

CADASTRO TERRITORIAL NO BRASIL: CONTEXTUALIZAÇÃO, PANORAMA ATUAL E POLÍTICA CADASTRAL NO PAÍS

Bruno de Oliveira Lázaro¹
Daiana Barcelos Furtado²
Maria Lígia Chuerubim³

RESUMO:

Este trabalho tem como objetivo contextualizar a temática do cadastro urbano e rural no Brasil com base em um panorama geral dos principais estágios de desenvolvimento do cadastro no país. Este trabalho busca também evidenciar os principais fatores que eclodiram na política de cadastro territorial contemporânea. A participação do cadastro na estrutura administrativa do Estado representa uma importante ferramenta frente ao processo de gestão territorial, uma vez que se baseia em um sistema de informação geográfica que registra interesses sobre a terra, direitos e responsabilidades. Desta forma, o cadastro auxilia o processo de arrecadação tributária e o planejamento rural e urbano, os quais, em suma, buscam sempre o desenvolvimento social e econômico da federação. Por fim, este trabalho destaca a necessidade de se adotar políticas cadastrais condizentes com as necessidades e realidade de cada país.

PALAVRAS-CHAVE: Cadastro urbano; Plano diretor; Política tributária; Gestão municipal; Planejamento urbano.

URBAN REGISTRER IN BRAZIL: BACKGROUND, CURRENT SCENARIO AND REGISTRATION POLITICS IN THE COUNTRY

ABSTRACT:

This study has as objective contextualize the theme urban and rural register in Brazil, based on an general scheme of the main stages of developmental of the register in the country and thus revealing the main factors that raged in the current cadastral politics. Participation in the administrative structure of the Register of Member represents a powerful tool in the process of territorial management, since it is based on an information system that registers interest in the land, rights and responsibilities, assisting in the process of tax revenues, rural and urban planning, which in essence always seek social and economic development, stressing the necessity to adopt policies consistent with the cadastral needs and realities of each country.

KEY-WORDS: Urban registrer; Mayor planning; Public politics; Urban administration; Urban planning.

CADASTRO URBANO EN BRASIL: CONTEXTUALIZACIÓN, PANORAMA DE SITUACIÓN Y POLÍTICA ACTUAL DE INSCRIPCIÓN EN EL PAÍS

RESUMÉN:

Este estudio tiene como objetivo contextualizar el tema del cadastro urbano y registro rural en Brasil, basado en una visión general de las principales etapas de registro del desarrollo en el país y que pone de relieve los principales factores que estallaron en la política

1 Universidade Federal de Uberlândia – UFU. **E-mail:** brunodeoliveira38@hotmail.com

2 Universidade Federal de Uberlândia – UFU.

3 Professora Mestra em Ciências Cartográficas pela UNESP.

de registro actual. La participación del Registro en la estructura administrativa de los Estados es una poderosa herramienta para el proceso de gestión territorial, ya que se basa en un sistema de información que registra los intereses sobre la tierra, los derechos y responsabilidades, ayudando en el proceso de recaudación de impuestos, la planificación rural y urbana, que en definitiva siempre buscan el desarrollo social y económico, destacando la necesidad de adoptar políticas de registro de conformidad con las necesidades y realidades de cada país.

PALABRAS CLAVE: Registro urbano; Plan maestro; La política tributaria; Administración urbana; Planeamiento urbano.

INTRODUÇÃO

O cadastro territorial brasileiro consiste na regulamentação das terras existentes no território nacional e é efetuado desde o período da colonização portuguesa. Durante o período entre os anos de 1500 e 1800, o cadastro era realizado por meio da medição das sesmarias e quantificavam-se as posses dos seus proprietários. Porém, apenas em 1850 com a Lei 601, denominada “Lei das Terras”, o governo passou a discriminar as terras públicas e privadas, com a regulamentação do registro público das terras.

De acordo com Loch (2007), esta lei representou o marco inicial do Cadastro Territorial brasileiro. Todavia, a lei não recebeu nenhuma menção como cadastro técnico, algo que veio a ocorrer apenas em 1964 com a criação do Estatuto da Terra, Lei 4.504/64.

