



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA

Autorizada pelo Decreto Federal nº 77.496 de 27/04/76
Recredenciamento pelo Decreto nº 17.228 de 25/11/2016



PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO COORDENAÇÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

XXVII SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS SEMANA NACIONAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA – 2024

GEOPROCESSAMENTO, CADASTRO IMOBILIÁRIO E REGISTRO DE TERRENOS NO MANGABEIRA, EM FEIRA DE SANTANA

Emerson Ferreira da Cruz¹; Janio Santos²;

1. Bolsista PIBITI/CNPq, Graduando Bacharelado em Geografia, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: Ferreiraemerson045@gmail.com

2. Jânio Laurentino de Jesus Santos, Doutor em Geografia, Departamento de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: Janiosantos@yahoo.com.br

PALAVRAS-CHAVE: Geoprocessamento, Cadastro Imobiliário, Mangabeira.

INTRODUÇÃO

De forma ampla, um cadastro técnico pode ser definido como “[...] sistema de informações territoriais, projetado para servir tanto aos órgãos públicos como privados, além de servir ao maior número possível de cidadãos, diferindo de outros sistemas territoriais por ser baseado em parcelas” (Dale, McLaughlin, 1988, p. 132).

Falar de cadastros fundiários e multifinalitários é tratar do uso da Cartografia e do Sistema de Informação Geográfica (SIG). Ambos compreendem que, por meio de representações cartográficas, é possível demonstrar regularidades, desigualdades, diferenças, intensidades, dentre outros traços das cidades, o que favorece o controle e noção de inúmeros processos e realidades que se desdobram nos espaços urbanos. Acerca do uso do cadastro, o SIG, em geral, tem três aplicações: ferramenta para produção de bases territoriais e geração e visualização de dados espaciais; suporte para análise espacial de fenômenos e combinação de informações urbanas; e bancos, cujas funções são armazenar e recuperar dados das cidades (Piroli, 2010).

Este resumo tem como o objetivo demonstrar o desenvolvimento de um modelo de cadastro imobiliário que seja adequado ao acompanhamento sustentável da estrutura urbana e ao registro do uso do solo do Bairro Mangabeira, em Feira de Santana, cujo norte é a construção de projetos de cidades sustentáveis.

MATERIAIS E MÉTODO

Para compreender essa dinâmica, foi necessário a busca por referências bibliográficas que ajudam na compreensão sobre os conceitos e aporte teórico das relações que ocorrem nos espaços internos das cidades, tais como espaço urbano e cidade sustentável, que foram trabalhados junto com leituras sobre SIG, Geoprocessamento e cadastro imobiliário.

A pesquisa de campo foi outro procedimento adotado para avaliar as áreas de crescimento sustentável, bem como seu processo de organização espacial, e registrar os tipos de uso e ocupação do solo no bairro Mangabeira, em Feira de Santana. Foi montada uma base digital das unidades domiciliares, dos estabelecimentos, quadras e logradouros existentes, com o uso do QGIS, com base em imagens de satélite do INPE, em alta resolução. O conceito de gestão urbana foi trabalhado, junto com leituras sobre SIG, Geoprocessamento e Cadastro.

CADASTRO, GEOPROCESSAMENTO, PLANEJAMENTO URBANO E SUA IMPLANTAÇÃO EM FEIRA DE SANTANA.

O termo cadastro se transformou ao longo do tempo e não há consenso acerca do mesmo. Porém, nos seus estudos, alguns autores apontam o conceito apresentado pela Federação Internacional de Geômetras (FIG) como mais amplo e de visão futurística de cadastro. Santos, Farias, Carneiro (2013, p. 576) afirmam que o “Cadastro é um inventário público de dados metodicamente organizados, concernentes a parcelas territoriais, dentro de uma determinada região administrativa, baseado no levantamento dos seus limites”. O cadastro também pode ser visto como um Sistema de Informações Territoriais (SIT), como aponta Carneiro (2013).

Oliane (2016, p. 11) traz outra definição para o cadastro técnico e, em suas palavras, “pode ser especificado como o registro oficial das informações que definem as propriedades”. Essas informações podem ser valor, localização, tipo de propriedade, área de utilização, etc.; ou seja, as definições das características dessa propriedade. Na sua concepção, o cadastro também pode ser definido como instrumento de controle de dados, seja por parte do Estado ou de particulares. E esses dados podem ser utilizados para diversas finalidades, tanto pelo agente estatal ou privado.

O mesmo, por ser o mais completo, pode ser utilizado para servir de base para os demais tipos de cadastros. De acordo Carneiro (2013, p. 25), “seus principais componentes são: uma rede de referência espacial, um sistema de mapeamento básico, e um conjunto de arquivos relacionando vários tipos de informação a cada parcela”. Com isso, sua utilização soma-se com os outros instrumentos de gestão territorial, pois esses trazem várias informações pertinentes dos domicílios e auxiliam os diversos órgãos administrativos na gestão do território.

