

Investimentos do PNAFM III no Desenvolvimento da Plataforma Tecnológica para Gestão de Informações Territoriais no Município de Aracaju/SE



ARACAJU
Proteger a vida e cuidar da cidade

**18ª Reunião da
Rede PNAFM**



Manuela Nascimento

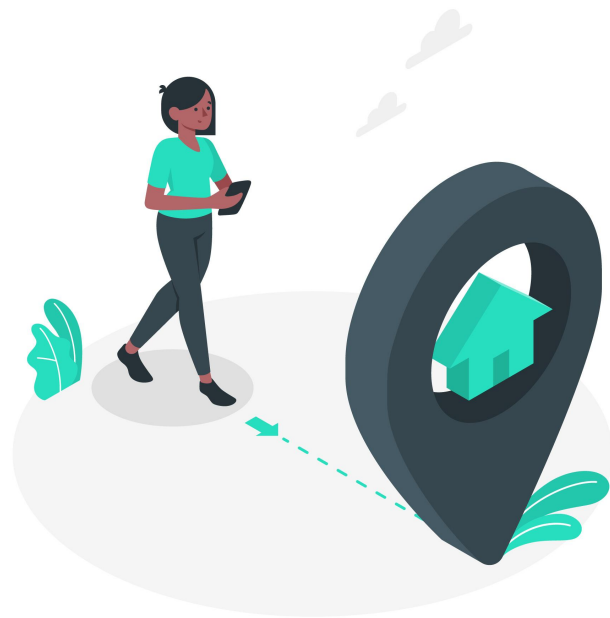
Coordenadoria de Informações
Territoriais e Cadastrais

Departamento de
Tributos Imobiliários

Secretaria Municipal da Fazenda

Porto Alegre, 30/06/2023

**DADOS BEM ESTRUTURADOS E “MAPEADOS”
TORNAM MAIS RÁPIDO O ACESSO À
INFORMAÇÃO E, CONSEQUENTEMENTE, DÃO
MAIS EFICIÊNCIA E CONFIABILIDADE À
TOMADA DE DECISÕES POR PARTE DE
TÉCNICOS, ANALISTAS E GESTORES.**





GEOINFORMAÇÃO é toda
INFORMAÇÃO que possui
algun tipo de vínculo
geográfico que permita a sua
localização no território.

A CIDADE POSSUI UMA
ENORME DIVERSIDADE DE
DADOS E FENÔMENOS
ASSOCIADOS A SEUS
ESPAÇOS E PESSOAS.

PRATICAMENTE
TODOS ESSES
ELEMENTOS SÃO
POSSÍVEIS DE
"MAPEAR".

Problemática

Dados e Geoinformações, com grande valor agregado, desatualizados, fragmentados ou não estruturados.

Falta de integração entre secretarias/instituições no acesso às informações de uso comum.

Burocracia no trâmite de processos que envolvem geoinformação e dados cadastrais.



Cenário desejado

Cadastro Multifinalitário e Integrado, associado ao Sistema de Informações Urbanas, com plataforma de acesso comum.

Boas práticas em Geoinformação para manutenção das bases cartográficas e atualizações cadastrais.

Transparência e disponibilização de informações para a população.



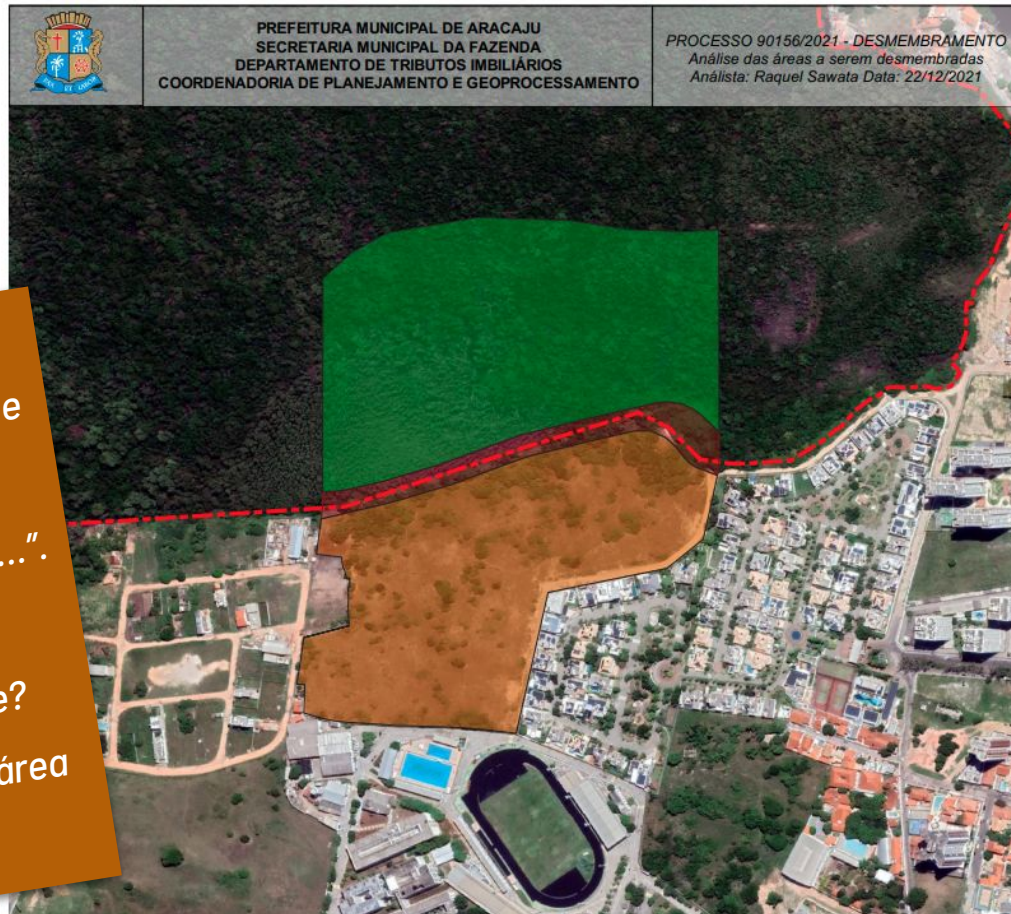
Projeto
IDE
ARACAJU



ARACAJU
Proteger a vida e cuidar da cidade

"Quero um mapa... Quero definir áreas..."





Área de abrangência do Parque Poxim
Esc.: 1/50.000

Legenda

- Área manguezal- mat. 95313
- Área Remanescente - mat. 95312
- Área de doação - mat. 95314
- Limite Parque Poxim

Google Satellite



0 0,05 0,1 0,15 0,2 km

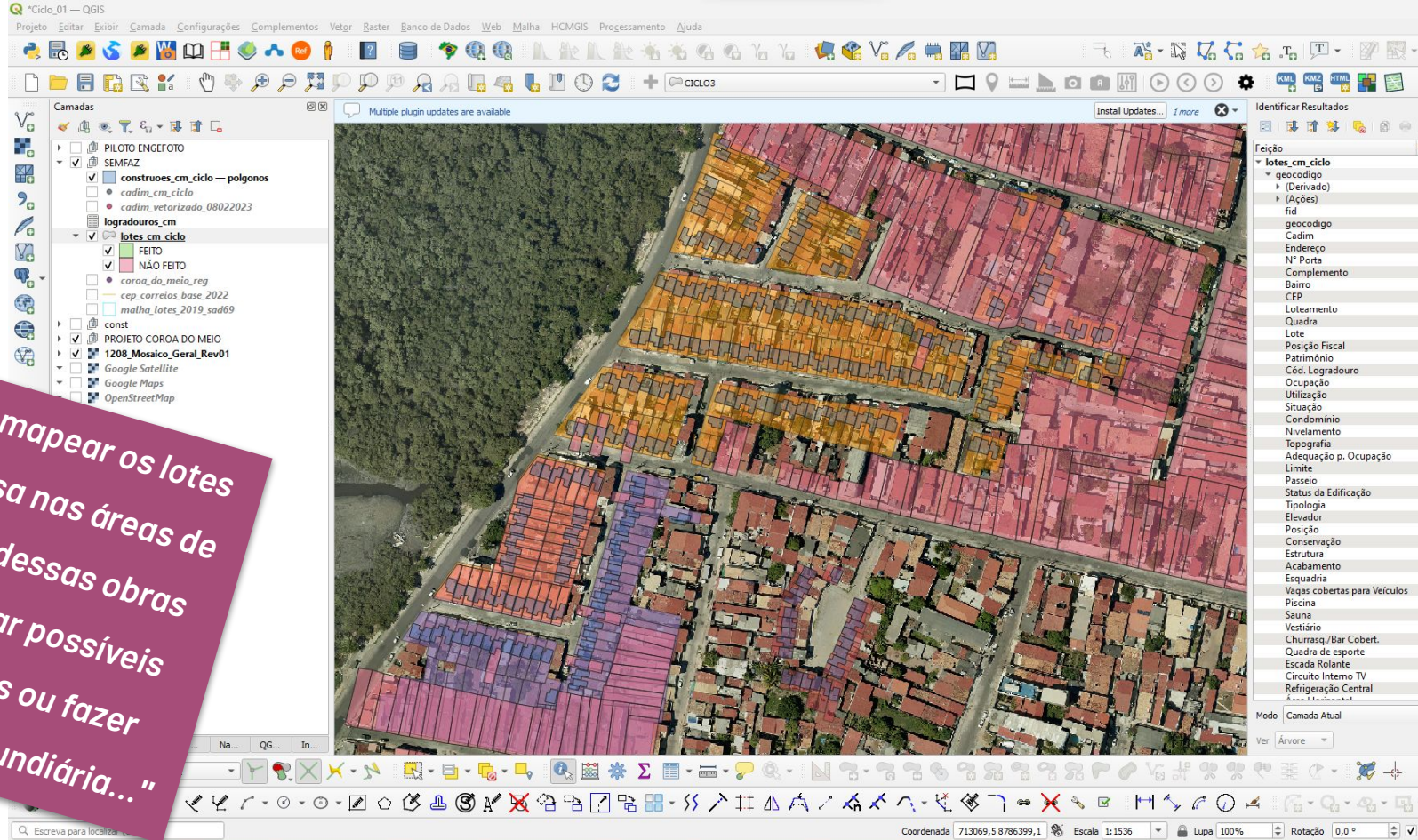


DATUM SAD69
PROJEÇÃO UTM

Áreas a serem desmebradas
Esc.: 1/5.000

"Preciso de arquivos digitais
georreferenciados da malha de
lotes atualizada, da malha
viária, do macrozoneamento..."
"Quais os tipos de uso
permitidos para esse lote?
Tem algum percentual de área
que é APP?"

"Quero um mapa... Quero arquivos..."



"Preciso mapear os lotes do tipo casa nas áreas de influência dessas obras para calcular possíveis indenizações ou fazer regularização fundiária..."

"Quero planejar uma ação... Conseguir um financiamento..."

"Colegas boa noite. Preciso nessa semana de uma camada de pontos no centróide do lote onde tem condomínio vertical RESIDENCIAL e COM ELEVADOR (condomínio de apartamentos). Um ponto para cada condomínio e os seguintes atributos: cartografia (distrito, setor, quadra, lote), nome do condomínio (só se já tiver, senão desconsiderar), quantidade de inscrições e soma da área edificada de todas as inscrições (apartamentos) no lote. Muito obrigado."

