a ser utilizada por outras secretarias para tomada de decisão em seus respectivos processos e que de acordo com a Lei Complementar n.º 470/2017 (Lei de Ordenamento Territorial) somente será permitido a liberação de edificações em imóveis que possuam acesso por logradouro público.

Desta forma, se fez necessária a definição dos conceitos de lote encravado e lote de fundos no “Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário”, inclusive com a inclusão de figuras ilustrativas, como as que podem ser observadas nas Figuras 4 a 6.

(...)

Encravado, posição física do lote/terreno dentro da quadra, quando nenhuma das faces do polígono do lote/terreno possuir testada para logradouro.

(...)

Fundos, posição física do lote/terreno dentro da quadra, quando uma das faces do polígono do lote/terreno possuir testada parcial para logradouro.



Figura 4. Exemplo de lote encravado. Fonte: SGC (2025)



Figura 5. Exemplo de lote fundos. Fonte: SGC (2025)



Figura 6. Exemplo de lote fundos. Fonte: SGC (2025)

Com relação aos fatores para avaliação das edificações, procedeu-se também com a revisão dos conceitos e critérios, principalmente no que diz respeito à “tipologia” da construção. Cita-se como exemplo o conceito de “indústria”. No Manual de Avaliação Imobiliária da Lei Complementar n.º 389/2013 consta que indústrias “*são grandes edificações que contêm os requisitos técnicos para instalação de indústria. Diferente de galpão ou telheiro e utilizado como industrial*”. Durante as discussões para consolidação do “Manual de Orientações Técnicas do Cadastro Imobiliário”, constatou-se que este conceito é muito simples e genérico e que, por esta razão, trazia impactos principalmente nas revisões de IPTU, visto que os contribuintes, muitas vezes, não concordavam com a aplicação desta tipologia para sua edificação.

Através do “Manual de Orientações Técnicas do Cadastro Imobiliário”, foi possível definir um critério mais específico para a tipologia indústria:

Edificação da unidade, tipo galpão, destinada às atividades econômicas do setor secundário. As indústrias do setor secundário podem ser divididas entre:

- a. Indústria de bens de consumo, que atuam na montagem de produtos;
- b. Indústria de base, que produz máquinas ou produtos usados por outras indústrias e fábricas;

c. Indústria extrativa, que se dedica a produzir maquinário e outros recursos para as empresas do setor primário que atuam na extração de recursos naturais;

Fazem parte do setor secundário: empresas de fornecimento de água e luz; construção civil; fábricas de bens de consumo (produz carros, geladeiras e produtos duráveis ou não duráveis, por exemplo); metalúrgicas e siderúrgicas; fábricas de equipamentos eletrônicos. Portanto a edificação deverá apresentar ao menos duas das características elencadas, como por exemplo: piso de alta resistência, estrutura para apoio de ponte rolante e subestação de energia elétrica.

Por fim, além da definição de diversos conceitos e da forma de preenchimento dos campos do SGC, considerando o conceito de CTM, durante a construção do “Manual de Orientações Técnicas” foi possível também definir as responsabilidades de cada secretaria ou órgão municipal na obtenção ou geração de um dado que tenha relação com seus respectivos processos. Por exemplo, os dados referente à representação geométrica de um logradouro e sua denominação, deverão ser encaminhados à Unidade de Cadastro Técnico e à Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano (SEPUR), pois esta é a secretaria responsável pela definição das diretrizes viárias.

Foram estabelecidas também as rotinas de cadastro e atualização dos imóveis, tendo sido primeiramente definido que esta “(...) é a atividade que envolve a representação dos dados e informações geoespaciais do imóvel no SGC, em conformidade com as informações descritas na matrícula e na situação in loco dos imóveis de forma consolidada”. Para tanto, foi definido que dentro dos processos instruídos ou atividades realizadas pelas demais Unidades da Administração Direta e Indireta que resultem na alteração dos dados e informações geoespaciais dos imóveis, a respectiva Unidade responsável encaminhe os dados e as informações do imóvel que deverão ser cadastrados e/ou atualizados no SGC. Assim sendo, não haveria a necessidade do município autuar processo junto à Unidade de Cadastro Técnico para atualização cadastral. Todavia, também foram definidas as rotinas referente-se à requisição da alteração cadastral a ser realizada diretamente pelo proprietário ou possuidor do imóvel.