O Estatuto da Terra deu ênfase ao valor da terra como função social do cidadão. Além disto, a Lei também regulamentou os direitos e obrigações concernentes aos imóveis rurais para fins de reforma agrária e promoção de políticas agrícolas em âmbito nacional.

De acordo com Brasil (1983), apenas em 1964 o governo sentiu a necessidade de executar o levantamento de todas as terras nacionais para fins de reforma agrária. Todavia, o governo cumpriu parcialmente os objetivos propostos, uma vez que, em função das dimensões continentais do território nacional, grandes extensões de terra até hoje não apresentam conformidade com as exigências do Registro Público da União. Desta forma, a fim de suprir tais deficiências, o Estado criou o INCRA (Instituto Nacional de Reforma Agrária), com o objetivo de executar e controlar as propriedades rurais de todo o território brasileiro.

Entretanto, o cadastro de territórios urbanos só se tornou uma preocupação efetiva da administração pública nacional em 2003 com a criação do Ministério das Cidades. A partir da articulação deste ministério, órgãos governamentais passaram a ter maior responsabilidade para com o planejamento e gestão de seus territórios municipais e passaram a buscar a concomitância entre desenvolvimento urbano socioeconômico e preservação ambiental (LOCH, 2007).

O Cadastro territorial é considerado, atualmente, uma poderosa ferramenta de gestão de um país. Por meio das informações cadastrais, pode-se adotar políticas públicas mais eficientes tanto à gestão municipal (sob forma de tributação territorial, planejamento rural e urbano e ações de regularização fundiária e urbana relacionadas a questões ambientais)

quanto à população. Assim, o Cadastro territorial consegue promover o desenvolvimento econômico sustentável dos municípios e de suas populações (CARNEIRO, 2005).

Atualmente, o Cadastro territorial (tanto rural quanto urbano) é feito com base em um sistema de banco de dados que garante uma maior eficiência na atualização das informações nele registradas. Por meio da confluência entre dados geográficos, estatísticas, imagens de satélite geoprocessadas e georreferenciadas, forma-se um Sistema de Informações Geográficas (SIG) que é a base do Cadastro e serve como ferramenta importante para a gestão dos territórios municipais.

Portanto, este trabalho se ateve a contextualizar a realidade do processo de Cadastro territorial brasileiro e relacioná-la com a dinâmica de planejamento e gestão urbana enfrentada pelos municípios atuais. Por meio desta relação, buscou-se evidenciar fatores importantes que contribuíram com a formação da política cadastral brasileira contemporânea e suas implicações para com o desenvolvimento pleno dos municípios e seus habitantes.

DESENVOLVIMENTO

FUNDAMENTOS DO CADASTRO TÉCNICO TERRITORIAL BRASILEIRO

De acordo com o Dicionário Aurélio (1986), o Cadastro Técnico Territorial se configura como o registro público dos bens imóveis de um território. Isto implica que o Cadastro tem como objetivo principal o levantamento e gestão das propriedades existentes sobre determinada faixa de solo. Além disto, o Cadastro também se comporta como uma ferramenta auxiliadora na arrecadação de impostos pelo aparelho administrativo, bem como também serve de base de dados para o planejamento urbano e gestão municipal.

Conforme Antunes (2004), o Cadastro pode ser dividido nas seguintes categorias:

1. Cadastro Fiscal: é a forma de cadastro na qual se leva em consideração a identificação do proprietário, da propriedade e do valor do bem imóvel em questão. É importante salientar que para o cálculo do valor do bem são incluídas informações como localização do imóvel, configurações geométricas de edifício, benfeitorias e histórico de preço mercantil;
2. Cadastro Jurídico: é o tipo de cadastro que corresponde ao registro em cartório (ou ofício semelhante) da propriedade ou bem imóvel;
3. Multifinalitário (Territorial ou Urbano): é a classificação de cadastros que tem como objetivo o planejamento urbano, comportando-se assim como um documento de auxílio no processo de tomada de decisões para os municípios. Esta é a categoria de cadastro mais completa e leva em consideração uma série de dados que correlacionam tanto os já citados nos itens anteriores como características geográficas, sociais, ambientais e de utilização dos bens imóveis avaliados.

