



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

XXIX SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS SEMANA NACIONAL DE CIENTÍFICA E TECNOLÓGICA – 2025

GEOPROCESSAMENTO, CADASTRO IMOBILIÁRIO E REGISTRO DE TERRENOS NO SIM E SANTO ANTÔNIO DOS PRAZERES EM FEIRA DE SANTANA

Moisés Bispo de Jesus Almeida¹; Janio Santos²

1. Bolsista PIBIT/UEFS, Graduando em Licenciatura em Geografia, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: moisesbispo961@gmail.com
2. 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; Sim; Santo Antônio dos prazeres

INTRODUÇÃO

O cadastro técnico é conceituado como um "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). A implementação de cadastros fundiários e multifinalitários é essencialmente ligada à cartografia e ao Sistema de Informação Geográfica (SIG), que permite demonstrar regularidades e desigualdades urbanas, favorecendo o controle dos processos urbanos. O SIG possui três aplicações principais no contexto cadastral: produção de bases territoriais, suporte para análise espacial e função de bancos para armazenamento de dados.

A experiência brasileira com cadastros se intensificou a partir de 1950, com marcos como o SERFHAU em 1964 e programas posteriores como o CIATA, PMAT e PNAFM. O tema ganhou centralidade com a Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade (2001), sendo o cadastro multifinalitário difundido pelo Ministério das Cidades como aspecto crucial para a gestão urbana. No entanto, o uso do cadastro multifinalitário é classificado como "incipiente na realidade dos municípios brasileiros". Dados do MUNIC (IBGE, 2019) revelam que, em 2019, embora a maioria dos municípios possuísse algum tipo de cadastro, apenas 20,8% (ou 1.161) dos brasileiros e 16,1% (ou 67) dos baianos tinham suas informações georreferenciadas (Cordovez, 2002; Carneiro, 2003).

Diante do crescimento urbano desordenado de Feira de Santana e da ausência de meios adequados para a gestão do uso e ocupação do solo, a pesquisa tem por objetivo desenvolver um modelo de cadastro imobiliário que seja adequado ao acompanhamento sustentável da estrutura urbana e ao registro do uso do solo dos bairros Sim e Santo Antônio dos Prazeres, em Feira de Santana.

METODOLOGIA

A metodologia de pesquisa buscou fundamentar a compreensão da dinâmica do crescimento urbano por meio de referências bibliográficas sobre expansão urbana, loteamentos, agentes produtores do espaço urbano e cadastro imobiliário. A pesquisa documental envolveu a coleta de dados em sites e órgãos como prefeituras de Feira de Santana, além de legislação e Planos Diretores Municipais.

Foi montada uma base digital das unidades domiciliares, estabelecimentos comerciais, condomínios e loteamentos, utilizando o software QGIS e imagens de satélite de alta resolução

da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Bahia (CONDER) entre os anos de 1999, 2010 e 2024. As técnicas aplicadas envolveram a extração dos contornos dos empreendimentos e o uso do Google Earth Pro para mapear vias.

CADASTRO, GEOPROCESSAMENTO E SUM IMPLANTAÇÃO EM FEIRA DE SANTANA

Segundo Leite, Rodrigues e Borges (2018), o cadastro imobiliário é uma ferramenta essencial para a gestão municipal eficiente, pois as informações territoriais que ele contém são usadas por diversos setores da administração pública para a tomada de decisões. Além de auxiliar no planejamento urbano, na gestão de políticas públicas e no monitoramento da infraestrutura, o cadastro imobiliário tem uma importância notável na composição da receita do município, principalmente por meio da arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

