

## COMUNICADO TÉCNICO N° 73/2022/AMM

Diretrizes para criação do Cadastro Territorial Multifinalitário-CTM

### PORTARIA N° 3.242, DE 9 DE NOVEMBRO DE 2022

Aprova as diretrizes para a criação, a instituição e a atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário - CTM, nos municípios brasileiros.

Legislação correlata:

LEI No 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Portaria MCid n° 511 de 07/12/2009 - REVOGADA

Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros.

AREA DE REFERÊNCIA:

**Gestor, Procuradoria, Controle Interno, Administração, Finanças, Tributação e Demais Áreas Correlatas**

**ASSUNTO:** diretrizes para a criação, a instituição e a atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário - CTM, nos municípios brasileiros.

O MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, por intermédio PORTARIA N° 3.242, DE 9 DE NOVEMBRO DE 2022<sup>1</sup>, aprova as diretrizes para a criação, a instituição e a atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário - CTM, nos municípios brasileiros.

---

1

O cadastro territorial é o inventário oficial e sistemático das parcelas do município e é constituído pelos dados do cadastro territorial associados aos dados dos cadastros temáticos.

A medida é baseada na lei nº 10.257/2001, que regulamenta a Constituição Federal de 1988. Vejamos:

## DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [\(Regulamento\)](#) [\(Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016\)](#)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados

o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. [\(Regulamento\)](#)

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Os Cadastros Territoriais Multifinalitários (CTMs), segundo a estratégia nacional da Carta Brasileira para Cidades Inteligentes<sup>2</sup>, são um sistema de informações espaciais que representam a estrutura do território local, constituído por um componente geométrico e outro descritivo. Esses componentes conferem agilidade e diversidade no fornecimento de dados para atender diferentes funções fiscais, jurídicas e de gestão, sendo constituídos pelos dados do cadastro territorial associados aos dados dos cadastros temáticos municipais.

O CTM é uma forma de registro de todos os dados referentes a uma cidade - inclusive através de mapeamento de lotes, terrenos e vias - para auxiliar na parte jurídica, com

---

<sup>2</sup> Disponível em: <https://ama-al.com.br/regras-para-o-cadastro-territorial-multifinalitario-sao-atualizadas-com-contribuicoes-da-cnm/>

os trâmites imobiliários e limites de terrenos, integrando essas informações em uma única base.

Pela multifinalidade e abrangência de áreas, o CTM passou a tomar conta das discussões sobre planejamento de cidades, tornando-se pauta obrigatória em pauta de planejamento e incremento de receita.

Como o uso do georreferenciamento pode aumentar a eficiência e a arrecadação da prefeitura, a CNM, editou um **Boletim das Finanças Municipais, nº 18 janeiro/fevereiro de 2022<sup>3</sup>, CADASTROS IMOBILIÁRIOS- Benefícios para Gestão Local**, no qual traz dados, conceitos e meios operacionais relevantes sobre o assunto a saber. Segue o link para pesquisa:

[https://www.cnm.org.br/cms/biblioteca/MONITOR\\_ED18%20\(1\).pdf](https://www.cnm.org.br/cms/biblioteca/MONITOR_ED18%20(1).pdf)

Importante iniciativa da Confederação Nacional de Municípios, auxiliará a captação e atualização de dados. Trata-se de um SISTEMA DE INTERCÂMBIO DE ENDEREÇOS lançado em conjunto pela CNM e IBGE. Para aderir segue o link correspondente:

<https://www.cnm.org.br/comunicacao/noticias/cnm-e-ibge-lancam-sistema-de-intercambio-de-enderecos>

Devida a complexidade da portaria em apreço e a importância do assunto, por ora encaminhamos o ANEXO

---

<sup>3</sup> Observação: o Boletim supracitado foi elaborado em jan/fev/2022 e com base da Portaria 511/2009 que foi revogada por esta PORTARIA Nº 3.242, DE 9 DE NOVEMBRO DE 2022. Logo a leitura deve ser atenta no que se refere aos ditames da portaria sem eficácia.



correspondente e sugerimos que leiam e se adequem às diretrizes estabelecidas a serem observadas.

Atenciosamente,

Cuiabá-MT, 05 de dezembro 2022.