Souza (2013) comenta que planejamento urbano se difere do Urbanismo e do Desenho Urbano, pois o primeiro é mais amplo que o segundo e terceiro e deve ser sempre pensado junto ao termo gestão. Ou seja, os outros dois estão inseridos no planejamento urbano, já que o Urbanismo e o Desenho Urbano fazem parte do planejamento, mas, para o autor, um termo não esgota o outro. Planejar o espaço urbano, na visão do autor, requer uma visão mais abrangente e multidisciplinar de quem o planeja.

APLICAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO NO BAIRRO MANGABEIRA DE FEIRA DE SANTANA

Para produzir os modelos digitais, é preciso planejamento e seguir etapas. A primeira dessas é a escolha de softwares que atendam às intenções do pesquisador. Nesta pesquisa, optou-se por utilizar softwares livres, pois o projeto tem como metodologia a produção de um cadastro com custos baixos e acessíveis às prefeituras.

No Mapa 1, é apresentado o uso e ocupação do solo das quadras selecionadas para o desenvolvimento da metodologia no bairro Mangabeira. É possível observar que o uso mais comum nas quadras selecionadas é o residencial, o que se deve ao processo de ocupação do bairro. Como o Mangabeira é fruto de conjuntos habitacionais, a maior parte dos lotes distribuídos destina-se a esse fim. Por outro lado, na área que margeia a Avenida Fraga Maia, há maior concentração de comércio e serviços, demonstrando a importância dessa avenida para a economia. Aparecem também outros usos, como uso misto, onde uma parte é destinada ao uso residencial e outra ao uso comercial, por exemplo: uso religioso, escolar, e outros usos, como lotes que não possuem construção, mas cujo proprietário mantém o terreno.

MAPA 1: Tipo geral de uso do solo, no bairro Mangabeira, Feira de Santana, 2024.



No Mapa 2, é apresentada a categorização das tipologias dos imóveis nas quadras selecionadas. A tipologia mais comum encontrada é a de casa, representada na cor azul. Seguindo o padrão de uso e ocupação do solo, em que a maior parte é de uso residencial, é natural que haja um maior número de casas nessa área.

MAPA 2: Tipo específico de uso do solo, no bairro Mangabeira, Feira de Santana, 2024.



No Mapa 3, é apresentada a situação do IPTU nas quadras selecionadas. Vale ressaltar que esses dados são fictícios, pois pertencem à administração pública e não tivemos acesso a eles. No entanto, o mapa foi criado para demonstrar como ele pode auxiliar a administração pública na visualização das residências que não estão com sua regularidade fiscal em dia.

MAPA 3: Situação do IPTU, no bairro Mangabeira, Feira de Santana, 2024



CONSIDERAÇÕES FINAIS

A construção de um cadastro imobiliário informatizado não é fácil, pois exige investimento de tempo e capital humano. Por isso, muitas prefeituras recorrem a empresas especializadas na construção de cadastros técnicos. Contudo, essa é uma alternativa muito cara, e muitas prefeituras não dispõem de recursos para contratar tal serviço. Pensando nisso, esta metodologia foi criada para que prefeituras de cidades pequenas e médias possam implantar um cadastro imobiliário de baixo custo. Os testes desenvolvidos nas quadras citadas demonstraram a eficiência dessa metodologia, atendendo aos objetivos que foram propostos antes de sua elaboração.

Dessa forma, conclui-se que a aplicação do SIG como fermento de planejamento territorial passa por uma série de procedimentos a serem adotados pelos governantes tais como: possuir material humano adequado, equipamentos qualificados, disponibilidade dos governantes, etc. Desse modo, a elaboração do projeto é importante, pois o mesmo pode servir de base para que as prefeituras de pequenos e médios municípios o utilizem como modelo para a estruturação do cadastro territorial na sua cidade.

REFERÊNCIAS

CORDOVEZ, J.C.G. Geoprocessamento como Ferramenta de Gestão Urbana. In: I SIMPÓSIO REGIONAL DE GEOPROCESSAMENTO E SENSORIAMENTO REMOTO. **Anais** [...]. Aracaju, 2002.

DALE, P. F.; MCLAUGHLIN, J. D. **Land Information management:** an introduction with special reference to cadastral problems in third world. Oxônia/UK: Oxford University Press, 1988.

OLIANI, Luiz Octávio. Noções De Cadastro Territorial Multifinalitário-CTM. Curitiba: Crea-PR, Série de Cadernos Técnicos, 2016. 38p.