A priori, o Cadastro teve caráter exclusivamente de arrecadação tributária (Cadastro Fiscal) e fiscalização de contas (Cadastro Jurídico). Todavia, com o advento dos movimentos ambientalistas, bem como a ascensão das discussões mundiais em tona do desenvolvimento sustentável, o Cadastro passou a ter um caráter mais genérico. Com isto, foi possível diagnosticar a política cadastral em sua função como mantenedora e gestora do território de cada nação.

Segundo Cordovez (2004), o Cadastro pode ser definido como um banco de dados que contém, de maneira sistemática e depurada, informações pertinentes a qualquer tema de utilização pela máquina gestora pública. O Cadastro Técnico Urbano (ou Cadastro Técnico Multifinalitário), por exemplo, é feito ao tomar-se como base dados físicos, econômicos, cartográficos e jurídicos de bens imóveis, o que possibilita à administração municipal ter conhecimento pleno das atividades, utilizações e ocupações principais de seu território.

Todavia, com o surgimento de tecnologias de informação mais modernas, torna-se inviável a utilização de bancos de dados analógicos. Desta forma, os Cadastros atuais enfrentam a dificuldade de se afirmarem no que concerne às estratégias adotadas pelos municípios a fim de fiscalizar atividades econômicas, obras, transação de imóveis, planejamento e gestão urbana/ambiental, regulamentação dos serviços públicos e democratização de serviços prestados à população.

ESTRUTURAÇÃO DO CADASTRO MULTIFINALITÁRIO DO BRASIL

De acordo com Carneiro (2005), o Cadastro Territorial no Brasil apresenta um funcionamento característico e distinto de outros Estados no mundo. Todavia, para se alcançar esta configuração particular, o Cadastro deve levar em consideração uma estrutura hierárquica pautada em diretrizes nacionais que visem estabelecer os critérios necessários para a efetivação do Cadastro. Estes critérios de estruturação baseiam-se nos seguintes aspectos:

- Adoção da parcela de terras como unidade territorial do Cadastro (a ausência deste conceito ocasiona problemas com a aplicação da Lei 10.267/2001, que determina diretrizes para o georreferenciamento de imóveis rurais para fins de registro);
- Admissão da descontinuidade do imóvel (desde que sua exploração econômica seja uniforme);
- Exigência de um conteúdo mínimo para o Cadastro (visto que para cumprir funções multifinalitárias o cadastro deve oferecer informações oficiais e legais mínimas relativas a cada parcela territorial envolvida no registro – tais como localização e dimensão das parcelas, proprietários, direitos e obrigações, uso do imóvel, valor do bem, entre outras).

Ao se atender estes critérios de estruturação, pode-se assegurar que o Cadastro funcionará de maneira eficiente para o fim ao qual ele foi estabelecido. Assim, o Cadastro pode

desempenhar bem sua função para com a administração pública no que concerne, por exemplo, à gestão do território municipal, arrecadação de impostos etc.

O CADASTRO TÉCNICO URBANO (CTU)

De acordo com Antunes (2004), o território de um município pode ser dividido de maneira genérica entre espaço urbano e espaço rural. O espaço rural se configura como a porção de terras marcadas por elementos naturais a qual se destina à atividade agrícola. Já o espaço urbano se configura como a área geográfica onde há intensa modificação do meio ambiente por meio da ação antrópica, densidade populacional considerável e significativo uso do solo para fins industriais, comerciais e domésticos.

Segundo Araújo (2006), o espaço urbano necessita de um cadastro técnico confiável devido as variadas utilizações de sua área pela população municipal. Todavia, um dos principais problemas para a execução do CTU é a ineficiência de dados cartográficos atualizados ou georreferenciados.