3. RESULTADOS OBTIDOS

A publicação da Portaria N.º01/SEFAZ/GAB/UCT em 04 de abril de 2024 possibilitou a definição de conceitos e critérios para a qualificação do Cadastro Territorial Imobiliário e também oportunizou uma maior confiabilidade nos dados cadastrados; agilidade na resolução de conflitos; agilidade na resposta aos contribuintes.

Para fins de comparação, serão apresentados dados referentes aos processos autuados pelos municípios junto à SEFAZ, entre os anos de 2021 e agosto de 2025, e analisados pelas Áreas de Cartografia Cadastral e Engenharia e Avaliação Imobiliária da Unidade de Cadastro Técnico, que se relacionam com a atualização dos dados cadastrais e de geometria junto ao cadastro territorial e imobiliário, sendo eles:

10

Patrícia de Castro Pedro, Emilia Grasielle Nicolodi, João Henrique Becker, Carla Cristina Pereira, Claudia de Oliveira Bosco e Ana Cristina Peruzzo Bardini

Elaboração do Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário Urbano do município de Joinville/SC, Brasil

- Alteração cadastral de imóvel: processo específico para as alterações das informações referentes à descrição cadastral do imóvel, como a representação cartográfica e a área edificada;
- Emissão do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI): processo para emissão do boleto de ITBI, no qual a área responsável solicita da Unidade de Cadastro Técnico as alterações cadastrais, quando necessário;
- Revisão de IPTU: processo para solicitar a correção do valor do imposto, no qual a área responsável pelo recálculo solicita a análise dos dados cadastrais e, quando pertinente, a alteração cadastral.

Em relação aos processos de Alteração Cadastral, como pode ser observado no Gráfico 1, houve uma redução significativa no número de processos, bem como, no seu tempo de análise entre os anos de 2021 e 2024. Com as discussões para construção do Manual de Orientações Técnicas ocorrendo desde o ano de 2021, entende-se que a consolidação dos critérios e dos procedimentos processuais entre as áreas da Unidade de Cadastro Técnico oportunizaram a redução principalmente do tempo de análise.

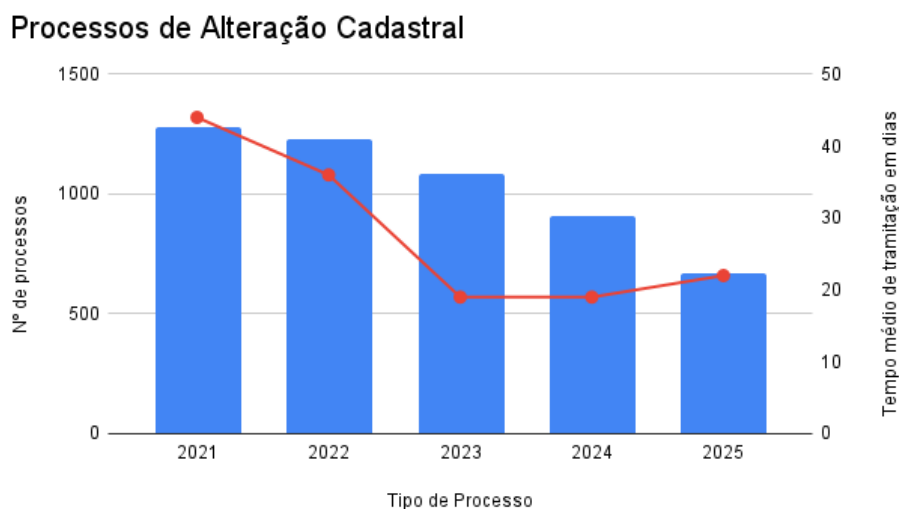


Gráfico 1. Indicadores dos Processos de Alteração Cadastral. Os dados de 2025 foram coletados até o mês de agosto

Quanto à redução do número de processos de Alteração Cadastral, um fato que pode ter levado à redução da entrada de processos na Unidade é que com o aumento de profissionais técnicos qualificados na Área de Cartografia, foi possível implementar a atualização mensal dos dados cadastrais e geométricos dos lotes a partir das novas matrículas abertas pelos 3 (três) Registros de Imóveis. Essas atualizações dizem respeito à retificações, desmembramentos, unificações e aberturas de matrículas provenientes de loteamentos e transcrições. A partir dessa verificação mensal de todas as novas matrículas geradas pelos Registros de Imóveis de Joinville, identifica-se também se os dados relativos à edificação estão desatualizados e, quando necessário, encaminha-se para a Área de Engenharia para os procedimentos de recadastramento.

