



TRANSPARÊNCIA DAS INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS NAS CAPITALS BRASILEIRAS

Realização:



Apoio: **loft**

Abril de 2023



INSTITUTO DE GOVERNO ABERTO

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| FICHA TÉCNICA | 2 |
| RESUMO EXECUTIVO | 3 |
| 1. Introdução | 5 |
| 1.1 Objetivo principal | 5 |
| 1.2. Objetivos complementares | 5 |
| 2. Sobre a transparência de informações imobiliárias | 6 |
| 2.1. Dados decorrentes do cadastro imobiliário | 8 |
| 2.2. Bases de IPTU e ITBI | 9 |
| 2.3. Dados georreferenciados | 11 |
| 2.4 O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) | 11 |
| 3. Legislações e a transparência de dados imobiliários | 12 |
| 3.1. Legislação sobre gestão de dados imobiliários nas capitais brasileiras | 15 |
| 3.1.1. Recife/PE | 16 |
| 3.1.2. Vitória/ES | 17 |
| 3.1.3. São Paulo/SP | 18 |
| 4. Metodologia | 18 |
| 1º etapa: pedidos de acesso à informação | 19 |
| 2ª etapa: busca ativa em portais oficiais | 19 |
| 3ª etapa: entrevista com o especialista Guilherme Minarelli | 21 |
| 4ª etapa: oficinas com os servidores públicos | 21 |
| 5. A transparência dos dados imobiliários nas 26 capitais brasileiras | 22 |
| 6. Desafios para a abertura de dados imobiliários nas cidades brasileiras | 37 |
| 7. Destaques positivos | 39 |
| 7.1 Destaques na gestão interna da informação | 39 |
| 7.2 Destaques em transparência | 40 |
| 8. Recomendações | 46 |
| Referências | 50 |
| ANEXOS | 53 |
| Anexo I - Legislações que abordam a transparência e gestão da informação imobiliárias no brasil | 53 |
| Anexo II - Íntegra dos pedidos de acesso à informação registrados | 54 |
| Anexo III - Dimensões de análise dos pedidos de acesso à informação registrados | 57 |
| Anexo IV - Respostas aos pedidos de acesso à informação registrados | 58 |
| Anexo V - Parâmetros de abertura de dados | 59 |
| Anexo VI - Dimensões de análise das informações encontradas nos portais de transparência ativa | 66 |
| Anexo VII - Avaliação dos portais governamentais | 67 |
| Anexo VIII - Fichas de avaliação de transparência imobiliária para cada capital | 68 |
| Anexo IX - Roteiro de entrevista com especialista | 110 |
| Anexo X - Roteiro das oficinas | 111 |

FICHA TÉCNICA

O **Instituto de Governo Aberto (IGA)** é um coletivo de mulheres que trabalha a partir de uma visão ampliada sobre os eixos de governo aberto nas políticas públicas. Para isso, desenvolve ações de fortalecimento dos servidores públicos e da sociedade civil nos temas de participação, transparência, inovação e prestação de contas

E-mail: institutodegovernoaberto@gmail.com

Site: <https://institutodegovernoaberto.com.br/>



COORDENAÇÃO GERAL

Amanda Faria Lima

PESQUISA E REDAÇÃO

Amanda Faria Lima

Gabriela Boechat

Vanessa Meneguetti

REVISÃO

Thiago Fernando dos Santos Teixeira

APOIO LOFT

Arthur Fisch

João Melhado

ESPECIALISTA CONSULTADO

Guilherme Minarelli

SERVIDORES CONSULTADOS

José Almeida, servidor de Recife

Jéssica, servidora de Recife

Sandra Cristina Severino, servidora de Palmas

Fernanda Filippini Spier Stédile, servidora de Porto Alegre

Lourenço Leal Prati, servidor de Porto Alegre

Rodrigo Assis, servidor de Porto Alegre

Thiago Salvioni, servidor de São Paulo

Marília Teixeira, servidora de Belo Horizonte

Fernando Huber Picanco de Oliveira, servidor de Belo Horizonte

Ana Luiza Nabuco Palhano, servidora de Belo Horizonte

Leonardo Ferreira Fogaça, servidor de Belo Horizonte

Claudia Costa de Araujo Fusco, servidora de Belo Horizonte

Flávia de Aguiar Lage, servidora de Belo Horizonte

RESUMO EXECUTIVO

- O resultado do mapeamento das informações imobiliárias **demonstra a fragilidade que as prefeituras das capitais enfrentam para gerir os dados imobiliários, construir e disponibilizar bases de dados de forma ativa e passiva** com informações relevantes à sociedade;
- Ao mesmo tempo, **é possível observar que em algumas capitais há um movimento de organização dos dados cadastrais e transacionais imobiliários que permitem a sua divulgação em transparência passiva.** Identificando-se como próximo passo para esses municípios a organização para divulgação em transparência ativa, de forma acessível e atendendo aos princípios de dados abertos;
- Cerca de **19% dos pedidos de acesso à informação registrados não foram atendidos.** Em 59% dos casos foi necessário o registro de recursos aos pedidos, seja pela incompletude das informações enviadas, pelas respostas insatisfatórias ou pela ausência de atendimento no prazo inicial estabelecido pela legislação;
- Em **52% dos pedidos atendido as informações foram negadas**, sob as seguintes justificativas: **pedido desproporcional ou desarrazoado, trabalho adicional, proteção de dados pessoais, sigilo fiscal, impossibilidade técnica, limitação tecnológica para anonimização dos dados, ausência das informações conforme solicitadas e necessidade de abertura de processo administrativo.** A justificativa de sigilo fiscal aparece 11 vezes nas negativas, enquanto a de necessidade de proteção de dados pessoais foi utilizada em 10 casos;
- **Sete capitais enviaram as bases de dados solicitadas em atendimento aos pedidos de informação:** (i) base ITBI: Maceió/AL, Fortaleza/CE, João Pessoa/PB, Palmas/TO, Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP e Porto Alegre/RS e (ii) base IPTU: Fortaleza/CE, João Pessoa/PB, Palmas/TO, Belo Horizonte/MG, Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP e Porto Alegre/RS;
- Apenas duas capitais, **São Paulo/SP e Belo Horizonte/MG, divulgam ativamente suas bases de dados relativas ao ITBI.** Em relação ao IPTU, apenas São Paulo/SP e Belo Horizonte/MG explicitamente divulgam suas bases de dados, ainda que em níveis de granularidade diferentes.
- **Cuiabá/MT, Florianópolis/SC, Fortaleza/CE, João Pessoa/PB e Recife/PE divulgam informações sobre a gestão territorial** de seus municípios, mas não são necessariamente as bases de dados de IPTU.

- Há uma **diferença na granularidade das informações** presentes nas bases de dados disponibilizadas, não sendo possível observar um padrão entre os elementos disponibilizados, inclusive há uma variação significativa na quantidade deles;
- Os principais **desafios** identificados estão relacionados à necessidade de construção de uma **gestão tecnológica que permita a organização, padronização e disponibilização** desses dados, à **ausência de normativas que priorizem a transparência**, à **cultura do sigilo da burocracia** e ao **conflito normativo entre a LAI, LGPD e a delimitação das hipóteses de aplicabilidade do sigilo fiscal**;
- Além das boas práticas já mencionadas de publicação ativa de dados imobiliários e atendimento aos pedidos de acesso à informação, **boas práticas de gestão interna nas prefeituras** puderam ser observadas. São dois destaques: a coleta e gestão dos dados e a realização de parcerias que permitem o cruzamento de dados;

A partir dos achados desta pesquisa, **dez recomendações** são trazidas para o aprimoramento, ampliação e abertura de dados e informações relativas ao histórico das bases do IPTU e ITBI pelas capitais brasileiras:

1. **Sensibilização sobre a importância e impactos positivos da transparência dos dados imobiliários**
2. **Formação de rede com atores interessados no tema**
3. **Elaboração de normativas que reconheçam a abertura dos dados imobiliários**
4. **Utilização de sistemas digitais georreferenciados para a gestão dos dados imobiliários**
5. **Estabelecimento de processos internos para gestão e disponibilização dos dados imobiliários**
6. **Capacitação sobre a transparência e abertura de dados imobiliários**
7. **Divulgação das bases de dados com o histórico de cadastros e transações imobiliárias com base no IPTU e no ITBI**
8. **Pactuação de acordos de cooperação técnica e/ou trocas de experiências**
9. **Realização de consultas públicas para o planejamento e monitoramento da abertura dos dados imobiliários**
10. **Ações de disseminação e formação para incentivar o uso dos dados imobiliário**

1. Introdução

A pesquisa **Transparência das informações imobiliárias nas capitais brasileiras** é uma iniciativa do Instituto de Governo Aberto - IGA, realizado com apoio da Empresa Loft, para mapear o estado da transparência de dados imobiliários nas 26 capitais brasileiras, identificando legislações, desafios, boas práticas e elaborando recomendações para a abertura dos dados em transparência ativa dessas informações.

A pesquisa que subsidia a elaboração deste relatório final tem como:

1.1 Objetivo principal

- Apresentar o mapeamento da transparência ativa e passiva das informações imobiliárias realizado nas 26 capitais brasileiras;

1.2. Objetivos complementares

- Apresentar a legislação brasileira aplicável à consolidação e disponibilização de informações imobiliárias;
- Analisar a promoção da transparência ativa e passiva das informações imobiliárias pelas capitais brasileiras;
- Identificar os desafios da transparência das informações imobiliárias;
- Identificar boas práticas de gestão de informações imobiliárias e sua respectiva publicidade; e
- Propor recomendações sobre o aprimoramento da transparência e promoção da abertura de dados e informações imobiliárias nos municípios brasileiros.

Inicialmente, será apresentada uma breve discussão sobre a transparência de informações imobiliárias, que estão disponíveis em cadastros imobiliários, bases de dados de informações fiscais e bases de dados territoriais georreferenciados.

Em seguida, serão apresentadas as legislações brasileiras pertinentes à publicização de informações territoriais urbanas, com a apresentação de um quadro normativo geral e específico de algumas capitais brasileiras.

Na sequência, será descrita a metodologia utilizada para o mapeamento das informações imobiliárias das capitais brasileiras e para o levantamento de desafios e boas práticas relacionados ao tema. Para tanto, a pesquisa foi realizada por meio da consulta a portais municipais (transparência ativa), da submissão de pedidos de acesso à informação (transparência passiva), da entrevista com um especialista e de oficinas com servidores públicos de capitais brasileiras.

A partir dos resultados obtidos com o mapeamento sobre a transparência, haverá a apresentação de cada capital em um quadro de análise comparativa e a respectiva conclusão sobre o mapeamento.

Os desafios e boas práticas encontrados a partir do mapeamento, entrevistas e oficinas serão detalhados nas seções seguintes.

Por fim, o relatório será concluído com a apresentação de um conjunto de recomendações para municípios brasileiros, especialmente capitais, sobre ações e medidas que podem ser adotadas para o aprimoramento da transparência e promoção da abertura de dados imobiliários.

2. Sobre a transparência de informações imobiliárias

Entende-se que informação pública consiste em um patrimônio cultural de uso comum da sociedade, sendo propriedade das entidades públicas da administração. **Esta informação pode tanto ser produzida pela administração pública quanto estar em poder dela.** Desde que não esteja sob algum status de sigilo, a informação é considerada de interesse público ou coletivo da sociedade, devendo, portanto, estar disponível e acessível (BATISTA, 2010, p. 40).

Bobbio (2004, p. 92) já levantava a oposição entre luzes e sombras ao tentar estabelecer o sentido da publicidade em contraste ao segredo que, na República, onde há o controle público do poder e a livre formação da opinião pública, deve ser considerado exceção. Dizia ele que a publicidade deve ser compreendida como visibilidade, cognoscibilidade, acessibilidade e controle dos atos de quem detém o poder.

Apesar de transparência e publicidade serem tratadas como sinônimo, há distinções relevantes. A publicidade tem sua fonte na democracia e se alicerça na relação de confiança que os cidadãos precisam estabelecer entre si e com o Estado. Já a transparência é um termo mais moderno que se legitima pelo estado de direito, o acesso às informações públicas e controle social (RODRIGUES, 2014, p. 93).

O direito de acesso à informação pública, portanto, é considerado um direito humano fundamental por organismos internacionais como a Organização das Nações Unidas (ONU), a Organização dos Estados Americanos (OEA), entre outras. É também previsto pela Constituição Federal de 1988, em seus artigos 5º, incisos XXXIII; Art. 37, § 3º, inciso II e no § 2º, do Art. 216 (BATISTA, 2012, p. 213).

Mais recentemente, o direito de acesso à informação pública no Brasil passou a ser regulamentado pela Lei de Acesso à Informação (LAI), alcançando todos os órgãos

públicos e todas as esferas de governo. A Lei nº 12.527/2011, ainda, estabeleceu o rol mínimo de informações que devem ser disponibilizadas pelos portais governamentais, definiu limitações às imposições de sigilo pela administração pública, previu a possibilidade de realização de pedidos de acesso à informação por meio de canais específicos (Serviço de Informação ao Cidadão - SIC), e trouxe parâmetros para a tramitação desses pedidos, estipulando prazos e garantindo a possibilidade de recursos e penalidades para o descumprimento. Além disso, extinguiu a necessidade de motivação para a realização de pedidos de acesso à informação (PAES, 2011, p. 415).

Com a LAI, evidenciou-se a distinção entre: i) **transparência ativa**, que consiste na disponibilização voluntária (ou por imposição legal) de informações públicas, normalmente em portais e sites da administração; e ii) **transparência passiva**, que trata do direito de todo cidadão solicitar acesso a informações públicas não protegidas por sigilo.

Tanto a transparência ativa quanto passiva contribuem para o aprimoramento das políticas públicas, desde o seu desenho, implementação e avaliação, até o exercício do controle social. No caso de informações imobiliárias, objeto deste estudo, podem ainda ser consideradas instrumento poderoso no combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, assim como permitem o acompanhamento de tendências nas flutuações do mercado imobiliário (TRANSPARENCY INTERNATIONAL, 2020, p. 10).

Para que seja possível promover o combate à corrupção, a Transparency International (2020, p. 14) defende o detalhamento sobre a coleta e disponibilização pública de informações sobre os beneficiários finais das empresas proprietárias de imóveis, além da publicidade de informações sobre o histórico de propriedade, o valor e a data de compra do imóvel. A efetividade da transparência depende do fácil acesso às informações disponibilizadas, bem como da sua publicação em formato aberto e da sua interoperabilidade entre os diversos sistemas e públicos interessados.

Com a disponibilidade das informações imobiliárias, as cidades conseguem aprimorar o seu planejamento urbano, construir um mercado mais eficiente e justo, estimar corretamente o valor do terreno ou construção e assegurar o direito à propriedade (MINARELLI, 2017). Além disso, permitem identificar desigualdades territoriais e fiscais históricas, proporcionando informações para a construção de um desenvolvimento urbano mais justo (MINARELLI, 2019, p. 5;).

Apesar da transparência e do controle social serem fundamentos da política urbana no Brasil, estando previstas no Estatuto da Cidade a publicidade ativa e passiva de documentos e informações produzidas no âmbito da elaboração e implementação dos Planos Diretores (BRAGA, 2018, p. 115/6), ainda há uma grande lacuna legislativa no

sentido de obrigar diretamente os governos a publicarem ativamente informações imobiliárias.

O que se observa nas poucas capitais em que há a disponibilização ativa dessas informações são: i) dados decorrentes do cadastro imobiliário; ii) bases de dados relativas ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), provenientes das Secretarias de Fazenda; ou, ainda, iii) dados territoriais georreferenciados. Não necessariamente são dados divergentes entre si, mas são diferentes possibilidades de organização dos mesmos dados relativos ao contexto imobiliário urbano, com maior ou menor detalhamento e/ou georreferenciamento.

2.1. Dados decorrentes do cadastro imobiliário

O cadastro imobiliário trata do **conjunto de informações relativas aos imóveis urbanos, valores dos imóveis, identificação dos contribuintes, obras públicas e particulares, serviços urbanos e ocupação do espaço urbano** que são levantadas e devem ser mantidas permanentemente atualizadas pelas municipalidades para contribuir com as cobranças de IPTU e definição das taxas de serviços urbanos (CUNHA, 2019, p. 62).

Surge como experiência de modernização da coleta de dados imobiliários no Brasil e controle de áreas tributáveis, vinculada ao recente processo histórico de ocupação territorial do país e de municipalização, que se aprofundou a partir da Constituição de 46, quando os municípios, com maior autonomia, passaram a organizar os serviços públicos locais e a cobrar tributos, especialmente o IPTU (CUNHA, 2019, p. 57).

A Constituição de 88 representou um grande marco para o desenvolvimento da política urbana e, conseqüentemente, para a sistematização de informações cadastrais imobiliárias ao dispor sobre as funções sociais da cidade e, com isso, prever a construção de planos diretores (CUNHA, 2019, p. 65). Ao regulamentar os artigos constitucionais referentes à política urbana, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) passou a exigir a organização do cadastro territorial do município para a coleta de dados e a aprovação de planos diretores, garantindo maior autonomia aos municípios sobre a regulação de edificações, uso e ocupação do solo (art. 50).

De acordo com o objetivo, o cadastro pode ter finalidades fiscais, em que o aspecto fundamental é a determinação do valor da propriedade e sua taxaço; pode ter finalidade jurídica ou legal, para definir o proprietário e o registro do imóvel; e pode ser multifinalitário. Em 2003, o Ministério das Cidades passou a articular a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, que se dedicou a discutir o Cadastro Territorial sob uma perspectiva multifinalitária, tornando-o uma base de dados territoriais única para todos

os setores e atores dos municípios. Isto contribuiu para que o Cadastro Territorial fosse disseminado como instrumento para a efetividade do processo de planejamento urbano e para a busca de eficiência na gestão municipal, não só sob o aspecto financeiro, de arrecadação, mas também nas dimensões jurídica, social, ambiental e física, essenciais para a construção de uma cidade democrática e com justiça social (CUNHA, 2019, p. 66).

Apesar disso, a ausência de um marco normativo nacional, ainda hoje, torna discricionária a experiência de implementação do cadastro pelos municípios brasileiros (CUNHA, 2019, p. 70), o que pode representar um desafio adicional para a gestão, padronização e publicidade das informações imobiliárias no Brasil.