Responsabilidade Técnica:

**Waldna Fraga Silva**

Assessora Contábil-AMM

Revisora:

**Juliana Ferrari**

Coordenação Geral-AMM

  
**NEURILAN FRAGA**

Presidente



## **PORTARIA Nº 3.242, DE 9 DE NOVEMBRO DE 2022**

### **ANEXO**

#### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) é constituído pelos dados do cadastro territorial associados aos dados dos cadastros temáticos.

§ 1º O cadastro territorial é o inventário oficial e sistemático das parcelas do município.

§ 2º Os cadastros temáticos são gerenciados por diferentes órgãos públicos ou privados e compreendem conjuntos de dados relacionados às parcelas sobre aspectos estruturais, tais como: sociais, ambientais, habitacionais e não habitacionais, redes de infraestrutura, equipamentos, tributários, entre outros.

Art. 2º O cadastro territorial deve ser a base geométrica de todos os cadastros temáticos do município.

Parágrafo Único. O município deve estabelecer mecanismos que possibilitem parcerias institucionais para atingir o fim descrito no caput.

Art. 3º O modelo de Cadastro Territorial Multifinalitário articula o cadastro territorial com os cadastros temáticos através de sistemas de informação que tornam interoperáveis as bases de dados geoespaciais e alfanuméricas de diversas instituições.

#### **CAPÍTULO II - DA PARCELA E DOS OBJETOS TERRITORIAIS**

Art. 4º A parcela é a representação de uma porção territorial de extensão contínua. São elementos da parcela:

I - as coordenadas dos vértices de limite vinculadas ao sistema geodésico brasileiro;

II - o código de identificação único, inequívoco e estável;

III - os direitos individuais e coletivos que a originam; e

IV - os identificadores que possibilitem o relacionamento com os cadastros temáticos.

Art. 5º Para fins de aperfeiçoamento do cadastro territorial, a parcela pode ser caracterizada como certificada ou não certificada.

§ 1º Parcela certificada é aquela cujos limites foram obtidos com apoio geodésico e com precisão estabelecida em norma específica, representando os limites legais ou de fato para que torne possível levá-la a registro.

§ 2º As ações de retificação, de parcelamento (loteamento e desmembramento) e de remembramento do solo deverão ser consideradas nos processos de atualização do cadastro territorial, gerando parcelas certificadas.

§ 3º A parcela certificada deve passar por um processo que assegure a não sobreposição e que não haja lacunas entre parcelas certificadas limítrofes.

§ 4º Parcela não certificada é aquela oriunda das bases de dados geoespaciais existentes ou delimitada por métodos de levantamento que não resultem em precisão posicional compatível com a definida em norma específica.

§ 5º Parcelas certificadas e não certificadas devem integrar a base cadastral.

§ 6º As parcelas certificadas devem progressivamente substituir as não certificadas.

Art. 6º Objetos territoriais são considerados nos cadastros temáticos para identificar direitos, restrições ou responsabilidades sobre as parcelas.

Parágrafo Único. Objetos territoriais correspondem a espaços bi ou tridimensionais relacionados ao território em cujos limites ou localização ocorram condições homogêneas.

### CAPÍTULO III - DOS DADOS CADASTRAIS

Art. 7º São dados cadastrais a representação e caracterização das parcelas e dos objetos territoriais.

§ 1º Em relação às parcelas, os dados cadastrais correspondem aos vértices de limites, que definem a identificação posicional, a geometria do polígono e aos atributos alfanuméricos.

§ 2º Em relação aos objetos territoriais, os dados cadastrais correspondem à representação espacial e aos atributos alfanuméricos dos diferentes temas.

Art. 8º Os vértices de limite das parcelas devem ser definidos por coordenadas nas mudanças de direção e de confrontação.

Art. 9º Na parcela certificada, os vértices de limite devem receber codificação.

Art. 10. A parcela não certificada não gera vértices codificados, sendo definida pela geometria e localização de suas feições.

§ 1º É admissível indicar, provisoriamente, por meio de ponto, as parcelas e objetos territoriais que não forem passíveis de definição.

§ 2º A estruturação ou atualização da base cadastral por meio de levantamento em massa não exclui a implementação de procedimentos de certificação de parcelas.

Art. 11. As parcelas devem ser vinculadas à Rede de Referência Cadastral Municipal ou, na inexistência desta, a pontos do Sistema Geodésico Brasileiro ou que tenham sido transportados a partir deste para o município.