Cabe salientar que a Prefeitura Municipal de Joinville possui Termo de Cooperação firmado com todos os três Registros de Imóveis que atuam no município, assim como preconiza SILVA *et al.* na publicação “Cadastro Territorial Multifinalitário Aplicado à Gestão Municipal” (2024).

As ações de sensibilização realizadas pela SEFAZ junto às outras Unidades da Administração Direta e Indireta que geram dados a serem inseridos no cadastro imobiliário, principalmente quando da divulgação do “Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário”, também possibilitou que a manutenção do mesmo seja mais efetiva. Por exemplo, periodicamente a Unidade de Cadastro Técnico recebe da SAMA os Certificados de Vistoria de Conclusão de Calçada e Certificados de Vistoria de Conclusão de Obras a serem cadastrados no SGC.

Diante das ações supracitadas, visualiza-se também uma melhoria nos indicadores dos processos de emissão de ITBI e de Revisão de IPTU (Gráficos 2 e 3). Importante destacar que o maior gargalo dos processos de Revisão de IPTU refere-se ao cadastro de calçadas. Conforme o Artigo 17 da Lei Complementar n.º 389/2013 a ausência ou má conservação de calçada, nos imóveis não baldios localizados em vias pavimentadas, terá alíquota majorada. No ano de 2025, 75,23% dos processos de Revisão de IPTU tinham como fato gerador a falta de cadastramento de calçada. Assim sendo, o número deste tipo de processo pode variar a cada ano, a depender da quantidade de trechos pavimentados cadastrados pela Unidade de Cadastro Técnico.

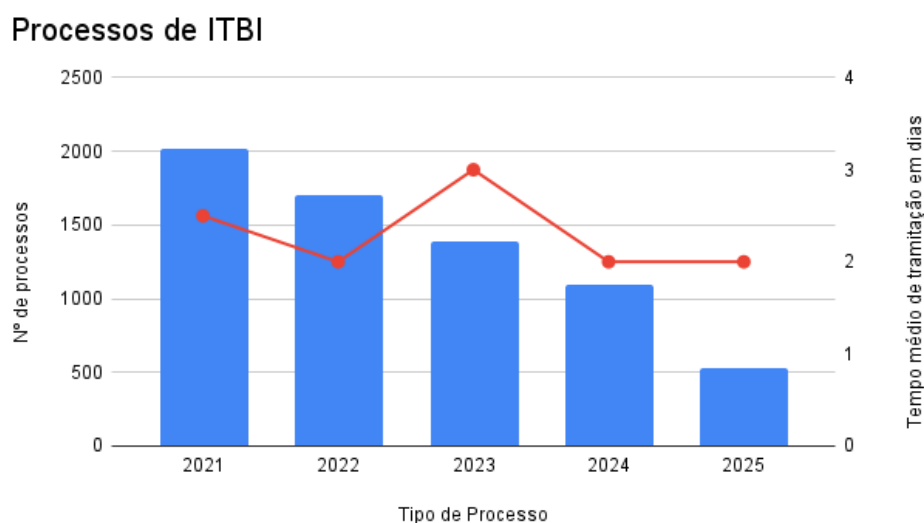


Gráfico 2. Indicadores dos Processos de ITBI. Os dados de 2025 foram coletados até o mês de agosto

