
MODELAGEM DO BANCO DE DADOS PARA A INTEGRAÇÃO ENTRE O CADASTRO IMOBILIÁRIO E O REGISTRO DE IMÓVEIS

PRISCILA DA SILVA VICTORINO⁽¹⁾
ALISSON COELHO DO CARMO⁽¹⁾
AMILTON AMORIM⁽¹⁾
RUI PEDRO JULIÃO⁽²⁾

⁽¹⁾ Universidade Estadual Paulista - Faculdade de Ciências e Tecnologia - FCT/UNESP.
Programa de Pós-Graduação em Ciências Cartográficas - Presidente Prudente – SP
priscila.svictorino@hotmail.com, alisondocarmo@gmail.com, amorim@fct.unesp.br

⁽²⁾ Universidade Nova de Lisboa - Faculdade de Ciências Sociais e Humanas
Departamento de Geografia - Lisboa - Portugal.
rpj@fesh.unl.pt

O avanço da informática, o desenvolvimento dos Sistemas de Informações Geográficas e o surgimento de profissionais capacitados para atuar nesta área, revelam às prefeituras e aos serviços registrares novas possibilidades de intercâmbio de informações entre essas duas instituições. Tal fato permite uma melhor descrição da realidade legal e geométrica dos imóveis, além de possibilitar que esses dados sejam compartilhados entre outros sistemas computacionais e disponibilizados aos usuários em formato digital. O Cadastro Territorial Multifinalitário e o Registro de Imóveis são instituições diferentes com objetivos distintos. Porém, ambos possuem dados e informações referentes aos mesmos objetos, que são os imóveis e as parcelas. De acordo com a portaria 511/2009 a parcela cadastral é a menor unidade do cadastro, representada como uma parte contígua da superfície terrestre com regime jurídico único. O Registro de Imóveis exerce o controle sobre dados a respeito do proprietário do imóvel e dos aspectos jurídicos deste. Contudo, o Cadastro realiza entre outras, a atividade de definir a localização geográfica do imóvel, que pode ser formado por uma ou mais parcelas, e seu respectivo valor venal. A Lei 6.015/73 de Registros Públicos estabelece que os imóveis matriculados devem estar especializados, ou seja, descritos e caracterizados perfeitamente para que sejam inconfundíveis com quaisquer outros. Assim, para garantir o princípio registral da especialidade é necessário, de acordo com Carneiro (2003), que o Cadastro disponibilize ao Registro de Imóveis os dados descritivos e gráficos dos imóveis cadastrados, principalmente medidas lineares, superficiais e limites, incluindo os elementos que os individualizem dentro dos mapas oficiais. Porém, é fundamental que o Registro Imobiliário, por sua vez, forneça ao Cadastro as alterações das titularidades de domínio dos imóveis, que foram realizadas por vontade do titular. Os Sistemas de Informações Geográficas (SIGs) são instrumentos que podem auxiliar na integração dos dados contidos nos sistemas cadastrais e registrares, levando em consideração que os SIGs permitem o armazenamento, manipulação, análise de informações geográficas e possibilitam a visualização destas através da elaboração de mapas temáticos. Neste contexto, este trabalho visa abordar os aspectos envolvidos na modelagem e desenvolvimento de um SIG que auxilie na integração entre os dados dos sistemas de Cadastro Territorial Multifinalitário e Registro de Imóveis de um município. Sendo assim, objetiva-se que a implementação dos mapas interativos e dinâmicos, disponibilizados na Internet possam auxiliar o acesso dos usuários a esses dados de forma simples e intuitiva. A primeira etapa para a concepção de um sistema é a modelagem dos dados de entrada. Neste trabalho existem dois principais aspectos envolvidos, relacionados ao armazenamento dos dados: modelagem das informações relacionadas ao Sistema de Cadastro Imobiliário e modelagem das informações referentes ao Sistema de Registro de Imóveis. As relações entre esses aspectos necessitam ser mantidas e vinculadas com o tempo em que ocorrem. Partindo desse princípio, a modelagem do Cadastro e Registro é trivial e alcançada através da definição de duas entidades independentes, mas correlacionadas, com suas informações específicas representadas por propriedade e proprietário, respectivamente. A primeira diz respeito às características do imóvel, incluindo as informações geográficas/geométricas e a segunda compreende os dados relacionados à descrição do titular do imóvel, como nome do proprietário, endereço, CPF/CNPJ, estado civil, entre outros dados relevantes. É importante ressaltar a utilização de um identificador único que relaciona as duas entidades envolvidas. O Banco de dados referente a este trabalho foi elaborado a partir de uma base de dados cadastrais do município de Ribeirão dos Índios - SP, obtida por meio de um levantamento cadastral realizado no ano de 2010. Esses dados cadastrais se referem às características físicas e geométricas dos imóveis, relacionadas com os atributos dos respectivos proprietários. Como resultados parciais deste trabalho têm-se a modelagem de um SIG Cadastral desenvolvido para um ambiente web, no qual o usuário pode analisar um determinado conjunto de dados e realizar diversas consultas de interesse, tanto para o

sistema de Registro de Imóveis quanto para o Cadastro Imobiliário Urbano. A partir de um servidor de mapas, como o software MapServer, o usuário tem a possibilidade de visualizar a localização de cada parcela, bem como seus dados cadastrais e verificar todos os imóveis confrontantes.

CARNEIRO, A. F. **Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis**. Instituto de registro imobiliário do Brasil. Porto Alegre. 2003.

Ministério das Cidades. Portaria nº 511 de 07 de dezembro de 2009. Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros. Disponível em <<http://www.in.gov.br/imprensa/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=75&data=08/12/2009>>. Acesso: 28 de agosto 2013.