



Denise Silva Magalhães, Eduardo Assis D'Almeida
Marcelo Serva da Silva e Orlando Simas Régis Filho/CPM *

Até aqui o município não dispunha de informações cadastrais confiáveis com vistas às ações de intervenção da administração. Elas existiam de forma incompleta, defasada ou espalhada segundo a conveniência de diferentes órgãos públicos. A implantação do Cadastro Técnico Municipal busca suprir essa deficiência objetivando, na sua fase inicial, promover uma revisão cadastral para subsidiar a administração tributária e o planejamento urbano. Como passo seguinte se tentará articulação com diversos órgãos estaduais, como a COELBA, EMBASA, etc., através de convênios de cooperação, com o objetivo de se unificar a base de codificação.

A estrutura administrativa do município do Salvador é ainda, uma das poucas do país a não possuir uma base de informações consolidada (que se utilize de processos modernos de arquivamento e processamento) sobre a realidade local.

Só agora, na presente gestão, a PMS através do Centro do Planejamento Municipal – CPM – vem desenvolvendo esforços no sentido de implantar a base inicial para a efetivação de um Cadastro Técnico Municipal (CTM), que sirva realmente de elemento estrutural norteador das ações do planejamento municipal. Pois conhecer a realidade local é a primeira tarefa de qualquer atividade de planejamento. Buscar o conhecimento da realidade na forma como ela se encontra e difundir

essas informações, devolvendo às pessoas a visão do todo; é um caminho para criar a transparência da ação governamental, viabilizando a participação da comunidade no planejamento municipal e garantindo que o uso dos recursos públicos seja reflexo de suas reais necessidades. Possibilita, também, à administração municipal negociar com outros níveis de governo os recursos que necessita.

Informações existem em todos os níveis, porém em diferentes órgãos públicos e, na maioria das vezes, encontradas incompletas, defasadas ou organizadas segundo a necessidade imediata do órgão que a possui. A maioria das informações no município, não é tratada e organizada de forma a atender às necessidades das diferentes unidades organizacionais. Ressalta, ainda, o fato de que o conhecimento da realidade municipal é hoje apropriado individualmente, não estando documentado e sistematizado. As informações coletadas pelos órgãos responsáveis são transformadas em depósitos de documentos de difícil acesso e pouca utilidade.

Um CTM pode ser definido como um conjunto de arquivos que contém o

registro de dados de base imobiliária urbana. Os objetivos mais prementes do CTM referem-se ao planejamento físico e controle do uso do solo, à arrecadação municipal e à implantação dos serviços urbanos. Tem como base comum das informações o imóvel urbano-predial ou territorial da área urbana e de expansão urbana.

Normalmente, a estrutura de um Cadastro Técnico Municipal é formada por seis conjuntos de informações: base cartográfica, cadastro físico-territorial, planta genérica de valores – PGV –, cadastro de informações sócio-econômicas e cadastro de informações rurais.

Base cartográfica

A base cartográfica é um conjunto de plantas e mapas (acervo cartográfico) em escala conveniente para os diferentes usos das unidades organizacionais, importante para possibilitar a análise espacial, criando condições para o entendimento da distribuição, pelo espaço urbano e rural, dos recursos naturais, das informações sócio-econômicas, dos serviços públicos, dos equipamentos urbanos e da infra-estrutura urbana, além de outros dados que permi-

* Denise Silva Magalhães é geógrafa, Eduardo Assis D'Almeida, Marcelo Serva da Silva e Orlando Simas Régis Filho são arquitetos. Os autores são técnicos da Gerência de Informações – GERIN. Este artigo contou com a colaboração da equipe técnica da Subgerência de Informações Físicas – SIFI.

tem visualizar a situação em que se encontra o município, bem como viabilizar a realização de estudos e a projeção de tendências do uso e ocupação do espaço.

Esta base é organizada pelas seguintes plantas: geral do município, representação rural, referência cadastral urbana, equipamentos e serviços urbanos, genérica de valores e temáticas.

Cadastro físico-territorial

É constituído pelo conjunto de informações necessárias para que a administração pública possa exercer sua atribuição tributária, ou seja, é a legislação tributária que determina a estruturação deste cadastro, uma vez que é esta quem estabelece genericamente os fatores, uma forma de cálculo, a forma de aplicação das alíquotas, etc. Também é utilizado no desenvolvimento de atividades como planejamento territorial-urbano, delimitação de zonas por usos predominantes, projetos de ocupação do solo, etc.

Este cadastro tem como elementos básicos o cadastro imobiliário, o cadastro de atividades, o cadastro de logradouros, o cadastro de loteamentos e a planta de referência cadastral.

Planta genérica de valores

Serve basicamente para a administração tributária, principalmente para

cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e, em menor escala, para cobrança do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

É através da PGV que são fixados os valores básicos unitários dos terrenos expressos por metro quadrado de área, e das edificações por metro quadrado de área construída, em função do tipo e padrão de acabamento.