"Boa tarde, preciso que vocês gerem as distâncias da amostra de terrenos isolados para
A) polos valorizantes; B) Vias principais; C) Vias secundárias; D) polos desvalorizantes..."

"Precisa extrair, para cada imóvel, estas variáveis para análise: Coordenada X, Coordenada Y, Zona de Adensamento, Coeficiente de Aproveitamento, área e renda (IBGE), valor de densidade e salário mínimo por Krigagem..."

"Quero um relatório... Dá pra fazer um mapa de calor? Usar PowerBi?"

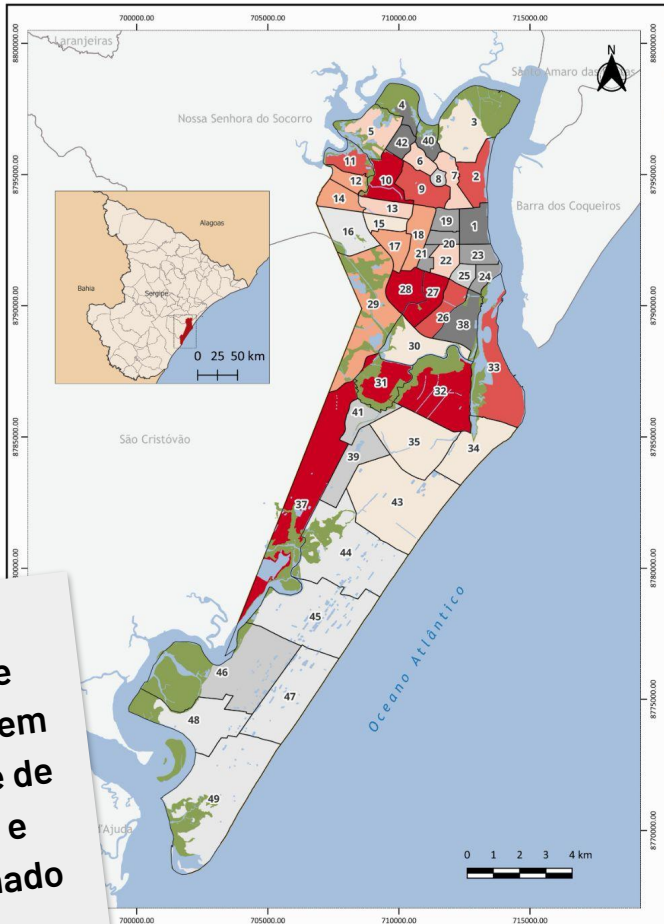
As possibilidades de solicitações e ações são muitas...

E sempre importa **ONDE, **QUANDO** e **COMO** os
dados e informações foram tratados.**



ARACAJU
Proteger a vida e cuidar da cidade

A incorporação de novas tecnologias apresenta-se de forma imperativa, na medida em que ferramentas para análise de maiores volumes de dados e geoinformações têm se tornado mais acessíveis.



Área Municipal	182,163 km²
População (IBGE)	
População estimada (2021)	672.414 pessoas
População - Censo (2010)	571.149 pessoas
Densidade Demográfica (2010)	3.340 hab/km²

Legenda

Aracaju - Limite dos Bairros (2022)

Caracterização Geoambiental

Mangues

Corpos d'água

População - Censo 2010*

508 - 2799

2799 - 4783

4783 - 6711

6711 - 10142

10142 - 11558

11558 - 13739

13739 - 17243

17243 - 22616

22616 - 39811

Código	Bairro	Lei/Ano	População CENSO 2010
47	Gemeleira	Lei 5.375/2021	508
16	Capucho	Lei 873/1982	956
48	Matapoá	Lei 5.375/2021	1700
45	São José dos Naufragos	Lei 5.375/2021	2350
49	Mosqueiro	Lei 5.375/2021	2679
44	Robalo	Lei 5.375/2021	2708
46	Área Branca	Lei 5.375/2021	3119
39	Dezessete de Março	Lei 4.024/2011	3227
25	Salgado Filho	Lei 873/1982	3988
41	Marivan	Lei 5.022/2018	4245
8	Paletina	Lei 873/1982	4340
21	Pereira Lobo	Lei 873/1982	5336
20	Crangá	Lei 873/1982	5349
23	São José	Lei 873/1982	5573
24	Treze de Julho	Lei 873/1982	6230
19	Getúlio Vargas	Lei 873/1982	6558
4	Lamarão	Lei 873/1982	6787
30	Jardim	Lei 2.666/1998	7122
40	Japãozinho	Lei 3.957/2006	7403
1	Centro	Lei 873/1982	7553
42	Dom Luciano	Lei 5.155/2019	9279
35	Aeroporto	Lei 873/1982	10250
30	Inácio Barbosa	Lei 873/1982	10891
43	Aranaia	Lei 5.243/2019	10812
34	Atalaia	Lei 873/1982	10969
15	Novo Paraíso	Lei 873/1982	11134
3	Porto Cantais	Lei 873/1982	11554
22	Suissa	Lei 873/1982	11588
5	Soledade	Lei 873/1982	11681
6	Cidade Nova	Lei 873/1982	11933
7	Santo Antônio	Lei 873/1982	12435
13	José Conrado de Araújo	Lei 873/1982	13419
18	Siqueira Campos	Lei 873/1982	14379
12	Jardim Centenário	Lei 873/1982	14494
17	América	Lei 873/1982	15671
14	Oliana	Lei 873/1982	16728
20	Jaboriana	Lei 873/1982	17067
28	Grageiro	Lei 873/1982	17384
11	Bugio	Lei 873/1982	17395
2	Industrial	Lei 873/1982	17881
33	Coroa de Meio	Lei 873/1982	20952
9	Decoto do Forte	Lei 873/1982	22215
28	Ponto Novo	Lei 873/1982	22730
27	Luzia	Lei 873/1982	23418
10	Santos Dumont	Lei 873/1982	25776
31	São Conrado	Lei 873/1982	29994
37	Santa Maria	Lei 2.918/2001	30175
32	Farolândia	Lei 873/1982	39511



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU



MUNICÍPIO DE ARACAJU - DIVISÃO TERRITORIAL E POPULAÇÃO POR BAIRROS

Fontes dos Dados:

- IBGE
- Prefeitura Municipal de Aracaju, EMURB/SEPOG/SEMPAZ (arquivo próprio e Sistema).

Elaboração:

- Coordenadoria de Planejamento e Geoprocessamento - COPGEO/DTIM/SEMPAZ

Observações:

- A última alteração da delimitação dos bairros ocorreu por meio do Decreto-Lei N° 5.373/2021.
*A população foi calculada utilizando-se os setores censitários que compõem, aproximadamente, o limite dos bairros.

Periodicidade de Atualização:

Por alteração na legislação vigente.
Por demanda de alteração na malha de lotes (dinâmica) - última atualização geral em 2018.

Sistema de Referência de Coordenadas:

SIRGAS 2000 - EPSG 4674.

Escala:

1:125.000

Data:

05/07/2022



Unidades Imobiliárias	245.877		
	Apart.	Casas	
Domicílios Cadastrados	76.114	112.121	188.235
Terrenos	21.393		
Outros	36.199		
Área Municipal	182,163 km²		
População (IBGE)	População estimada (2021): 672.614 pessoas	População - Censo (2010): 571.149 pessoas	Densidade Demográfica (2010): 3.140,65 hab/km²
Lotes Fiscais	120.057		



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU



MUNICÍPIO DE ARACAJU - DIVISÃO TERRITORIAL POR BAIRROS E LOTES FISCAIS

Fontes dos Dados:

- IBGE
- Prefeitura Municipal de Aracaju, EMURB/SELOG/SEMAZ (acervo próprio e Sistema).

Elaboração:

- Coordenadoria de Planejamento e Geoprocessamento - COPGEO/DTIM/SEMAZ

Observações:

- A última alteração da delimitação dos bairros ocorreu por meio da Lei N° 5.373/2021.

Periodicidade de Atualização:

Por alteração na legislação vigente.
Por demanda de alteração na malha de lotes (dinâmica) - última atualização geral em 2018.

Sistema de Referência de Coordenadas:

SIRGAS 2000 - EPSG 4674.

Escala:

1:125.000

Data:

05/07/2022

Código	Bairro	Lei/Ano
1	Centro	Lei 873/1982
2	Industrial	Lei 873/1982
3	Porto Dantas	Lei 873/1982
4	Lamarão	Lei 873/1982
5	Soledade	Lei 873/1982
6	Cidade Nova	Lei 873/1982
7	Santo Antônio	Lei 873/1982
8	Palestina	Lei 873/1982
9	Dezoto do Forte	Lei 873/1982
10	Santos Dumont	Lei 873/1982
11	Bugio	Lei 873/1982
12	Jardim Centenário	Lei 873/1982
13	José Conrado de Araújo	Lei 873/1982
14	Olaria	Lei 873/1982
15	Novo Paraíso	Lei 873/1982
16	Capucho	Lei 873/1982
17	América	Lei 873/1982
18	Siqueira Campos	Lei 873/1982
19	Getúlio Vargas	Lei 873/1982
20	Cirurgia	Lei 873/1982
21	Pereira Lobo	Lei 873/1982
22	Suissa	Lei 873/1982
23	São José	Lei 873/1982
24	Treze de Julho	Lei 873/1982
25	Salgado Filho	Lei 873/1982
26	Grageru	Lei 873/1982
27	Luzia	Lei 873/1982
28	Ponto Novo	Lei 873/1982
29	Jabotiana	Lei 873/1982
30	Inácio Barbosa	Lei 873/1982
31	São Conrado	Lei 873/1982
32	Parolândia	Lei 873/1982
33	Coroa do Meio	Lei 873/1982
34	Atalaia	Lei 873/1982
35	Aeroporto	Lei 873/1982
37	Santa Maria	Lei 2.819/2001
38	Jardins	Lei 2.666/1998
39	Dezessete de Março	Lei 4.024/2011
40	Japãozinho	Lei 3.357/2006
41	Marivan	Lei 5.022/2018
42	Dom Luciano	Lei 5.155/2019
43	Aruana	Lei 5.243/2019
44	Robelo	Lei 5.375/2021
45	São José dos Naufragos	Lei 5.375/2021
46	Areia Branca	Lei 5.375/2021
47	Gemeleira	Lei 5.375/2021
48	Matapoá	Lei 5.375/2021
49	Mosqueiro	Lei 5.375/2021

O uso de bancos de dados espaciais integrados com aplicações para gestão territorial e sistemas de cadastro são características de uma IDE.