2.2. Bases de IPTU e ITBI

As bases de dados de IPTU e ITBI são os compilados mais comuns de informações imobiliárias pelos municípios brasileiros. Assim como o município é o ente responsável pelo cadastro imobiliário, também lhe cabe a responsabilidade de arrecadar os impostos. O cadastro serve também de apoio para organizar a cobrança dos tributos imobiliários.

O IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) trata de imposto que incide sobre a propriedade urbana. Sua cobrança pelo município é composta, grosso modo, por duas fórmulas: pela definição da alíquota a ser cobrada de cada unidade e pelo valor venal do metro quadrado do imóvel utilizado como referência para a tributação, contido na base tributária de cobrança do imposto, geralmente a Planta Genérica de Valores (PGV) de cada município (CARVALHO JR., 2006).

As alíquotas são determinadas por meio do estabelecimento de critérios diferenciais segundo localização, uso, padrão de construção (tamanho, quantidade de cômodos, etc) e valor do imóvel, por exemplo, de modo que aqueles em melhores condições contribuam proporcionalmente mais que aqueles em situação mais desfavorecida.

A progressividade incidente nas cobranças decorre do seu aumento gradativo a partir da base de cálculo do imposto (estruturada com base no valor do imóvel). Já os critérios de seletividade seriam *proxies* do valor do imóvel, como localização, uso padrão de construção, tamanho, etc.

O ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), por sua vez, está previsto na Constituição de 1988, quando tornou-se responsabilidade dos municípios. Trata do imposto que incide sobre a transferência de propriedade entre comprador e vendedor. Até 2022, o valor venal do imóvel, também utilizado para cálculo do IPTU, era utilizado

para o cálculo de cobrança deste imposto, que até então era entendido como o valor de mercado do imóvel.

No entanto, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) no [Recurso Especial nº 1.937.821 \(Tema Repetitivo 1113\)](#) decidiu que o valor venal utilizado para o cálculo do IPTU não pode ser utilizado para definição do ITBI, uma vez que se trata de um valor estimado para a propriedade. Para o recolhimento do ITBI, vale a auto declaração do contribuinte, que somente pode ser questionada pela fiscalização mediante a regular instauração de processo administrativo próprio. Essa mudança é importante, pois além do valor estimado para a propriedade, o valor utilizado para o ITBI também conta com o valor de mercado do imóvel, que inclui, por exemplo, benfeitorias realizadas no mesmo. Dessa forma, a informação sobre qual foi a base utilizada para calcular o imposto do ITBI é essencial para compreender a composição do valor final.

Apesar da decisão do STJ, o caso ainda não se encerrou. O Município de São Paulo recorreu ao Supremo Tribunal Federal (STF), que agora irá analisar a manutenção ou não da decisão do STJ descrita acima.

No Supremo Tribunal Federal, tema semelhante está sendo debatido no Recurso Extraordinário com Agravo 1.294.969, em que o Município de São Paulo também é uma das partes. O STF já decidiu que a questão tem fundo constitucional, que o debate transcende os limites subjetivos da causa considerando a multiplicidade de casos judiciais tratando do mesmo tema e que há relevância jurídica do debate. Até o momento, não houve decisão sobre o conteúdo em específico que trata sobre a base de cálculo do imposto.

Considerando a necessidade de se garantir segurança jurídica aos jurisdicionados e prevenir múltiplas decisões possivelmente conflitantes, o STF decidiu que irá julgar a questão em regime de repercussão geral e o caso foi registrado sob o Tema 1124 - Incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na cessão de direitos de compra e venda, ausente a transferência de propriedade pelo registro imobiliário. Isso significa que a decisão tomada deverá ser aplicada a todos os casos similares que estão em andamento ou que podem surgir no futuro, em todo o país. Isso é importante porque garante que a justiça seja aplicada de forma mais uniforme e consistente em todo o país.

O ITBI é um dos únicos tributos municipais em que há consenso sobre o momento de arrecadação, já que não permite o registro imobiliário de uma escritura pública sem o recolhimento do imposto aos cofres públicos (GOMIDE, 2015, p. 24).

A disponibilização de ambas as bases possibilita maior efetividade no planejamento urbano e na correta arrecadação de impostos, uma vez que a base do IPTU consolida as informações dos cadastros dos imóveis e o ITBI registra a transmissão desses imóveis. Dessa forma, são ferramentas úteis para catalogar informações do mercado imobiliário e podem ser utilizadas para complementar ou apoiar as informações que a administração pública possui (JÚNIOR, 2020, p. 2).

2.3. Dados georreferenciados

O cadastro imobiliário está sob responsabilidade dos municípios desde a Constituição de 1988, ano no qual a incumbência de arrecadar o IPTU e o ITBI passa para as cidades. Essa decisão ocorre pois os municípios conseguem confirmar os dados cadastrados com mais facilidade, pela relação mais direta com o território.

No entanto, na década de 1940 ainda não havia tecnologias avançadas que permitissem realizar corretamente o cadastro das características físicas dos imóveis privados. Dessa forma, há inconsistências nos cadastros imobiliários atuais (JÚNIOR, 2017, p. 8).

Com a modernização tecnológica, os municípios agora possuem novos recursos para realizar o recadastramento físico de um grande número de imóveis através do georreferenciamento e das fotos aéreas. Assim, a partir dos dados georreferenciados, os municípios conseguem identificar loteamentos e mudanças de uso nas áreas construídas dos imóveis já registrados (JÚNIOR, 2017, p. 8).

Dessa forma, conforme exposto, apesar de termos qualidades e aprofundamentos diferentes de dados a partir do cadastro imobiliário, das bases de IPTU, ITBI e de dados georreferenciados, elas tratam de informações muito semelhantes e complementares. Assim, quando ao menos um desses conjuntos de informações está disponibilizado de forma pública, é possível traçar melhor compreensão sobre o espaço territorial urbano do município e suas dinâmicas.

A despeito disso, como já apresentado, a ausência de leis que obriguem os entes a coletar e, conseqüentemente, divulgar ativamente informações territoriais urbanas de forma padronizada facilita os cenários ocultos encontrados na maioria das capitais brasileiras, como será descrito a seguir.

2.4 O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER)

O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais é uma iniciativa do governo federal junto à Receita Federal para construir um cadastro imobiliário único no país. O [Sinter foi lançado no dia 8 de dezembro de 2022](#) e no momento, sendo os expositores, caminha para o desenvolvimento de novas funcionalidades e a inclusão de mais 60 cidades no sistema, incluindo as capitais brasileiras. Em seu lançamento, é apresentado

que a ferramenta possui outros propósitos que não somente arrecadatório, mas também pode contribuir para o aprimoramento do desenho de políticas públicas no Brasil, apoiando, para além da arrecadação fiscal e do planejamento urbano, em outras ações governamentais transversais.

Com o apoio financeiro do Sebrae e apoio técnico do cadastro imobiliário da Espanha, a Receita Federal fez parceria com três Prefeituras (Belo Horizonte, Campinas e Fortaleza) para implementar uma versão piloto do projeto.

O Sinter busca ser um sistema integrador, que irá unir: dados georreferenciados, o cadastro urbano dos municípios, as informações do cadastro rural do Incra, cadastros temáticos, dados textuais e informações do cartório de registro de imóveis. Dessa forma, terá quatro módulos: cartórios, rural, urbano e CIB.

O CIB, Cadastro Imobiliário Brasileiro, será um código identificador unívoco de um imóvel em âmbito nacional. Dessa forma, todo imóvel georreferenciado que possui posse ou propriedade estará catalogado, e poderá ser consultado on-line de forma descritiva e gráfica. Além disso, o CIB guardará todo o histórico da existência do imóvel.

Conforme apresentado quando do lançamento do Sinter, o panorama do cadastro imobiliário nos 5570 municípios do país mostra o desafio de organizar essas informações: 1159 cidades (21%) possuem cadastro com georreferenciamento, 3300 cidades (59%) possuem cadastro sem georreferenciamento e 1111 cidades não possuem cadastro ou o cadastro é rudimentar (20%).

Segundo seu lançamento, o Sinter busca ser uma resposta a heterogeneidade no cadastro imobiliário, podendo contribuir para aprimorar a formulação e avaliação de políticas públicas. No entanto, será necessário acompanhar seu desenvolvimento, as adesões e implementação pelos municípios para compreender como as ações planejadas se darão na realidade local, se haverá fortalecimento da gestão e transparência dessas informações e como ocorrerá a disponibilização e acesso a esses dados.

3. Legislações e a transparência de dados imobiliários

Ao se analisar a legislação referente à informações imobiliárias no Brasil (Anexo I), não é possível afirmar a existência de evidências efetivas de transparência, ainda que constem importantes definições relativas ao acesso a informações imobiliárias.

A Constituição Federal de 1988 trata da política urbana nacional em seus artigos 182 e 183, porém estes não fazem referência à publicidade das informações relacionadas à política urbana ou aos impostos coletados. Conforme já afirmado neste relatório, de fato o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que regulamenta esses dois dispositivos

constitucionais, garante o acesso a documentos e informações produzidos no processo de elaboração dos planos diretores (art. 40, §4º, II e III) e aos documentos integrantes do Estudo de Impacto na Vizinhança (art. 37, parágrafo único). No entanto, a publicidade ou transparência aparecem de forma pontual, não constando como uma diretriz geral capaz de permear e orientar toda a política urbana (art. 2º), e tampouco são mencionadas na seção referente à gestão democrática da cidade (arts. 43, 44 e 45).

Ainda que o Estatuto das Cidades contribua para o entendimento das múltiplas funções do cadastro imobiliário e traga dispositivos específicos sobre o acesso a essas informações, a implementação de cadastros imobiliários pelos municípios, conforme previsto na legislação, ainda não é uma realidade em muitos municípios brasileiros (CUNHA, 2019), impactando, conseqüentemente, na transparência dessas informações. Guilherme Minarelli, pesquisador da relação entre a política fiscal e tributação territorial entrevistado nesta pesquisa, afirma que esta legislação ainda não foi amplamente adotada pelos municípios, especialmente a partir de uma perspectiva de mudança de compreensão sobre a finalidade do cadastro imobiliário, para além da cobrança de tributos.

A Lei nº 11.977/2009 possui capítulo específico sobre registros eletrônicos públicos e determina a implementação do sistema de registro eletrônico: “os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento” (art. 41). Regulamentando esse dispositivo, o Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016, substituído pelo Decreto nº 11.208, de 26 de setembro de 2022, dispõe sobre o Sistema Nacional de Gestão Informações Territoriais (Sinter) e sobre o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB). Tanto o acesso à informação quanto o respeito aos sigilos fiscal e de informações pessoais aparecem como diretrizes para o compartilhamento de dados e informações por meio do Sinter (art. 7º, incisos I, III e IV e art. 8º).

Apresentando diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros, a Portaria do Ministério das Cidades nº 511, de 07 de dezembro de 2009, determina que o CTM deva ser o inventário territorial oficial e sistemático do município (art. 1º), devendo ser multifinalitário e atender “às necessidades sociais, ambientais, econômicas, da Administração Pública e de segurança jurídica da sociedade” (art. 6º, *caput*). Por fim, a portaria recomenda que os municípios permitam o acesso público aos dados cadastrais de sua responsabilidade (art. 18) e estabeleçam “mecanismos adequados de acesso às informações, de segurança dos dados e de preservação do histórico e da integridade das informações, observando as exigências legais” (art. 23). Por fim, a portaria afirma que as informações constantes no

CTM integram o patrimônio público, devendo atender ao princípio constitucional da publicidade (art. 33).

A Lei de Acesso à Informação, ao regulamentar o direito constitucional de acesso a todas as informações produzidas ou sob a guarda do poder público, determina que é dever das administrações federal, estadual, distrital e municipais garantir o direito de acesso à informação, por meio de procedimentos objetivos e ágeis e utilizando linguagem de fácil compreensão (art. 5º). Além disso, **o direito ao acesso à informação compreende as informações contidas em registros ou documentos produzidos ou sob a guarda da administração pública (art. 7º, inciso II), possuindo uma relação clara com as informações referentes ao cadastro imobiliário e ao histórico de recolhimento dos impostos que incidem sobre o território.**

No entanto, ainda que o princípio da publicidade das informações constantes em cadastros imobiliários possa ser observado na legislação que trata do tema, há um importante conflito entre a garantia da transparência e a proteção de informações pessoais e respeito ao sigilo fiscal e tributário, que será discutido a seguir.

Ao mesmo tempo que a Constituição Federal determina em seu artigo 5º, XXXIII, o direito a receber dos órgãos públicos informações de interesse particular, coletivo ou geral, o mesmo artigo 5º, inciso X, determina que são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas. Ainda, o artigo 145, § 1º, da CF, prevê que os tributos terão caráter pessoal, sendo esta as bases constitucionais para o sigilo fiscal.

O sigilo fiscal é definido especificamente no Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966), que determina a vedação da “divulgação de informação [...] obtida em razão do ofício sobre a situação econômica ou financeira do sujeito passivo ou de terceiros e sobre a natureza e o estado de seus negócios ou atividades” (art. 198, *caput*).

Posteriormente, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD (Lei nº 13.709/2018), aborda o tratamento de dados pessoais no Brasil (art. 3º) e tem como objetivo central “proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural” (art. 1º). Dentre os vários dispositivos que apresentam as formas e princípios que devem reger o tratamento de dados pessoais, a LGPD prevê o tratamento de dados pessoais pela administração pública para o uso compartilhado de dados necessários à execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos (art. 7º, inciso III).

Por fim, a partir da leitura desse arcabouço legal que tanto traz as obrigações de transparência e garantia ao acesso a informações públicas, quanto aborda a necessidade de proteção de informações referentes à vida privada, incluindo a situação econômica e financeira dos munícipes, resta saber se as informações relativas ao

cadastro e transações imobiliárias também estariam sujeitas ao sigilo fiscal e de informações pessoais.

Sem desconsiderar a complexidade e seriedade da questão, nem a importância da garantia do direito à privacidade, a divulgação de dados e informações referentes ao cadastros e transações imobiliárias não necessariamente implica em violação deste direito, uma vez que é possível realizar essa publicação sem identificar as pessoas relacionadas a essas informações sensíveis por meio do tratamento dos dados (anonimização), reduzindo este debate a um falso dilema, portanto.

Além disso, cabe aos municípios avaliarem se o interesse público de divulgar as informações sobre a identificação dos proprietários dos imóveis – para fins de combate à corrupção – não poderia se sobrepor à proteção de dados de identificação como o nome, número do CPF e CNPJ dos contribuintes proprietários. No caso do município de São Paulo, inclusive, houve uma mudança de entendimento ao longo do tempo sobre a disponibilização da identificação do proprietário, como será detalhado mais à frente.

3.1. Legislação sobre gestão de dados imobiliários nas capitais brasileiras

Buscando compreender a forma como as capitais brasileiras têm incorporado a reflexão sobre a publicidade de informações territoriais e imobiliárias urbanas, realizou-se levantamento por meio de pedidos de acesso à informação e pesquisa ativa em portais de legislação das respectivas capitais sobre a existência de normativas que disciplinassem a coleta, sistematização e disponibilização de dados territoriais urbanos, especialmente referentes ao IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) e ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis).

Das 26 capitais brasileiras analisadas, apenas 04 não atenderam ao pedido de acesso à informação a respeito das legislações municipais até a finalização deste relatório, sendo elas Cuiabá/MT, Natal/RN, Macapá/AP e Florianópolis/SC. Apesar de ter atendido ao pedido, Maceió/AL o indeferiu e o sistema não permitiu verificar a justificativa para o indeferimento. Manaus/AM enviou um arquivo como resposta, mas o sistema utilizado pela cidade não permitia o acessá-lo, e Belém/PA indicou apenas a necessidade de acesso à seção de Transparência no site da Prefeitura. Nestes três casos, a análise das respostas ficou impossibilitada.

Na resposta, a maioria dos municípios consultados indicou a pesquisa em portais de transparência ativa sobre legislações municipais, sendo que Boa Vista/RR, Campo Grande/MS, Goiânia/GO, João Pessoa/PB e São Luís/MA anexaram ou indicaram a legislação referente a questões tributárias, sem especificar nada sobre a transparência de informações imobiliárias e Belo Horizonte/MG e Porto Alegre/RS informaram não possuir normativo específico para a questão solicitada.

A busca ativa nos portais de legislação das 26 capitais e a análise das respostas recebidas até então revelou lacunas de regulação e de discussão sobre a transparência e gestão de informações imobiliárias, indicando que há oportunidades para essa reflexão ser feita junto às administrações públicas municipais.

A partir das pesquisas nos portais, apenas duas capitais - Recife/PE e Vitória/ES - possuem normativas que abordam a questão da organização e disponibilização de informações imobiliárias¹, porém não tratam especificamente da sua publicidade, tratando-se de normas mais gerais que apenas tangenciam a publicidade dessas informações. São Paulo/SP é um caso isolado por possuir uma norma exclusiva sobre a transparência de dados imobiliários.

Ainda que algumas capitais, como Cuiabá/MT², Salvador/BA³, Fortaleza/CE⁴, Manaus/AM⁵, Belo Horizonte/MG⁶ e Curitiba/PR⁷, possuam normativos que disciplinem a gestão do cadastro imobiliário no município, não há menções à publicidade dessas informações ou ainda, normativas específicas sobre a publicidade de informações sobre transações imobiliárias.

3.1.1. Recife/PE

O Decreto nº 34.941/2021 regulamenta a comunicação e a notificação eletrônica de todos os atos jurídico-tributários entre contribuintes e o município de Recife (art. 1º). A

¹ Importante pontuar que a pesquisa nos portais de transparência ativa foi feita por palavras-chave e não feita uma leitura de todas as legislações referente às temáticas tributárias da capital.

² Decreto nº 7.796 de 14 de fevereiro de 2020, disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=389928#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20os%20Procedimentos%20de.Fiscal%20do%20Munic%C3%ADpio%20de%20Cuiab%C3%A1.&text=Art..Fiscal%20do%20Munic%C3%ADpio%20de%20Cuiab%C3%A1>.