Processos de Revisão de IPTU

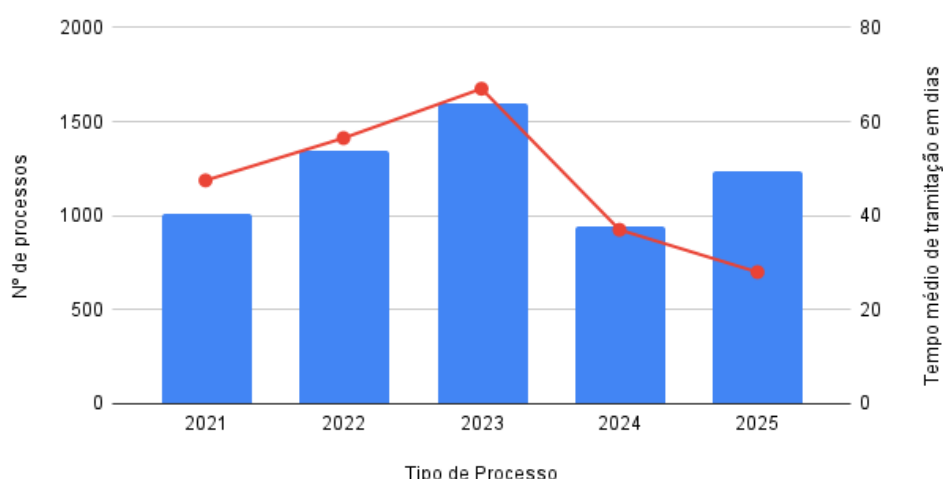


Gráfico 3. Indicadores dos Processos de Revisão de IPTU. Os dados de 2025 foram coletados até o mês de agosto

De acordo com o Ministério das Cidades (2024), a manutenção do cadastro territorial seria mais efetiva por meio da interoperabilidade das instituições interessadas nas informações provenientes do cadastro, através da materialização de uma plataforma de integração de dados do tipo *web*. Todavia, entende-se que os esforços realizados até o momento, cooperaram para a melhoria da manutenção do cadastro territorial de Joinville.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como próximos passos para qualificação do Cadastro Territorial Imobiliário do Município de Joinville, citam-se os seguintes projetos com contribuições da Unidade de Cadastro Técnico:

- Publicação de Decreto referente à implantação e utilização da Rede de Referência Cadastral Municipal e implantação das parcelas certificadas;
- Publicação do Manual de Procedimentos Operacionais Padrão das Áreas de Cartografia e Engenharia e Avaliação Imobiliária;
- Atualização da base cartográfica digital da área urbana e área de expansão urbana parte do município de Joinville, via de técnicas de aerolevantamento com elaboração de ortofotos (composição RGB e Infravermelho), fotografias aéreas oblíquas, mapeamento LiDAR, restituição aerofotogramétrica, processamento dos dados LiDAR, reambulação, edição gráfica, vinculação das feições gráficas restituídas ao banco de dados multifinalitário existente, atualização cadastral e elaboração de proposta técnica para nova Planta Genérica de Valores, através do Termo de Contrato 223/2025 em andamento;
- Atualização da Lei Complementar n.º 389/2013 e da Planta Genérica de Valores – PGV, com adequação das definições de critérios de avaliação de imóveis que

- atualmente são vagos, mas que são necessários para a atualização e manutenção do cadastro territorial imobiliário;
- Disponibilização da Certidão Unificada de Cadastro Imobiliário e Declaração de Dados Cadastrais;
 - Criação do Observatório do Mercado Imobiliário.

REFERENCIAS

JOINVILLE. (2013). Lei Complementar n.º 389 de 27 de setembro de 2013. Dispõe acerca do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e do sistema de avaliação de imóveis no âmbito do município, e dá outras providências.

JOINVILLE. (n. d.) Portaria n.º 01/SEFAZ/GAB/UCT. Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário de Joinville.

SILVA, Everton da; et al. (2023). Cadastro Territorial Multifinalitário aplicado à Gestão Municipal [recurso eletrônico]. Florianópolis: UFSC. 214 p.: il.

CONTATOS

Patrícia de Castro Pedro
Emilia Grasielle Nicolodi
João Henrique Becker
Carla Cristina Pereira
Claudia de Oliveira Bosco
Ana Cristina Peruzzo Bardini

Prefeitura Municipal de Joinville
Avenida Hermann August Lepper, n.º 10 - Saguau
Joinville/SC
Brasil
Tel: 55 + (47) 3431-2241
Email: sefaz.uct@joinville.sc.gov.br
Website: <https://www.joinville.sc.gov.br/>