

PROJETO DE LEI Nº , de 2015
(Do Sr. Edmilson Rodrigues – PSOL/PA)

Estabelece normas para elaboração do cadastro territorial dos municípios e dá outras providencias.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O Cadastro Territorial (CT), desenvolvido no âmbito municipal, é o inventário territorial oficial e sistemático do município e será embasado no levantamento dos limites de cada parcela cadastral.

§ 1º - O CT deve ser utilizado como referência básica para qualquer atividade de sistemas de informações ou representações geoespaciais do município.

§ 2º – O CT deve contemplar tanto as áreas de ambiente urbano quanto as áreas de ambiente natural, quando ainda existirem.

Art. 2º A parcela cadastral é a menor unidade do cadastro, definida como uma parte contígua da superfície terrestre com regime jurídico único.

I - É considerada parcela cadastral toda e qualquer porção da superfície no município a ser cadastrada.

II - Deverá ser atribuído a cada parcela um código identificador único e estável.

III - Unidades territoriais, como lotes, glebas, vias públicas, praças, lagos, rios podem ser modeladas por parcelas.

Parágrafo único. Considera-se código identificador único e estável aquele que, uma vez atribuído a uma parcela, não pode ser reutilizado para a identificação de qualquer outra unidade cadastral.

Art. 3º O CT é constituído de:

I - Arquivo de documentos originais de levantamento cadastral de campo, conforme disposto no Capítulo III;

II - Arquivo dos dados descritivos referentes às parcelas cadastrais;

- III - Cartografia Cadastral;
- IV – Planta de Valores Genéricos (PVG) ou Tabela de valores de Metro Quadrado de Terrenos e de Construção;
- V – Fotografias áreas e terrestres.

Art. 4º. O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) é constituído pelos dados do Cadastro Territorial (CT) associados aos dados do Registro de Imóveis (RI) e dos cadastros temáticos.

CAPÍTULO II

DA MULTIFINALIDADE DO CADASTRO

Art. 5º. O carácter de multifinalidade do CTM é assegurado pela integração de dados e informações de outros sistemas ao Cadastro Territorial (CT), de conteúdo mínimo, que favoreça a atualização permanente do acervo de dados territoriais do município.

§ 1º Considera-se como conteúdo mínimo do CTM a caracterização geométrica da parcela, seu uso, identificador único, localização e proprietário, detentor do domínio útil ou possuidor com ânimo de dono;

§ 2º O código único da parcela é a chave de acesso principal do CTM e não deve ser confundido com os identificadores específicos definidos nos cadastros temáticos;

Art. 6º. Os dados contidos no CTM terão como base as informações contidas no RI, sempre que disponível, devendo estar devidamente coordenados e integrados, com a finalidade de permitir o exercício pacífico do direito de propriedade e posse, publicizando-os, proteger e propiciar a segurança jurídica, o mercado imobiliário e os investimentos a ele inerentes.

Art. 7º O CTM deve ser modelado de forma a atender às necessidades dos diferentes usuários, atuais ou potenciais, com base em um sistema de referência único e um código identificador único e estável para cada parcela.

Art. 8º. A multifinalidade pode ser alcançada mediante um processo evolutivo aberto,

de integração gradativa dos diferentes temas e que deve ocorrer ao longo dos anos, tendo como referência o CT.

Parágrafo único. De acordo com a necessidade social, econômica, administrativa, ou outra, o município define novos cadastros temáticos, e, sempre que possível, deve estabelecer convênios de cooperação técnica com as demais unidades da federação para que os seus respectivos cadastros temáticos sejam constituídos ou atualizados, tendo como referência o CT, com o objetivo de compartilhar e atender com mais eficiência às diversas demandas que ocorrem no território municipal, assegurando todavia a integridade da base cadastral.

CAPÍTULO III

DO LEVANTAMENTO E DA CARTOGRAFIA CADASTRAL

Art. 9º. O levantamento cadastral para a identificação geométrica das parcelas territoriais deve ser referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB).

Art. 10. Os municípios, no âmbito de sua autonomia, devem implantar, conservar e manter a inviolabilidade de marcos físicos vinculados ao SGB.

§1º Levantamentos e locações de obras e novos loteamentos devem ser referenciados ao SGB, apoiados nos marcos municipais correspondentes, garantindo a sua inviolabilidade;

§ 2º Os municípios promoverão a gradativa demarcação dos imóveis, referenciados ao SGB.

Art. 11. Os limites de cada parcela cadastral devem constituir uma figura geométrica fechada.

§1º Parágrafo único Os limites das parcelas devem ser obtidos com precisão definida por norma técnica específica.

Art. 12. A Cartografia Cadastral deve obedecer aos padrões estabelecidos para a Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais - INDE e às normas relativas à Cartografia Nacional, de acordo com o artigo 4º do Decreto 6.666/2008.

CAPÍTULO IV DA GESTÃO DO CADASTRO

Art. 13. A gestão do CTM é de responsabilidade e da competência do Município.

