



CADASTRO TERRITORIAL E OS NOVOS HORIZONTES PARA GESTÃO URBANA INTEGRADA DE FEIRA DE SANTANA¹

TERRITORIAL CADASTRE AND THE NEW HORIZONS FOR INTEGRATED URBAN MANAGEMENT IN FEIRA DE SANTANA

REGISTRO TERRITORIAL Y LOS NUEVOS HORIZONTES PARA LA GESTIÓN URBANA INTEGRADA DE FEIRA DE SANTANA

Janio Santos

Doutor em Geografia

Professor Pleno/DCHF/UEFS; Professor Permanente do PPGeo/UESB

Bolsista de Produtividade em Pesquisa do CNPq - Nível 2

E-mail: janiosantos@yahoo.com.br

Emerson Ferreira da Cruz

Graduado em Geografia/UEFS, Bolsista PIBITI/CNPq.

E-mail: ferreiraemerson045@gmail.com

Laurindo Almeida Lopes Neto

Graduando em Geografia/UEFS, Estagiário PMFS/SEFAZ

E-mail: nlaurindo320@gmail.com

Resumo:

Este trabalho apresenta resultados parciais de um projeto que visa à elaboração de um cadastro territorial digital para o município de Feira de Santana (BA), utilizando o software QGIS. A iniciativa ocorre em parceria com técnicos municipais e busca auxiliar o planejamento urbano, apoiar a regularização fundiária e melhorar a gestão do uso do solo. Foram identificadas inconsistências nos dados fornecidos pela prefeitura, como a sobreposição de limites municipais, numeração duplicada ou ausente de quadras e setores divergentes para um mesmo bairro. A metodologia envolve a sistematização das quadras e a organização do banco de dados geoespaciais. O projeto encontra-se em fase de levantamento das quadras, com mais de 2.800 já identificadas. A próxima etapa prevê aquisição de ortofotos e vetorização da base cartográfica digital. Apesar de não resolver todos os problemas urbanos, o cadastro é essencial para construir uma cidade mais sustentável e justa.

Palavras-chave: Cadastro multifinalitário; Planejamento urbano; QGIS; Feira de Santana; Geoprocessamento.

Abstract:

This paper presents partial results from a project focused on developing a digital territorial cadastre for the municipality of Feira de Santana (Bahia, Brazil) using QGIS software. The initiative, conducted in partnership with local technical staff, aims to support urban planning, land regularization, and land use management. The study identified inconsistencies in the official data, such as overlapping municipal boundaries, duplicate or missing block numbers,

¹ Com base em estudos feitos no Grupo de Pesquisa Urbanização e Produção de Cidades na Bahia, financiado pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia (FAPESB), entre 2023 e 2025.



and sector misallocations within neighborhoods. The methodology involves systematic mapping of urban blocks and organization of a geospatial database. So far, over 2,800 blocks have been identified. The next steps include acquiring aerial orthophotos and vectorizing the digital cartographic base. While not a solution to all urban issues, the cadastre is fundamental to building a more sustainable and equitable city.

Keywords: Multipurpose cadastre; Urban planning; QGIS; Feira de Santana; Geoprocessing.

Resumen:

Este trabajo presenta resultados parciales de un proyecto destinado a elaborar un catastro territorial digital para el municipio de Feira de Santana (Bahía, Brasil), utilizando el software QGIS. La iniciativa, en colaboración con técnicos locales, tiene como objetivo apoyar la planificación urbana, la regularización de tierras y la gestión del uso del suelo. Se identificaron inconsistencias en los datos oficiales, como superposición de límites municipales, duplicación o ausencia de numeración de manzanas y asignaciones incorrectas de sectores en los barrios. La metodología consiste en el mapeo sistemático de las manzanas urbanas y la organización de una base de datos geoespacial. Hasta el momento, se han identificado más de 2.800 manzanas. Las próximas etapas incluyen la adquisición de ortofotos aéreas y la vectorización de la base cartográfica digital. Aunque no resuelve todos los problemas urbanos, el catastro es esencial para la construcción de una ciudad más sostenible y equitativa.

Palabras clave: Cadastro multifinalitário; Planificación urbana; QGIS; Feira de Santana; Geoprocessamento.

INTRODUÇÃO

O objetivo deste texto é apresentar resultados parciais de um projeto que desenvolve modelos de cadastros territoriais, com uso do QGIS, em parceria com técnicos de Feira de Santana, para constituir mecanismos de gestão urbana integrada, contribuir para melhoria da qualidade de vida e apoiar o planejamento urbano adequado. O município localiza-se na transição entre Zona da Mata e Sertão, conhecida como Agreste, e faz parte do Semiárido Baiano. É um importante centro urbano-regional, o segundo mais populoso da Bahia, cuja população total era de 616.272, em 2022. Segundo a Regiões de Influência das Cidades (REGIC), de 2018, é uma Capital Regional B, provedora de serviços e bens diversificados (IBGE, 2018, 2024).