Além disto, a falta de profissionais capacitados a realizar um levantamento georreferenciado eficaz dentro das prefeituras, bem como a falta de integração entre registros e cadastros físicos; dificulta a execução do CTU pelos municípios. Desta forma, a fim de minimizar as deficiências na elaboração do CTU, as administrações municipais empregam métodos diretos e indiretos para determinar os limites das propriedades e outros critérios importantes para a estruturação do SIG gerador do Cadastro.

Conforme Gonçalves (2002) os métodos indiretos são aqueles que coletam informações e parâmetros sem o contato *in loco* com os objetos de interesse. Para isto, são utilizados conhecimentos teóricos específicos para a configuração e manipulação de *softwares* que propõem a interpretação de imagens geradas por sensoriamento remoto e aerofotogrametria. Esta metodologia de análise facilita o processo de planejamento espacial, visto que permite um estudo aprofundado da área urbana do município como um todo.

Por outro lado, os métodos diretos se configuram como aqueles pelos quais a coleta de parâmetros e informações se dá em detrimento do contato e estudo *in loco* com o objeto de interesse. Os critérios são adquiridos por meio de técnicas de Topografia e Geodésia por meio de equipamentos como trenas, balizas, miras, níveis e teodolitos. Pode-se utilizar também equipamentos mais modernos, tais como estações totais e receptores GPS (*Global Positioning System*).

Ainda de acordo com Gonçalves (2002), a metodologia direta apresenta melhor desempenho em relação a primeira. Os métodos diretos são mais precisos e seguros quando se objetiva levantar limites de propriedades e de parcelas de terra, uma vez que com o trabalho de campo se consegue determinar características que seriam de difícil diagnóstico por meio da análise de imagens indiretas.

Todavia, observa-se que é necessário buscar técnicas que confluem os resultados obtidos pelas metodologias diretas com os proporcionados pelos métodos indiretos. Desta maneira, portanto, assegura-se a elaboração de bancos de dados mais completos e seguros para uma melhor eficácia do Cadastro Técnico Urbano.

CADASTRO TÉCNICO RURAL

O INCRA, órgão responsável pelo Cadastro de imóveis rurais no país, coleta informações cadastrais por meio da Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais, compostos por três tipos de formulários: dados da estrutura; dados sobre uso, pessoas, relacionamentos e plantas dos limites; e dados de uso e aptidão. Todos estes parâmetros são armazenados em sistema de banco de dados, o qual está passando, atualmente, por uma reformulação com o objetivo de incorporar em seu sistema informações gráficas ao SNCR (Sistema Nacional de Cadastro Rural).

A Lei 10.267, de 28/08/2001, coloca sob a responsabilidade do INCRA e da Secretaria da Receita Federal a organização e coordenação da informação rural. A Lei deixa a entender que essas duas instituições tem estruturas técnicas com conhecimento suficiente na área cadastral.

De acordo com Loch (2007), no parágrafo 2º, artigo 2º, a lei estabelece a criação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, que tem base comum de informações, gerenciada conjuntamente pelo INCRA e pela Secretaria da Receita Federal. Este banco de dados é produzido e compartilhado pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro.

Ainda de acordo com Loch, no parágrafo 3º, artigo 1º da mesma lei; determina-se que a base comum do CNIR adote um código único a ser estabelecido em ato conjunto do INCRA e da Secretaria da Receita Federal. Esta código para os imóveis rurais cadastrados permite sua identificação e o compartilhamento das informações entre as instituições participantes no Cadastro.

Já no parágrafo 4º, do mesmo artigo, determina-se também que integrarão o CNIR as bases próprias de informações produzidas e gerenciadas pelas instituições participantes. Estas bases serão constituídas por dados específicos de seus interesses, e poderão ser compartilhadas entre as instituições em questão, desde que sejam respeitadas as normas regulamentadoras de cada entidade.

Georreferenciamento de imóveis rurais

De acordo com Loch (2007), a norma de georreferenciamento de imóveis rurais vigente no país foi criada com o propósito de orientar os profissionais que atuam no mercado de demarcação, medição e georreferenciamento visando o atendimento da Lei 10.267. Tal norma foi elaborada tomando como base o Manual Técnico de Cartografia Fundiária do INCRA, aprovado pela Portaria Ministerial Nº 547, de 26/04/1988.