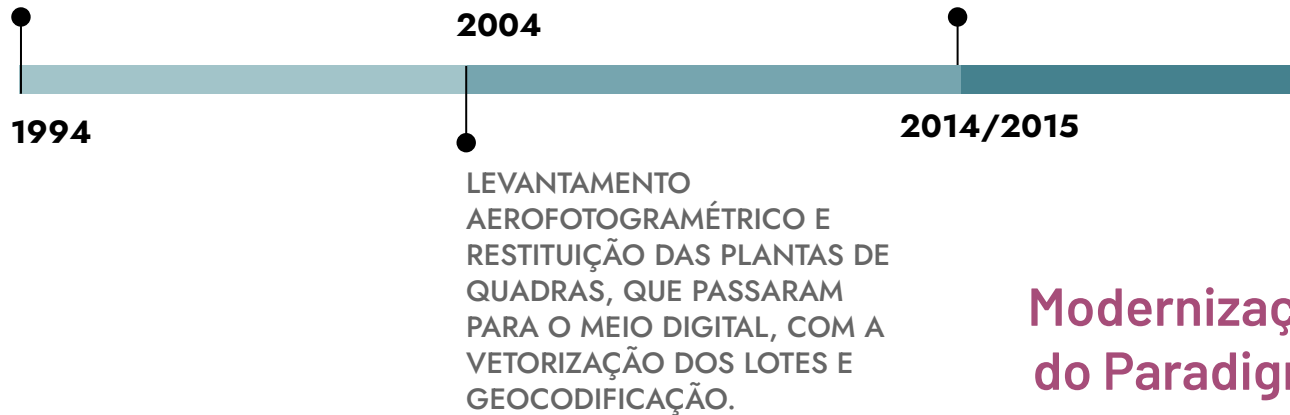
Em termos práticos, espera-se informação sempre atualizada e confiável, em "tempo real".



ARACAJU
Proteger a vida e cuidar da cidade

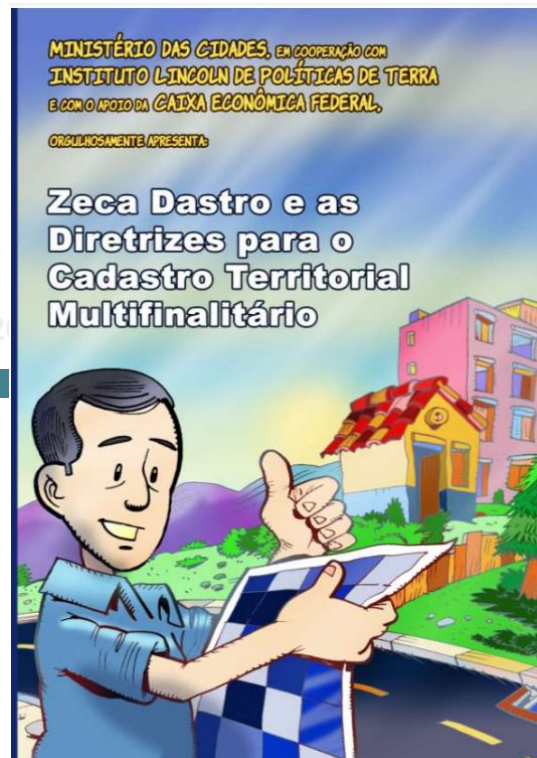
PROCESSO DE MODERNIZAÇÃO

RECADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO E ATUALIZAÇÃO DA PLANTA DE VALORES. FORAM CRIADOS OS BOLETINS E MANUAL DO CADASTRO.



CONHECIMENTO E EXPERIÊNCIA
NOVAS IDEIAS E PERSUAÇÃO

Modernização
do Paradigma
como Regra



CRONOGRAMA DAS AÇÕES DO PROJETO - CONTRATAÇÕES



CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA
PARA MODELAGEM DA
CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA,
CAPACITAÇÃO E APOIO NA
FISCALIZAÇÃO DOS PRODUTOS

CONTRATO N°001/2020

2020

2021

CONTRATAÇÃO DO LEVANTAMENTO
CARTOGRÁFICO E DE CONSULTORIA
PARA MODELAGEM DO CADASTRO
TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO,
CAPACITAÇÃO E ELABORAÇÃO DE
TRs - RECADASTRAMENTO E SGT

CONTRATO N°003/2021
CONTRATO N°005/2021

ACOMPANHAMENTO DA
EXECUÇÃO DOS
TRÊS CONTRATOS,
CAPACITAÇÕES E
IMPLANTAÇÃO DE NOVAS
ROTINAS DE TRABALHO

2022

2023

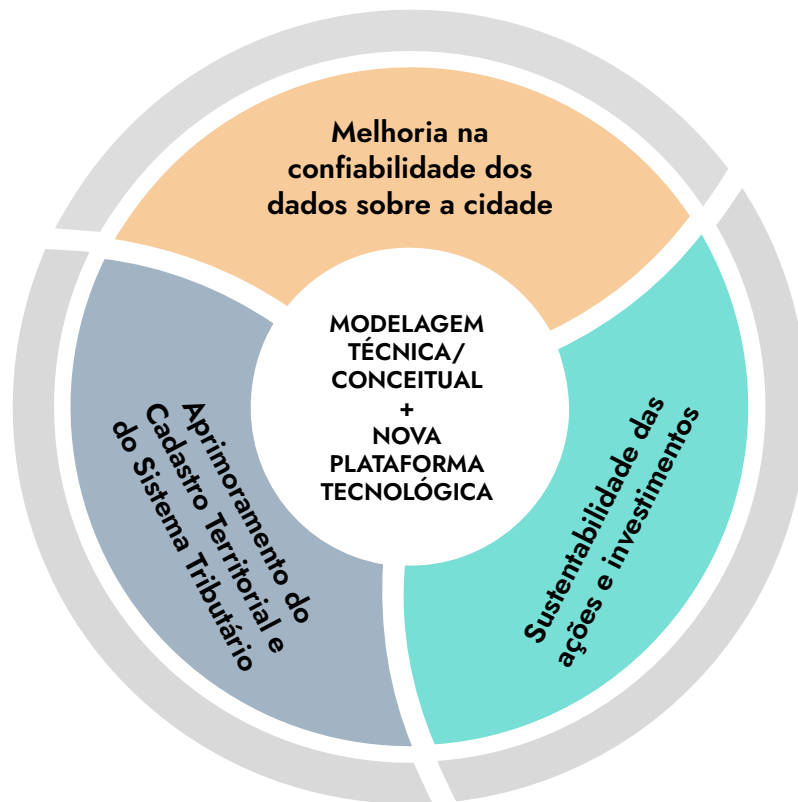
RECADASTRAMENTO,
IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA
DE GESTÃO TERRITORIAL,
ELABORAÇÃO DA MODELAGEM
PARA PLANTA DE VALORES
GENÉRICOS



INVESTIMENTOS - PROJETO PNAFM III - PREFEITURA DE ARACAJU

Produto	Valor (R\$)
Atendimento ao contribuinte ampliando e/ou modernizado	1.241.877,51
Cartografia Atualizada	5.887.370,00
Escritório de projetos e UEM implantados e/ou modernizados	200.790,30
Inteligência fiscal/fiscalização implantada e/ou modernizada	300.000,00
Melhoria da arrecadação de IPTU/ISS/ITR/ITBI implantada	555.412,00
Parque Tecnológico relacionado à gestão fiscal modernizado	3.746.392,07
Planta genérica de valores atualizada	499.000,00
Recadastramento imobiliário realizado	4.251.044,48
Sistema de folha de pagamento implantado e/ou modernizado	3.063.704,40
Total	19.745.590,76





OBSERVATÓRIO DE
VALORES DO MERCADO
IMOBILIÁRIO DE ARACAJU

REFORMULAÇÃO DA PLATAFORMA TECNOLÓGICA



Produção de camadas
de informação,
interfaces de trabalho,
modelagem e análise
de dados.

pgAdmin
Version 4
Management Tools for PostgreSQL



Instalação e configuração de
aplicações e ferramentas
necessárias para os novos
processos e automatização
de rotinas.

GEROU A NECESSIDADE DE INVESTIR (AMPLIAR E ESPECIALIZAR) EQUIPES DE GEO E TIC

1 - Camada de Armazenamento

- SGBD
- Pastas
- Outras estruturas

2 - Camada de Aplicações Internas

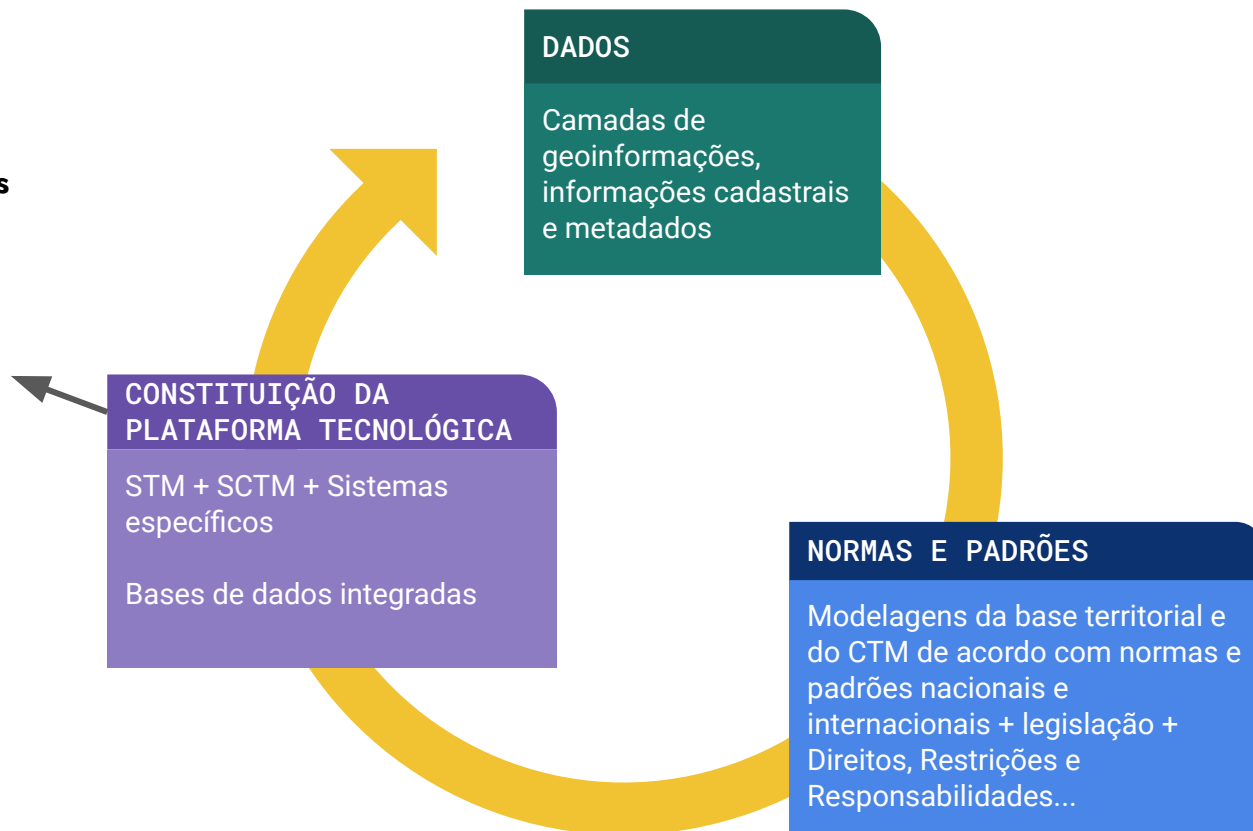
- Interfaces de trabalho para cada regra de negócio (acesso, entrada e consumo)