SITUAÇÃO CADASTRAL EM FEIRA DE SANTANA

Feira de Santana possui estruturado em seus órgãos administrativos um cadastro analógico. O primeiro movimento para implantação de um cadastro ocorreu na década de 1970¹. Entre 2003 a 2005, foi feito um projeto para o levantamento das informações cadastrais dentro do Anel de Contorno, com verbas da Prefeitura Municipal de Feira de Santana (PMFS), Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER) e Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD). O cadastro foi feito à mão, com plantas de casa em papel, preenchidas com informações dos lotes. A metodologia consistia em: duas a três pessoas percorriam os imóveis, se identificavam, pediam a autorização para fazer a medição, através de uma fita métrica, e coletavam informações, que eram colocadas no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI), tais como: proprietário, área construída, lotes, tipo de uso (se

² Informação fornecida pelo professor Antônio Cesar Chaves Assis em 12/05/2022



comercial, serviço ou industrial). No entanto, um cadastro analógico não atende as demandas atuais de uma cidade como Feira de Santana, tendo em vista que é algo importante para o planejamento urbano, arrecadação de tributos, gestão do uso do solo, zoneamentos, etc.

ELABORAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO E RESULTADOS PARCIAIS

Ao iniciar as atividades para atualizar a malha cadastral, foram encontradas algumas inconsistências nos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Feira de Santana. Dentre elas, a incorreção dos limites do perímetro urbano, pois foi aprovada pela Câmara de Vereadores uma delimitação que não respeita os seus limites oficiais e adentra nos territórios de Santa Bárbara, ao norte, e São Gonçalo dos Campos, ao sul. Outra inconsistência ocorre na divisão dos setores do município, pois há bairros que estão em setores diferentes, o que configura erro. A localização de um mesmo bairro em setores diferentes conflita com a elaboração do cadastro, pois um dos passos é a codificação da inscrição cadastral, com uma chave e o registro oficial do imóvel no banco de dados. O registro contém informações sobre a sua exata localização, sendo a chave fundamental para identifica-lo e diferenciá-lo, numa sequência lógica.

O projeto está na fase de levantamento de informações de quadras, loteamentos, conjuntos, para posteriormente trazer informações referentes ao lote. As informações são referentes à códigos de distrito, setor municipal, bairro e quadra. O trabalho é feito bairro por bairro, sistematicamente, para fins organizacionais. A principal função dessa etapa é a compatibilização das informações de numeração de quadras para montagem do banco de dados. Os gestores em Feira de Santana não possuem controle do uso do solo na cidade georreferenciado, o que ocasiona incompatibilidades referentes à numeração das quadras. As principais incompatibilidades encontradas são: numeração repetida num mesmo bairro, localização divergente da registrada e ausência de numeração.

Tais incompatibilidades são sinalizadas na tabela de atributos do próprio Qgis. Em primeiro lugar, ao visualizar a numeração repetida, é escrito um texto que sinaliza a referida incompatibilidade. O mesmo vale para quadras que não são compatíveis com a localização de logradouros dos quais fazem parte. Por último, a ausência de numeração é sinalizada com o código “0”. Até o momento, foram identificadas 2.892 quadras, e não se tem noção do total. A identificação dos loteamentos é feita através das plantas digitalizadas disponíveis.

Após a resolução dos problemas e identificadas as quadras, parte-se para novas etapas. A primeira consiste em adquirir a ortofoto aérea da cidade, o que será feito através da obtenção de imagens com drone. A segunda etapa consiste em elaborar a base cartográfica digital georreferenciada, em que haverá a vetorização de quadras, lotes e logradouros. Logo após, será feita a preparação do banco de dados geoespaciais. Ao finalizar processo, o material será entregue à Prefeitura.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ainda que se tenha ciência de que o cadastro, em si, não resolverá todos problemas de Feira de Santana, seu apoio será crucial no processo de regularização fundiária, delimitação de zonas ambientais e de interesse social, IPTUs verde e social, nível de arborização, instalação de tecnologias sociais e inteligentes, de espaços destinados à parques e praças públicas, dentre outros aspectos, quando ampliado para sua versão mais complexa, o multifinalitário. Então, sem criar condições técnicas e financeiras para tornar o cadastro fundiário mais acessível às gestões, mormente localizadas em áreas pobres, o horizonte da construção de cidades sustentáveis e justas torna-se cada vez mais se distante.

REFERÊNCIAS:



CORDOVEZ, J. C. G. Geoprocessamento como ferramenta de gestão urbana. In: SIMPÓSIO REGIONAL DE GEOPROCESSAMENTO E SENSORIAMENTO REMOTO, 1, 2002, Aracaju, 2002. **Anais...** Aracaju: 2002. Disponível: <https://shre.ink/Do6e>. Acesso: out. 2020

IBGE. **Banco de dados do Sidra e Biblioteca Virtual**. Rio de Janeiro: IBGE. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso: 05 mai. 2024.

IBGE. **Regiões de influência das cidades (REGIC)**, 2018. IBGE: Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: <https://shre.ink/Do6I>. Acesso: 10 mar. 2024