



Figura 5 - Tela do SCIC com visualização da análise de quadra

Diante do exposto, afirmamos que as atividades referentes à **Preparação das Quadras para Vistoria, e Base Cartográfica Fiscal** (Item 3.2 do Cronograma físico-financeiro), foi finalizada no relatório de serviços do mês de janeiro de 2025.

O número de unidades imobiliárias que passaram pela fase de Preparação das Quadras para Vistoria, e Base Cartográfica Fiscal, foi de 45.000 (Quarenta e cinco mil) unidades imobiliárias.

Esta atividade foi finalizada, conforme o quantitativo de unidades prevista, no cronograma físico-financeiro do projeto.

3.2 RECADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

A seguir é descrito de forma detalhada, como estão sendo executadas as atividades do recadastramento imobiliário.

As atividades em realização no recadastramento imobiliário são de fundamental importância para a atualização das informações no banco de dados da prefeitura, dados esses que geram o IPTU – Imposto Territorial Urbano e Taxas. Todos os procedimentos necessários são realizados em sistema, ambiente SIG, tendo como produtos dados vetoriais e alfanuméricos em formato que possibilita o seu uso no sistema SIGWEB que está sendo implantado na prefeitura.

3.2.1 VETORIZAÇÃO E CÁLCULO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS

A etapa de vetorização e cálculo das áreas das edificações existentes em cada lote, consiste em procedimento destinado a verificação da existência de acréscimo de áreas construídas em aproximadamente 6.500 unidades imobiliárias, dentro de um universo total de 45.000 unidades imobiliárias, buscando encontrar diferenças da área construída das unidades prediais em comparação com a registrada no banco de dados do cadastro imobiliário, podendo assim se obter um Relatório de Divergências.

Utilizando-se das novas ortofotos (2024), restituição, base cartográfica existentes e as imagens do mapeamento móvel 360º, inseridos no Sistema Central de Informações Cadastrais – SCIC, foi verificado todo o universo de imóveis com edificações, cerca de 45.000 imóveis, visando identificar 6.500 unidades imobiliárias com diferenças de áreas. Nessas 6.500 unidades imobiliárias foram vetorizadas as edificações visíveis nas ortofotos, necessárias ao recadastramento imobiliário.

Nessa etapa, além de identificadas as alterações das áreas construídas, também foram identificadas novas edificações, a partir de comparação dos dados existentes no banco de dados do cadastro imobiliário com as novas ortofotos.

CONSÓRCIO MOGIANO

Todo processo foi realizado em ambiente SIG, no Sistema Central de Informações Cadastrais – SCIC, onde se tem acesso as tabelas do banco de dados do cadastro imobiliário e as informações dos desenhos das edificações por lote.

Após o desenho das edificações, já com a informação da inscrição imobiliária associada a cada polígono de edificação, foi realizado dentro do Sistema Central de Informações Cadastrais – SCIC vários processos de consistência e validações, para o posterior cálculo automatizado das áreas construídas.

O Sistema Central de Informações Cadastrais – SCIC, foi customizado para uso no projeto da prefeitura de Mogi Mirim, tendo todas as ferramentas e processos em ambiente SIG.

Conforme acordado com os técnicos da Prefeitura, da Secretaria Municipal da Finanças do Cadastro Técnico Municipal, na realização do cálculo de área foram obedecidos os critérios abaixo:

- ✓ Foi utilizado um beiral médio de 60 cm (sessenta centímetros), para o desconto do beiral no desenho dos contornos das edificações visíveis nas ortofotos. O desconto do beiral será aplicado apenas nos lados da edificação onde exista beiral;
- ✓ Foram selecionados para desenho das edificações os imóveis que aparentemente apresentaram uma diferença de área construída maior que 20% (vinte por cento), em relação a área construída existente no banco de dados do cadastro imobiliário;
- ✓ Para os imóveis que se encontravam no banco de dados do cadastro imobiliário como territorial, e já exista uma edificação na nova ortofoto, foram alterados para predial, apenas os imóveis onde a soma da área construída

CONSÓRCIO MOGIANO

das edificações existentes no imóvel, for maior ou igual a 15,00 m² (Quinze metros quadrados).

A partir dos procedimentos adotados acima serão selecionados os imóveis para medição em campo e atualização das informações do banco de dados do cadastro imobiliário.

A seguir são mostradas algumas figuras onde pode ser visualizado o desenvolvimento das atividades de vetorização e cálculo de áreas (Figuras 6, 7, 8 e 9).