³ Decreto nº 24.124, de 12 de agosto de 2013, disponível em: <https://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/Documento/ObterArquivo/923>

⁴ Decreto nº 15.233, de 21 de janeiro de 2022: <https://www.sefin.fortaleza.ce.gov.br/anexoCT/25/fyan1jpgs.cgl408/pdf/DECRETO%20N%C2%BA%2015>

⁵ Decreto nº 3749, de 11 de julho de 2017: <https://leismunicipais.com.br/a1/am/m/manaus/decreto/2017/375/3749/decreto-n-3749-2017-dispoe-sobre-os-procedimentos-e-rotinas-para-inclusao-alteracao-e-cancelamento-cadastral-dos-imoveis-no-cadastro-imobiliario-municipal-e-da-outras-providencias?q=CADASTRO+IMOBILI%C3%81RIO>

⁶ Decreto nº 17.115, de 17 de maio de 2019: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/decreto/2019/1712/17115/decreto-n-17115-2019-dispoe-sobre-os-procedimentos-administrativos-relativos-a-inclusao-alteracao-e-exclusao-de-imoveis-no-cadastro-imobiliario-do-municipio?q=Res%C3%ADduos>

⁷ Decreto nº 1123, de 23 de outubro de 2007: <http://mid.curitiba.pr.gov.br/2010/00083502.pdf>

norma, portanto, não aborda a organização das informações fiscais, apenas disciplina a comunicação das informações de posse da Secretaria da Fazenda com os contribuintes do município, passando por determinações presentes na LAI, mas não sendo específica sobre sua transparência.

O decreto determina que os dados disponibilizados por “prestadores de serviços públicos, bem como qualquer informação de transparência ativa, são de livre utilização pela sociedade”, observados os princípios da LGPD (art. 9º, *caput*).

Nos incisos do seu art. 9º, o decreto define ainda que a publicidade das bases de dados não pessoais é o preceito geral da promoção da transparência ativa (art. 9º, § 1º, inciso I). A garantia do acesso aos dados deve estar compatibilizada com a LAI e a LGPD (art. 9º, § 1º, inciso II) e há a necessidade de haver descrição das bases de dados “com informação suficiente sobre estrutura e semântica dos dados, inclusive quanto à sua qualidade e à sua integridade (art. 9º, § 1º, inciso III).

Outra normativa, a Portaria nº 82/2021, aborda especificamente as questões sobre o acesso e compartilhamento de informações contidas nos bancos de dados da Secretaria de Finanças do município, todavia não foca na transparência ativa dessas informações. De início, a portaria estabelece os deveres de observância dos sigilos fiscal e funcional (art. 2º), porém determina que não são protegidos por sigilo fiscal os dados agregados que não identifiquem o sujeito passivo, ou que tenham sido anonimizados (art. 4º, inciso I).

Esta normativa também estabelece a publicação online das informações que não estiverem submetidas a sigilo fiscal, desde que observadas as determinações da LGPD (art. 15) e a disponibilização ao público de dados gerais e anonimizados, que possam fomentar estatísticas oficiais, setoriais, institucionais, estudos acadêmicos, científicos, entre outros (art. 18).

3.1.2. Vitória/ES

O município de Vitória possui um banco de dados de Informações georreferenciadas, o BDGis, estabelecido pelo Decreto nº 14.356/2009 e alterado pelo decreto nº 17.233/2017. Em sua alteração, é listado como um dos temas que compõem a base BDGis o Planejamento e Cadastro, com informações destinadas ao planejamento do uso do território, como levantamentos cadastrais, registro predial e territorial, lotes, quadras e unidades imobiliárias (art. 6º, inciso XI). O decreto apenas determina a existência das informações destinadas ao planejamento do uso do território como um dos elementos que compõem o referido banco de dados, mas não aborda questões sobre a transparência ativa específica de informações de cadastro ou transações imobiliárias.

3.1.3. São Paulo/SP

A cidade de São Paulo determina, por meio do Decreto nº 56.701/2015, a disponibilização de dados de cadastro fiscal imobiliário relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU no portal de informações geográficas e geoespaciais do município - o Portal Geosampa (art. 1º). Também são determinações desta normativa (art. 1º, parágrafo único) a necessidade de que os dados sejam disponibilizados em formato aberto e com licença de uso livre, além da permissão de download e reutilização sem autorização prévia..

Interessante notar que o município de São Paulo refletiu sobre a possibilidade de violação do sigilo fiscal e de informações pessoais com a divulgação de informações sobre o IPTU. Inicialmente, em parecer emitido em 2015⁸, a Procuradoria Geral do Município (PGM) defendeu que as informações administrativas relacionadas às quadras fiscais e a dados cadastrais de imóveis seriam públicas, não estando sob sigilo fiscal, incluindo a identificação do contribuinte. Em novo parecer da PGM sobre o assunto específico da possibilidade de divulgação do CPF/CNPJ do respectivo contribuinte no portal GeoSampa, publicado em 2017⁹, a PGM alterou a interpretação sobre o sigilo fiscal dos dados de CPF e CNPJ do contribuinte, e concluiu que a administração pública municipal deveria apresentar “fundamento administrativo plausível” para fundamentar essa divulgação irrestrita.

Diante da vigência da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD, publicada em 2018, em parecer mais recente de 2020¹⁰, a PGM manteve a posição de que os dados sobre o Cadastro Imobiliário Fiscal do município devem continuar ser publicados no portal Geosampa, “com exceção daqueles que permitam a identificação do titular do imóvel ou contribuinte do respectivo IPTU, seja pessoa natural ou jurídica”.

4. Metodologia

A metodologia para o mapeamento da transparência das informações imobiliárias nas 26 capitais brasileiras consistiu nas seguintes etapas: 1. registro de pedidos de acesso à

⁸ PARECER PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM Nº 1.313 DE 6 DE NOVEMBRO DE 2015: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/parecer-procuradoria-geral-do-municipio-pgm-1313-de-6-de-novembro-de-2015>

⁹ PARECER PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM Nº 11.802 DE 13 DE DEZEMBRO DE 2017: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/parecer-procuradoria-geral-do-municipio-pgm-11802-de-13-de-dezembro-de-2017>

¹⁰ PARECER PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM Nº 12.195 DE 5 DE OUTUBRO DE 2020: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/parecer-procuradoria-geral-do-municipio-pgm-12195-de-5-de-outubro-de-2020>

informação às 26 capitais brasileiras; 2. busca ativa em portais oficiais das 26 capitais brasileiras; 3. entrevista com especialista; e 4. oficinas com servidores públicos.

1º etapa: pedidos de acesso à informação

Nesta etapa, foram registrados três pedidos de acesso à informação para cada uma das 26 capitais brasileiras, construídos a partir de uma leitura exploratória de trabalhos no tema deste relatório. Assim, foram solicitadas: (i) a base de dados sobre o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU; (ii) a base de dados sobre o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI; e (iii) o acesso a normativas municipais que tratassem sobre a coleta, sistematização e disponibilização de dados territoriais urbanos da respectiva capital, especialmente referentes ao IPTU e ao ITBI. Os pedidos de informação (i) e (ii), para além de solicitar as referidas bases de dados, também questionaram sobre sua atualização, data de criação e solicitaram o envio da base mais atualizada e segmentada no maior número de variáveis possíveis (Anexo II).

Os pedidos de acesso à informação buscavam compreender se os municípios possuíam as referidas bases de dados e legislações específicas e em qual formato essas informações estavam organizadas e armazenadas.

As respostas aos pedidos de acesso foram avaliadas a partir de cinco dimensões de análise: (i) a existência de atendimento ao pedido, (ii) a necessidade de registro de recurso, (iii) o envio das bases de dados solicitadas e sua completude, (iv) a forma pela qual as informações foram enviadas (se foram anexadas a resposta ou indicado link para consulta) e, (v) em caso de negativa de acesso às informações solicitadas, qual a justificativa apresentada pelo órgão público (Anexo III).

Nos casos em que não houve atendimento dos pedidos de acesso à informação dentro do prazo estabelecido pela Lei de Acesso à Informação - LAI (20 dias, prorrogáveis por mais 10), nos casos em que a resposta enviada estava incompleta e nos casos em que foi negado o acesso à informação de forma injustificada, foram registrados recursos, o que acabou por ampliar o prazo inicial de atendimento para além dos 30 dias previstos pela LAI. Toda a planilha de acompanhamento dos pedidos, as análises das respostas e os arquivos em anexo enviados pelos órgãos estão disponíveis no Anexo IV.

2ª etapa: busca ativa em portais oficiais

Neste segundo momento da pesquisa, buscou-se em portais oficiais das 26 capitais por informações disponibilizadas ativamente referentes (i) à base de dados do IPTU, (ii) à base de dados de ITBI e (iii) às normativas municipais que tratassem da coleta, sistematização e disponibilização de dados territoriais, especialmente referentes ao IPTU e ITBI. Priorizou-se os seguintes portais para realização dessa pesquisa: (i) página

oficial da capital, (ii) página oficial da Secretaria de Finanças/Fazenda, (iii) Portal da Transparência, (iv) Portal de Dados Abertos e (v) Portal sobre legislações municipais. Nesses portais, foram realizadas buscas pelas seguintes palavras-chave: "IPTU", "ITBI", "cadastro imobiliário", "transações imobiliárias", "dados lote" e a combinação dessas palavras-chave com "transparência", "publicidade", "acesso" e "disponibilização".

Na sequência, as eventuais legislações e normativas encontradas foram analisadas à luz da questão inicial sobre existência de regulamentação sobre coleta, sistematização e disponibilização de dados territoriais e do cadastro imobiliário.

As informações encontradas sobre a base de dados de IPTU e ITBI foram avaliadas a partir de 10 dimensões, descritas a seguir, elaboradas a partir de um conjunto de parâmetros para aferir o grau e qualidade da abertura de dados públicos (Anexo V), construídos a partir de revisão bibliográfica sobre abertura e transparência de dados públicos:

- (i) **centralização em um portal específico:** disponibilização das bases de dados em um único site, seja o Portal de Dados Abertos, Portal de Transparência, Portal da Secretaria da Fazenda ou outro portal específico, facilitando o acesso às informações;
- (ii) **Dados organizados e em formato processável por máquinas:** disponibilização dos dados organizados em uma base de dados, de modo que sua estruturação permita o seu processamento automatizado;
- (iii) **Formato aberto e não proprietário:** adoção de formato de dados que permita sua edição (como planilhas, documentos de texto, bases de dados) e não utilizem softwares proprietários;
- (iv) **Licenças livres:** disponibilização dos dados em licenças que não restrinjam seu uso por regulações de direitos autorais, marcas ou patentes;
- (v) **Compreensíveis:** bancos de dados acompanhados de respectivo dicionário de dados, metadados e informações relevantes que possibilitem a todos os usuários compreendê-las em sua integralidade;
- (vi) **Possibilidade de download dos dados e informações;**
- (vii) **Atualização mensal:** disponibilização atualizada mensal de ambas as bases de dados;
- (viii) **Dados completos, primários e desagregados:** publicação de todos os dados referentes à gestão de ambos os impostos, com o mínimo de tratamento possível e mais fina granularidade e detalhamento dos dados;
- (ix) **Acesso livre:** Ausência de solicitações de registro, identificação ou pagamento de taxas para acesso aos dados; e
- (x) **Inclusivo:** Adoção de ferramentas e mecanismos de visualização de dados que permitam a realização de pesquisas e análises, facilitando a compreensão dos dados

disponibilizados (Anexo VI). A planilha de avaliação da transparência ativa das bases de dados de informações imobiliárias está disponível no anexo VII.

Após a realização das etapas de levantamento das informações dos municípios, os resultados obtidos estão organizados neste relatório da seguinte forma: as respostas referentes à legislação compuseram a análise apresentada na seção anterior; as informações referentes aos dados do IPTU e ITBI foram consolidadas em fichas específicas para cada capital, nas quais se apresenta o perfil de cada município acerca da transparência passiva e ativa das suas informações imobiliárias. Essas fichas são apresentadas no Anexo VIII.

3ª etapa: entrevista com o especialista Guilherme Minarelli

Com o intuito de compreender quais são os principais desafios e boas práticas levantadas pela academia, foi realizada uma entrevista com o especialista Guilherme Minarelli, cientista político do Departamento de Ciência Política da Universidade de São Paulo. Sua atual pesquisa de doutorado tem como foco a política fiscal da cidade de São Paulo, utilizando os dados imobiliários e fiscais, com ênfase no IPTU da cidade.

A entrevista realizada ofereceu insumos para a construção deste relatório, especialmente no que diz a respeito à implementação do cadastro imobiliário nos municípios, ao caso da abertura dos dados imobiliários na cidade de São Paulo, aos desafios na gestão dos dados e transparência sobre cadastro imobiliário e às transações imobiliárias no Brasil, além de recomendações gerais para as capitais brasileiras que irão passar futuramente pelo processo de abertura dos dados imobiliários. O roteiro da entrevista se encontra no Anexo IX.

4ª etapa: oficinas com os servidores públicos

Foram realizadas duas oficinas com servidores públicos para compreender o cotidiano e os desafios dos responsáveis pela gestão das informações imobiliárias, bem como ouvi-los a respeito dos desafios da promoção da transparência dessas informações.

A primeira oficina ocorreu com as cidades de São Paulo e Belo Horizonte que já divulgam de forma ativa as informações referentes ao IPTU e ao ITBI. O objetivo dessa oficina foi compreender como era o fluxo interno de informações imobiliárias até o momento de sua publicação. Da mesma forma, durante a oficina os participantes foram instigados a compartilharem os obstáculos que tiveram ao abrir os dados, quais os desafios que ainda possuem e a identificar boas práticas no fluxo de gestão interna que poderiam ser adotadas por outras cidades.

A segunda oficina foi realizada com municípios que possuem os dados, que enviaram as bases por meio do e-SIC (Sistema eletrônico do Serviço de Acesso à Informação) mas

que não as disponibilizam de forma ativa nos sites oficiais da Prefeitura. Nessa oficina participaram as cidades de Palmas, Recife e Porto Alegre. O objetivo foi compreender o porquê de as capitais não disponibilizarem os dados de forma ativa e se haviam planos para realizar essa abertura. Assim, também foram questionadas a respeito de seu fluxo interno de dados e quais obstáculos existem para a efetiva abertura das informações imobiliárias. O roteiro das oficinas se encontra no Anexo X.

5. A transparência dos dados imobiliários nas 26 capitais brasileiras

A seguir serão apresentados os resultados sobre a promoção de transparência de informações imobiliárias pelas capitais brasileiras, a partir das respostas aos pedidos de acesso à informação e da avaliação da disponibilização em transparência ativa de dados e informações relativas ao IPTU, ITBI ou cadastro imobiliário.

Os resultados específicos de cada capital estão detalhados em fichas individuais no Anexo VIII.

O quadro a seguir consolida os atendimentos aos pedidos de acesso à informação e fornece um panorama geral da avaliação da transparência das capitais. Apresenta, para cada capital, se houve atendimento ao pedido de informação, se enviaram as bases de dados solicitadas, a justificativa para a eventual negativa de acesso à informação e se o município disponibiliza a base de dados de forma online.

Quadro 1: Sistematização do atendimento aos pedidos de acesso à informação

| Capitais | IPTU | | | | ITBI | | | |
|-------------------|------------------------|---|---------------------------|----------------------------------|------------------------|---|---------------------------|----------------------------------|
| | Responderam ao pedido? | Justificativa da negativa | Enviaram a base de dados? | Disponível para download online? | Responderam ao pedido? | Justificativa da negativa | Enviaram a base de dados? | Disponível para download online? |
| Aracaju/SE | ✖ | Sem justificativa | ✖ | ✖ | ✖ | Sem justificativa | ✖ | ✖ |
| Belém/PA | ✔ | Necessidade de abertura de processo e apresentação de motivação | ✖ | ✖ | ✔ | Necessidade de abertura de processo e apresentação de motivação | ✖ | ✖ |
| Belo Horizonte/MG | ✔ | Não se aplica | ✔ | ✔ | ✔ | Ausência das informações conforme solicitado | ✖ | ✔ |
| Boa Vista/RR | ✖ | Sem justificativa | ✖ | ✖ | ✖ | Sem justificativa | ✖ | ✖ |
| Campo Grande/MS | ✔ | Sigilo | ✖ | ✖ | ✔ | Sigilo | ✖ | ✖ |
| Cuiabá/MT | ✖ | Sem justificativa | ✖ | ✖ | ✖ | Sem justificativa | ✖ | ✖ |
| Curitiba/PR | ✔ | Trabalho adicional e pedido desproporcional ou desarrazoado | ✖ | ✖ | ✔ | Trabalho adicional e pedido desproporcional ou desarrazoado | ✖ | ✖ |
| Florianópolis/SC | ✔ | Proteção de dados pessoais e necessidade de abertura de processo administrativo | ✖ | ✖ | ✔ | Proteção de dados pessoais e necessidade de abertura de processo administrativo | ✖ | ✖ |
| Fortaleza/CE | ✔ | Não se aplica | ✔ | ✖ | ✔ | Não se aplica | ✔ | ✖ |

| Capitais | IPTU | | | | ITBI | | | |
|-----------------|------------------------|--|---------------------------|----------------------------------|------------------------|--|---------------------------|----------------------------------|
| | Responderam ao pedido? | Justificativa da negativa | Enviaram a base de dados? | Disponível para download online? | Responderam ao pedido? | Justificativa da negativa | Enviaram a base de dados? | Disponível para download online? |
| Goiânia/GO | ✓ | Sigilo fiscal, proteção de dados pessoais e trabalho adicional para anonimização | ✗ | ✗ | ✓ | Sigilo fiscal, proteção de dados pessoais e trabalho adicional para anonimização | ✗ | ✗ |
| João Pessoa/PB | ✓ | Não se aplica | ✓ | ✗ | ✓ | Não se aplica | ✓ | ✗ |
| Macapá/AP | ✓ | Sigilo fiscal | ✗ | ✗ | ✗ | Sem justificativa | ✗ | ✗ |
| Maceió/AL | ✓ | Sigilo, proteção de dados pessoais e trabalho adicional para atendimento | ✗ | ✗ | ✓ | Não se aplica | ✓ | ✗ |
| Manaus/AM | ✓ | Sigilo fiscal | ✗ | ✗ | ✓ | Ausência das informações conforme solicitado | ✗ | ✗ |
| Natal/RN | ✗ | Sem justificativa | ✗ | ✗ | ✗ | Sem justificativa | ✗ | ✗ |
| Palmas/TO | ✓ | Não se aplica | ✓ | ✗ | ✓ | Não se aplica | ✓ | ✗ |
| Porto Alegre/RS | ✓ | Não se aplica | ✓ | ✗ | ✓ | Não se aplica | ✓ | ✗ |
| Porto Velho/RO | ✓ | Impossibilidade técnica | ✗ | ✗ | ✓ | Impossibilidade técnica | ✗ | ✗ |
| Recife/PE | ✓ | Sigilo fiscal | ✗ | ✗ | ✓ | Sigilo fiscal e proteção de dados pessoais | ✗ | ✗ |

| Capitais | IPTU | | | | ITBI | | | |
|-------------------|------------------------|--|---------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| | Responderam ao pedido? | Justificativa da negativa | Enviaram a base de dados? | Disponível para download online? | Responderam ao pedido? | Justificativa da negativa | Enviaram a base de dados? | Disponível para download online? |
| Rio Branco/AC | ✓ | Dados de pessoas físicas e jurídicas de direito privado e de direito público | ✗ | ✗ | ✓ | Trabalho adicional e dados pessoais | ✗ | ✗ |
| Rio de Janeiro/RJ | ✓ | Não se aplica | ✓ | ✗ | ✓ | Não se aplica | ✓ | ✗ |
| Salvador/BA | ✓ | Sigilo fiscal e limitação tecnológica para anonimização dos dados | ✗ | ✗ | ✓ | Sigilo fiscal | ✗ | ✗ |
| São Luís/MA | ✓ | Sigilo fiscal e proteção de dados pessoais | ✗ | ✗ | ✓ | Sigilo fiscal e dados pessoais | ✗ | ✗ |
| São Paulo/SP | ✓ | Não se aplica | ✓ | ✓ | ✓ | Não se aplica | ✓ | ✓ |
| Teresina/PI | ✗ | Sem justificativa | ✗ | ✗ | ✗ | Sem justificativa | ✗ | ✗ |
| Vitória/ES | ✓ | Impossibilidade técnica | ✗ | ✗ | ✓ | Disposições legais | ✗ | ✗ |

Como panorama, dos 78 pedidos de acesso a informação registrados para as 26 capitais, cerca de **19% (15 pedidos) não foram atendidos, mesmo diante do registro de recursos e da superação do prazo legal de 30 dias** (20 dias iniciais prorrogáveis por mais 10 dias), conforme determina a LAI.

