

## ANÁLISE DA DESATUALIZAÇÃO DA ÁREA EDIFICADA NO CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO DE BOM DESPACHO – MG.

PEDRO JARDEL BARBOSA PINTO  
Universidade Federal de Viçosa  
pedro.jardel@ufv.br

ÉDER TEIXEIRA MARQUES  
Universidade Federal de Viçosa  
eder@ufv.br

VITOR DO SANTOS MAROTTA  
Universidade Federal de Viçosa  
victor.marotta@ufv.br

**Resumo:** 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. Ele pode ser utilizado como referência no âmbito das diversas secretarias municipais: saúde, educação, fazenda, obras, cultura e etc. A eficácia na inserção de um CTM está associada não apenas às tecnologias utilizadas na sua implantação, mas também na resolução temporal, ou seja, na intermitência entre as atualizações realizadas, salientando a imprescindibilidade de revisões periódicas do mesmo. 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. No estudo foi abordado a taxa na qual a área edificada do município variou com o tempo, considerando características posicionais, temporais e socioeconômicas das parcelas. 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. O valor total da área edificada cadastrada para as unidades analisadas foi de 427.127,200m<sup>2</sup>. Já o valor total de área edificada atualizada para as mesmas unidades foi de 654.306,861m<sup>2</sup>, totalizando uma diferença de 227.179,661m<sup>2</sup>. Também foram analisados os dados individuais de cada unidade, determinando o valor médio da diferença e da discrepância de área. Feito isto, foi obtido 47,959m<sup>2</sup> para a diferença média e 65,637% para a discrepância média de área edificada. Ou seja, em média, uma unidade do município de Bom Despacho sofreu um aumento de 47,959m<sup>2</sup> no valor de sua área edificada, o que representa um acréscimo de 65,637% na dimensão deste parâmetro. 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 munícipes por ele geridos aproveitem e apreciem uma administração justa e de prosperidade no progresso municipal.

**Palavras-chaves:** Cadastro Territorial Multifinalitário, Desatualização, Área Edificada.

### Referências

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