

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

Autores:

Emilia Grasiela Nicolodi | PMJ | emilia.nicolodi@joinville.sc.gov.br

Patrícia de Castro Pedro | PMJ | patricia.pedro@joinville.sc.gov.br

João Henrique Becker | PMJ | joao.becker@joinville.sc.gov.br

Carla Cristina Pereira | PMJ | carla.cristina@joinville.sc.gov.br

Claudia de Oliveira Bosco | PMJ | claudia.bosco@joinville.sc.gov.br

Ana Cristina Peruzzo Bardini | PMJ | ana.peruzzo@joinville.sc.gov.br

INTRODUÇÃO

O Cadastro Territorial e Imobiliário Urbano do município de Joinville passou a ser gerenciado através do Sistema de Gestão Cadastral (SGC) 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 no ano de 2007.

Considerando que o SGC é o repositório das informações relativas ao lotes e logradouros - que devem ser a base geométrica de todos os cadastros temáticos do município (Portaria n.º 3.242/2022 – MDR) - e 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, foi produzido o “Manual de Orientações Técnicas para o Cadastro Territorial e Imobiliário de Joinville”, publicado por meio da Portaria N.º 01/SEFAZ/GAB/UCT.

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.

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.

Muitos dos elementos utilizados para o cálculo do IPTU não possuem conceitos bem definidos dentro na LC n.º 389/2013 e no seu anexo “Manual de Avaliação de Imóveis”, o que gerava entendimentos diversos entre a equipe técnica da SEFAZ. São alguns exemplos de critérios avaliados e definidos:

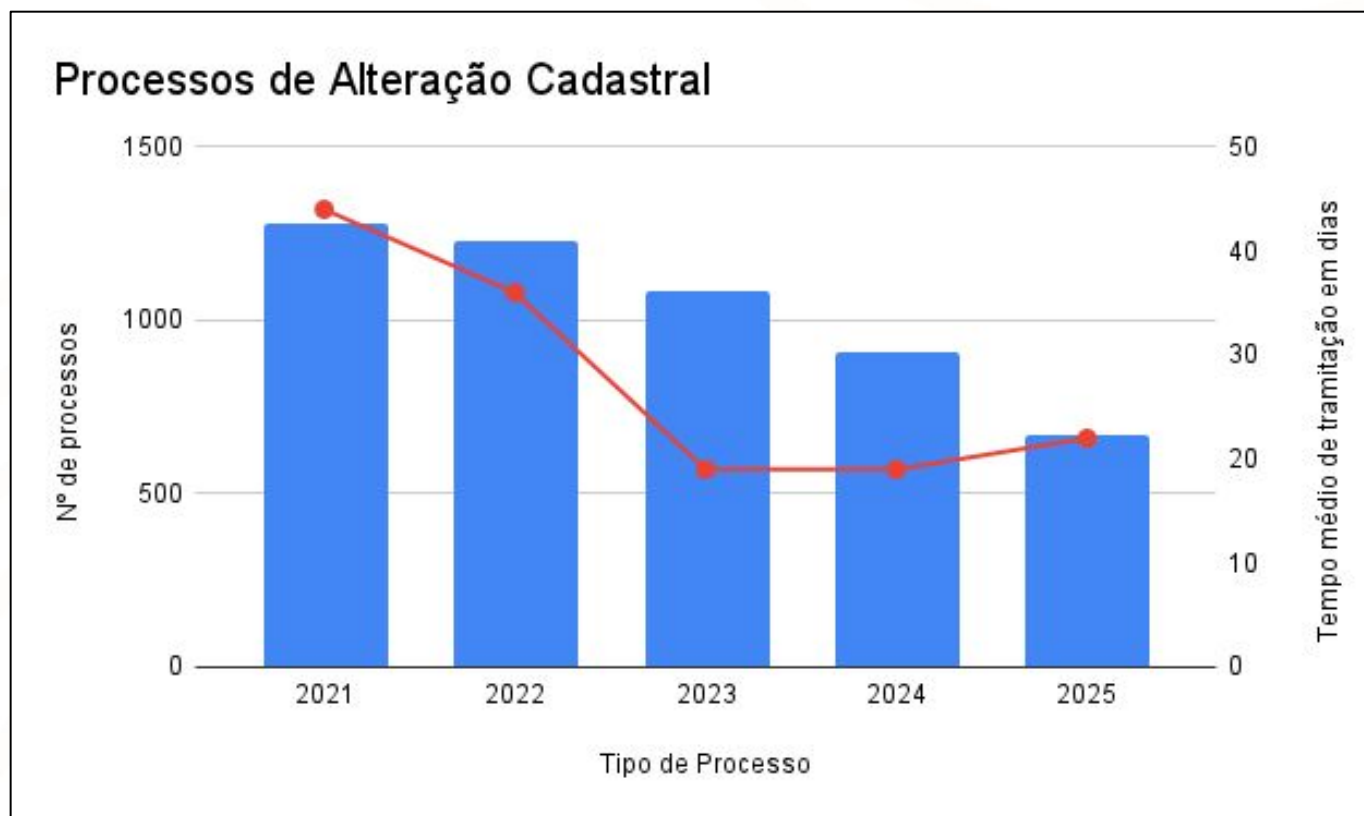
- Fatores de correção do terreno
 - Topografia;
 - Pedologia;
 - Situação na quadra: esquina, encravado, meio de quadra e fundos.
- Fatores para avaliação de edificações
 - Tipologia.

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.

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*”. Também foram definidas as rotinas referente-se à requisição da alteração cadastral a ser realizada diretamente pelo proprietário ou possuidor do imóvel ou pelas demais Unidades das secretarias municipais.

RESULTADOS OBTIDOS

Em relação aos processos de Alteração Cadastral, 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 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.



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.

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 também possibilitou que a manutenção do mesmo seja mais efetiva.

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:

1. Decreto referente à RRCM e implantação das parcelas certificadas;
2. Atualização da base cartográfica digital da área urbana e área de expansão urbana parte do município de Joinville, (ortofotos, fotografias aéreas oblíquas, mapeamento LiDAR, restituição aerofotogramétrica, processamento dos dados LiDAR, geocodificação, atualização cadastral e elaboração de proposta técnica para nova PGV (contrato em andamento);
3. Atualização da Lei Complementar n.º 389/2013 e da Planta Genérica de Valores;
4. Disponibilização da Certidão Unificada de Cadastro Imobiliário e Declaração de Dados Cadastrais;
5. Criação do Observatório do Mercado Imobiliário.

AGRADECIMENTOS

Aos Servidores da Prefeitura Municipal de Joinville envolvidos direta e indiretamente no projeto, pela dedicação diária;

Aos organizadores da FIG, pela oportunidade de divulgação as ações realizadas no âmbito da Unidade de Cadastro Técnico do município de Joinville/SC.



execução



patrocinadores



MINISTÉRIO DA
GESTÃO E DA INOVAÇÃO
EM SERVIÇOS PÚBLICOS