Foi necessário o registro de recursos em **59% dos pedidos** (46 pedidos), seja pela incompletude das informações enviadas, pelas respostas insatisfatórias ou pela ausência de atendimento no prazo inicial estabelecido pela legislação.

Sobre os pedidos atendidos que solicitavam as bases de dados de IPTU e ITBI, em **52% dos casos** (27 pedidos) **as informações foram negadas**, sob as seguintes justificativas: pedido desproporcional ou desarrazoado, trabalho adicional, proteção de dados pessoais, sigilo fiscal, impossibilidade técnica, limitação tecnológica para anonimização dos dados, ausência das informações conforme solicitadas e necessidade de abertura de processo administrativo. **A justificativa de sigilo fiscal aparece 11 vezes nas negativas, enquanto a de necessidade de proteção de dados pessoais foi utilizada em 10 casos.**

No quadro abaixo estão descritas as justificativas apresentadas pelos municípios:

Quadro 2: Justificativas para as negativas de acesso às informações solicitadas

| | IPTU | ITBI |
|-------------------|---|---|
| Belo Horizonte/MG | | <p>Ausência das informações conforme solicitadas informou não possuir base de dados sobre a planta genérica de valores do cadastro imobiliário relativa ao ITBI, não compreendendo que a solicitação pedia pelo histórico de transações imobiliárias com base no ITBI.</p> |
| Belém/PA | <p>Necessidade de Abertura de processo e apresentação de motivação Indicação de abertura de um processo administrativo na Prefeitura, indicando o motivo da solicitação ou envio de email para o gabinete da Secretaria solicitando as informações.</p> | <p>Necessidade de Abertura de processo e apresentação de motivação Indicação de abertura de um processo administrativo na Prefeitura, indicando o motivo da solicitação ou envio de email para o gabinete da Secretaria solicitando as informações.</p> |
| Campo Grande/MS | <p>Sigilo Impossibilidade de disponibilização das informações, pois estariam protegidas por sigilo, sem especificar qual seria esse sigilo ou apresentar fundamentação legal.</p> | <p>Sigilo Impossibilidade de disponibilização das informações, pois estariam protegidas por sigilo, sem especificar qual seria esse sigilo ou apresentar fundamentação legal.</p> |
| Curitiba/PR | <p>Trabalho adicional e pedido desproporcional ou desarrazoado O município negou a solicitação de informação justificando que o pedido demandaria trabalho adicional de análise, interpretação ou consolidação de dados e informações ou seria um pedido desproporcional ou desarrazoado, apenas, sem detalhar esta justificativa. O art. 14, incisos II e III, do decreto de regulamentação da LAI no município foi utilizado como embasamento legal.</p> | <p>Trabalho adicional e pedido desproporcional ou desarrazoado O município negou a solicitação de informação justificando que o pedido demandaria trabalho adicional de análise, interpretação ou consolidação de dados e informações ou seria um pedido desproporcional ou desarrazoado, apenas, sem detalhar esta justificativa. O decreto de regulamentação da LAI no município foi utilizado como embasamento legal.</p> |
| Florianópolis/SC | <p>Proteção de dados pessoais e necessidade de abertura de processo administrativo O município se negou a prestar as informações de forma eletrônica, informando que seria necessário abrir um processo administrativo e as informações prestadas seriam apenas aos dados constantes ao cadastro do próprio cidadão/contribuinte. A LAI e a LGPD foram</p> | <p>Proteção de dados pessoais e necessidade de abertura de processo administrativo O município se negou a prestar as informações de forma eletrônica, informando que seria necessário abrir um processo administrativo e as informações prestadas seriam apenas aos dados constantes ao cadastro do próprio cidadão/contribuinte. A LAI e a LGPD foram</p> |

| | IPTU | ITBI |
|-------------------|--|---|
| Goiânia/GO | <p>utilizadas como justificativas para limitar o acesso a todas as informações, sob a justificativa de proteção de dados pessoais.</p> <p>Sigilo fiscal, proteção de dados pessoais e trabalho adicional para anonimização Impossibilidade de disponibilização das informações, pois estariam protegidas por sigilo fiscal e estariam atreladas a dados pessoais, e o processo de anonimização demandaria trabalho adicional, impedindo o atendimento. Os art. 6 e 13 da Lei nº 9.262/2013, que regulamenta a LAI no município, foram utilizados como embasamento legal.</p> | <p>utilizadas como justificativas para limitar o acesso a todas as informações, sob a justificativa de proteção de dados pessoais.</p> <p>Sigilo fiscal, proteção de dados pessoais e trabalho adicional para anonimização Impossibilidade de disponibilização das informações, pois estariam protegidas por sigilo fiscal e estão atreladas a dados pessoais, e o processo de anonimização demandaria trabalho adicional, impedindo o atendimento. A Lei de regulamentação da LAI no município foi utilizada como embasamento legal.</p> |
| Macapá/AP | <p>Sigilo fiscal O município utilizou o art. 6º do Decreto Federal nº nº 7.724/2012, que regulamenta a LAI para justificar o não atendimento, uma vez que as informações solicitadas estariam sob sigilo fiscal, muito embora o decreto tenha vigência apenas no âmbito do Poder Executivo federal.</p> | |
| Maceió/AL | <p>Sigilo, proteção de dados pessoais e trabalho adicional para atendimento Na negativa ao segundo recurso, foi informado que o pedido demandava trabalho adicional de análise, interpretação e consolidação de dados e informações para o seu atendimento. Além disso, o município informou que a LAI prevê o acesso a dados e informações, com exceção daqueles de caráter pessoal e protegidos por sigilo, sem contudo informar qual sigilo estaria sendo violado e por quais dados.</p> | |
| Manaus/AM | <p>Sigilo fiscal A Prefeitura informou que a disponibilização das informações de forma como foi solicitada infringiria o sigilo fiscal, pois permitiria a consulta a dados econômicos e fiscais dos contribuintes. Como</p> | <p>Ausência das informações conforme solicitadas Justificou o não atendimento do pedido com a informação de que o ITBI não possui uma base de dados, nem tem um valor prévio, somente podendo ser lançado mediante uma solicitação de avaliação,</p> |

| | IPTU | ITBI |
|-----------------------|---|---|
| | <p>embasamento, foi mencionado o Parecer no 04/2017, da Procuradoria Geral do Município - COESP/PGM, em que afirma a “impossibilidade jurídica de atendimento ao pleito, haja vista a ausência de amparo nos §§ 1º e 3º do art. 198 do CTN, além da existência de fatos precedentes no âmbito dos Tribunais Superiores quanto à exigibilidade de autorização judicial fundamentada para acesso aos dados e documentos sujeitos ao sigilo fiscal.”</p> | <p>que é quando então saberemos quais serão os dados essenciais que devem constar na guia de pagamento.</p> |
| Porto Velho/RO | <p>Impossibilidade técnica Informou que o sistema atual onde está a base de dados não possui capacidade de organizar as informações da forma requerida.</p> <p>Sigilo fiscal A negativa de acesso às informações do IPTU apresentada pelo município se baseia no sigilo fiscal, previsto no artigo 198 do Código Tributário Nacional (CTN).</p> | <p>Impossibilidade técnica Informou que o sistema atual onde está a base de dados não possui capacidade de organizar as informações da forma requerida.</p> <p>Sigilo fiscal e proteção de dados pessoais Impossibilidade de disponibilização das informações, pois estaria sob sigilo fiscal e sigilo de informações pessoais. O órgão afirma que os cadastros tributários têm utilização privativa do órgão fazendário e não possuem caráter público, não sendo contemplados pela LAI, portanto. O dever funcional de proteção dos dados sigilosos também foi apresentado como fundamentação. Por fim, foi afirmado que a Administração Tributária Municipal possui precedência sobre qualquer outro setor administrativo do município. Diversos normativos foram utilizados para embasar o posicionamento, como o artigo 198 do Código Tributário Nacional, a Lei Geral de Proteção de Dados, julgamento no Supremo Tribunal Federal do Recurso Extraordinário nº 673.707/MG, mérito de tema de repercussão geral, Rel. Min. Luiz Fux, em 17.6.2015, artigo 22 da lei federal nº 12.527/2011, artigo 187, inciso XI, da lei municipal nº 14.728/85 (Estatuto dos Servidores do Município do Recife), o artigo 325 do Código Penal Brasileiro e o artigo 37, inciso XVIII, da Constituição Federal.</p> |
| Recife/PE | | |
| Rio Branco/AC | <p>Dados de pessoas físicas e jurídicas de direito privado e de direito público</p> | <p>Dados de pessoas físicas e jurídicas de direito privado e de direito público</p> |

| | IPTU | ITBI |
|-------------|---|---|
| Salvador/BA | <p>Impossibilidade de disponibilização das informações, pois os dados solicitados se tratam de gestão dos cadastros imobiliários de pessoas físicas e jurídicas, de direito privado e de direito público.</p> <p>Sigilo fiscal e limitação tecnológica para anonimização dos dados Impossibilidade de disponibilização das informações, pois o sistema de administração tributária possui limitações tecnológicas e não permite a anonimização dos dados protegidos por sigilo fiscal. Para justificar a proteção das informações sob sigilo fiscal é apresentada a lei municipal que regulamenta a LAI.</p> | <p>Impossibilidade de disponibilização das informações, pois os dados solicitados se tratam de gestão dos cadastros imobiliários de pessoas físicas e jurídicas, de direito privado e de direito público.</p> <p>Sigilo fiscal e limitação tecnológica para anonimização dos dados Impossibilidade de disponibilização das informações, pois o sistema de administração tributária possui limitações tecnológicas e não permite a anonimização dos dados protegidos por sigilo fiscal. Para justificar a proteção das informações sob sigilo fiscal é apresentada a lei municipal que regulamenta a LAI.</p> |
| São Luís/MA | <p>Sigilo fiscal e proteção de dados pessoais O acesso às informações de IPTU foi negado, pois se trata de dados sigilosos dos contribuintes, além de estarem sob sigilo fiscal, não havendo justificativa para tal solicitação no Código Tributário Nacional. Foram utilizados o artigo 198 do Código Tributário Nacional e o artigo art. 5º, incisos X e XII, da Constituição federal como embasamento legal para essa resposta.</p> | <p>Sigilo parcial, apenas das informações pessoais e sob sigilo fiscal Orientou a disponibilização parcial das informações, sendo feito o trabalho de anonimização da base e com disponibilização no máximo dos últimos cinco anos, pois mais do que esse período permitiria a identificação do proprietário. O deferimento parcial se baseou na proteção de informações sob sigilo fiscal e sob sigilo de assuntos institucionais e de repartição. Além disso, é apresentado o dever do servidor de proteger informações pessoais, para que o servidor não incorra em violação de sigilo funcional. Foram utilizados o artigo 198 do Código Tributário Nacional, o artigo 2º, inciso I a III da Portaria da Receita Federal do Brasil nº 2.344/2011, o artigo 116, incisos III e VIII, da Lei Federal nº 8.112/1990, os artigos 2º e 5º da Lei 13.709/2018 (LGPD) e o artigo 325 do Código Penal como embasamento legal para essa resposta.</p> |
| Vitória/ES | <p>Impossibilidade técnica Informou que o tamanho e complexidade da base de dados inviabiliza a disponibilização dos dados detalhados conforme solicitado.</p> | <p>Ausência das informações conforme solicitadas Informou que o município não possui a base de dados na forma solicitada.</p> |

Apenas sete capitais atenderam aos pedidos de informação, enviando as bases de dados solicitadas, sendo elas: (i) **base ITBI: Maceió/AL, Fortaleza/CE, João Pessoa/PB, Palmas/TO, Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP e Porto Alegre/RS** e (ii) **base IPTU: Fortaleza/CE, João Pessoa/PB, Palmas/TO, Belo Horizonte/MG, Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP e Porto Alegre/RS.**

Importante destacar que neste relatório estão sendo considerados atendidos os pedidos de acesso à informação em que o município enviou alguma base de dados e atendeu às questões feitas sobre data de criação e frequência de atualização. Considerar o pedido atendido não considera a qualidade ou grau de granularidade das informações fornecidas, apenas se restringe ao atendimento do pedido de acesso à informação.

Importante pontuar que São Paulo/SP respondeu ao pedido de acesso à informação indicando o link de transparência ativa para acesso a ambas as bases solicitadas. Belo Horizonte/MG, por outro lado, indicou o link de transparência ativa para acesso à base de IPTU, porém negou acesso à base de ITBI, apesar de possuir essa informação disponibilizada em transparência ativa, como foi possível verificar a partir da busca nos portais. As demais capitais que enviaram as bases de dados em atendimento aos pedidos de informação não disponibilizam em transparência ativa essas mesmas informações.

Em vista da dificuldade na navegação dos portais das capitais, cabe ressaltar que as bases de IPTU e ITBI em algumas cidades podem estar disponíveis de forma ativa e que os procedimentos metodológicos desta pesquisa podem não ter permitido encontrá-los. Nos sites oficiais, a maior parte dos dados disponibilizados sobre os dois impostos são apenas sobre o valor total da arrecadação de forma ampla.

A avaliação da transparência ativa sobre informações imobiliárias nas capitais brasileiras revelou um cenário preocupante. Apenas duas capitais (São Paulo/SP e Belo Horizonte/MG) divulgam ativamente suas bases de dados relativas ao ITBI. Em relação ao IPTU, apenas São Paulo/SP e Belo Horizonte/MG explicitamente divulgam suas bases de dados, ainda que em níveis de granularidade diferentes. Outras cinco capitais (Cuiabá/MT, Florianópolis/SC, Fortaleza/CE, João Pessoa/PB e Recife/PE) divulgam informações sobre a gestão territorial de seus municípios, mas não são necessariamente as bases de dados de IPTU. Além disso, em diversos casos, essas informações são disponibilizadas em formato restrito à consulta online, não permitindo o download dos dados organizados. Vale destacar que nenhuma das capitais da região norte disponibiliza ativa e abertamente informações imobiliárias ou territoriais urbanas.