3 - Camada de Geoserviços

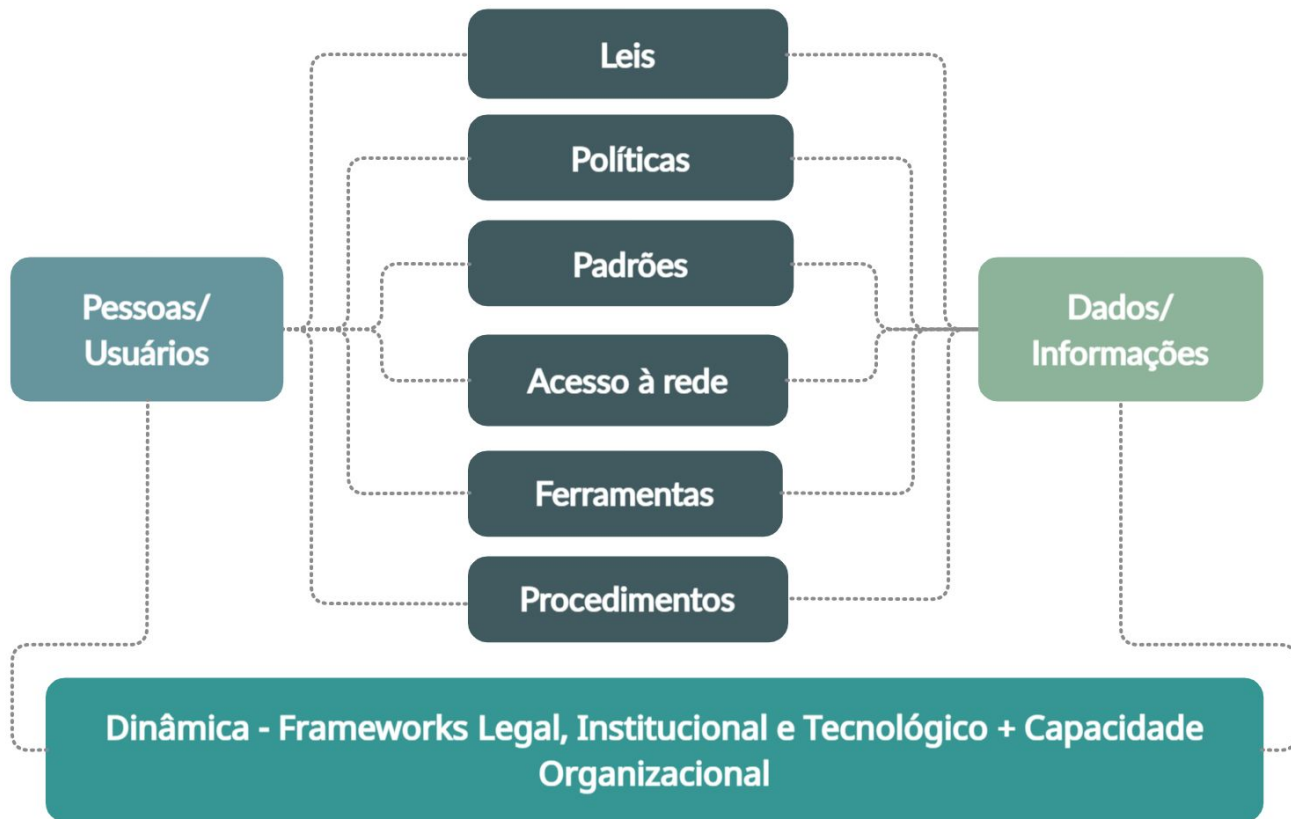
- (implementa serviços)
- Via Geoserver
- Dados
- Metadados
- Processamento
- Integração com Geoportal/ INDE/ Cartórios/ Correios/ Sinter/SPU etc.

4 - Geoportal(MapAju)/ INDE

- Aplicação web



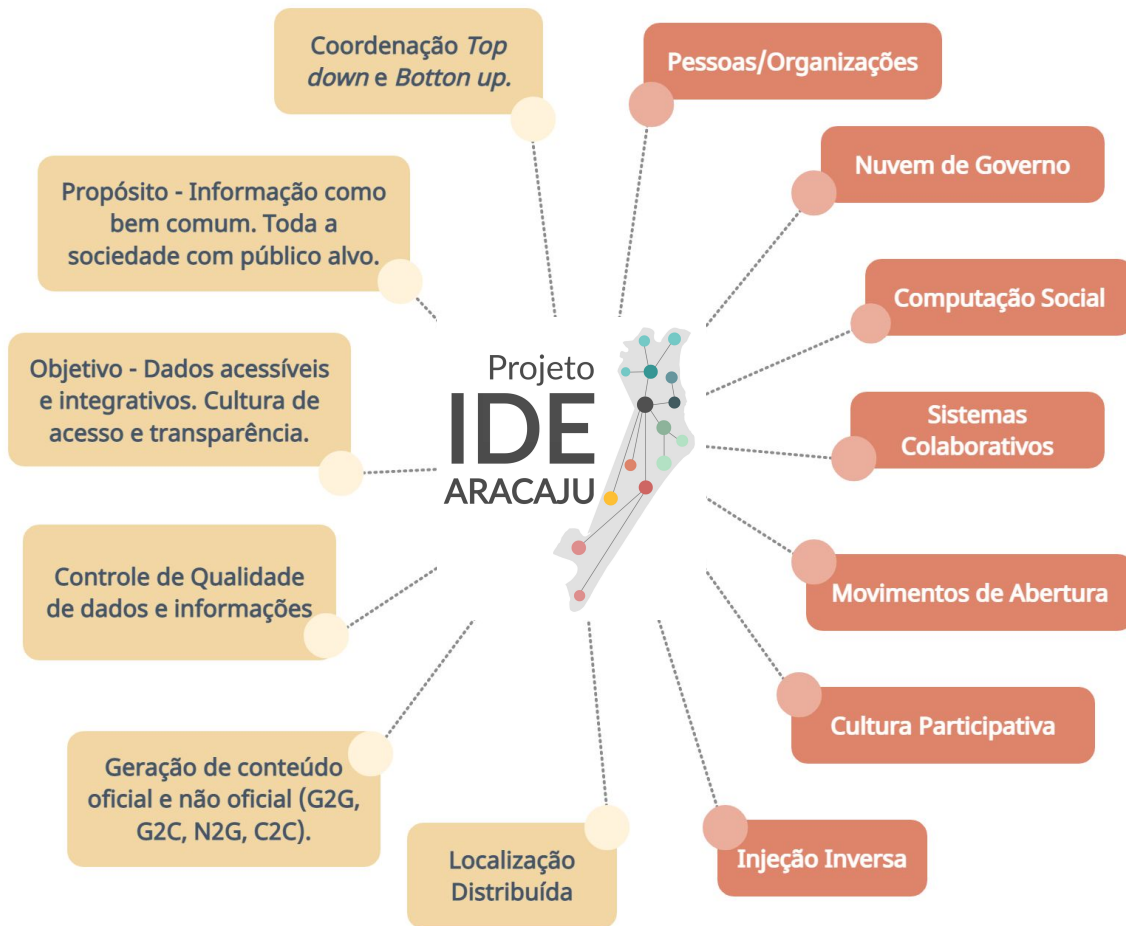
Infraestrutura de Dados Espaciais: COMPONENTES



Esquema elaborado a partir de Borba(2017).

BORBA, R. L. R. ECOSSISTEMA PARA INFRAESTRUTURA DE DADOS ESPACIAIS HÍBRIDA, COPRODUZIDA, COLABORATIVA, CONVERGENTE E COMPARTILHÁVEL. Disponível em: <https://www.cos.ufri.br/uploadfile/publicacao/2779.pdf>.

Características e Sustentação



Esquema elaborado a partir de Borba(2017).

BORBA, R. L. R. ECOSISTEMA PARA INFRAESTRUTURA DE DADOS ESPACIAIS HÍBRIDA, COPRODUZIDA, COLABORATIVA, CONVERGENTE E COMPARTILHÁVEL. Disponível em: <https://www.cos.ufri.br/uploadfile/publicacao/2779.pdf>.

COMO ISSO SE CONVERTE EM INICIATIVAS PRÁTICAS?

**COMO ISSO PODE DAR UM SUPORTE RÁPIDO À GESTÃO
(TOMADA DE DECISÕES/ MODERNIZAÇÃO)?**

**“ATENÇÃO ÀS HABILIDADES DAS PESSOAS E
CAPACIDADE INSTITUCIONAL”**

PENSAR NO IDEAL X VIÁVEL (MELHOR CENÁRIO POSSÍVEL)

**INVESTIGA
QUEM E ONDE**

(procura meios de
agregar valor ao que
a pessoa faz e “fala” -
sensibiliza na causa)

**COMUNICA
RESULTADO E TOMA
PROVIDÊNCIAS**

(deixando sempre a
“chama acesa”)

Pessoas

Modernização

Trabalho

**OUVE OS
PROBLEMAS**

(despertando
empatia, sem
julgamentos)

**CAPTA ENVOLVIDOS(AS)
NOS PROCESSOS**

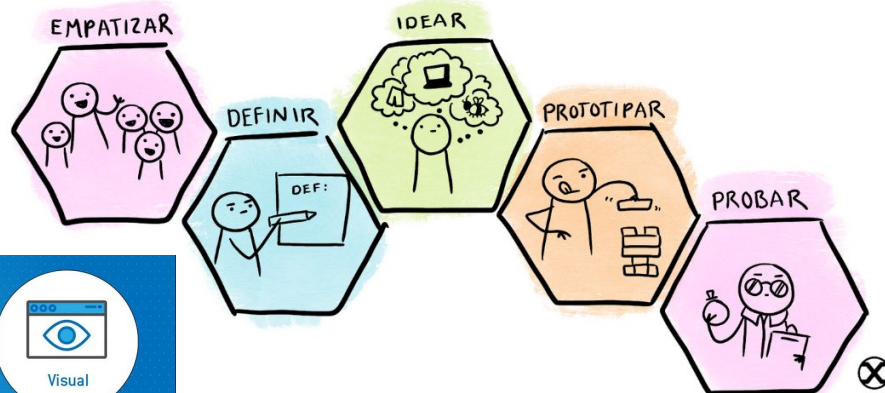
(para toda operação de
produção dos dados e
geoinformações)

**REALIZA DIAGNÓSTICO
DA SITUAÇÃO**

(reúne fatos, problemas e
possibilidades)

**LEVAR MUITO A SÉRIO A QUESTÃO DO ENGAJAMENTO E CONTINUIDADE
... AINDA QUE TORNE "MAIS LENTO"**

DESIGN THINKING!



CAPACITAR... APROVEITANDO BEM O MOMENTO PARA “FORMAR”



Incorporação de novos
conceitos e
aprimoramento de
técnicas e processos de
trabalho.





**MOVIMENTOS
DE ABERTURA**

+

**ACOMPANHAMENTO
CONSTANTE**



ARACAJU
Proteger a vida e cuidar da cidade

ORGANIZAÇÃO DE WORKSHOP



I Workshop de Cadastro e Tecnologias para Gestão Territorial de Aracaju

11 DE AGOSTO DE 2022 NO AUDITÓRIO DO CCBS - UFS

MANHÃ

DIÁLOGOS TÉCNICOS

08:00 às 09:40: Bases de dados integradas para o Cadastro Territorial Multifinalitário em Aracaju.

Prof. Artur Caldas e Profa. Fabiola Souza (FEP-UFBA), Gabriel Baur (DTIM - SEMFAZ) e Bruno Andrade (DTI - SEMFAZ).

INTERVALO

10:00 às 12:00: Estruturação e padronização de instrumentos de coleta e registro de dados e sua importância: Boletins de Cadastro e de Objetos Territoriais.