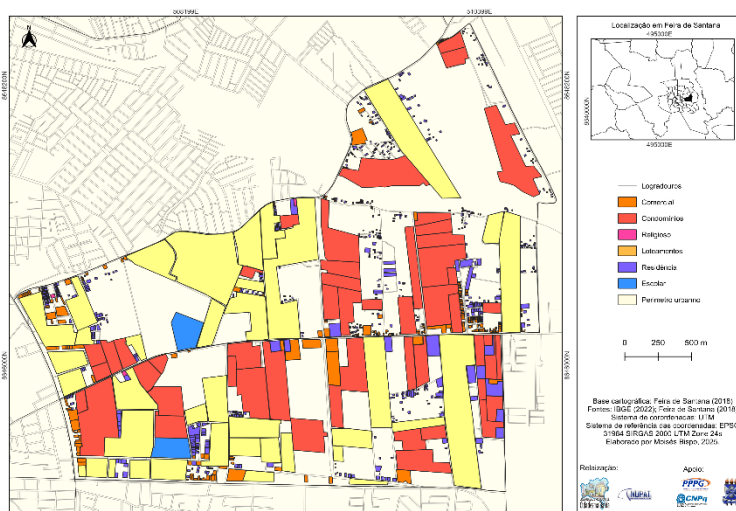
Para Gonçalves (2012), o cadastro imobiliário é um processo fundamental para a gestão pública municipal, com uma história que remonta a civilizações antigas como a Mesopotâmia e o Egito, que o utilizavam com finalidade fiscal. No Brasil, a função do cadastro imobiliário fiscal é definir a tributação de propriedades urbanas, incluindo o Imposto Predial e Territorial Urbano. O IPTU, que é de competência dos municípios, tem como base de cálculo o valor venal do imóvel, que é a soma do valor venal do terreno e do valor venal predial. O conceito de cadastro em uma perspectiva internacional, é um inventário público de dados organizados sobre parcelas territoriais com base no levantamento de seus limites. No entanto, a legislação brasileira não reconhece o termo "parcela territorial", mas sim "unidade territorial".

USO DO CADASTRO NO SIM E SANTO ANTÔNIO DOS PRAZERES

O cadastro em sua essência, é um inventário público e organizado de dados de parcelas territoriais, baseado no levantamento de seus limites. Ele também pode ser visto como um Sistema de Informações Territoriais (SIT), sendo uma ferramenta essencial de controle de dados tanto para o estado quanto para particulares.

Como resultado do cadastro, foram identificadas e cadastradas um total de 1107 feições distintas na área de estudo. Essa diversidade incluiu loteamentos, condomínios, residências isoladas, estabelecimentos comerciais, instituições educacionais, religiosas e equipamentos urbanos. A vetorização possibilitou a construção de um banco de dados espacial e elaboração de mapas temáticos (Mapa 1).

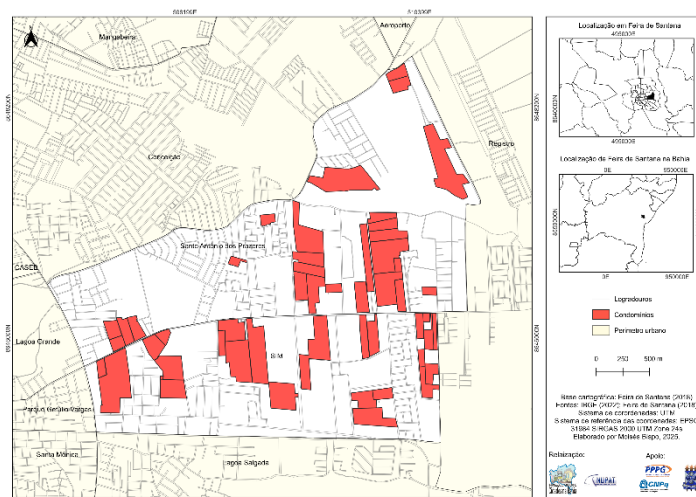
Mapa 1 - Uso e ocupação do solo nos bairros Sim e Santo Antônio dos Prazeres, Feira de Santana, 2025.



No mapa 1, é apresentada a distribuição e classificação do uso do solo na área de estudo. Destaca-se que os estabelecimentos comerciais estão presentes, de forma dispersa, e tendem a se localizar nas bordas dos grandes polígonos ou ao longo das principais vias. O uso classificado como residência embora tenha as menores feições, é também o tipo de uso predominante, cerca de 746 polígonos, eles aparecem mesclados aos demais usos e indicam áreas mais consolidadas.

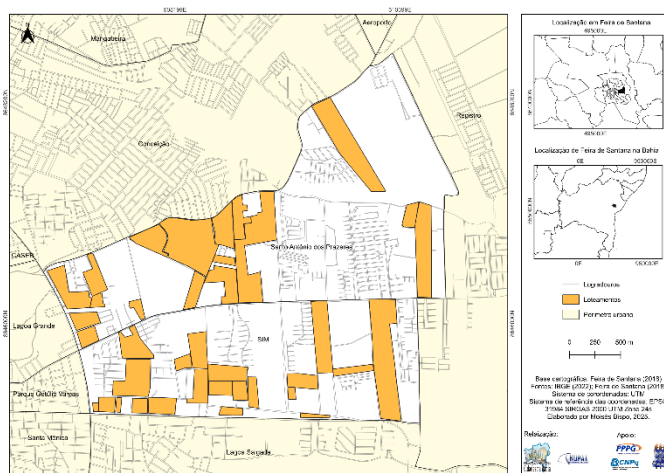
No mapa 2 é apresentada a distribuição espacial de condomínios, em vermelho. A maior concentração de condomínios ocorrer na parte central e leste dos bairros SIM e Santo Antônio dos Prazeres.