O quadro a seguir detalha os elementos presentes nas bases de dados sobre IPTU e ITBI enviadas como respostas aos pedidos de acesso à informação ou disponibilizados ativamente. Nesta lista privilegiou-se apresentar os elementos presentes nas bases de IPTU enviadas como resposta aos pedidos de informação, mas o detalhamento das informações disponíveis em eventuais portais de gestão territorial estão presentes na ficha de cada capital no Anexo VIII. Formato e periodicidade de atualização também são informações apresentadas na tabela:

Quadro 3: Elementos presentes nas bases sobre IPTU ou cadastro imobiliário

| Capitais | Região | Transparência ativa ou por e-SIC | Objeto | Série histórica | Atualização | Formato | Possibilidade de download | Licença de uso livre | Elementos |
|-------------------|--------------|----------------------------------|--|-----------------|---------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------|--|
| Belo Horizonte/MG | Sudeste | Transparência Ativa | base do IPTU | junho de 2022 | mensal | .csv | ✓ | ✓ | id_iputu_ctm, indice_cadastral, nulotctm, zoneamento_pvptu, frequencia_coleta, ind_meio_fio, ind_pavimentacao, ind_arborizacao, ind_galeria_pluvial, ind_iluminacao_publica, ind_rede_esgoto, ind_rede_agua, ind_rede_telefonica, area_terreno, area_construcao, tipo_construtivo, tipo_ocupacao, padrao_acabamento, quantidade_economias, fracao_ideal, tipo_logradouro, nome_logradouro, numero_imovel, cep, zona_homogenia, tipologia, geometria |
| | Centro-Oeste | Transparência ativa | base sobre lotes e imóveis | não informado | não informado | consulta em em plataforma online | não | não | Lote e unidade do imóvel, nº de inscrição do lote, área do terreno, testada real, área construída, endereço, quadra, nº do lote, bairro, calçada, muro, nº de inscrição da unidade, código da unidade, tipo do imóvel, edificação do terreno, testada real do imóvel, tipo da construção, data da construção |
| | Sul | Transparência ativa | base sobre quadra, logradouros e edificações | 2022 | não informado | .csv e shapefile | ✓ | não informado | Quadra, logradouro e edificações FID, id, logradouro_id, largura-via, numero, inscrição, tipo_logradouro, nome, geoinformation |
| | Nordeste | e-SIC | base do IPTU | 2015 | anual | .csv | não se aplica | não informado | inscricao_imovel, inscricao_imovel_digito, distrito, quadra, lote, comp_lot e, codlog, tipo, titulo, sigla_tipo, sigla_titulo, nome_logradouro, numero, complemento, nome_bairro, tipo_imovel, genero_imovel, uso_especifico, clas_arquit_codigo, clas_arquit_nome, comprimento_testada_principal, area_terreno, fracao_ideal, area_preservacao, area_corrigida, area_corrigida_preserv, ativ_economica_preservacao, area_priv, area_comum, area_edif, area_edif_total, padrao, perc_depreciacao, fator_lote, fator_edificacao, data_construcao, idade_edificacao, elevador, andar_imovel, fator_verticalizacao, pavimentos_unidade, pavimentos_total, valor_unitario_terreno, valor_unitario_edif, valor_venal_terreno, valor_venal_edificacao, valor_venal, vl_imposto_calculado, vl_imposto_devido, vl_imposto_beneficio, aliquota, percentual_lc73, perc_beneficio, tipo_beneficio, classif_beneficio, situacao_lote, topografia, pedologia, ocupacao_lote, pavimentacao_pedestre, pavimentacao_veiculo, rede_agua, rede_esgoto, galeria_pluvial, guia_sarjeta, iluminacao_publica, arborizacao, situacao_lote_peso, topografia_peso, pedologia_peso, ocupacao_lote_peso, pavimentacao_pedestre_peso, pavimentacao_veiculo_peso, rede_agua_peso, rede_esgoto_peso, galeria_pluvial_peso, sarjeta_peso, iluminacao_publica_peso, arborizacao_peso, situacao_relativa_logradouro, situacao_relativa_lote, classificacao_arquitetonica, cobertura, piso, forro, acabamento_externo, |
| Cuiabá/MT | Centro-Oeste | Transparência ativa | base sobre lotes e imóveis | não informado | não informado | consulta em em plataforma online | não | não | Lote e unidade do imóvel, nº de inscrição do lote, área do terreno, testada real, área construída, endereço, quadra, nº do lote, bairro, calçada, muro, nº de inscrição da unidade, código da unidade, tipo do imóvel, edificação do terreno, testada real do imóvel, tipo da construção, data da construção |
| Florianópolis/SC | Sul | Transparência ativa | base sobre quadra, logradouros e edificações | 2022 | não informado | .csv e shapefile | ✓ | não informado | Quadra, logradouro e edificações FID, id, logradouro_id, largura-via, numero, inscrição, tipo_logradouro, nome, geoinformation |
| Fortaleza/CE | Nordeste | e-SIC | base do IPTU | 2015 | anual | .csv | não se aplica | não informado | inscricao_imovel, inscricao_imovel_digito, distrito, quadra, lote, comp_lot e, codlog, tipo, titulo, sigla_tipo, sigla_titulo, nome_logradouro, numero, complemento, nome_bairro, tipo_imovel, genero_imovel, uso_especifico, clas_arquit_codigo, clas_arquit_nome, comprimento_testada_principal, area_terreno, fracao_ideal, area_preservacao, area_corrigida, area_corrigida_preserv, ativ_economica_preservacao, area_priv, area_comum, area_edif, area_edif_total, padrao, perc_depreciacao, fator_lote, fator_edificacao, data_construcao, idade_edificacao, elevador, andar_imovel, fator_verticalizacao, pavimentos_unidade, pavimentos_total, valor_unitario_terreno, valor_unitario_edif, valor_venal_terreno, valor_venal_edificacao, valor_venal, vl_imposto_calculado, vl_imposto_devido, vl_imposto_beneficio, aliquota, percentual_lc73, perc_beneficio, tipo_beneficio, classif_beneficio, situacao_lote, topografia, pedologia, ocupacao_lote, pavimentacao_pedestre, pavimentacao_veiculo, rede_agua, rede_esgoto, galeria_pluvial, guia_sarjeta, iluminacao_publica, arborizacao, situacao_lote_peso, topografia_peso, pedologia_peso, ocupacao_lote_peso, pavimentacao_pedestre_peso, pavimentacao_veiculo_peso, rede_agua_peso, rede_esgoto_peso, galeria_pluvial_peso, sarjeta_peso, iluminacao_publica_peso, arborizacao_peso, situacao_relativa_logradouro, situacao_relativa_lote, classificacao_arquitetonica, cobertura, piso, forro, acabamento_externo, |

| Capitais | Região | Transparência ativa ou por e-SIC | Objeto | Série histórica | Atualização | Formato | Possibilidade de download | Licença de uso livre | Elementos |
|--|---------------------|----------------------------------|------------------|-----------------|---------------|----------|---------------------------|---|---|
| João Pessoa/PB Palmas/TO Porto Alegre/RS Recife/PE Rio de Janeiro/RJ São Paulo/SP | | | | | | | | | acabamento_interno,esquadrias,vidros,instalacao_eletrica,instalacao_sanitaria,conservacao,jardim,pomar_horta,piscina,garagem,quantidade_de_vagas_garagem,situacao_relativa_logr_peso,situacao_relativa_lote_peso,clasificacao_arquitetonica_peso,cobertura_peso,piso_peso,forro_peso,acabamento_externo_peso,acabamento_interno_peso,esquadrias_peso,vidros_peso,instalacao_eletrica_peso,instalacao_sanitaria_peso,conservacao_peso,jardim_peso,pomar_horta_peso,piscina_peso,garagem_peso |
| | Nordeste | e-SIC | base do IPTU | não informado | anual | .xlsx | não se aplica | não se aplica | Bairro, Imóvel, Localização Cartográfica, Área Terreno, Área Unidade, Área Construída, Situacao Imovel, IPTU2022, SituacaoIPTU2022 |
| | Norte | e-SIC | base do IPTU | não informado | diária | .csv | não se aplica | não se aplica | endereço, área terreno, área edificada |
| | Sul | e-SIC | base do IPTU | não informado | diária | .xlsx | não se aplica | não se aplica | número do imóvel, ano de exercício, número de divisão fiscal, tipo de lançamento, valor venal do terreno, valor venal das edificações, valor venal do imóvel, valor da alíquota, valor do imposto, valor TCL, data do cálculo, nome do endereço do logradouro, número do endereço do logradouro, número da unidade, finalidade, tipo do uso, nome do bairro, metragem da área real, metragem da área construída total. |
| | Nordeste | transparência ativa | base sobre lotes | não informado | não informado | .geoJSON | ✓ | ✓ | situação do imóvel, distrito, setor, quadra, face, lote, endereço_número, índice venal, área construída, quantidade de pavimentos, tipo de empreendimento, área lote, frente lote, concatenação, quantidade de subunidades, ano de construção, quantidade de múltiplas, nome da edificação, endereço completo, dados geométricos do lote. |
| | Sudeste | e-SIC | base do IPTU | 2000 - 2022 | anual | .xlsx | não se aplica | não se aplica | índice, exercício, tributação, código do logradouro, logradouro, número da porta, complemento, bairro, CEP, lote, quadra, área do terreno, situação do terreno, tipologia, utilização, posição, idade, quantidade de partes e fração fiscal. |
| Sudeste | Transparência ativa | base do IPTU | 1995 - 2022 | não informado | .csv | ✓ | ✓ | número do contribuinte, ano do exercício, número da NL, data do cadastramento, número do condomínio, codlog do imóvel, nome de logradouro do imóvel, número do imóvel, complemento do imóvel, bairro do imóvel, referência do imóvel, CEP do imóvel, quantidade de esquinas frentes, fração ideal, área do terreno, área construída, área ocupada, valor do m2 do terreno, valor do m2 de construção, ano da construção corrigido, quantidade de pavimentos, testada para cálculo, tipo de uso do imóvel, tipo de padrão da construção, tipo de terreno, fator de obsolescência, ano de início da vida do contribuinte, mês de início da vida do contribuinte, fase do contribuinte | |

Quadro 4: Elementos presentes nas bases sobre ITBI

| Capitais | Região | Transparência ativa ou por e-SIC | Série histórica | Atualização | Formato | Possibilidade de download | Licença de uso livre | Elementos |
|-------------------|----------|----------------------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|---------------------------|----------------------|--|
| Belo Horizonte/MG | Sudeste | Transparência ativa | 2009 | mensal | .csv | ✓ | ✓ | endereço, bairro, ano construção (unidade), area terreno total, area construída adquirida, area adquirida (unidades somadas), padrão acabamento (unidade), fração ideal adquirida, tipo construtivo preponderante, descrição tipo ocupação (unidade), valor base cálculo, zona uso ITBI, data inclusão transação. |
| Fortaleza/CE | Nordeste | e-SIC | 2015 | anual | .csv | não se aplica | não se aplica | exercicio_gi,"numero_gi","inscricao_imovel","data_cadastro_gi","data_cancelamento","situacao_processo_cod","situacao_processo","situacao_debito_cod","situacao_debito","tipo_beneficio_cod","tipo_beneficio","origem_cadastro_dti_cod","tipo_gi_cod","tipo_gi","natureza_operacao_cod","natureza_operacao","tipo_imovel_cod","tipo_imovel","classif_arquitetonica_cod","classif_arquitetonica","testada","area_terreno_avaliacao","cota_terreno_avaliacao","area_edificada_avaliacao","percentual_base_calculo","aliq_financiado","aliq_financiado_sfh","aliq_ao_financiado","perc_parte_terreno","perc_parte_edificacao","foreiro","tipo_o_financiamento","data_avaliacao","reavaliada","sfh","valor_avaliacao_anterior","valor_base_calculo_ref","valor_imposto","valor_imposto_beneficio" |
| João Pessoa/PB | Nordeste | e-SIC | 2017 | constante | .xlsx | não se aplica | não se aplica | Imovel, DataGuia, ValorDeclarado, ValorAvaliado, ValorRecursosProp, ValorFinanciado, ValorParcial, ValorDesconto, ValorTituloGuia, AreaTerreno, AreaConstruida, ValorPago, DataPagto, Bairro, TipoTransmissao, NaturezaTransmissao, Guialsenta |
| Maceió/AL | Nordeste | e-SIC | 2001 a 2020 | não informado | .xls | não se aplica | não se aplica | id, guia de itbi, data negocio, inscrição, incr geográfica, valor, setor, quadra, lote, area terreno, area construida, tipo, tipologia, padrão, alocação, UFR |
| Palmas/TO | Norte | e-SIC | 1998 a 2022 | de acordo com os lançamentos pagos | .csv | não se aplica | não se aplica | região, quadra, endereço, terreno, área construída, valor da transação, valor do itbi, data da transação |
| Porto Alegre/RS | Sul | e-SIC | não informado | diária | .xlsx | não se aplica | não se aplica | Guia, Data Pagamento, Vlr. Pago, Base de Cálculo, Finalidade Construção, Logradouro, N. Endereço, Área Total Terreno, Área Constr.Total, Área Constr. Privativa, Nome Bairro |
| Rio de Janeiro/RJ | Sudeste | e-SIC | 2017 a 2022 | não informado | .xlsx | não se aplica | não se aplica | ano, mes, regioao_fiscal, bairro, logradouro, tipologia, qtde_transacoes, valor_transacoes |
| São Paulo/SP | Sudeste | Transparência ativa | 2019 a 2022 | mensal | .xlsx e .ods | ✓ | não informado | número do cadastro (SQL), nome do logradouro, número, complemento, bairro, referência, CEP, natureza de transação, valor de transação (declarado pelo contribuinte), data de transação, valor venal de referência, proporção transmitida (%), valor venal de referência (proporcional), base de cálculo adotada, tipo de financiamento, valor financiado, cartório de registro, matrícula do imóvel, situação do SQL, área do terreno, testada, fração ideal, área construída, uso (IPTU), descrição do uso (IPTU), padrão (IPTU), ACC (IPTU) |

Um primeiro ponto que chama atenção ao olhar a granularidade das informações presentes nas bases de dados é a grande diferença e desigualdade entre elas. Não é possível observar um padrão entre os elementos disponibilizados, inclusive há uma variação bem significativa na quantidade deles.

Outro aspecto interessante é verificar que alguns municípios, como São Paulo/SP, Rio de Janeiro/RJ, Porto Alegre/SC, Fortaleza/CE e Belo Horizonte/MG trazem elementos de caracterização do imóvel que extrapolam as características fiscais, demonstrando que a base de dados do IPTU possui um caráter multifacetário a ser explorado, dada a sua importância para as políticas públicas de planejamento urbano e habitação, por exemplo.

Na entrevista realizada com Guilherme Minarelli, o especialista defende que os dados disponibilizados pelas bases sejam o mais desagregados possível. Mas que, ainda assim, as Prefeituras não devem esperar que a base de dados esteja “perfeita” para que ocorra a abertura. Dessa forma, a desagregação e a limpeza dos dados ocorrerá conforme a demanda dos usuários. Nesse sentido, também é importante que seja disponibilizado o histórico da abertura desses dados para que o controle social seja efetivo e que seja possível acompanhar a evolução dos dados no tempo.

Além disso, o especialista indicou um conjunto mínimo de variáveis como possível ponto de partida para a disponibilização das informações sobre IPTU no nível de granularidade necessário para o controle social: localização do imóvel, data, endereço, identificador único do imóvel, área de terreno e construção, volumetria, valor do m² (terreno e área construída), idade da construção, e ano de lançamento. Para além das questões fiscais, as bases devem trazer outras informações sobre o tipo de uso, padrão do imóvel, tipo de imóvel. De toda maneira, o ideal seria que as bases trouxessem todos os parâmetros de cobrança do imposto.

Considerações sobre transparência

O resultado do exercício realizado de mapeamento das informações imobiliárias demonstra a fragilidade que as Prefeituras das capitais enfrentam para gerir os dados imobiliários, construir e disponibilizar bases de dados de forma ativa e passiva com informações relevantes à sociedade.

O caso de Belo Horizonte/MG demonstra que há uma desconexão entre a área responsável pela transparência da Prefeitura e o setor que organiza e publica as informações imobiliárias.

Ao mesmo tempo, já é possível observar que em algumas capitais há um movimento de organização dos dados cadastrais e transacionais imobiliários que permitem a sua

divulgação em transparência passiva, devendo o próximo passo para esses municípios ser a organização para divulgação em transparência ativa, de forma acessível e atendendo aos princípios de dados abertos, como afirmou-se ser o caso de Porto Alegre durante a oficina realizada com o servidores municipais.

São Paulo/SP desponta como exemplo que pode inspirar outros municípios a disponibilizar dados imobiliários, já que dispõe de uma normativa específica que disciplina esse procedimento, demonstrando que as justificativas de sigilo fiscal dos dados cadastrais imobiliários não possuem respaldo jurídico. Além disso, o município possui um Portal que, além de disponibilizar as informações imobiliárias em grande série histórica, em formato aberto e com uma relevante granularidade, também as disponibiliza em formato georreferenciado.

6. Desafios para a abertura de dados imobiliários nas cidades brasileiras

O desenvolvimento desta pesquisa, que contou com a realização de pedidos de acesso à informação, busca de dados em transparência ativa, entrevista com especialista e oficinas com servidores municipais, permitiu identificar diversos desafios para a transparência e abertura de dados sobre o cadastro e transações imobiliárias nas capitais brasileiras. Na etapa de levantamento e avaliação da disponibilização de informações imobiliárias, seja via transparência passiva ou ativa, vislumbrou-se um importante caminho a ser percorrido em direção à disponibilização de informações que permitam o acompanhamento e monitoramento dos imóveis e suas respectivas transações nas capitais brasileiras.

Os principais desafios que esse estudo encontrou estão relacionados à necessidade de construção de uma gestão tecnológica que permita a organização, padronização e disponibilização desses dados, à ausência de normativas que priorizem a transparência, à cultura do sigilo da burocracia – percebida nas práticas administrativas que dificultam o acesso à informação – e ao conflito normativo entre a LAI, LGPD e a determinação de sigilo fiscal.

O quadro abaixo detalha os desafios encontrados em cada uma dessas etapas:

Quadro 5: Principais desafios para transparência e abertura de dados imobiliários nas capitais brasileiras

| | |
|--|--|
| <p>Pedidos de acesso à Informação</p> | <p>Dificuldade de registro de pedidos de acesso à informação nos portais;</p> <p>Impossibilidade de registro de recursos diante das respostas apresentadas ou da ausência de atendimento;</p> <p>Negativas de acesso à informação incorretas, com base em sigilo fiscal e sigilo de dados pessoais;</p> <p>Impossibilidade técnica dos sistemas de gestão das informações imobiliárias para disponibilização das informações solicitadas;</p> <p>Ausência de condições técnicas para a realização de processos de anonimização dos eventuais dados pessoais.</p> |
| <p>Transparência Ativa</p> | <p>Apenas duas capitais divulgam ativamente as bases de dados de ITBI;</p> <p>Poucas capitais dão transparência para as bases de dados do IPTU, com apenas algumas cidades divulgando dados sobre a gestão territorial;</p> <p>Impossibilidade de download dos dados disponibilizados.</p> |
| <p>Relatados pelos servidores</p> | <p>Equilíbrio entre preservação do sigilo fiscal e a promoção da abertura dos dados;</p> <p>Necessidade de adaptação da legislação para promoção da transparência;</p> <p>Sensibilização dos servidores e atores políticos quanto a importância da transparência;</p> <p>Definição de quais informações e a frequência podem e devem ser disponibilizadas;</p> <p>Necessidade de acesso a informação do mercado imobiliário privado;</p> <p>Manter a base disponível atualizada;</p> <p>Dificuldade de compartilhar as bases de dados via sistema e-SIC, considerando seu tamanho;</p> <p>Apoio jurídico para atender os pedidos de informação sobre o tema;</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Decisão por disponibilizar informações em transparência ativa é, por vezes, mais política do que técnica;</p> <p>Postura “conservadora” dos servidores quanto à disponibilização das informações, pendendo para o lado da negativa e proteção do sigilo fiscal;</p> <p>Ausência de ferramentas para extração dos dados pela própria Secretaria, sem envolver a empresa de tecnologia municipal;</p> <p>Ausência de recursos humanos para trabalhar no cruzamento e tratamento dos dados e no atendimento dos pedidos de acesso à informação;</p> <p>Empresa de tecnologia municipal limitada para desenvolver sistemas que permitam a abertura dos dados.</p> |
|--|--|

7. Destaques positivos

Mesmo diante dos desafios apresentados anteriormente, é possível identificar práticas de gestão interna da informação e de transparência (ativa e passiva) que se destacam entre as capitais.