Na norma, foram incluídos alguns tópicos específicos em função do desenvolvimento tecnológico e surgimento de modernas tecnologias de informação (como os Sistema de Informações Geográficas – SIG). Em especial, a norma sofreu alterações para se adequar ao que diz respeito às tecnologias espaciais de posicionamento (como o GPS).

Particularmente, com respeito aos sistemas de posicionamento via satélites artificiais, a norma especifica algumas orientações para se desenvolver o georreferenciamento de imóveis rurais, tais como:

- Estabelecer os preceitos gerais e específicos aplicáveis aos serviços que visam à caracterização e o georreferenciamento de imóveis rurais pelo levantamento e materialização de seus limites legais, feições e atributos associados;
- Proporcionar aos profissionais que atuam nesta área padrões claros de precisão e acurácia para a execução de levantamentos topográficos voltados para o georreferenciamento de imóveis rurais;
- Assegurar a homogeneidade e a sistematização das operações geodésicas, topográficas e cadastrais, bem como as representações cartográficas decorrentes destas atividades, permitindo a inserção desses produtos no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR e no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR;
- Garantir ao proprietário confiabilidade na geometria descritiva do imóvel rural, de forma a dirimir conflitos decorrentes da sobreposição de limites dos imóveis lindeiros.

Após a análise da norma, pode-se afirmar que o ponto crítico da mesma é que esta evidencia muito as potencialidades da Tecnologia GPS para o georreferenciamento dos vértices das propriedades rurais. Com isto, a norma omite outras possibilidades de levantamento e processamento de dados que poderiam ser mais facilmente aplicadas a alguns imóveis, como a fotogrametria e/ou os levantamentos por estações totais, por exemplo.

Outras regulamentações e sugestões para o georreferenciamento de imóveis rurais podem ser encontradas na ABNT NBR 14166. Esta norma brasileira fixa as condições exigíveis para a implantação e manutenção da Rede de Referência Cadastral municipal destinada aos seguintes desígnios:

- Apoiar a elaboração e a atualização de plantas cadastrais municipais;
- Amarrar, de um modo geral, todos os serviços de topografia, visando às incorporações às plantas cadastrais do município;
- Referenciar todos os serviços topográficos de demarcação, de anteprojetos, de projetos, de implantação e acompanhamento de obras de engenharia em geral, de urbanização, de levantamentos de obras construídas e de cadastros imobiliários para registros públicos e multifinalitários.

Além da NBR 14166, tem-se também a ABNT NBR 13133. Esta norma, criada em 1994, determina condições mínimas aceitáveis para a execução de trabalhos de levantamento topográfico destinados a obtenção dos seguintes produtos:

- Conhecimento geral do terreno: relevo, limites, confrontantes, área, localização, amarração e posicionamento;
- Informações sobre o terreno destinadas a estudos preliminares de projetos;
- Informações sobre o terreno destinadas a anteprojetos ou projetos básicos;
- Informações sobre o terreno destinadas a projetos executivos.

Tributação de propriedades rurais

De acordo com Loch (2007), a tributação das propriedades rurais passou por várias mudanças desde o sistema de sesmarias durante o período colonial. Estas mudanças tiveram como enfoque principal o valor do tributo a ser pago pelos proprietários de terra, valor este que sempre foi cobrado em função de um sistema declaratório de total responsabilidade do proprietário ou ocupante da terra.

Todavia, a criação da Lei 10257 em 2004, passou a responsabilizar o município quanto às questões associadas ao planejamento e gestão de todo território municipal (todavia, incluía-se neste âmbito apenas a arrecadação tributária referente ao território urbano). Posteriormente, a lei fora revogada de modo a dar direito ao município de cobrar o tributo imobiliário de toda a área municipal (espaço rural e urbano), desde que tivesse a administração pública municipal apresentasse capacidade técnica comprovada para exercer tal função.