Mapa 2 - Condomínios nos bairros Sim e Santo Antônio dos Prazeres, Feira de Santana, 2025



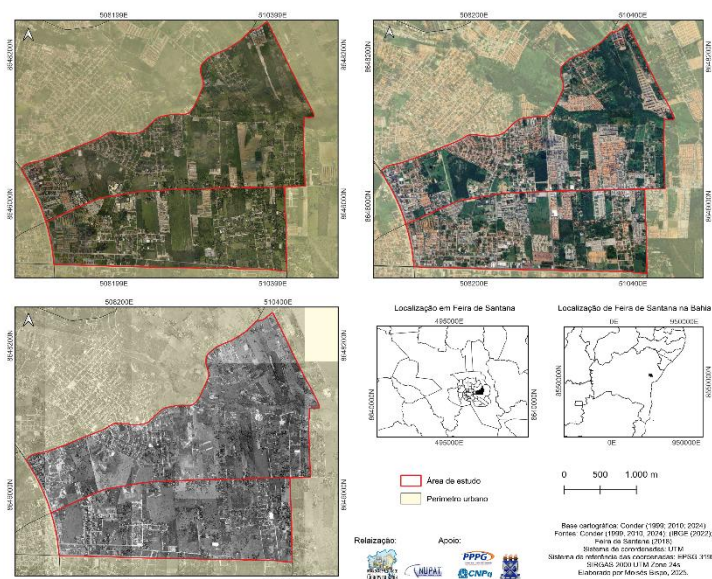
No mapa 3, destaca-se a localização dos loteamentos na área. Ao comparar esse mapa com o de condomínios, é possível notar a sobreposição ou proximidade significativa entre os dois tipos de empreendimento.

Mapa 3 - Loteamentos nos bairros Sim e Santo Antônio dos Prazeres, Feira de Santana, 2025.



O mapa 4 demonstra a rápida e intensa expansão urbana nos bairros Sim e Santo Antônio dos Prazeres, em Feira de Santana, ao longo de 25 anos. Em 1999, a área era predominantemente rural, caracterizada por grandes glebas de terra e poucas construções dispersas. Em 2010, o cenário era misto, com o surgimento de loteamentos e construções mais organizadas, embora grandes porções rurais ainda permanecessem. Já em 2024, a paisagem se consolidou com o adensamento da urbanização, resultando na ocupação por construções de quase todo o interior do polígono da área de estudo.

Mapa 4 – Crescimento da ocupação nos bairros Sim e Santo Antônio dos Prazeres entre os anos de 1999, 2010 e 2024.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando a relevância do cadastro imobiliário para a gestão urbana eficiente, este estudo demonstrou a aplicação do geoprocessamento para desenvolver um modelo cadastral nos bairros Sim e Santo Antônio dos Prazeres, em Feira de Santana. A implementação desse modelo cadastral georreferenciado é crucial para auxiliar a gestão municipal na aplicação de normas fiscais, como o IPTU, urbanísticas, e no monitoramento do uso e ocupação do solo, visando um desenvolvimento urbano mais sustentável.

REFERÊNCIAS

- CARNEIRO, A. F. T. **Cadastro imobiliário e registro de imóveis**: a Lei n. 10.267/2001, Decreto n. 4.449/2002 e atos normativos do Incra. Porto Alegre: Instituto de registro imobiliário do Brasil, S.A. Fabris, 2003.
- CORDOVEZ, J.C.G. Geoprocessamento como ferramenta de Gestão Urbana. SIMPÓSIO REGIONAL DE GEOPROCESSAMENTO E SENSORIAMENTO REMOTO. **Anais..** Aracaj, SE. 17 e 18 de outubro de 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.
- GONÇALVES, D. F. **Gestão municipal e informações cadastrais**: uma análise do processo de cadastro imobiliário do município de quaraí. 2012. 72f. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Gestão Pública Municipal) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2012.
- LEITE, M. E.; RODRIGUES, H. L. A.; BORGES, M. G. Atualização do cadastro imobiliário por sensoriamento remoto e os impactos fiscais. **InterEspaço**. Maranhão, v.4, n.13, p. 7 – 25, 2018.