A seguir, serão relatadas essas experiências encontradas durante o processo de pesquisa e elaboração deste relatório que podem servir como inspiração para processos futuros de abertura e aprimoramento da transparência de dados e informações sobre cadastros e transações imobiliárias em outros municípios.

7.1 Destaques na gestão interna da informação

Considerando-se que os pedidos de acesso à informação não trataram da gestão interna das informações imobiliárias, que tampouco é possível de ser averiguada por meio da busca ativa nos portais institucionais dos municípios, os destaques aqui apontados se restringem ao que foi compartilhado durante as oficinas com servidores municipais.

A partir da primeira oficina realizada com os municípios de São Paulo e Belo Horizonte, dois destaques no fluxo da gestão interna da informação foram apontados pelos participantes da oficina como catalisadores do processo de transparência das informações imobiliárias: coleta e gestão dos dados e parcerias que permitem o cruzamento de dados.

- **Belo Horizonte/BH**

O primeiro destaque trata da coleta e da gestão de dados de forma exclusivamente digital. Essa coleta digital permite um maior acúmulo de dados, reduz retrabalho e equívocos no lançamento de informações, bem como o armazenamento em formato próprio para a divulgação. Além disso, as informações podem ser divulgadas na forma de microdados desagregados, o que facilita a manipulação e a produção de análises pelos usuários.

- **São Paulo/SP**

Para além da coleta e gestão de forma digital, assim como Belo Horizonte, São Paulo ainda conta com outras boas práticas na gestão das informações imobiliárias que garantem o preparo e a qualidade dos dados, facilitando assim o processo posterior que confere a transparência das bases de dados.

Um dos destaques se deve à existência de convênios com Cartórios de Registro de Imóveis e outras instituições, inclusive privadas, que permitem o cruzamento de dados. As atividades fiscalizatórias exercidas pela Secretaria de Fazenda também contam com o apoio de outras Secretarias municipais, conforme as frentes de atuação (licenciamento, urbanismo, meio ambiente, entre outras). Isso permite a posterior compatibilização e sanitização das informações, a fim de eliminar inconsistências e formar uma base uniformizada que pode desencadear, inclusive, em novas ações fiscalizatórias que retroalimentam o fluxo de manuseio das informações.

Essa relação de parceria garante maior qualidade dos dados e, conseqüentemente, amplo conhecimento e apropriação do território para inclusive o exercício de controle municipal na maior capital do país.

O grande destaque da cidade na gestão da informação, ademais da transparência, vai para a plataforma GEOSAMPA, que é o mapa digital do município. Por concentrar todos os dados geográficos e territoriais do município, também serve como base e ferramenta de trabalho de diversos setores municipais, permitindo níveis de acesso diferenciados para além da disponibilização pública.

7.2 Destaques em transparência

As experiências de destaque em transparência foram identificadas por meio da busca de informações imobiliárias nos portais das Prefeituras, da realização de pedidos de acesso à informação para todas as capitais via e-SIC e da realização de oficinas com gestores públicos municipais.

- **Belo Horizonte/MG**

A capital mineira destaca-se dentre as demais capitais por dar transparência ativa tanto para sua base de dados de cadastro imobiliário, com base no recolhimento do IPTU, como para as transações imobiliárias realizadas com base no ITBI.

A base de dados do IPTU é disponibilizada no Portal de Dados Abertos de Belo Horizonte, em formato aberto, não proprietário e em bases divididas pelas regiões do município. São disponibilizadas 27 informações sobre o imóvel, como *índice cadastral, código de identificação do lote, o zoneamento, área do terreno, área edificada, tipo de ocupação, nome do logradouro, número do imóvel, além de informações sobre a rua em que o imóvel se localiza, como frequência de coleta de resíduos, existência de meio-fio, pavimentação, arborização, galeria fluvial, entre outras informações*. Interessante notar a disponibilização de informações sobre a infraestrutura pública associada aos imóveis. No entanto, esses dados não são disponibilizados em um formato georreferenciado e foram publicados apenas a partir de junho de 2022.

Sobre a base de dados do ITBI, esta também é disponibilizada no Portal de Dados Abertos da cidade, em formato aberto e não proprietário, com informações desde o ano de 2009. São disponibilizadas 13 informações sobre as transações imobiliárias contemplando: *o endereço, o bairro, o ano de construção, a área total e construída do terreno, a descrição do tipo de ocupação, o valor de base de cálculo, a data de inclusão de transação*, entre outras informações.

Outra boa prática realizada por Belo Horizonte foi a troca de experiências com a cidade de São Paulo, que é referência nacional na disponibilização de dados imobiliários por ser pioneira nessa prática. A troca de conhecimentos possibilitou que Belo Horizonte pudesse superar desafios já enfrentados pela capital paulista e, com isso, avançar na disponibilização, adaptando os aprendizados ao contexto local e fazendo suas próprias escolhas.

- **Cuiabá/MT**

A Prefeitura de Cuiabá possui um portal de transparência ativa com informações georreferenciadas do município, o Sig Cuiabá. Neste site é possível encontrar os dados sobre lotes e imóveis, embora não haja a possibilidade de download das informações.

Ao selecionar um lote ou imóvel no mapa da cidade, encontram-se informações sobre *o número de inscrição do lote, a área do terreno, a área construída, o endereço, a quadra, o número do lote, o bairro, o número de inscrição da unidade, o tipo do imóvel, a edificação do terreno, o tipo e o ano da construção*, entre outras.

O aprimoramento dessa ferramenta passaria pela possibilidade de download das informações disponibilizadas em formato aberto e organizadas em uma base de dados. Assim como pela disponibilização de um dicionário de dados e da série histórica com atualizações periódicas.

- **Fortaleza/CE**

A capital cearense não disponibiliza ativamente as informações sobre os cadastros imobiliários ou transações imobiliárias da cidade. No entanto, prontamente disponibilizou essas informações em atendimento ao pedido de acesso à informação realizado no âmbito desta pesquisa.

A base de dados de IPTU conta com informações desde 2015 e disponibiliza mais de 100 variáveis sobre os imóveis, como *o número de inscrição, quadro, lote, nome do logradouro, bairro, tipo do imóvel, uso do imóvel, valor venal e fator de edificação, além de informações sobre infraestrutura pública, como rede de esgoto, galeria pluvial, pavimentação, arborização, iluminação pública*, entre outras.

A base de dados sobre ITBI enviada conta com informações desde o ano de 2015 e 38 variáveis, que trazem informações como: *número de inscrição do imóvel, natureza da operação, tipo de imóvel, percentual da base de cálculo, alíquota financiada, tipo de financiamento, valor da base de cálculo*, entre outras.

A publicação em transparência ativa dessas bases de dados em formato aberto, não proprietário, em série histórica e atualizada periodicamente é o principal aprimoramento a ser feito.

- **João Pessoa/PB**

A cidade de João Pessoa possui a plataforma Filipeia, com mapas da cidade paraibana. No entanto, apenas são disponibilizadas informações sobre lotes do município. Apesar disso, o município atendeu ao pedido de acesso à informação disponibilizando o acesso a base de dados sobre o IPTU referente a 2022, informando: *o bairro, o número do imóvel, a localização cartográfica, a área do terreno, a área da unidade, a área construída, a situação do imóvel, o IPTU em 2022 e a situação do IPTU em 2022*.

Sobre as transações imobiliárias, a prefeitura enviou uma base de dados informando: *o número do imóvel, a data da guia, o valor declarado, o valor avaliado, o valor do título da guia, a área do terreno, a área construída, o valor pago, o bairro, a natureza da transmissão*, entre outras informações. Contudo, a base não trazia informações sobre sua criação e atualização, o que seria um aprimoramento importante.

- **Maceió/AL**

O município de Alagoas ainda possui um importante caminho em relação a sua transparência ativa sobre dados imobiliários, uma vez que não disponibiliza nenhum tipo de informação sobre seu cadastro ou suas transações imobiliárias.

Por meio da transparência passiva, no entanto, foi disponibilizada a base de dados sobre as transações imobiliárias realizadas com base no ITBI, com informações entre 2001 e 2020, na qual constava: *o número da guia de ITBI, a data do negócio, a inscrição geográfica, o valor, o setor, a quadra, o lote, a área do terreno, a área construída, o tipo*, entre outras informações.

- **Porto Alegre/RS**

Porto Alegre se apresenta como outra capital que, apesar de não divulgar as bases de dados sobre cadastros e transações imobiliárias de forma ativa, atendeu aos pedidos de acesso à informação sobre ambas as bases de dados (IPTU e ITBI), além de possuir um portal com informações sobre o valor do metro quadrado no município com base nas transações imobiliárias realizadas.

Em relação aos dados do IPTU, a prefeitura respondeu ao pedido de acesso enviando a base de dados referente a outubro de 2022, mas sem indicação de quando foi criada. Sobre esses imóveis, constavam informações relativas ao: *número do imóvel, ano de exercício, número de divisão fiscal, tipo de lançamento, valores venais do terreno, das edificações e do imóvel, valor da alíquota, valor do imposto, valor TCL, data do cálculo, nome do endereço do logradouro, número do endereço do logradouro, número da unidade, finalidade, tipo do uso, nome do bairro, metragem da área real e da área construída total*.

Sobre as transações realizadas com base no ITBI, a Prefeitura disponibiliza estatísticas gerais dos preços do metro quadrado por CEP e bairro em seu Portal da Transparência, o que representa um importante primeiro passo para a disponibilização da base integral com histórico das transações imobiliárias realizadas com base neste imposto. No portal <https://imobindex.procempa.com.br/>, é possível acessar e pesquisar, por CEP, informações georreferenciadas sobre a mediana, a média, o valor mínimo e máximo relativas ao preço do metro quadrado em uma determinada região, além do número de transações ocorridas. Só é possível fazer o download a partir da pesquisa por um número de CEP específico, e o portal também disponibiliza gráficos com a evolução dos preços entre 1998 e julho de 2022 para todo o município, ou segregada por bairro ou por CEP.

Contudo, a base total com o histórico de transações somente foi enviada pela Prefeitura após o pedido de acesso à informação com 32 mil linhas, sem informações sobre a data

de atualização e, novamente, sem indicação da data de sua criação. A planilha traz as seguintes informações sobre as transações: *guia, data do pagamento, valor pago, base de cálculo, finalidade da construção, logradouro, número do endereço, área total do terreno*, entre outras.

De acordo com relatos dos servidores de Porto Alegre durante a oficina realizada, há um entendimento jurídico consolidado no município sobre os dados e informações que consideram imóveis públicos e privados, o que pode ser considerado um destaque, no entanto esta norma não está pública. Segundo os servidores, por ser um município que recebe muitos pedidos de acesso às informações imobiliárias, foi designado um servidor técnico para atender as demandas e proceder aos cruzamentos solicitados.

A existência das bases de dados organizadas e de um portal com informações em transparência ativa com o valor do metro quadrado no município revela que a capital reconhece a importância e necessidade da transparência ativa dessas informações para, inclusive, desafogar a demanda de transparência passiva. Os entrevistados relataram estarem refletindo sobre os desafios internos para promoção da abertura desses dados, principalmente aqueles ligados à tecnologia.

- **Recife/PE**

Apesar de não ter atendido aos pedidos de acesso à informação sobre as bases de dados de IPTU e ITBI, o município divulga em seu Portal de Dados Abertos uma base de dados sobre os seus lotes. Essa base tem sua última atualização em 2020, sendo disponibilizada apenas no formato .geoJSON.

Sobre os lotes, são informados: *situação do imóvel, distrito, setor, quadra, face, lote, endereço, número, índice venal, área construída, quantidade de pavimentos, tipo de empreendimento, área lote, frente lote, concatenação, quantidade de subunidades, ano de construção, quantidade de múltiplas, nome da edificação, endereço completo, dados geométricos do lote*.

Contudo, os servidores da capital relatam haver ainda muitos entraves internos (jurídicos e políticos) para superar e avançar no sentido da transparência ativa de suas bases.

- **Rio de Janeiro/RJ**

A capital carioca não possui transparência ativa sobre os dados de IPTU e ITBI, mas destaca-se por seu atendimento ao pedido de acesso à informação sobre IPTU, realizado dentro do prazo inicial de 20 dias.

Em resposta à solicitação, a Prefeitura disponibilizou as bases de dados dos cadastros, com base no imposto, entre os anos de 2000 e 2022, informando: *índice, exercício, tributação, código do logradouro, logradouro, número da porta, complemento, bairro, CEP, lote, quadra, área do terreno, situação do terreno, tipologia, utilização, posição, idade, quantidade de partes e fração fiscal*. O pronto atendimento do pedido, de forma completa, indica que o município possui as bases de dados já organizadas e em relevante série histórica facilitando o percurso em direção à transparência ativa.

- **São Paulo/SP**

A capital paulista é um dos principais destaques de transparência sobre informações imobiliárias, como já foi apresentado neste relatório. Assim como Belo Horizonte, a cidade garante a transparência ativa das bases de dados sobre IPTU e ITBI, disponibilizando ainda mais variáveis do que a capital mineira, além de também disponibilizar os dados sobre IPTU em formato georreferenciado.

Por meio do Portal GeoSampa, é possível visualizar os dados atualizados sobre IPTU e realizar o download dessas informações desde o ano de 1995. Sobre o cadastro imobiliário, são informados: *número do contribuinte, ano do exercício, número da NL, data do cadastramento, número do condomínio, codlog do imóvel, nome de logradouro do imóvel, número do imóvel, complemento do imóvel, bairro do imóvel, referência do imóvel, CEP do imóvel, quantidade de esquinas frentes, fração ideal, área do terreno, área construída, área ocupada, valor do m2 do terreno, valor do m2 de construção, ano da construção corrigido, quantidade de pavimentos, testada para cálculo, tipo de uso do imóvel, tipo de padrão da construção, tipo de terreno, fator de obsolescência, ano de início da vida do contribuinte, mês de início da vida do contribuinte e fase do contribuinte*.

A base de dados sobre transações imobiliárias realizadas com base no ITBI é atualizada mensalmente e traz dados desde 2019. Os dados são disponibilizados em formato de planilha e informam: *número do cadastro (SQL), nome do logradouro, número, complemento, bairro, referência, CEP, natureza de transação, valor de transação (declarado pelo contribuinte), data de transação, valor venal de referência, proporção transmitida (%), valor venal de referência (proporcional), base de cálculo adotada, tipo de financiamento, valor financiado, cartório de registro, matrícula do imóvel, situação do SQL, área do terreno, testada, fração ideal, área construída, uso (IPTU), descrição do uso (IPTU), padrão (IPTU), ACC (IPTU)*.

Outra prática que também pode ser destacada é a realização de diálogos com a sociedade civil organizada para entender a demanda de dados e, com isso, melhorar a disponibilização das informações. Por estes motivos, considera-se a experiência da cidade de São Paulo com a transparência das informações imobiliárias como

inspiradora para outros municípios, tanto pelo seu histórico de pioneirismo nessa prática quanto pela qualidade e variedade das informações disponibilizadas.

8. Recomendações

Finalmente, nesta última seção, a partir dos resultados obtidos por meio da investigação da transparência ativa e passiva, da entrevista e oficinas realizadas, reunimos recomendações para o fortalecimento e fomento à transparência e disponibilização ativa dos dados cadastrais imobiliários, especificamente as bases dos impostos IPTU e ITBI.

A abertura desses dados tem o potencial de contribuir com o planejamento e execução de diversas políticas públicas, fomentar e expandir o ambiente de negócios imobiliários locais e permitir o acompanhamento das políticas de planejamento urbano pela sociedade, além de trazer insumos para ações contra a sonegação de impostos e o combate à corrupção.

1. Sensibilização sobre a importância e impactos positivos da transparência dos dados imobiliários

A partir do conhecimento de boas práticas de transparência de abertura de dados imobiliários, dos impactos positivos para a gestão pública, para o desenvolvimento das políticas públicas, para a defesa de direitos e para a melhora no ambiente de negócios, gestores públicos, atores políticos e demais interessados tendem a se sensibilizar com a pauta e buscar atuar em prol da abertura dessas informações.

2. Formação de rede com atores interessados no tema

É importante que os diversos atores interessados na transparência pública dos dados imobiliários dialoguem, troquem experiências e construam consensos para estimular, fortalecer e amadurecer o processo de abertura dessas informações. Servidores públicos da área fiscal, servidores da área de transparência, servidores públicos das áreas de planejamento urbano, empresas do setor imobiliário, órgãos de controle, organizações e movimentos da sociedade civil, pesquisadores, acadêmicos e ativistas que militam em temas de planejamento urbano, moradia e habitação, transparência e combate à corrupção são grupos potencialmente interessados na abertura desses dados. Além disso, a existência desse tipo de interação entre os atores pode fortalecer os entendimentos jurídicos locais a favor da transparência e contribuir para futuras padronizações nas categorias de dados, sistemas e nos formatos de disponibilização.

3. Elaboração de normativas que reconheçam a abertura dos dados imobiliários

Buscando garantir maior segurança para a atuação dos servidores em prol da transparência, é importante que o município construa normativas (pareceres, decreto ou lei) que sustentem a não violação do sigilo fiscal ou a não exposição de dados pessoais, de acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, para orientar a abertura desses dados. Essas normativas devem conceituar de forma clara o que é sigilo fiscal e o que são os dados pessoais, além de estabelecer parâmetros mínimos sobre o caráter público e privado das informações contidas nas bases de dados.

4. Utilização de sistemas digitais georreferenciados para a gestão dos dados imobiliários

Os municípios devem adotar sistemas eletrônicos e que permitam o georreferenciamento dos dados para a coleta, sistematização, tratamento e transparência das informações cadastrais imobiliárias. Esse sistema deve permitir o manuseio pelos servidores para evitar que apenas as empresas municipais de tecnologia do município consigam extrair as referidas informações. A depender das condições de implantação, o sistema Sinter e sua respectiva adoção pelos municípios pode representar uma forma menos custosa para a gestão e abertura dos dados imobiliários municipais, cabendo aos municípios avaliar a adequação da adoção dessa solução em prol da gestão e promoção da abertura desses dados.