§1º O município deve constituir equipe técnica local capacitada de preferência do quadro permanente;

§ 2º Para fins de gestão cadastral, os municípios poderão formar consórcios com outros Municípios, observado o disposto no §1º, deste artigo;

§ 3º O CTM deve ser mantido permanentemente atualizado.

Art. 14. A administração municipal deve estabelecer mecanismos adequados de acesso, de segurança e de preservação do histórico e da integridade dos registros de dados cadastrais, observando a Lei de Acesso a transparência e demais exigências legais.

CAPÍTULO V DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 15. As avaliações de imóveis devem ser baseadas nos dados do CTM e podem utilizar dados advindos de outros cadastros temáticos.

Art. 16. O município poderá disponibilizar os dados do CTM para trabalhos de avaliação de imóveis para fins fiscais, extrafiscais e quaisquer outros fins.

Art. 17. A avaliação de imóveis para fins de lançamento do IPTU e dos demais tributos imobiliários é um processo técnico que deve ser transparente, cuja metodologia deve ser baseada em métodos de avaliação previstos nas normas da ABNT(Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 18. O objetivo dos trabalhos de avaliação de imóveis para fins tributários é estimar o valor venal dos imóveis, que deve ser entendido como o valor de mercado, de forma a assegurar a equidade, isonomia, justiça fiscal e social.

Art. 19 Os valores dos imóveis estimados para fins fiscais devem ser atualizados em

conformidade com o disposto nos artigos 17 e 18, desta lei, no máximo, a cada 4 (quatro) anos.

Parágrafo Único. Para municípios com população até 20.000 habitantes, em que não ocorra evidência de variação significativa nos valores dos imóveis, o ciclo de avaliação poderá ser de, no máximo, 8 (oito) anos.

Art. 20 A qualidade das avaliações de imóveis para fins fiscais deve ser monitorada por meio do nível e do grau de uniformidade das avaliações.

§ 1º O nível das avaliações deve ser calculado pela média ou mediana do quociente entre os valores avaliados, constantes no cadastro fiscal, em relação aos preços praticados no mercado utilizando amostra de dados representativa;

§ 2º A uniformidade das avaliações deve ser medida pelo coeficiente de variação ou coeficiente de dispersão em relação à mediana do quociente entre os valores avaliados, constantes no cadastro fiscal, em relação aos preços praticados no mercado utilizando amostra de dados representativa;

§ 3º A ocorrência de nível das avaliações inferior a 70% (setenta por cento) ou superior a 100% (cem por cento) indica a necessidade de atualização dos valores;

§ 4º A ocorrência de coeficiente de dispersão ou de variação superior a 30% (trinta por cento) indica iniquidades de caráter avaliatório e a necessidade de atualização dos valores.

Art. 21. O Município deve fornecer informações claras e precisas dos dados físicos e do valor do imóvel ao contribuinte, facilitando o atendimento a esclarecimentos e reclamações decorrentes do CTM e da avaliação dos imóveis.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. As informações do Cadastro Territorial Multifinalitário, a ser criado e atualizado de forma permanente, integram o patrimônio público, vinculando a Administração Pública, sujeitando-a aos princípios constitucionais da moralidade, publicidade e eficiência.

Art. 23. O CTM se destina a fornecer as informações necessárias para a utilização dos instrumentos da política urbana previstos no art. 4º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 24. Para fins de cadastramento das atividades econômicas no CTM deverá ser observada a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, conforme resolução da Comissão Nacional de Classificação - CONCLA.

Art. 25. A existência do Cadastro Territorial Multifinalitário instrumentaliza a construção do "Sistema Nacional de Política Urbana", por meio de quatro vertentes: planejamento territorial; habitação; saneamento ambiental; trânsito, transporte e mobilidade urbana, com controle e participação social.

Art. 26. O Município que não arrecadar receita tributária em face de desatualização do CTM e ou de avaliação imobiliária, estará sujeito ao que estabelece o art. 11 da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000 e demais legislações pertinentes.

Art. 27. Os Municípios que não tenham CTM e avaliação de imóveis atualizados aprovados terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 28. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 29. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando agir negligentemente na arrecadação de tributo ou renda, devendo manter atualizados os dados de avaliação imobiliária e cadastrais, bem como, no que diz respeito à conservação do patrimônio público, neste compreendido a integridade do CTM.

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICAÇÃO

Em 2007 o Ministério das Cidades emitiu a Portaria nº 511 onde define as diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros, cabendo a União elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, nos termos do art. 21, inciso IX da Constituição Federal de 1988;

Os municípios brasileiros demonstraram aceitação e interesse nas Diretrizes Nacionais do Cadastro Territorial Multifinalitário, conforme resultados constantes do Programa Nacional de Capacitação das Cidades, uma vez que o planejamento do espaço é condição essencial para o melhor atendimento dos complexos desafios sociais que crescem com o desenvolvimento municipal e que o controle de uso e ocupação do solo é condição *sine qua non* para evitar conflitos, efetivar a justiça social e territorial e preservar o meio ambiente.