Profa. Suzana Rocha (FEP-UFBA), Prof. Oscar Raposo (DECAT-UFES), Raquel Sawata e Carlos Robson Martins (DTIM - SEMFAZ).

TARDE

CAPACITAÇÃO: FUNDAMENTOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO E TERRITORIAL

14:00 às 15:00: Processo de formação do cadastro fiscal de Aracaju e sua estrutura atual.

Jeferson Passos - Secretário Municipal da Fazenda e João Prado - Auditor de Tributos (SEMFAZ).

15:00 às 16:30: Do cadastro imobiliário ao cadastro territorial multifinalitário.

Prof. Andréa Carneiro - Departamento de Engenharia Cartográfica/Programa de Pós-Graduação em Ciências Geodésicas e Tecnologias da Geoinformação (UFPE).

INTERVALO

16:50 às 18:00: Avanços e desafios para implantação do Cadastro Territorial Multifinalitário em Aracaju: Modelagem, Estrutura Administrativa e Normatização.

Profas. Suzana Rocha, Fabiola Andrade e Prof. Artur Caldas (FEP-UFBA), Omar Lunardi (OAL Geoinformática).

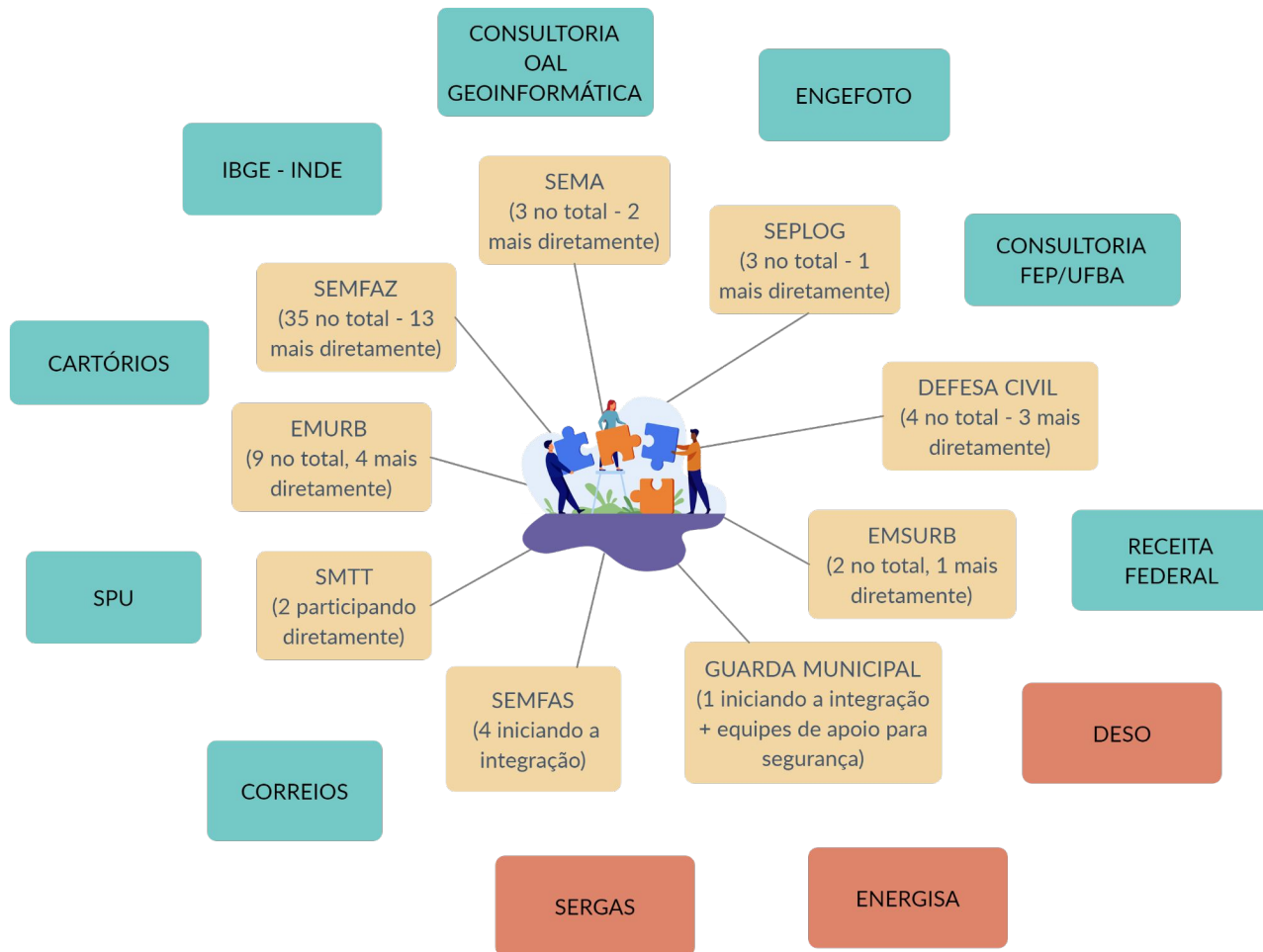
APOIO
Fundação Escola Politécnica da Bahia (FEP-UFBA) e
Escola de Governo e Administração Pública de Aracaju - Espap.

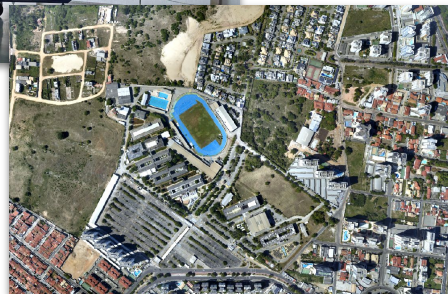
REALIZAÇÃO
Departamento de Estatística e Ciências Atuariais (DECAT-UFES)

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEMFAZ
ARACAJU
promover o voto e qualificar o cidadão

Computação Social e Sistemas Colaborativos

- Sensibilização
- Parcerias
- Disseminação e Publicidade
- *Crowdsourcing*
- Nuvem de Governo
- Injeção inversa





Levantamento dos Dados
(Essencial)

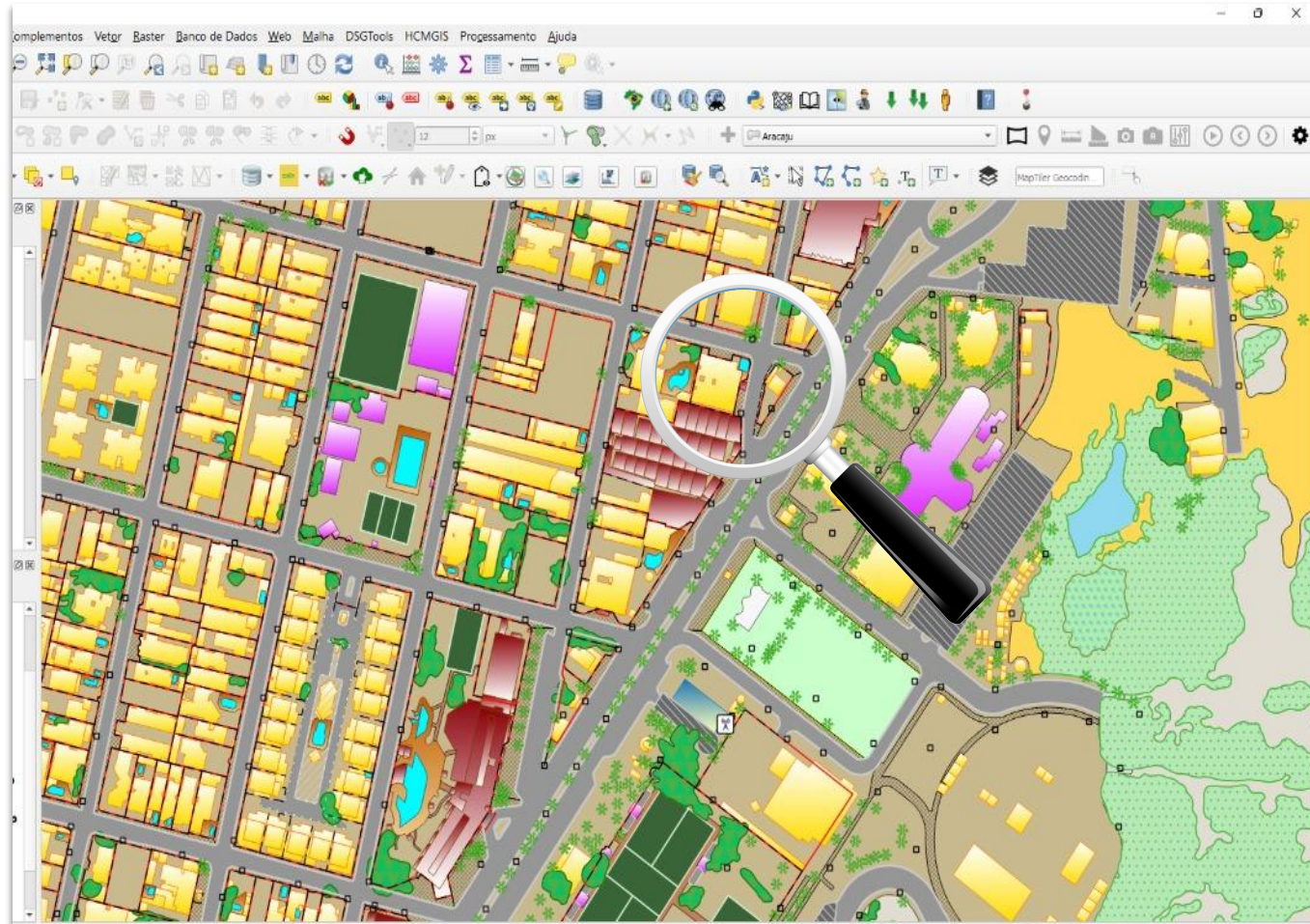
Item	Etapa
------	-------

- | | |
|----|--|
| 1 | Implantação da Rede de Referência Cadastral Municipal |
| 2 | Levantamento Aerofotogramétrico e Perfilamento a LASER |
| 3 | Levantamento de Pontos de apoio suplementar |
| 4 | Aerotriangulação |
| 5 | Restituição Estereofotogramétrica Digital |
| 6 | Geração do Conjunto de Dados Geoespaciais Vetoriais |
| 7 | Geração do Modelo Digital de Superfície |
| 8 | Geração do Modelo Digital de Terreno |
| 9 | Geração de Ortoimagem Digital |
| 10 | Mapeamento Móvel |
| 11 | Geocodificação |