5. Estabelecimento de processos internos para gestão e disponibilização dos dados imobiliários

É importante que os órgãos públicos responsáveis pela gestão dos dados cadastrais imobiliários possuam processos e fluxos pré-estabelecidos para a coleta, gestão, tratamento e disponibilização dos dados. A preparação para a abertura desses dados se beneficia da existência de procedimentos bem definidos.

6. Capacitação sobre a transparência e abertura de dados imobiliários

Os servidores que atuam nos órgãos responsáveis pelos cadastros imobiliários, tanto das áreas fiscais quanto das áreas jurídicas, devem receber treinamentos e capacitações sobre a importância da promoção da transparência e abertura de dados imobiliários, bem como sobre as formas de disponibilização desses dados. Esses treinamentos devem incluir, também, as determinações presentes na Lei de Acesso à Informação (LAI), compatibilizadas com legislações potencialmente conflitantes como a Lei Geral de Proteção de Dados e o sigilo fiscal.

7. Divulgação das bases de dados com o histórico de cadastros e transações imobiliárias com base no IPTU e no ITBI

É essencial que as bases de dados que contenham o histórico de cadastros e as transações imobiliárias com base no IPTU sejam disponibilizadas por meio de sistemas eletrônicos georreferenciados, em série histórica e atendendo aos princípios de dados abertos¹¹ - completos, primários, atualizados, acessíveis, processáveis por máquinas, em formatos não proprietários, sem acesso discriminatório e livres de licença de uso. A divulgação desses dados pode se dar de forma incremental, porém constante, buscando sempre o aprimoramento, em aspectos como o formato, quantidade e qualidade dos dados e até mesmo na organização das informações.

8. Pactuação de acordos de cooperação técnica e/ou trocas de experiências

Os municípios se beneficiam muito ao firmar acordos de cooperação com outros municípios, com o governo federal, órgãos de controle, organizações da sociedade civil ou empresas para a realização de apoios técnicos que viabilizem a gestão e transparência dos dados imobiliários. Por exemplo, a compreensão sobre as informações que o mercado imobiliário produz e armazena pode contribuir com a atuação do Poder Público em diversos segmentos, principalmente no controle, elaboração e avaliação de políticas públicas. Dessa forma, estabelecer parcerias para compartilhamento de dados do mercado pode colaborar para ampliar a transparência de tais informações. É essencial que esses acordos sejam também públicos e tenham a total transparência e integridade como seus fundamentos, buscando evitar possíveis conflitos de interesse e tendo o interesse público como princípio orientador.

9. Realização de consultas públicas para o planejamento e monitoramento da abertura dos dados imobiliários

A realização de processos de consulta pública à população são essenciais para viabilizar a compreensão sobre quais informações são importantes para os diversos grupos envolvidos, quais os formatos ideais para essa divulgação, além de contribuir para o monitoramento da qualidade dessa abertura e identificação de eventuais pontos de aprimoramento. Compreender as demandas da sociedade permite que as políticas de transparência estejam alinhadas com os desejos da população para o acesso às informações públicas.

10. Ações de disseminação e formação para incentivar o uso dos dados imobiliários

Uma vez que haja a transparência dos dados e informações imobiliárias disponíveis ao público, é importante a realização de ações que incentivem o seu uso, seja por meio de

¹¹ <https://www.gov.br/governodigital/pt-br/dados-abertos>

treinamentos ou ações de sensibilização, para que servidores, membros de organizações da sociedade civil, acadêmicos, estudantes, pessoas do setor privado e todas aquelas interessadas possam fazer uso do que está sendo disponibilizado e, assim, incentivar a manutenção e aprimoramento desta transparência, assim como sua apropriação para ações de controle interno e social.

Referências

ANTONIALLI, D. M.; KIRA, B. Planejamento urbano do futuro, dados do presente: a proteção da privacidade no contexto das cidades inteligentes. Revista brasileira de estudos urbanos e regionais. v.22, E202003, 2020. DOI 10.22296/2317-1529.rbeur.202003

BATISTA, C. L. Informação pública: controle, segredo e direito de acesso. Intexto, Porto Alegre, UFRGS, n. 26, p. 204-222, jul. 2012.

BATISTA, C. L. Informação pública: entre o acesso e a apropriação social. 2010. 202f. Dissertação (Mestrado em Ciência da Informação) – Escola de Comunicações e Artes, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

BERNERS-LEE, T. Cinco estrelas dos dados abertos. Disponível em: <https://5stardata.info/pt-BR/>. Acesso 22 nov. 2022.

BOBBIO, N. Estado, governo, sociedade : para uma teoria geral da política. 11. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2004.

BRAGA, R. Transparência e Controle Social nas normas sobre Estudo de Impacto de Vizinhança na Aglomeração Urbana de Piracicaba - SP. Estudos geográficos: Revista Eletrônica de Geografia. v. 16. n. 1. 2018, p. 111-125.

BRASIL. Aspectos gerais sobre o sigilo fiscal. Ministério da Economia, Receita Federal. 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/sigilo-fiscal/aspectos-gerais-sobre-o-sigilo-fiscal>. Acesso 20 dez. 2022.

BRASIL. Cartilha Técnica para Publicação de Dados Abertos no Brasil v1.0. Disponível em: <https://dados.gov.br/pagina/cartilha-publicacao-dados-abertos#:~:text=Dados%20Abertos%20constituem%20a%20publica%C3%A7%C3%A3o,mantidas%20pelo%20governo%2C%20s%C3%A3o%20p%C3%BAblicas>. Acesso 22 nov. 2022.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso 20 dez. 2022.

BRASIL. Decreto nº 11.208, de 26 de setembro de 2022. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e sobre o Cadastro Imobiliário Brasileiro e regula o compartilhamento de dados relativos a bens imóveis. 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2019-2022/2022/Decreto/D11208.htm#art12. Acesso 20 dez. 2022.

BRASIL. 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. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso 20 dez. 2022.

BRASIL. Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm. Acesso 20 dez. 2022.

BRASIL. Portal Brasileiro de Dados Abertos. O que são Dados Abertos? Disponível em: <https://dados.gov.br/pagina/dados-abertos>. Acesso 22 nov. 2022.

BRASIL. Portaria MCid nº 511, de 07 de dezembro de 2009. Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros. 2009. Disponível em: https://www.normasbrasil.com.br/norma/portaria-511-2009_217279.html. Acesso 20 dez. 2022.

CUNHA, Eglaisa et. Al. O cadastro urbano no Brasil: histórico e evolução. Revista de Geografia e Ordenamento do Território (GOT), n. 17. Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, p. 55-74, jun. 2019.

GOMIDE, Pedro Lúcio Rodrigues. Controle interno no setor de arrecadação de ITBI: O caso de um município mineiro. 2015.

MEIRELLES, H. L. Direito administrativo brasileiro. 34. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

OECD. Open Government Data Report: Enhancing Policy Maturity for Sustainable Impact. OECD Digital Government Studies, OECD Publishing, Paris, 2018. Disponível em: https://read.oecd-ilibrary.org/governance/open-government-data-report_9789264305847-en#page4. Acesso 22 nov. 2022.

OPEN KNOWLEDGE BRASIL. Nota Metodológica do Índice de Transparência da Covid-19. Brasil, 2021. Disponível em: https://transparenciacovid19.ok.org.br/files/Nota_Metodologica_Transparencia_da_Covid-19_3.0.pdf. Acesso 22 nov. 2022.

OPEN KNOWLEDGE FOUNDATION. Open Data Handbook – What is open data?. Disponível em: <https://opendatahandbook.org/guide/en/what-is-open-data/>. Acesso 22 nov. 2022.

PAES, E. B. A construção da Lei de Acesso à Informação Pública no Brasil: desafios na implementação de seus princípios. Revista do Serviço Público Brasília 62 (4): 407-423 out/dez 2011.

PIRES. M. T. Guia de Dados Abertos. Governo do Estado de São Paulo; Governo do Reino Unido e Núcleo de informação e coordenação ponto Br – NIC.br. 2015. Disponível em: <https://ceweb.br/guias/dados-abertos/capitulo-22/>. Acesso 22 nov. 2022.

RODRIGUES, J. G. Publicidade, transparência e abertura na administração pública. Revista de Direito Administrativo - RDA, Rio de Janeiro, v. 266, p. 89-123, mai/ago. 2014.

TRANSPARÊNCIA INTERNACIONAL – BRASIL. Índice de Transformação Digital e Integridade. Brasil, 2022. Disponível em: <https://comunidade.transparenciainternacional.org.br/indice-de-transformacao-digital>. Acesso 22 nov. 2022.

TRANSPARENCY INTERNATIONAL. Real estate data: shining a light on the corrupt. 2020. Disponível em: <https://images.transparencycdn.org/images/2020-Report-Real-estate-data-Shining-a-light-on-the-corrupt.pdf>. Acesso 21 dez. 2022.

ANEXOS
Anexo I - Legislações que abordam a transparência e gestão da informação imobiliárias no Brasil

| Ano | Instrumento | Conteúdo |
|------|--|---|
| 1988 | Constituição Federal, arts. 182 e 183 | Trata da Política de Desenvolvimento Urbano |
| 2011 | Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) | Regulamenta a política de desenvolvimento urbano |
| 2009 | Portaria ministerial n. 511/2009 | Diretrizes para o Cadastro Territorial Multifinalitário |
| 2015 | Projeto de Lei n. 3876/2015 | Normas para a elaboração do cadastro territorial multifinalitário |
| 2016 | Decreto n. 8764/2016 (revogado) | Sistema nacional de gestão de informações territoriais que regulamenta o art. 41, da Lei 11977/2008 |
| 2022 | Decreto nº 11.208, de 26 de setembro de 2022 | Dispõe sobre o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e sobre o Cadastro Imobiliário Brasileiro e regula o compartilhamento de dados relativos a bens imóveis |

Anexo II - Íntegra dos pedidos de acesso à informação registrados

Pedido 1 - IPTU

Caros(as),

1. Solicitamos acesso integral à base de dados de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) do município, mais atualizada possível, utilizada para a arrecadação desse imposto, segmentada por unidade imóvel ou no menor nível desagregado, com o maior detalhamento possível.

2. Destacamos que há necessidade de envio da base de dados de IPTU, em formato aberto ou, caso não seja possível, em .xls (compatível com o programa Excel).

3. Requeremos, ainda, a indicação de quando foi criada e quando foram feitas as últimas atualizações da base de dados de IPTU, bem como a informação da frequência (de quanto em quanto tempo) com que é feita a atualização dessa base.

4. Além disso, afastamos eventual alegação de incompatibilidade da disponibilidade das informações solicitadas com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD - n. 13.709/18), haja vista que as informações cadastrais imobiliárias não são dados pessoais por si só, apenas quando se encontram vinculadas ao nome e documento do(a) proprietário(a). De acordo com a própria LGPD, dado pessoal é "informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável (art. 5º, I). Assim, caso a base de dados de IPTU que o município maneja esteja atrelada a essas informações pessoais (nome e documento pessoal), capazes de afetar a publicidade dos dados exclusivamente imobiliário, solicita-se a anonimização (exclusão) das informações pessoais de forma a não restringir o acesso à totalidade da base, conforme determina a Lei de Acesso à Informação (Lei 12.527/11) em total compatibilidade com a LGPD.

5. Diante do exposto, solicitamos acesso à:

- a) base de dados de IPTU;
- b) mais atualizada;
- c) segmentada por unidade imóvel;
- d) com o máximo de variáveis possíveis;
- e) em formato aberto;
- f) além da indicação da data da última atualização;
- g) da frequência de atualizações da base;

h) e quando a base foi criada.

Atenciosamente,

Pedido 2 - ITBI

Caros(as),

1. Solicitamos acesso integral à base de dados de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) do município, mais atualizada possível, utilizada para a arrecadação desse imposto, segmentada por unidade imóvel ou no menor nível desagregado, com o maior detalhamento possível.

2. Destacamos que há necessidade de envio da base de dados de ITBI, em formato aberto ou, caso não seja possível, em .xls (compatível com o programa Excel).

3. Requeremos, ainda, a indicação de quando foi criada e quando foram feitas as últimas atualizações da base de dados de ITBI, bem como a informação da frequência (de quanto em quanto tempo) com que é feita a atualização dessa base.

4. Além disso, afastamos eventual alegação de incompatibilidade da disponibilidade das informações solicitadas com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD - n. 13.709/18), haja vista que as informações sobre transações imobiliárias não são dados pessoais por si só, apenas quando se encontram vinculadas ao nome e documento do(a) proprietário(a). De acordo com a própria LGPD, dado pessoal é "informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável (art. 5º, I). Assim, caso a base de dados de ITBI que o município maneja esteja atrelada a essas informações pessoais (nome e documento pessoal), capazes de afetar a publicidade dos dados exclusivamente imobiliário, solicita-se a anonimização (exclusão) das informações pessoais de forma a não restringir o acesso à totalidade da base, conforme determina a Lei de Acesso à Informação (Lei 12.527/11) em total compatibilidade com a LGPD.

5. Diante do exposto, solicitamos acesso à:

a) base de dados de ITBI;

b) mais atualizada;

c) segmentada por unidade imóvel;

d) com o máximo de variáveis possíveis;

e) em formato aberto;

- f) além da indicação da data da última atualização;
- g) da frequência de atualizações da base;
- h) e quando a base foi criada.

Atenciosamente,

Pedido 3 - Legislação

Caros(as),

Solicitamos acesso às leis municipais (inclusive à Lei Orgânica do Município), decretos municipais, portarias, eventuais pareceres e outras normativas que tratem sobre a coleta, sistematização e disponibilização de dados territoriais urbanos da respectiva capital, especialmente referentes ao IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) e ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis).

Caso seja possível, solicita-se ainda a indicação dos artigos da respectiva legislação acima requerida que tratem da coleta, sistematização e disponibilização de dados territoriais urbanos.

Atenciosamente,

Anexo III - Dimensões de análise dos pedidos de acesso à informação registrados

- A Prefeitura respondeu ao pedido ? (sim/não)
- Foi necessário registrar recurso? (sim/não)
- Foram enviadas as informações solicitadas? (sim/parcial/não)
- A base solicitada foi pelo e-SIC ou encaminhou link de transparência ativa? (e-sic/ativa)
- Enviou legislação em anexo ou indicou para pesquisar em portais de transparência ativa? (anexo/pesquisa ativa)
- Se negou o pedido, qual foi a justificativa? (não tem o dado/Igpd/sigilo fiscal/etc)

Anexo IV - Respostas aos pedidos de acesso à informação registrados

Planilha de acompanhamento e avaliação das respostas enviadas:
https://docs.google.com/spreadsheets/d/1DG1PS9xM_ru49nTwnQjv9gGykFSW9dKhRZ1zpBN72nM/edit?usp=sharing

Pasta com anexos enviados em resposta aos pedidos de acesso à informação:
<https://drive.google.com/drive/folders/1igDUutWn9YW54BRPtup89yU3cOlQLrWv?usp=sharing>

Anexo V - Parâmetros de abertura de dados

| Parâmetro | Descrição | Fonte |
|-------------------------------|---|--|
| Disponibilidade e acesso | os dados precisam estar disponíveis de forma completa e de uma forma que não gere custos exorbitantes para a parte interessada em copiá-los. O cenário mais favorável é disponibilizar os dados para que sejam baixados por meio da Internet. Os dados também precisam estar disponíveis num <u>formato</u> conveniente e modificável. | Open Knowledge Internacional Tradução - Guia de Dados Abertos (2015) |
| Reutilização e redistribuição | os dados devem ser disponibilizados a partir de termos de utilização que permitam o reuso e a redistribuição, inclusive a mistura desses dados com outras bases. | Open Knowledge Internacional Tradução - Guia de Dados Abertos (2015) |
| Participação universal | qualquer pessoa deve poder usar, reutilizar e redistribuir os dados. Não deve haver discriminação contra campos de atuação, indivíduos ou grupos. Por exemplo, restrições "não comerciais" que impediriam o uso "comercial" dos dados, ou restrições de uso para um fim específico (por exemplo, só para pesquisa pessoal), não são permitidas. | Open Knowledge Internacional Tradução - Guia de Dados Abertos (2015) |
| Interoperabilidade | Habilidade de diversos sistemas e organizações trabalharem juntos, no caso de bases de dados, significa a possibilidade de conectar diferentes conjuntos de dados | Open Knowledge Internacional |

| | | |
|----------------------------|---|---|
| Completos | Todos os dados públicos são disponibilizados. Dados são informações eletronicamente gravadas, incluindo, mas não se limitando a, documentos, bancos de dados, transcrições e gravações audiovisuais. Dados públicos são dados que não estão sujeitos a limitações válidas de privacidade, segurança ou controle de acesso, reguladas por estatutos. | 08 princípios de dados abertos governamentais elaborado por um grupo de trabalho de 30 pessoas reuniu-se na Califórnia, Estados Unidos da América. Tradução Governo Federal (2022) |
| Primários | Os dados são publicados na forma coletada na fonte, com a mais fina granularidade possível, e não de forma agregada ou transformada | 08 princípios de dados abertos governamentais elaborado por um grupo de trabalho de 30 pessoas reuniu-se na Califórnia, Estados Unidos da América. Tradução Governo Federal (2022) |
| Atuais | Os dados são disponibilizados o quão rapidamente seja necessário para preservar o seu valor | 08 princípios de dados abertos governamentais elaborado por um grupo de trabalho de 30 pessoas reuniu-se na Califórnia, Estados Unidos da América. Tradução Governo Federal (2022) |
| Acessíveis | Os dados são disponibilizados para o público mais amplo possível e para os propósitos mais variados possíveis. | 08 princípios de dados abertos governamentais elaborado por um grupo de trabalho de 30 pessoas reuniu-se na Califórnia, Estados Unidos da América. Tradução Governo Federal (2022) |
| Processáveis por máquinas | Os dados são razoavelmente estruturados para possibilitar o seu processamento automatizado. | 08 princípios de dados abertos governamentais elaborado por um grupo de trabalho de 30 pessoas reuniu-se na Califórnia, Estados Unidos da América. Tradução Governo Federal (2022) |
| Acesso não discriminatório | Os dados estão disponíveis a todos, sem que seja necessária identificação ou registro. | 08 princípios de dados abertos governamentais elaborado por um grupo de trabalho de 30 pessoas reuniu-se na Califórnia, Estados Unidos da América. |