Parágrafo Único. A Rede de Referência Cadastral Municipal é compreendida pela infraestrutura de apoio geodésico e topográfico, vinculada ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Art. 12. O cadastro territorial deve adotar o sistema de coordenadas e a orientação quanto à definição da projeção cartográfica, estabelecidos em normas específicas.

Art. 13. O Cadastro Territorial Multifinalitário deve conter os dados necessários à gestão territorial, observando a estruturação de metadados conforme preconizado pela Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais (INDE).

#### CAPÍTULO IV - DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 14. O valor cadastral deve ser estimado para todos os imóveis que integram o Cadastro Territorial Multifinalitário.

Art. 15. As avaliações de imóveis devem ser baseadas, sempre que possível, na análise de preços praticados no mercado imobiliário.

Art. 16. A avaliação de imóveis é um processo técnico baseado em métodos capazes de estimar o valor de mercado dos imóveis.

Art. 17. O objetivo dos trabalhos de avaliação de imóveis para fins tributários é estimar o valor de mercado, de forma a assegurar a equidade, a isonomia, a justiça fiscal e a justiça social.

Art. 18. Os valores dos imóveis estimados para fins fiscais devem ser atualizados, no máximo, a cada quatro anos.

Art. 19. O desempenho das avaliações de imóveis realizadas para fins fiscais deve ser monitorado por meio do nível e do grau de uniformidade das avaliações, calculados para uma amostra de dados representativa na qual o valor cadastral é comparado com os preços de mercado dos imóveis.

Parágrafo Único. O nível e o grau de uniformidade das avaliações poderão também ser calculados para grupos de imóveis classificados segundo o uso, tipo (terrenos vazios, casas, apartamentos, entre outros), localização ou outras classes de interesse.

Art. 20. Os municípios podem criar o Observatório do Mercado Imobiliário ou utilizar bases de dados existentes para subsidiar o monitoramento do desempenho das avaliações, a atualização e a revisão dos valores cadastrais.

§ 1º O observatório do mercado imobiliário é um sistema de informação aberto, destinado à coleta e armazenamento contínuo de dados de mercado, incluindo: preços de transações imobiliárias, ofertas, aluguéis, custos de construção, avaliações prévias e indicadores relacionados ao setor imobiliário.

§ 2º A formação da base de dados do observatório do mercado imobiliário deve ser, preferencialmente, de responsabilidade de diferentes atores.

§ 3º As principais fontes para formação da base de dados do observatório incluem: declarações de compradores e vendedores, imobiliárias, corretores, agentes financiadores de imóveis, cartórios, entre outras.

#### CAPÍTULO V - DA GESTÃO

Art. 21. A multifinalidade é atingida através de um processo evolutivo, aberto, de integração gradativa e de interoperabilidade entre diferentes atores e dados temáticos ao longo do tempo.

Art. 22. A gestão do Cadastro Territorial Multifinalitário é de competência e responsabilidade da Administração Municipal.

Art. 23. É da alçada da Administração Municipal a constituição de uma equipe técnica local devidamente capacitada, composta por membros das diferentes unidades administrativas e eventualmente das empresas de serviços urbanos, objetivando fiscalizar a aplicação dos padrões cadastrais, manter a integridade e atualizar os dados.

Parágrafo Único. Os municípios poderão formar consórcios com outros Municípios a fim de atender às disposições do caput.

Art. 24. A Administração Municipal deve estabelecer intercâmbio sistemático de informações com os serviços notariais e registrais, a fim de manter atualizados os dados sobre a situação jurídica dos imóveis.

Art. 25. O Cadastro Territorial Multifinalitário deve fornecer informações necessárias à implementação das políticas públicas.

Art. 26. A Administração Municipal deve estabelecer mecanismos adequados de segurança, integridade e de preservação do histórico dos dados.

Art. 27. A Administração Municipal deve fornecer informações do Cadastro Territorial Multifinalitário aos cidadãos, observando as restrições legais vigentes.

## CAPÍTULO VI - DO MARCO JURÍDICO

Art. 28. O Cadastro Territorial Multifinalitário integra o patrimônio público, vinculando-se aos princípios da moralidade, publicidade e eficiência.

Art. 29. Esta Portaria atende ao disposto no artigo 5º, inciso XXIII, e artigos 30, 156, 170, inciso III, e 182 da Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988, fazendo cumprir a autonomia municipal, a função social e ambiental da propriedade e da Cidade, a responsabilidade territorial dos municípios, observando o que prescrevem a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000.