



Análise da desatualização da área edificada no Cadastro Territorial Multifinalitário de Bom Despacho - MG

¹Universidade Federal de Viçosa (UFV)

Pedro Jardel B. Pinto¹, Éder Teixeira Marques¹, Victor dos Santos Marotta¹, Daniel Camilo de Oliveira Duarte¹

{pedro.jardel, eder, victor.marota, daniel.duarte}@ufv.br

Área temática e grande área: Ciências Exatas e Tecnológicas

Categoria: Extensão

Introdução

O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) é entendido como um sistema constituído por uma legislação tributária, um banco de dados, uma base cartográfica e boletins com informações descritivas sobre as parcelas cadastrais. Segundo Silva (2006) os princípios básicos do CTM são: a unicidade de parcelas territoriais e a base de dados com informações geométricas e descritivas relacionadas a estas parcelas. Em sua essência, o CTM tem como premissa básica auxiliar os administradores públicos nas tomadas de decisões relacionadas ao ordenamento territorial. Dentro deste contexto, o trabalho desenvolvido objetivou analisar o grau de desatualização do Cadastro Territorial Multifinalitário de Bom Despacho-MG, o qual possuía uma base cadastral construída majoritariamente no ano de 2007, sendo constatado a possibilidade de haver uma grande defasagem na atualização da referida base.

Objetivos

O estudo objetivou analisar a taxa na qual a área edificada do município variou com o tempo, considerando características posicionais, temporais e socioeconômicas das parcelas.

Metodologia

A metodologia consistiu em comparar a base de dados recém gerada (por meio de um levantamento aerofotogramétrico e processo de vetorização das feições em escritório) com àquela já existente e analisar a variação do parâmetro da área edificada de cada unidade da amostra considerada. A amostragem foi segmentada de forma a promover a heterogeneidade dos dados, obtendo assim: 13 setores; 356 quadras; 4.228 lotes; 6.889 unidades. Destes, 461 lotes eram vagos, sendo que apenas 5 permaneceram como tal, consolidando a ideia de que a área construída é um indicador susceptível a grandes variações. Além disso, foram utilizados indicadores para mensurar a desatualização do parâmetro de área edificada, sendo eles a Diferença de Área (trata dos valores em m² da diferença da área vetorizada em relação a área cadastrada) e a Discrepância de Área (trata da proporção, em percentagem, na qual a área construída variou). Também foi realizada uma segregação entre os valores absolutos e relativos das variações.

Resultados

O valor total da diferença de área construída foi de 227.179,661m². Também foram analisados os dados individuais de cada unidade, determinando o valor médio da diferença e da discrepância de área. Feito isto, foi obtido 47,959m² para a diferença média e 65,637% para a discrepância média de área edificada. Os resultados podem ser observados nos gráficos da Figura 01 a seguir:

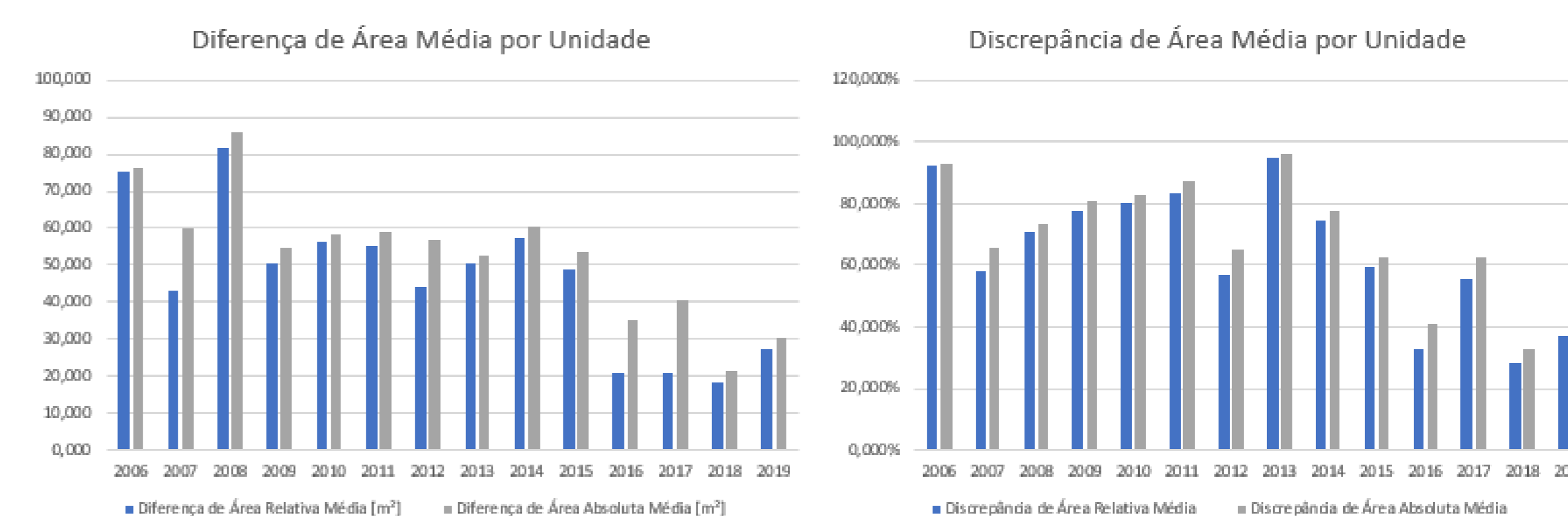


Figura 01 - Gráficos - Variação de Área Edificada de Bom Despacho

Conclusões

Estes resultados confirmam a tendência de defasagem do CTM com o tempo. Cabe ressaltar que a desatualização deste produto pode gerar avarias na aplicação de políticas públicas, planejamento urbano, tributação fiscal e até mesmo no desenvolvimento de uma cidade. Portanto, é essencial que haja um apreço por parte de gestores públicos para que os municípios por ele geridos aproveitem e apreciem uma administração justa e de prosperidade no progresso municipal.

Bibliografia

SILVA, Everton da et al. Cadastro técnico multifinalitário: base fundamental para avaliação em massa de imóveis. 2006.