Plano diretor: um desdobramento do cadastro territorial

De acordo com o Ministério das Cidades (2004), o plano diretor torna-se obrigatório para os municípios com mais de 20.000 habitantes integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas. Incluem-se nestes municípios aqueles com áreas de especial interesse turístico e também os situados em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região de inserção geográfica ou no país.

Ainda de acordo com o Ministério das Cidades, para um planejamento urbano ideal faz-se necessária a utilização de mapas que auxiliem na avaliação da situação municipal, no crescimento da cidade e nas áreas denominadas de riscos. Estes mapas podem se apresentar na forma de cartas de riscos para ocupação urbana, áreas para preservação cultural; estrutura fundiária; evolução histórica da cidade e do território; inserção regional do mundo; indicadores de mobilidade e circulação; de caracterização e distribuição da população e seus movimentos; uso e ocupação atual do solo; de infraestrutura urbana e de atividade econômica do município etc.

Um plano diretor segue as seguintes etapas de elaboração:

- Documentação de informação e análise (ou seja, diagnósticos, relatórios e mapas e sua consequente análise);

- Documentação de orientação para a definição de políticas, diretrizes e estratégias e técnicas operativas (que são os planos de ação e projetos).
- Processo contínuo de análise e correlação de dados cartográficos obtidos.

A elaboração de um plano diretor eficaz se dá mediante um estudo contínuo visto que o crescimento das cidades ocorre de forma dinâmica. Desta maneira, vale salientar que o plano diretor deve atuar de igual maneira, ou seja, deve ser revisado e atualizado periodicamente. Assim, o plano diretor se configura como um instrumento, baseado em informações cadastrais, de grande importância e utilidade para o município, buscando antecipar soluções e evitar problemas urbanos.

Dentre os benefícios trazidos pelo planejamento urbano por meio das informações cadastrais, o Ministério das Cidades (2004) destaca aqueles relacionados à economia de recursos públicos e privados. Além disto, a concomitância entre o Cadastro Territorial Multifinalitário e o plano diretor garante a coordenação das ações de diversos órgãos públicos, evitando-se assim desperdícios e promovendo o desenvolvimento social e econômico dos municípios brasileiros.

POLÍTICA DE IMPOSTOS RELACIONADA AO CADASTRO TERRITORIAL

O cadastro técnico territorial urbano elaborado com finalidade de subsidiar a gestão tributária (Cadastro Fiscal) é utilizado principalmente para as seguintes funções:

- Lançamento do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);
- Lançamento de Taxas de Serviços Públicos Urbanos (TSU);
- Lançamento do Imposto sobre Transmissão Intervivos de Bens Imóveis (ITBI);
- Imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISS).

Segundo Erba *et. al.* (2005), por meio do Gráfico 1, verifica-se que entre os tributos administrados arrecadados em 2001 pelos municípios, o ISS é o mais importante, com 37,01% da arrecadação municipal. Após ele, segue-se a importância do IPTU, com 29,22%. Ainda de acordo com o autor, as taxas (incluindo aquelas instituídas pelo exercício do poder de polícia e pela prestação de serviço) contribuem com 18,83% da arrecadação tributária e os demais itens incluem as contribuições previdenciárias municipais, como o ITBI e a Contribuição de Melhoria, classificada em “outros tributos”.