Figura 6 - Tela do SCIC com visualização geral dos lotes na cor azul, e na cor vermelha as edificações desenhadas para comparação das áreas

CONSÓRCIO MOGIANO



Figura 7 - Tela do SCIC em detalhe o somatório das áreas das edificações por lote

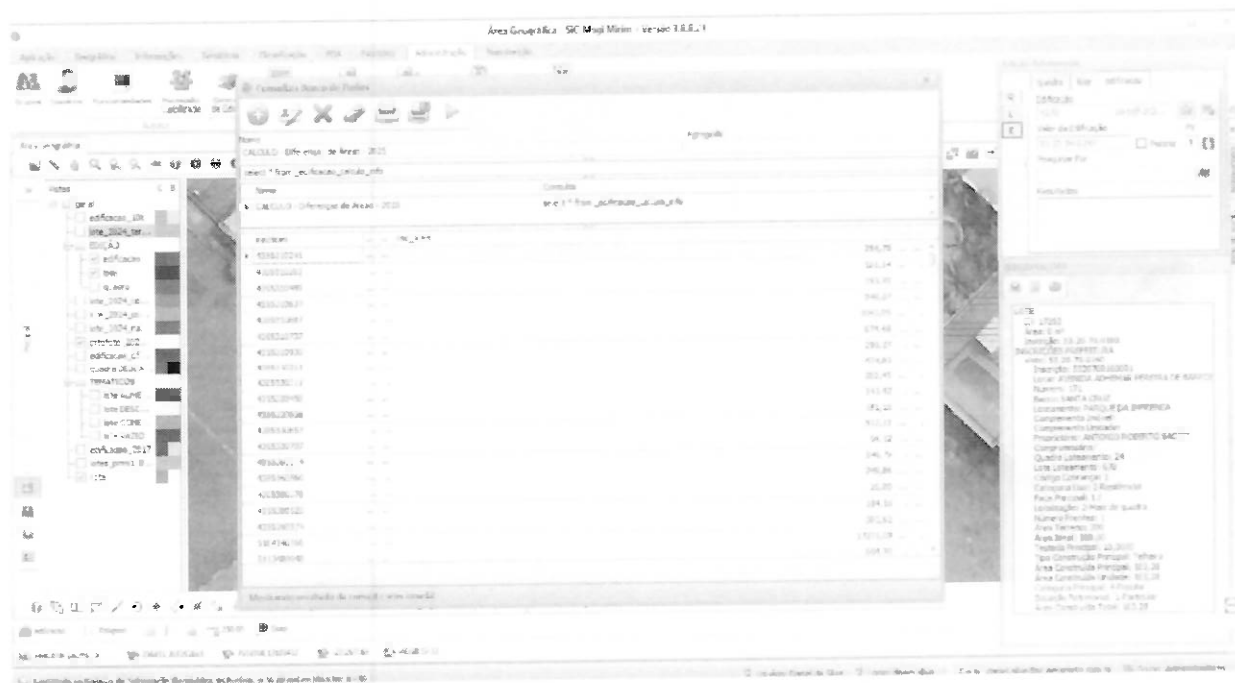


Figura 8 - Tela do SCIC em detalhe o cálculo das áreas construídas das edificações por lote

Diante do exposto, afirmamos que as atividades referentes à **Vetorização e Cálculo de Áreas Construídas** (Item 4.2 do Cronograma físico-financeiro), foi finalizada no relatório de serviços do mês de fevereiro de 2025.

O número de unidades imobiliárias que passaram pela fase de Vetorização e Cálculo de Áreas Construídas, foi de 6.500 (Seis mil e quinhentas) unidades imobiliárias.

Essa atividade foi finalizada, conforme o quantitativo de unidades previstas, no cronograma físico-financeiro do projeto.

3.2.2 VERIFICAÇÃO E SELEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES PARA MEDIÇÃO EM CAMPO

Após a execução das atividades de vetorização e cálculo das áreas construídas por lote nas 6.500 unidades imobiliárias, descrita anteriormente, foi gerado um relatório com a comparação das áreas construídas obtidas através da vetorização das edificações por lote sobre as novas ortofotos e área construída cadastrado no banco de dados do cadastro imobiliário da prefeitura. Nesse relatório já constam unidades imobiliárias em quantidades onde os técnicos da prefeitura poderão selecionar e ratificar as 2.700 unidades imobiliárias que serão medidas em campo.

Todos os procedimentos para geração do relatório de divergências das unidades imobiliárias que foram encaminhados a prefeitura para verificação e seleção das edificações para medição em campo, foi realizado em ambiente SIG no Sistema Central de Informações Cadastrais - SCIC, dessa forma facilitando a conferência entre as informações tabulares e vetoriais.