CONJUNTO DE DADOS GEOESPACIAIS VETORIAIS

Produção do Conjunto de Dados Vetoriais e sua Manutenção

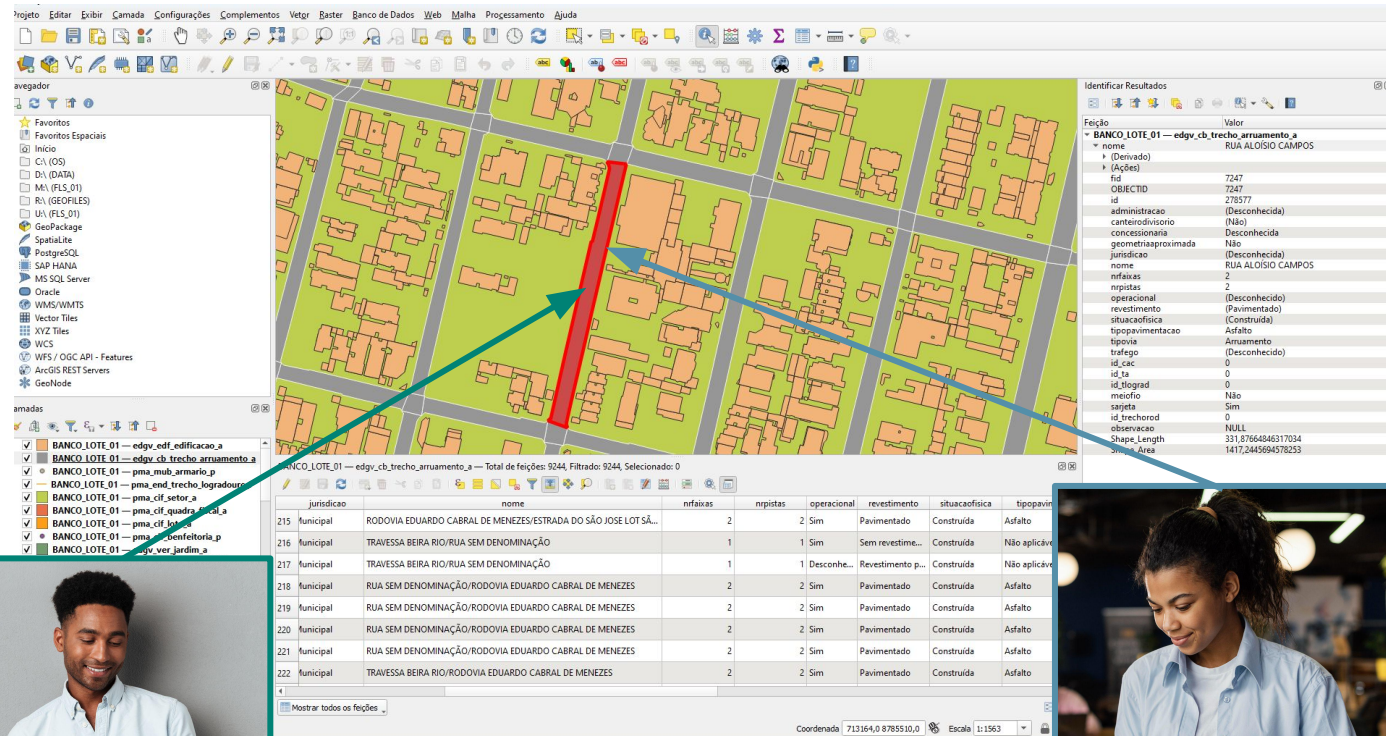
(Sem isso, o essencial pode
se tornar obsoleto e passa a
ser apenas uma base
cartográfica, não se tem uma
infraestrutura de dados)



CONJUNTO DE DADOS GEOESPACIAIS VETORIAIS

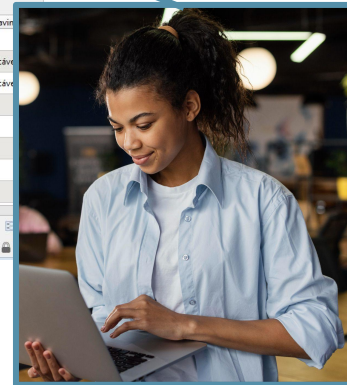
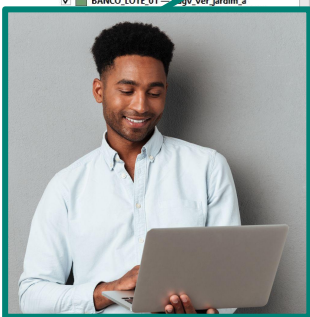
Produção do Conjunto de Dados Vetoriais e sua Manutenção

- USO DE SIGWEB
- BANCO DE DADOS GEOGRÁFICO
- CONEXÕES EM REDE COM OUTRAS SECRETARIAS



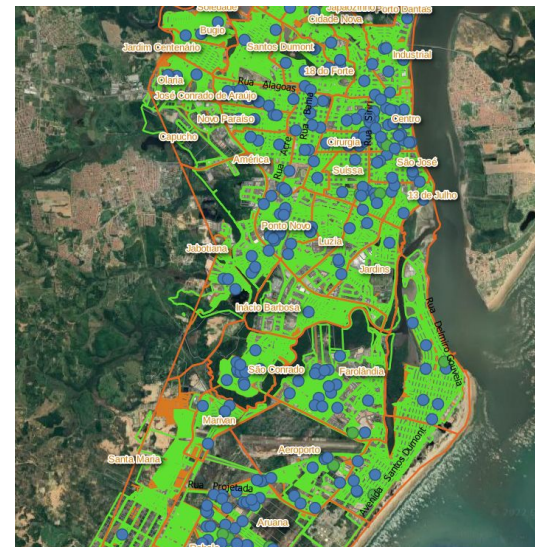
Identificar Resultados

Feição	Valor
nome	RUA ALOÍSIO CAMPOS
fid	7247
OBJECTID	7247
id	279577
administracao	(Desconhecida)
canterodivisorio	(Não)
concessao	(Desconhecida)
geometriaaproximada	Não
jurisdicao	(Desconhecida)
nome	RUA ALOÍSIO CAMPOS
nrfaixas	2
nrpistas	2
operacional	(Desconhecida)
revestimento	(Pavimentado)
situacaofisica	(Construida)
tipopavimentacao	Asfalto
tipovia	Arramento
tráfego	(Desconhecida)
id_ta	0
id_tlograd	0
recurso	Não
sajeta	Sim
id_trechoed	0
observacao	331,876643046317034
Shape_Length	1417,2445694578253

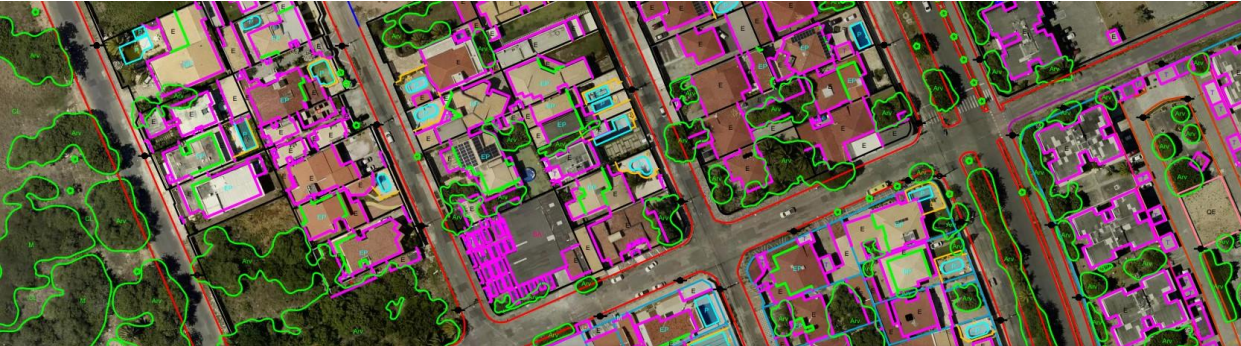




Ex.: atualização de CEPs e
manutenção cadastral

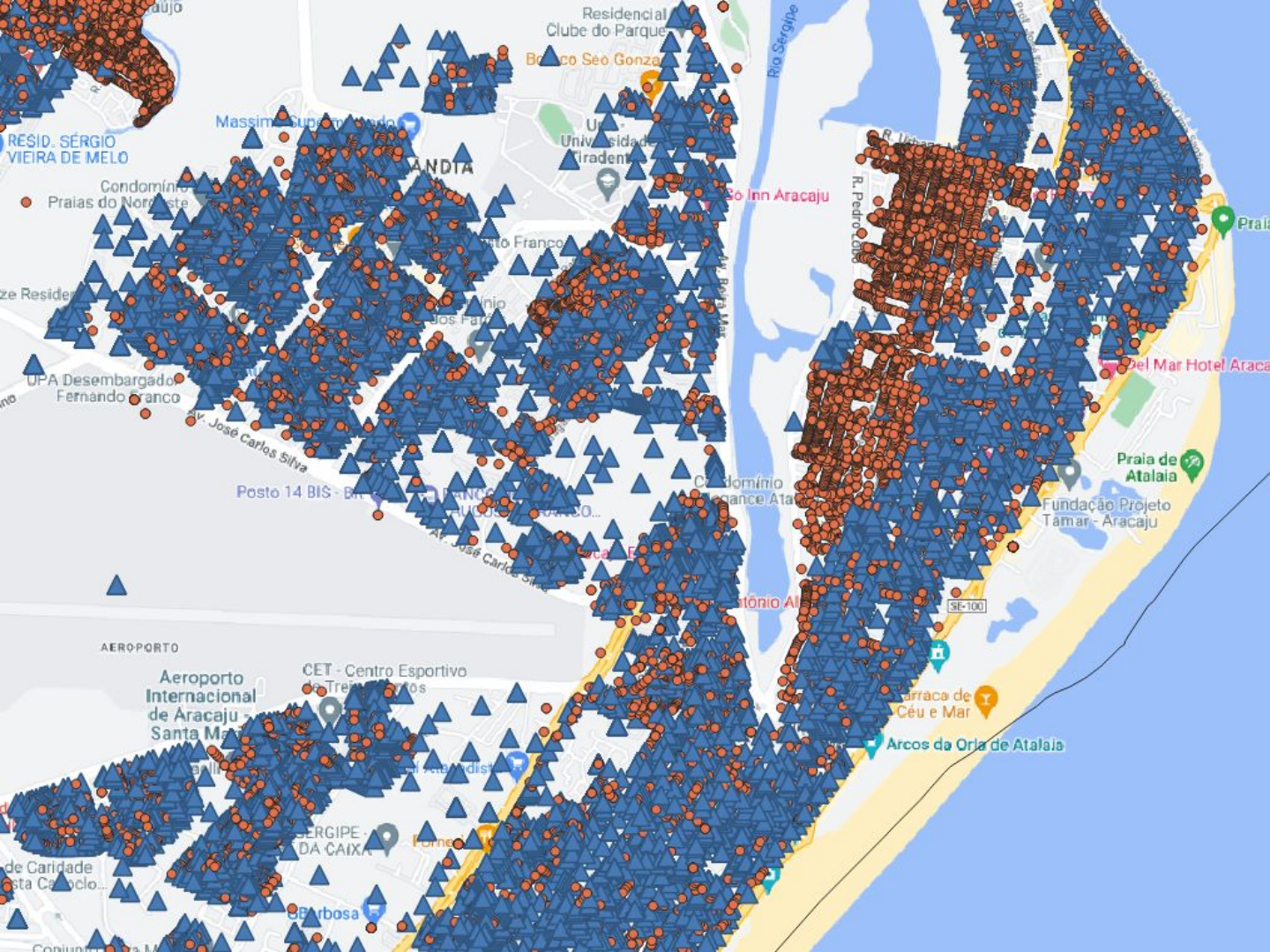


Automatização de formulários, processos e cálculos referentes aos diversos cadastros



The image is a composite showing three main components related to land management:

- Top Left:** Aerial view of a city block with property boundaries overlaid in magenta and green lines, showing a cadastral map.
- Bottom Left:** A technical drawing of a lot, labeled "MANUTENÇÃO 2022". It includes a scale bar (0 to 20m), a north arrow, and a legend. The legend indicates: "Malha de Lotes" (Lot Grid), "Lote para Manutenção" (Lot for Maintenance), "Limite Bairro" (Neighborhood Limit), "Planta de Quadra" (Block Plan), and "Google Satellite". The drawing also shows a "Resposta" (Response) field.
- Right:** A screenshot of a software interface titled "Propriedades da camada — Lotes_2022 — Formulário de Atributos". The interface shows a list of fields (fid, lote, cadim, setor, distrito, quadra, area_p1, area_p2, area_const_tot, area_p3, area_benf, centroid_x, centroid_y, tx_ocup, area_lote, ocupacao, t/f, passeio, resp_lote) and a "Restrições" (Restrictions) section. The "Restrições" section includes options for "Não nulo" (Not null), "Único" (Unique), and "Aplicar restrição de expressão" (Apply expression restriction). The "Padrões" (Defaults) section shows a default value for "p3" as `intersects(centroid($geometry), geometry()`.