Uma PGV constantemente aprimorada e atualizada, permite uma maior justiça fiscal e um acompanhamento da valorização imobiliária, facilitando a ação reguladora do governo municipal quanto ao uso e ocupação do solo.

Cadastro de equipamentos urbanos

Destina-se ao registro e controle dos equipamentos e serviços urbanos existentes, e ao planejamento de sua ampliação, quer sejam essenciais (saúde, educação, saneamento, etc), quer sejam de utilidade pública (energia elétrica, telefonia, iluminação pública, etc.). Um de seus produtos é a elaboração de plantas temáticas.

Cadastro de Informações Sociais

Contém informações sobre a situação social e econômica da população local e permite à administração municipal estabelecer um diagnóstico da realidade.

Este arquivo contém informações sobre demografia, emprego e renda,

educação, habitação, saúde, saneamento etc.

Etapa inicial: revisão do cadastro de Salvador

Na atual fase, a PMS ressen-te-se da ausência de uma base sólida de informações nas áreas de planejamento, tributação e fiscalização, exatamente pela dificuldade da localização exata de um imóvel, ou até de um logradouro na malha urbana.

Por isso mesmo, decidiu-se desencadear o processo de implantação do CTM, a partir da revisão cadastral, que procurará atingir, em sua etapa inicial, a formação de uma base de dados voltada para a área de administração tributária e planejamento urbano.

O primeiro passo da revisão cadastral busca a integração dos diversos módulos da área tributária: IPTU, ISS, TLF, Dívida Ativa, Bens Dominais e a Planta Genérica de Valores, fornecendo os elementos para uma melhor política gerencial, fiscal e tributária. Todos os módulos terão uma mesma base geográfica, o que possibilita um mesmo sistema de codificação, com perspectivas que remetem ao geoprocessamento, gerando uma posterior integração aos sistemas do Cadastro Técnico Metropolitano, através do Sistema Cartográfico Metropolitano – SICAR – e ao de Numeração Métrica Linear de Logradouros, instituindo-se assim o Cadastro Técnico Municipal (CTM). Resumindo: a base cartográfica SICAR, a Numeração Mé-





trica, o Cadastro de Logradouros, Imobiliário e de Atividades reunirão os elementos necessários para o Cadastro Fiscal da PMS, usando uma mesma codificação para todos os interessados.

Nesta presente etapa, a PMS está estabelecendo convênios de cooperação técnico-financeira com a CONDER, complementados pelas três mais importantes empresas de serviços públicos: EMBASA, COELBA, TELEBÁHIA, que também mantém cadastros setoriais, buscando unificar a base de codificação.

As dificuldades financeiras atuais da PMS não permitem a implantação integral do sistema a curto prazo. Assim, em função da demanda das principais atividades arrecadoras e de planejamento, decidiu-se desencadear, no primeiro instante, a revisão dos cadastros imobiliários e de atividades além de implantar o Cadastro de Logradouros, com caráter complementar à marcação efetiva da numeração métrica linear e implantação da toponímia.

Estes projetos serão o marco fundamental para estruturação da base de informações voltada para o gerenciamento administrativo e planejamento da cidade. A Companhia de Processamento de Dados de Salvador – PRO-DASAL – será responsável pela implantação do sistema de processamento dos dados que fará a interligação com outros sistemas de informações, me-

diantes padronização de linguagem identificadora de dados. Nessa 1ª etapa a Secretaria da Fazenda do Município – financiadora do projeto, será diretamente beneficiada com:

- 1) melhoria do sistema de controle de disponibilidades, fiscalização das receitas municipais, e a consequente elevação da arrecadação;
- 2) melhoria do atendimento aos contribuintes e à comunidade;
- 3) automação das atividades de cálculo, emissão de documentos e análise de alternativas, hoje executadas manualmente.

A médio prazo já se pode afirmar que será obtida uma maior gama de informações, o que proporcionará maior racionalização dos gastos administrativos, reduzindo custos e agilizando a execução dos serviços.

O projeto, em sua 1ª etapa, tem um custo estimado para os três cadastros, de Cr\$200.000.000,00 (duzentos milhões de cruzeiros). A implantação da toponímia, numeração métrica e emplacamento, estão estimados em Cr\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de cruzeiros).*

Foi publicado edital de concorrência pública para contratar os serviços de pesquisa de campo; compatibilizar os resultados com os cadastros existentes; atualizar as plantas das Zonas de Informação que compõem a base

cartográfica do CPM com plotagem gráfica de novos logradouros (com código e toponímia) e imóveis (testada com numeração métrica linear); atualizar 2.800 plantas de logradouros e confeccionar plantas para os demais logradouros; desenhar plantas de cada logradouro, com indicação dos lotes existentes e suas respectivas numerações antiga e métrica linear aproximada, apresentá-las em arte final e coletar dados para a denominação dos logradouros.