A adoção de um Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) completo e atualizado auxiliará os Municípios brasileiros a exercerem suas competências prescritas nos artigos 30 e 156 da Constituição Federal de 1988, cumprindo a função social do seu território, prevista no texto constitucional, artigos 5º, inciso XXIII, 3º, incisos I a IV, 30, inciso VIII, 170, inciso III, 182 e 183 e atendendo ao princípio da igualdade, nos termos dos arts. 5º, caput e 150, inciso II da Constituição Federal de 1988; a Lei da Transparência, Lei Complementar Federal nº 131, de 27 de maio de 2009; a Lei de Desastres Naturais, Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012; a Lei de Responsabilidade Fiscal, Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000; a Lei de Improbidade Administrativa, Lei 8.429, de 2 de junho de 1992, bem como permitirá aos mesmos seguirem as Diretrizes Gerais de Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, Diretriz nº 125 e Resoluções da 2ª e da 3ª Conferência Nacional das Cidades, instrumentalizando a construção de um "Sistema Nacional de Política Urbana", por meio das quatro vertentes: planejamento territorial; habitação; saneamento ambiental; trânsito, transporte e mobilidade urbana, com controle e participação social.

Assim, este projeto de lei tem por objetivo colocar em prática as disposições do Estatuto da Cidade; gerar informação correta para a aplicação dos instrumentos

de financiamento urbano; identificar e sistematizar os dados correspondentes à propriedade pública e aos espaços informais urbanos; sistematizar os dados territoriais, tornando-os comparáveis para o desenvolvimento de análises espaciais; e simplificar os processos de formalização da propriedade e a regularização fundiária.

Ressalte-se ainda que, a desatualização do cadastro territorial, dos valores de avaliação e da legislação tributária local, além de provocar baixa arrecadação gera também um tratamento desigual e injusto aos cidadãos, pois a tributação ocorre sobre uma base de cálculo distante da realidade, em diferentes graus, causando sérios desajustes entre situações isonômicas distintas.

Além disso, no cenário atual quando o cadastro encontra-se desenvolvido nas cidades brasileiras, via de regra, aponta para um forte viés fiscal, com estruturas armadas para a única função, a de cobrar os tributos imobiliários, subutilizando um possível sistema dinâmico com soluções multifinalitárias, isto é, não só na área fiscal, mas também ambiental, territorial, e social e, principalmente de planejamento, vide o cadastro ser a base para as análise multicritério sobre o espaço urbano.

Possibilitar um acesso mais amplo, correto e rápido aos dados que compõe o cadastro é o salto que é preciso dar para modificar um cenário territorial engessado, que enfrenta problemas sérios de mobilidade, sociais, ambientais e climáticos.

É neste rumo que os artigos do presente Projeto de Lei foram desenvolvidos e tem sido assimilados pelos Municípios brasileiros por meio das Diretrizes Nacionais do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), Portaria nº 511 de 2009, do Ministério das Cidades e do Programa Nacional de Capacitação das Cidades, por meio do Grupo de Trabalho instituído pela Portaria 118, de 2007, do Ministério das Cidades.

Ademais, as informações do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) a ser criado e atualizado de forma permanente, integram o patrimônio público, vinculando a Administração Pública, sujeitando-a a observância dos princípios constitucionais da moralidade, publicidade e eficiência.

O Sistema de Informações Territoriais destina-se a fornecer as informações necessárias para a utilização dos instrumentos da política urbana constantes do art. 4º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Neste sentido, a proposta de texto legal que aqui se apresenta, busca a estruturação de um cadastro como base deste sistema, com o envolvimento e a

colaboração de representantes de diversas áreas do conhecimento, da Federação e da sociedade, no sentido de definir ações que visem uma exaustiva utilização dos dados e a constante atualização dos mesmos em prol do benefício coletivo.

Sem a solução administrativa que se baseia na sustentabilidade econômica, territorial, ambiental e social, os municípios vão continuar sendo um sorvedouro sem fim de recursos externos às suas fronteiras, inviabilizando o país. É de suma importância estabelecer canais de comunicação entre indivíduos, departamentos e entidades externas, de maneira a buscar uma melhora na eficiência da organização local.

Por fim, mudar a percepção e recuperar a capacidade de compreensão coletiva de bem público e da gestão pública passa pela atualização e modernização dos instrumentos de gestão territorial urbana, com destaque ao Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), integrando as áreas da administração, de correta tributação, de melhora na quantidade e qualidade das receitas, do tratamento isonômico dos cidadãos, na melhora dos Planos Diretores e do planejamento urbano não mais para 10 anos, mas para 100 anos, e para todos os dias, cumpre o dever de proteção intergeracional.

São as razões que se apresentam a este Projeto de Lei, esperando contar com o apoio dos parlamentares deste Poder Legislativo.

Sala das Sessões, 07 de dezembro de 2015.

Deputado EDMILSON RODRIGUES
PSOL/PA