Parceria com os Cartórios de Registro de Imóveis

API em fase de
testes

▲ Com Matrícula no
Cadastro

● Sem Matrícula no
Cadastro



OBSERVATÓRIO DE
VALORES DO MERCADO
IMOBILIÁRIO DE ARACAJU

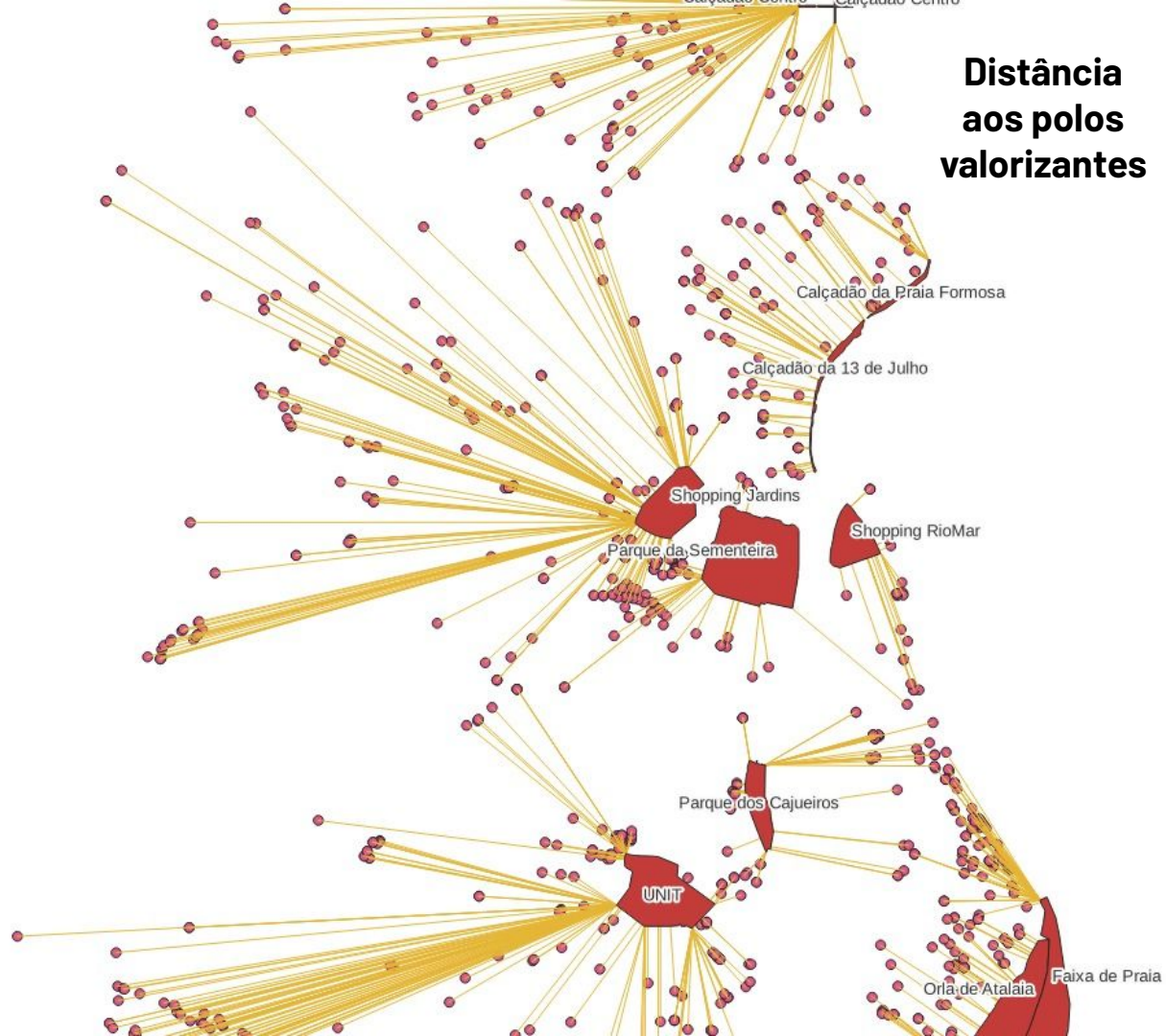
Geração de modelos
Geoestatísticos

Avaliações, visando
desapropriações, ITBI,
etc..

Análise de tendência do
Mercado Imobiliário



ARACAJU
Proteger a vida e cuidar da cidade



Inadimplência por valor (%) por Bairro



Inadimplência por unidade (%) por Bairro



Bairro	Inadimplência por unidade (%)
SANTA MARIA	88,15%
JAPAOZINHO	76,47%
LAMARAO	71,22%
DOM LUCIANO	68,77%
CAPUCHO	67,22%
PORTO DANTAS	66,84%
SOLEDADE	66,79%
CIDADE NOVA	64,94%
JARDIM CENTENARIO	61,44%
SANTOS DUMONT	61,00%
MATAPOA	60,06%
OLARIA	59,46%
AMERICA	57,49%
MARIVAN	56,53%
PALESTINA	55,86%
BUGIO	54,47%
INDUSTRIAL	52,45%
NOVO PARAISO	49,87%
DEZOITO DO FORTE	48,16%
AREIA BRANCA	45,91%
JOSE CONRADO DE ARAUJO	45,47%
SAO CONRADO	45,25%
ROBALO	42,46%
SANTO ANTONIO	42,22%
GETULIO VARGAS	40,84%
MOSQUEIRO	40,40%
SAO JOSE DOS NAUFRAGOS	36,68%
CIRURGIA	36,57%
Total	38,23%

4,94

Renda Média

63,94%

Base.Calc Efetiva

25,95%

Inadimplência por valor (%)

38,23%

Inadimplência por unida...

Ranking da Inadimplência

Inscrição

35-01-061-9330-05-...

2666 Mil

30-01-013-0884-00-...

1062 Mil

30-02-006-1855-01-...

582 Mil

36-01-027-1177-00-...

475 Mil

31-01-192-0442-00-...

471 Mil

36-01-097-2773-00-...

393 Mil

36-01-067-3628-00-...

309 Mil

36-01-173-7877-00-...

306 Mil

26-02-090-0912-00-...

292 Mil

29-01-064-1216-00-...

284 Mil

Ano

2022

0 Mil

2.000 Mil

Valor Inadimplência

Valor Venal Imovel

0,00

269.209.950,65

PROCESSO DE MANUTENÇÃO E REVISÃO COMO ROTINA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEMFAZ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS - DETIM

Relatório da Manutenção do Cadastro Imobiliário

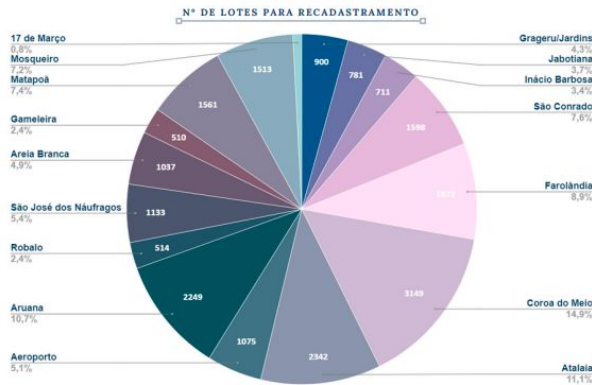
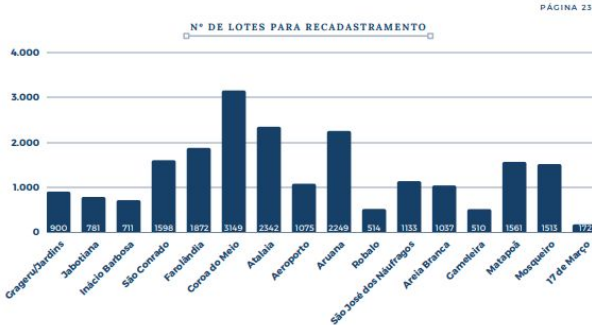
COORDENADORIA DE GEOMATICA

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO
24/04/2023

MANUTENÇÃO DO TIPO 1 - 'TERRENO' PARA 'CONSTRUÍDO'

As alterações aqui analisadas se referem à mudança do status do terreno para 'construído' ou seja, lotes cadastrados como Terreno no STM mas que já tenham construções em seu interior. No total, foram encontrados 3263 lotes com essas alterações. Desse, 2800 (85,8%) estão em situação 'Normal' no STM, 486 do total (14,0%) também estão com alteração, mas com a situação de 'Ignorado' no STM. Outros 7 lotes (0,2%) foram catalogados em 'Condições Específicas' por apresentarem uma especificidade a ser analisada posteriormente. O gráfico abaixo mostra como está a situação dos lotes na manutenção.

OBS: O Distrito 37,01, que corresponde aos bairros Santa Maria e Marivan, apresentou uma excepcionalidade no levantamento de dados. Foi encontrada uma expressiva quantidade de lotes com as referidas alterações, gerando um ponto fora da curva quando comparado com os demais bairros analisados, impactando de forma considerável os gráficos e os resultados. Por esse motivo, foi tratado de forma individualizada.



PANORAMA POR TODOS OS BAIRROS ANALISADOS

Análise feita na Zona Sul de Aracaju. As informações do Bairro Santa Maria não foram incluídas por discrepância dos dados.