A empresa vencedora foi a PRO-GEL – Planejamento, Organização e Pesquisa Ltda, que iniciou os trabalhos no mês de agosto.

Inicialmente, com esta 1ª etapa, pretende-se realizar os cadastros imobiliário e de atividade nas Regiões Administrativas (RAs): V (Brotas), VI (Barra) e VII (Rio Vermelho), que contam aproximadamente com 65.000 unidades imobiliárias e 9.000 unidades econômicas.

O cadastro de logradouros, implantação da toponímia e numeração métrica dos imóveis, serão realizados nas seguintes RAs: I (Centro), II (Itapagipe), III (São Caetano), IV (Liberdade), V (Brotas), VI (Barra), VII (Rio Vermelho), VIII (Pituba), IX (Boca do Rio), X (Itapuã), XI (Cabula) que contam com aproximadamente 8.000 logradouros, 100.000 placas de numeração métrica e 250.000 imóveis. A duração

* Valores de julho de 1991

prevista para execução desta primeira etapa é de nove meses.

Cadastro Imobiliário

O Cadastro Imobiliário pesquisará os seguintes dados, através de boletins próprios definidos pela CPM/SEFAZ:

a) **Geolocalização da Unidade Imobiliária:** código de logradouros, nome e espécie de logradouro, logradouro de tributação - trecho, Região Administrativa (RA), Zona de Informação (ZI) e folha atlas.

b) **Identificação da propriedade:** número métrico e complemento, número antigo, sub-número, sub-número da sub-unidade antiga, tipo e número da sub-unidade, edifício/conjunto, número do bloco, inscrição vinculada,

domínio, áreas e número de pavimentos;

g) **Dados físicos da edificação:** tipologia, estado de conservação, estrutura, paredes, revestimento, esquadrias e acabamento da fachada principal;

h) **Equipamentos especiais:** estacionamento, circulação vertical e outros: piscina, quadra de esporte, salão de jogos, sauna, etc;

i) **Croquis do terreno e da edificação com todas suas medidas;**

j) **Produtos do cadastro imobiliário:** croquis com medida do imóvel; relatórios atualizados dos imóveis por logradouro, ZI (Zona de Informação) e RA, (Região Administrativa), ampliação da receita tributária do IPTU e base de dados para o planejamento físico-territorial.

dos das unidades econômicas por logradouro, Zona de Informação e Região Administrativa, ampliação da receita tributária através do ISS e TLF e base de informações para projetos de ocupação do solo.

Cadastro de logradouros

a) **Pesquisa de campo:** tipo de pavimentação, energia elétrica, iluminação pública, uso predominante, número de pista, grau de acessibilidade, rede água potável, drenagem pluvial, rede de telefonia, transporte coletivo, equipamentos de lazer, equipamentos de abastecimento, equipamentos de educação, equipamentos de saúde, calçada (existência), largura da calçada, meio-fio e arborização;



total de unidades, código e nome do parcelamento (loteamento, desmembramento, urbanização integrada), quadra e lote, nome do bairro ou micro-comunidade, CEP, número do telefone, inscrição imobiliária, inscrição imobiliária anterior, número do consumidor (COELBA) e número do hidrômetro (EMBASA).

c) **Identificação do proprietário:** nome, nome e espécie do logradouro, número métrico e complemento, edifício/conjunto, número da sub-unidade, nome do bairro, município, número do telefone, CEP, unidade da federação;

e) **Dados físicos do terreno:** ocupação do lote, situação, domínio, pedologia, delimitação, topografia, medidas do terreno e área do terreno;

f) **Dados gerais da edificação:** categoria de uso, caracterização do uso,

Cadastro de atividades

Levantará dados sobre as unidades econômicas do município, através de boletins próprios, definidos pela CPM/SEFAZ.

Os dados pesquisados:

Dados cadastrais: nome ou razão social, nome de fantasia, localização do imóvel (idêntico ao cadastro imobiliário), número de inscrição no CGA, número de inscrição no cadastro imobiliário, número do CGC e CPF e número de inscrição estadual;

b) **ISS/TLF:** Classificação geral, situação institucional, atividade principal (códigos, data de início, situação) e outras atividades (códigos, data de início, situação);

c) **Produtos do cadastro de atividades:** relatórios com dados atualiza-

b) **Complementação de dados:** código de logradouro, limites de logradouro, nome do logradouro, classificação de via de acordo com a lei de Uso do Solo, largura da via, rede de esgotamento sanitário, limpeza pública, padrão construtivo predominante e coordenadas cartesianas de início e fim do logradouro;

c) **Produtos do cadastro de logradouros:** perfil do logradouro, dados para elaboração de uma nova Planta Genérica de Valores, proporcionando uma presteza fiscal no município, e diagnóstico da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.