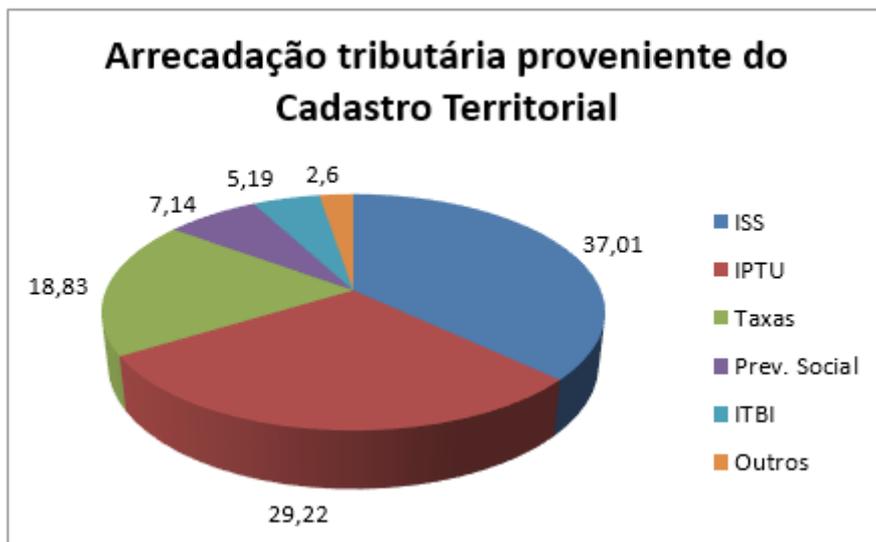


Gráfico 1 – Tributos provenientes do Cadastro Territorial arrecadados pelos municípios em 2011. Fonte: Erba *et. al.* 2011.

De acordo com Araújo (2006), para o cálculo do IPTU deve-se seguir os termos da Lei 1707/91. Esta Lei define em seu artigo 158º a aplicação das seguintes alíquotas diferentes na cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano calculadas sobre valores venais dos imóveis:

- I. 3,0% para os terrenos não dotados de passeio;
- II. 2,0% para os terrenos dotados de passeio;
- III. 0,8% para os imóveis construídos não dotados de passeio;
- IV. 0,6% para os imóveis construídos dotados de passeio.

No cálculo do valor venal do imóvel, leva-se em conta as seguintes considerações contidas no artigo 138º da Lei 1.008/74:

- I. O valor declarado pelo contribuinte se houver;
- II. Os índices de desvalorização da moeda;
- III. O índice médio de valorização correspondente à zona em que esteja situado o imóvel;
- IV. A forma, as dimensões, a localização e outras características do imóvel;
- V. A área construída, o valor unitário da construção e o estado de conservação do imóvel, no caso de ser o mesmo edificado;
- VI. Quaisquer outros dados informativos fornecidos pelo cadastro Imobiliário ou obtidos pelas repartições competentes.

No que diz respeito a terrenos pertencentes à União, é importante lembrar os seguintes conceitos, de acordo com Araújo (2006):

I. Aforamento é o ato pelo qual a União atribui a terceiros o domínio útil de imóvel de sua propriedade, obrigando-se este último (foreiro ou enfiteuta) ao pagamento de pensão anual, denominada foro;

II. A taxa cobrada correspondente ao foro é 0,6% do valor do terreno;

III. Laudêmio é o valor pago pelo proprietário do domínio útil ao proprietário do domínio direto (ou pleno) sempre que se realizar uma transação onerosa do imóvel. Esta taxa corresponde a 5% do valor do terreno e das benfeitorias existentes;

IV. As terras de marinha correspondem à faixa de 33 metros a contar da linha de preamar média do ano de 1831. Portanto, os terrenos da União são identificados a partir da média das marés altas do ano de 1831, tomando como referência o estado de situação da costa brasileira naquele ano (SPU, 2006).

Segundo a Lei 1876 de 1981, ficam isentas de foros e taxas de ocupação, referentes a imóveis de propriedade da União, as pessoas consideradas carentes, assim entendidas aquelas cuja situação econômica não lhes permita pagar esses encargos sem prejuízo do sustento próprio e de sua família. Também intensam-se destes encargos as empresas públicas e as sociedades de economia mista, nas transferências destinadas à realização de programas habitacionais.