3263 Lotes com Alteração

7,79% do total de lotes



ARACAJU
Proteger a vida e cuidar da cidade



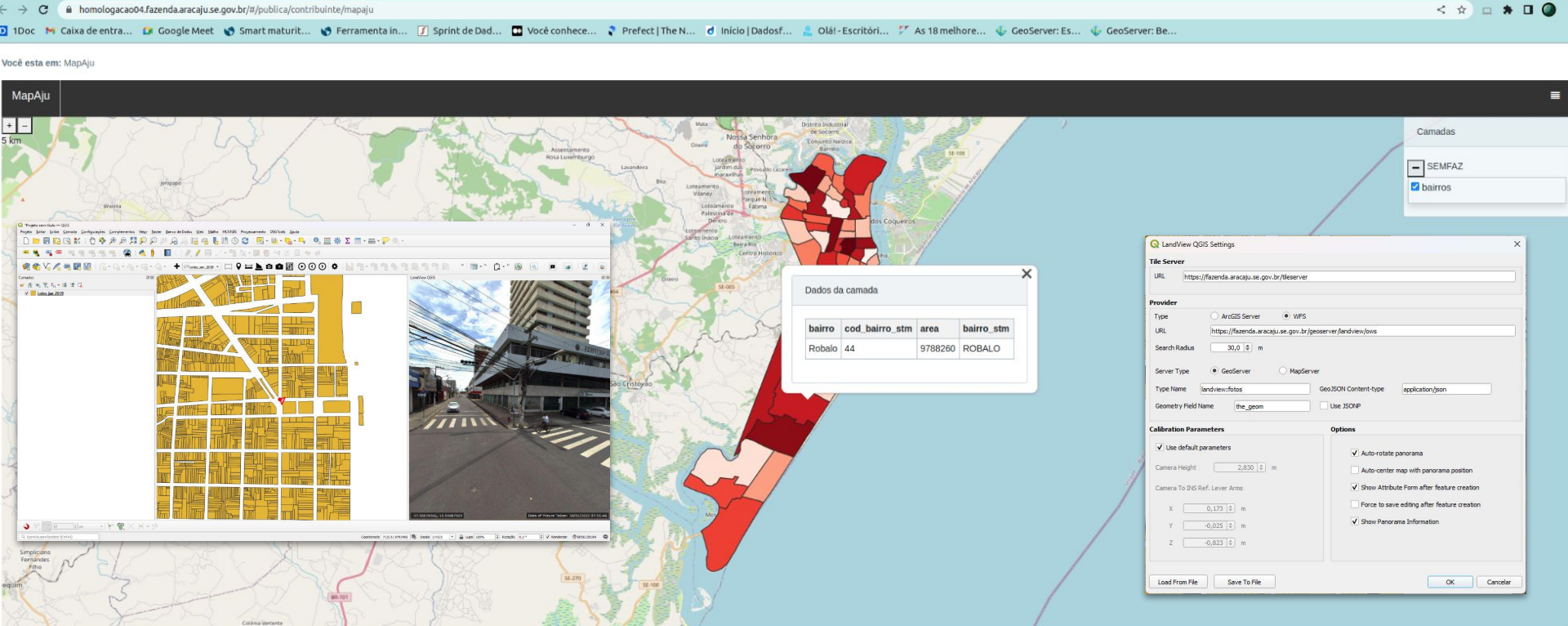
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA



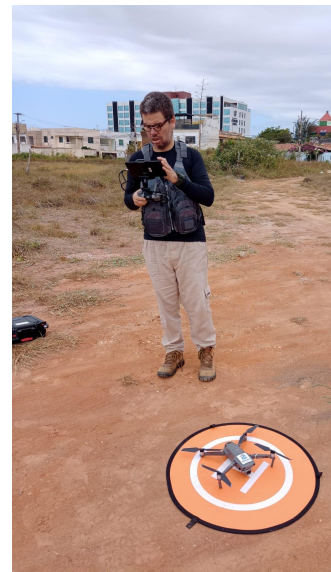
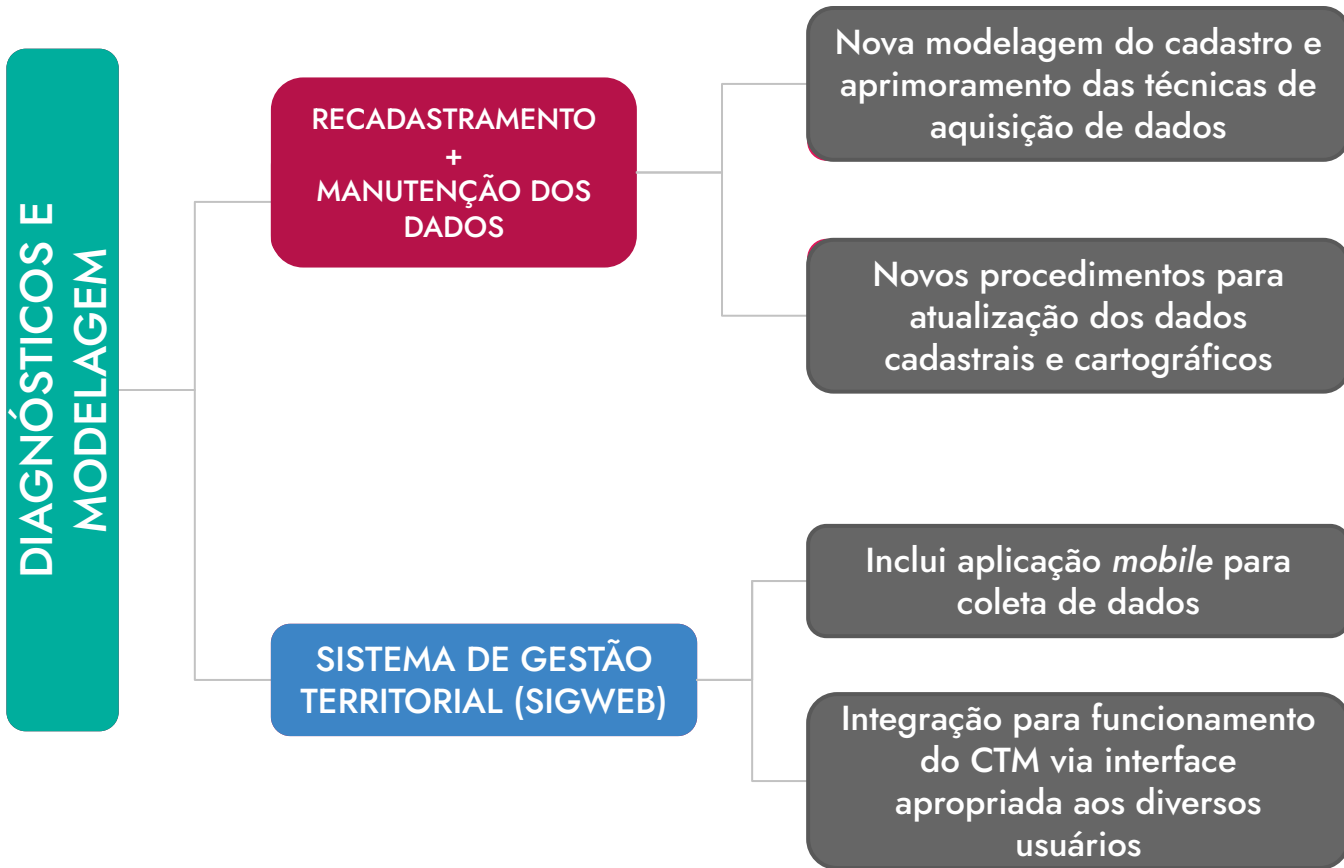
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA



Investimento no desenvolvimento pelas equipes de TIC, integradas com analistas de GEOINFORMAÇÕES

Média de custos da compra da aplicação web: R\$ 1.500.000,00
(pesquisa de mercado realizada em 2023)





IMPLANTAÇÃO DE CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO

O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO é formado pelo **Cadastro Territorial** integrado aos **Cadastros Temáticos**

O CADASTRO TERRITORIAL é formado pela Base Geométrica de objetos e parcelas territoriais (Base Cartográfica Normalizada)

CPF/CNPJ ← INSCRIÇÃO/ID DO OBJETO OU PARCELA TERRITORIAL

CTM

Os CADASTROS TEMÁTICOS são associados aos interesses e modelo de negócios de cada órgão, entretanto, deve ser estruturado e normatizado para que haja correspondência e integração com o **Cadastro Territorial**.

Cadastro Territorial

C - Temáticos
INSTITUIÇÕES
EXTERNAS

C - Temático
DEFESA
CIVIL

C - Temático
SEMED

C - Temático
SEMA

C - Temático
EMURB

C - Temático
SEMFAS

C - Temático
SEMPAZ

C - Temático
SMS

C - Temático
GM

C - Temático
SEPLOG

C - Temático
EMSURB

C - Temático
SMTT



ARACAJU
Proteger a vida e cuidar da cidade

Possibilidade de ganho de TEMPO no acesso à informações e dados.

A noção de **IDE** e novos processos de trabalho devem ser agregados como prática recorrente em setores de geoinformação, aos cadastros imobiliários e para fornecedores de dados associados, bem como nas equipes de tecnologias da informação e comunicação.

Pontos de atenção:

- **Requer investimentos e serviços especializados**

A Receita Federal está estudando soluções para apoio à formação de bases simplificadas nos municípios (1.111 municípios brasileiros não têm cadastro de imóveis e 3.300 têm o cadastro informatizado sem georreferenciamento).

- **Requer mudanças na cultura organizacional e procedimentos de trabalho, incluindo novos arranjos institucionais**

Necessário processo consistente de manutenção/atualização cadastral, uma vez que as remessas de dados devem ser enviadas a cada 3 meses.



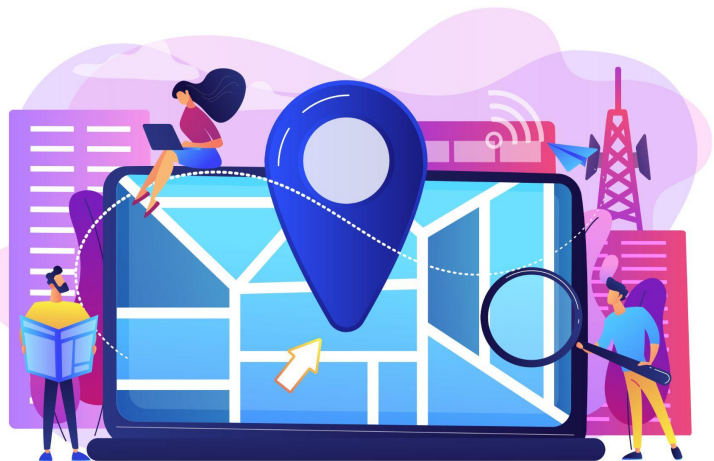
O Sinter é uma **ferramenta de gestão pública que integra os dados** cadastrais, geoespaciais, ambientais, fiscais e jurídicos, relativos aos **imóveis urbanos e rurais**, produzidos por **órgãos públicos e cartórios**. O cadastro deixa de ser uma ferramenta exclusiva para fins de tributação, mediante a disponibilização de dados sobre imóveis urbanos e rurais .



A INDE foi concebida com o propósito de **catalogar, integrar e harmonizar dados geoespaciais** produzidos ou mantidos e geridos nas instituições de governo brasileiras, **de modo que possam ser facilmente localizados, explorados em suas características e acessados para os mais variados fins por qualquer usuário com acesso à Internet**.

Incentiva a estruturação de dados e diminuição de informações “despadronizadas” e fragmentadas em diversas bases de dados, com diferentes formas de armazenamento.

No dia a dia, ganhando-se tempo no acesso aos dados, tem-se mais tempo para analisar e tomar decisões, atender demandas da população, agregar serviços em plataformas digitais etc.



- + **Dados**
- + **Agilidade**
- + **Transparência**
- + **Confiabilidade**
- + **Segurança da Informação**
- + **Possibilidades para o fornecimento de serviços**
- + **Tomada de decisões fundamentadas em dados**

Agradecemos pela atenção!

Prefeitura Municipal de Aracaju
Secretaria Municipal da Fazenda

Contato:

manuela.nascimento@aracaju.se.gov.br



ARACAJU

Proteger a vida e cuidar da cidade