De acordo com Araújo (2006), esta lei isenta ainda do pagamento de laudêmio as transferências do domínio útil de bens imóveis foreiros à União quando os adquirentes forem os Estados, o Distrito Federal, os Territórios e os Municípios, bem como as Autarquias e as Fundações por eles mantidas ou instituídas; e as empresas públicas e as sociedades de economia mista, nas transferências destinadas à realização de programas habitacionais. E a lei nº 2.398 de 1987 esclarece quanto ao valor das taxas a serem cobradas, onde a taxa de ocupação de terrenos da União se dá em 2% (dois por cento) para as ocupações já inscritas e para aquelas cuja inscrição seja requerida, ao SPU, até 30 de setembro de 1988; e de 5% (cinco por cento) para as ocupações cuja inscrição seja requerida ou promovida “ex officio”, a partir de 1º de outubro de 1988.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Cadastro territorial como ferramenta de apoio ao processo de gestão de municípios vem contribuindo a vários setores da sociedade, no que concerne as questões associadas a planejamento urbano e rural, questões tributárias e ambientais, acarretando de forma geral, o desenvolvimento sustentável do município contribuindo para o desenvolvimento econômico e social de cada município.

Neste contexto, as instituições governamentais devem promover políticas de incentivo e conscientização da sociedade, uma vez que o Brasil se depara com um sistema cadastral ineficiente, com um número reduzido de profissionais e escassas legislações,

embora atualmente tenha-se um expressivo desenvolvimento em âmbito rural o Sistema Nacional de Cadastro Rural instituído pela Lei 10261 de 2001.

Portanto, para melhorar o sistema de informações territoriais no País, considera-se necessário incentivar o intercâmbio de experiências entre municípios; formular uma visão nacional também no cadastro urbano, mantendo-o descentralizado; revisar a legislação; explorar novas formas de atenção a usuários; definir padrões dos produtos cadastrais (cartografia e dados); e usar amplamente as poderosas ferramentas de apoio à decisão que os SIG já instalados oferecem.

REFERÊNCIAS

ANTUNES, A. F. B. **Curso de especialização em geotecnologias cadastro técnico urbano e rural**. Curitiba, 2004.

ARAUJO, V. L. F. **Diagnóstico do problema do cadastro técnico urbano no município de Paranaguá – perspectivas de solução**. Monografia apresentada à Disciplina de Projeto Final como requisito parcial à conclusão do Curso de Engenharia Cartográfica, Departamento de Geomática, Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná. Curitiba: UFPR, 2006.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14166 - Rede de Referência Cadastral Municipal**, (ABNT), 1998.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13133 – Execução de levantamento topográfico**, (ABNT), 1994.

Brasil. **Coletânea: legislação agrária, legislação de registro público e jurisprudência**. Brasília: INCRA, 1983.

CARNEIRO, A. F.T. **Uma proposta de reforma cadastral visando à vinculação entre Cadastro e Registro de Imóveis**. 2000. 174f. Tese -Universidade Federal de Pernambuco, Departamento de Engenharia Cartográfica.

CARNEIRO, A. F.T. **Proposta de estruturação do cadastro brasileiro a partir de uma lei nacional de cadastro**. Universidade Federal de Pernambuco, Departamento de Engenharia Cartográfica. 2005. Disponível em: < www.cinder2005.com.br/cd/Trabalhos/Carneiro.pdf>. Acesso: em 5 ago. 2007.

CORDOVEZ, J.C.G. Mapeando cidades. **Anais-II Simpósio Regional de Geoprocessamento e Sensoriamento Remoto**. Aracaju/SE, Brasil, 10-12 de novembro de 2004. In: SIMPÓSIO REGIONAL DE GEOPROCESSAMENTO E SENSORIAMENTO REMOTO, II., 2004. **Anais**. Aracaju: Entidade organizadora do evento, 2004. Páginas?

GONÇALVES, J. Ribeiro. **Métodos de Atualização Cadastral Urbana**. COBRAC – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Florianópolis.

LOCH, C. A Realidade do Cadastro Técnico Multifinalitário no Brasil. Anais XIII In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO REMOTO, XIII., 2007. **Anais**. Florianópolis: INPE Brasil, 21-26 abril 2007, INPE., p. 1281-1288.

PARANÁ CIDADE. **Cadastro Técnico Imobiliário Urbano**. Gov. do Paraná. 1999.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Livro Plano Diretor**. Brasília, 2004.

Recebido em: 23/02/2015

Aceito para publicação em: 10/08/2015