| | | |
|-------------------------------|---|---|
| | | Tradução <u>Gov</u> <u>Federal</u> (2022) |
| Formatos não proprietários | Os dados estão disponíveis em um formato sobre o qual nenhum ente tenha controle exclusivo. | 08 <u>princípios de dados abertos governamentais</u> elaborado por um <u>grupo de trabalho</u> de 30 pessoas reuniu-se na Califórnia, Estados Unidos da América. Tradução <u>Gov</u> <u>Federal</u> (2022) |
| Licenças livres | Os dados não estão sujeitos a restrições por regulações de direitos autorais, marcas, patentes ou segredo industrial. Restrições razoáveis de privacidade, segurança e controle de acesso podem ser permitidas na forma regulada por estatutos. | 08 <u>princípios de dados abertos governamentais</u> elaborado por um <u>grupo de trabalho</u> de 30 pessoas reuniu-se na Califórnia, Estados Unidos da América. Tradução <u>Gov</u> <u>Federal</u> (2022) |
| 1 estrela para dados abertos | Publicar bases na Web (em qualquer formato) com licença aberta | <u>5 estrelas para dados abertos</u> |
| 2 estrelas para dados abertos | Publicar bases em formato estruturado com licença aberta (ex: arquivo Excel, em vez de imagem escaneada) | <u>5 estrelas para dados abertos</u> |
| 3 estrelas para dados abertos | Usar formatos não proprietários e uma licença aberta (ex: arquivo CSV <link para formato CSV> em vez de Excel) | <u>5 estrelas para dados abertos</u> |
| 4 estrelas para dados abertos | Usar URIs (Identificador universal de Recurso) para descrever coisas, para que qualquer um possa identificá-las | <u>5 estrelas para dados abertos</u> |
| 5 estrelas para dados abertos | Conectar seus dados a outras bases para dar contexto | <u>5 estrelas para dados abertos</u> |
| Completo | Todos os itens ou data points estão disponíveis. Não está faltando nenhum dado que prejudique a análise ou o uso dos dados | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Abrangente | Todos os itens ou data points correspondem ao universo daquele objeto, evento ou situação estão incluídos no | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |

| | | |
|--|---|--|
| | conjunto de dados, permitindo o uso a que foi planejado | |
| Oportuno (incluindo frequência e atualizações) | A versão mais atualizada do conjunto de dados é disponibilizada sem atrasos. O dado, portanto, representa precisamente o estado atual do universo do objeto, situação ou evento | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Compreensível (incluindo metadados) | Todas as informações relevantes sobre os dados são disponibilizadas para garantir que os usuários a compreendam facilmente. Isso inclui todos os metadados relevantes que irão garantir que os usuários compreendam os dados. | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Preciso | Os valores os dados são corretos e representam de uma forma clara as características do universo do objeto, situação ou evento | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Consistente | Os dados não apresentam contradições que iriam diminuir a precisão da sua análise e, assim, impedir o seu uso | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Válido | O dado é atualizado para garantir que o dado mais atualizado esteja apresentado | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Único | Os itens ou data points não se repetem no mesmo conjunto de dados | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Detectável/Pesquisável (dados-mestre, catálogo de dados) | Extensão em que os dados ou outros tipos de informações podem ser facilmente encontrados tanto no portal de dados aberto do governo como dentro do governo. Os catálogos de dados também são usados dentro do governo para aumentar a capacidade de detecção/descoberta de dados entre ministérios e agências públicas. | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |

| | | |
|--|--|---|
| Legível por máquinas | Informações ou dados que estão em um formato estruturado que podem ser processados por um computador sem (ou com o mínimo de) intervenção humana e sem perda de significado semântico. Os formatos digitais não são automaticamente legíveis por máquina (por exemplo, documentos de texto em formato PDF ou Word não são legíveis por máquina). | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Interoperável (padrões, semântica, identificadores comuns) | Característica de um produto ou sistema, cujas interfaces são projetadas para funcionar com Outros produtos ou sistemas. A interoperabilidade do sistema corresponde ao uso de formatos e padrões de software comuns entre ministérios/agências governamentais. A interoperabilidade semântica corresponde à coleta de diferentes informações sob o mesmo tema | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Protegido (privacidade e registro de dados) | Medidas implementadas para garantir a privacidade dos dados e normas/padrões de segurança são garantidos | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Licenças/normativas | Documento governamental oficial que estabelece a permissão de acesso, download, cópia, distribuição e uso dos dados governamentais. | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Gratuito | Sem taxas cobradas pelo acesso, cópia, download, distribuição e uso dos dados do governo. | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Não proprietário | Formatos que são suportados por mais de um desenvolvedor e podem ser acessados com sistemas de software diferentes | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Dados brutos | Dados brutos que não foram processados, tratados, limpos, analisados e preparados. Dados brutos geralmente se referem a pedaços de dados não estruturados, não categorizados ou não-formatados. | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |

| | | |
|--|--|---|
| Granular | Nível granular de detalhe fornecido pelos dados. A granularidade dos dados refere-se ao nível de desconstrução dos dados, que fornece outros níveis de detalhe (por exemplo, de uma hora a um minuto a um segundo). O nível máximo de granularidade implica o nível máximo de desconstrução que um conjunto de dados pode alcançar | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Desagregado | Dados desagregados que podem ser separados em suas partes componentes. Os dados podem ser, por exemplo, desagregados por sexo, idade, grupo socioeconômico, grupo étnico, área geográfica e outras características socioeconômicas. | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| Inclusivo (visualização de dados) | A forma como os dados são disponibilizados de maneira que todos os usuários (técnicos e não técnicos) possam entender, analisar e reutilizar os dados. As ferramentas de visualização de dados permitem a democratização dos dados: os dados são apresentados de tal forma que o usuário médio (sem habilidades propriamente ditas) também possa compreendê-los. | Open Government Data Report, OCDE, 2018. Tradução própria |
| i) existência de um dicionário de dados | | Transparência Internacional – Brasil, 2022, Índice de Transformação Digital e Integridade |
| ii) acesso gratuito às bases e ao uso de licenças livres | | Transparência Internacional – Brasil, 2022, Índice de Transformação Digital e Integridade |
| iii) formatos legíveis por máquinas | | Transparência Internacional – Brasil, 2022, Índice de Transformação Digital e Integridade |
| iv) possibilidade de realizar download dos dados, e | | Transparência Internacional – Brasil, 2022, Índice de Transformação Digital e Integridade |

| | | |
|---|--|---|
| v) periodicidade de atualização das bases de dados. | | Transparência Internacional – Brasil, 2022, Índice de Transformação Digital e Integridade |
| Granularidade | Dimensão que avalia o detalhamento dos dados divulgados pelas autoridades, fornecendo uma camada extra de informação: - Microdados - Localização | Open Knowledge Brasil, 2021, Nota Metodológica do Índice de Transparência da Covid-19. |
| Formato | “Maneira em que os dados foram disponibilizados. A forma de acessar, ler e compartilhar os dados é um determinante do potencial de análise dos mesmos” - painéis de visualização dos dados - Facilidade na navegação (página única que concentra todas as informações) - Formato aberto - Dicionário de dados e explicação sobre metodologias de cálculo, análise e agregação dos dados disponibilizados | Open Knowledge Brasil, 2021, Nota Metodológica do Índice de Transparência da Covid-19. |

Anexo VI - Dimensões de análise das informações encontradas nos portais de transparência ativa

- O município divulga ativamente dados sobre cadastro imobiliário? (sim-link/não)
- Todos os dados estão disponíveis em um único portal? (sim/não)
- Os dados estão disponibilizados organizados e estruturados, como numa planilha? (sim/não)
- Os dados estão disponibilizados em formato fechado (pdf)? (sim/não)
- Os dados estão disponibilizados em formato editável, mas proprietário (.xls)? (sim/não)
- Os dados estão disponibilizados em formato aberto e não proprietário (csv, xml, json, kml)? (sim/não)
- (Caso resposta negativa nas 4 perguntas anteriores) Em qual formato está disponibilizado os dados? (informar o formato)
- Os dados disponibilizados utilizam licenças livres para uso ? (sim/não/não informado)
- É disponibilizado dicionário de dados sobre a base? (sim/não)
- É disponibilizado metadados sobre a base? (sim/não)
- São disponibilizadas outras informações sobre a base de dados e seu conteúdo? (sim/não)
- É possível fazer download da base de dados? (sim/não/não se aplica)
- É possível fazer download do dicionário de dados da base? (sim/não/não se aplica)
- É possível fazer download dos metadados da base? (sim/não/não se aplica)
- Há informação sobre a periodicidade de atualização dos dados imobiliários? (sim/não)
- Qual a periodicidade de atualização dos dados disponibilizados?
- Qual a última data de atualização dos dados disponibilizados?
- Qual o ano de início de disponibilização das informações?
- Os dados disponibilizados estão desagregados por unidade do imóvel? (sim/não)
- É solicitado registro/cadastro para o acesso ou download dos dados? (sim/não)
- É solicitada a identificação para o acesso ou download dos dados? (sim/não)
- É solicitado o pagamento de taxas para o acesso aos dados? (sim/não)
- É disponibilizado um painel que possibilite a visualização dos dados, inclusive georreferenciados? (sim/não)

Anexo VII - Avaliação dos portais governamentais

Planilha de avaliação da transparência ativa de informações imobiliárias:
<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1kY6a2lUb8pVmTEtAW1H0JkctGVSrKPP7IsWHLFC40D8/edit?usp=sharing>

Anexo VIII - Fichas de avaliação de transparência imobiliária para cada capital

Para cada capital analisada, será apresentado o status de atendimento dos pedidos de acesso à informação sobre IPTU, ITBI e o status da disponibilização em transparência ativa de informações cadastrais e transacionais imobiliárias, com o detalhamento, quando cabível, das variáveis disponibilizadas.

ARACAJU/SE

Capital do estado de Sergipe, na região Nordeste do Brasil. Possui uma população estimada em 672.614 pessoas¹² e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,770¹³.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **NÃO**

O pedido sobre a base de dados do IPTU não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O recurso encaminhado também não foi atendido.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, tampouco o recurso encaminhado.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **NÃO**

O pedido sobre a base de dados do ITBI não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O recurso encaminhado também não foi atendido.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

¹² Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/se/aracaju.html>

¹³ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/se/aracaju.html>

O pedido não foi atendido dentro do prazo, tampouco o recurso encaminhado.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

BELÉM/PA

Capital do estado do Pará, na região Norte do Brasil. Possui uma população estimada em 1.506.420 pessoas¹⁴ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,746¹⁵.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O primeiro recurso foi atendido cerca de 02 meses depois do seu registro.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura informou que seria necessária a abertura de um processo administrativo, indicando o motivo da solicitação ou o envio de email para o gabinete da Secretaria.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O primeiro recurso foi atendido cerca de 02 meses depois do seu registro.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura informou que seria necessária a abertura de um processo administrativo, indicando o motivo da solicitação ou o envio de email para o gabinete da Secretaria.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

¹⁴ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pa/belem.html>

¹⁵ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pa/belem.html>

BELO HORIZONTE/MG

Capital do estado de Minas Gerais, na região Sudeste do Brasil. Possui uma população estimada em 2.530.701 pessoas¹⁶ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,810¹⁷.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

Foi indicada a consulta no Portal de Dados Abertos do município ao conjunto de dados sobre o IPTU, em que constam diversas bases de dados referentes ao cadastro imobiliário, divididas pelas regiões da cidade.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **SIM**

[Conjunto de bases de dados referentes ao cadastro imobiliário](#) da cidade de Belo Horizonte, dividido pelas regiões da cidade, constantes no Portal de Dados Abertos, com dados apenas a partir de junho de 2022. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Granularidade | id_iptu_ctm, indice_cadastral, nulotctm, zoneamento_pvptu, frequencia_coleta, ind_meio_fio, ind_pavimentacao, ind_arborizacao, ind_galeria_pluvial, ind_iluminacao_publica, ind_rede_esgoto, ind_rede_agua, ind_rede_telefonica, area_terreno, area_construcao, tipo_construtivo, tipo_ocupacao, padrao_acabamento, quantidade_economias, fracao_ideal, tipo_logradouro, nome_logradouro, numero_imovel, cep, zona_homogenia, tipologia, geometria |
| Formato da base | .csv |
| Periodicidade de atualização | Mensal |
| Download | Sim |
| Licença Livre | Sim |

¹⁶ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/belo-horizonte.html>

¹⁷ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/belo-horizonte.html>

| | |
|--|---|
| Dicionário de dados e metadados | Dicionário de dados disponível para download, mas não há metadados. |
|--|---|

 **ITBI**

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura informou não possuir base de dados sobre a planta genérica de valores do cadastro imobiliário relativa ao ITBI, não compreendendo que a solicitação pedia pelo histórico de transações imobiliárias com base no ITBI. Não foi necessário o registro de recurso uma vez que as informações se encontram disponíveis no Portal de Dados Abertos.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **SIM**

Apesar da resposta negativa ao pedido de informação, no Portal de Dados Abertos do município é disponibilizado base de dados com [Relatório de lançamentos quitados de ITBI](#) por ano, mês, quantidade e valor, com dados a partir de 2009. Sobre a base de dados:

| | |
|--|---|
| Granularidade | endereço, bairro, ano construção (unidade), area terreno total, area construída adquirida, area adquirida (unidades somadas), padrão acabamento (unidade), fração ideal adquirida, tipo construtivo preponderante, descrição tipo ocupação (unidade), valor base cálculo, zona uso ITBI, data inclusão transação. |
| Formato da base | .csv |
| Periodicidade de atualização | Mensal |
| Download | Sim |
| Licença Livre | Sim |
| Dicionário de dados e metadados | Dicionário de dados disponível para download, mas não há metadados. |

BOA VISTA/RR

Capital do estado de Roraima, na região Norte do Brasil. Possui uma população estimada em 436.591 pessoas¹⁸ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,752¹⁹.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **NÃO**

O pedido sobre a base de dados do IPTU não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O recurso encaminhado também não foi atendido.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, tampouco o recurso encaminhado.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **NÃO**

O pedido sobre a base de dados de ITBI não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O recurso encaminhado também não foi atendido.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, tampouco o recurso encaminhado.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

¹⁸ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rr/boa-vista.html>

¹⁹ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rr/boa-vista.html>

CAMPO GRANDE/MS

Capital do estado de Mato Grosso do Sul, na região Centro-oeste do Brasil. Possui uma população estimada em 916.001 pessoas²⁰ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,784²¹.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura informou que as informações solicitadas são sigilosas, sem indicação da base legal para tal sigilo ou envio da parte das informações que não são sigilosas.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados de ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura informou que as informações solicitadas são sigilosas, sem indicação da base legal para tal sigilo ou envio da parte das informações que não são sigilosas.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

²⁰ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ms/campo-grande.html>

²¹ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ms/campo-grande.html>

CUIABÁ/MT

Capital do estado do Mato Grosso, na região Centro-oeste do Brasil. Possui uma população estimada em 623.614 pessoas²² e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,785²³.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **NÃO**

O pedido sobre a base de dados do IPTU não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O recurso encaminhado também não foi atendido.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, tampouco o recurso encaminhado.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **SIM**

Apesar do não atendimento do pedido de acesso à informação, Cuiabá possui o portal [Sig Cuiabá](#) com informações georreferenciadas do município, apresentando dados sobre lotes e imóveis, no entanto não permite o download em formato de base de dados. Sobre a base de dados de lotes:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Granularidade | Lote e unidade do imóvel, nº de inscrição do lote, área do terreno, testada real, área construída, endereço, quadra, nº do lote, bairro, calçada, muro, nº de inscrição da unidade, código da unidade, tipo do imóvel, edificação do terreno, testada real do imóvel, tipo da construção, data da construção |
| Formato da base | Informações não disponibilizadas em formato de base de dados, apenas consulta na plataforma |
| Periodicidade de atualização | Não informado |
| Download | Não possui essa opção, apenas permite a consulta online |
| Licença Livre | Não são disponibilizadas licenças livres de uso dos dados |
| Dicionário de dados | Não disponibiliza dicionário de dados ou metadados |

²² Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mt/cuiaba.html>

²³ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mt/cuiaba.html>

| | |
|-------------|--|
| e metadados | |
|-------------|--|

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **NÃO**

O pedido sobre a base de dados do ITBI não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O recurso encaminhado também não foi atendido.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, tampouco o recurso encaminhado.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

CURITIBA/PR

Capital do estado do Paraná, na região Sul do Brasil. Possui uma população estimada em 1.963.726 pessoas²⁴ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,823²⁵.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura informou que as informações solicitadas demandariam trabalho adicional para seu atendimento e que, portanto, não poderiam encaminhá-las.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

Curitiba possui o [Portal_GeoCuritiba](#) em que disponibiliza para consulta a base cartográfica do município. No entanto, não possui informações sobre lotes ou imóveis e nem permite o download em formato de base de dados das informações.

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura informou que as informações solicitadas demandariam trabalho adicional para seu atendimento e que, portanto, não poderiam encaminhá-las.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

²⁴ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pr/curitiba.html>

²⁵ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pr/curitiba.html>

FLORIANÓPOLIS/SC

Capital do estado de Santa Catarina, na região Sudeste do Brasil. Possui uma população estimada em 516.524 pessoas²⁶ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,847²⁷.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O primeiro recurso foi atendido, no entanto a resposta foi insatisfatória, demandando o registro de segundo recurso. O segundo recurso foi atendido, mas o órgão manteve a resposta inicial.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, o que demandou o registro de primeiro recurso que foi atendido, no entanto, a Prefeitura indicou que as informações deveriam ser solicitadas via processo administrativo da Prefeitura. Diante dessa resposta, foi registrado um segundo recurso. Novamente a Prefeitura solicitou o início de processo administrativo para obtenção dos dados.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

Florianópolis possui o portal [Geoportal](#), com dados georreferenciados sobre o município, com informações a partir de 2022. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Granularidade | Quadra, logradouro e edificações FID, id, logradouro_id, largura-via, numero, inscrição, tipo_logradouro, nome, geoinformation |
| Formato da base | .csv e shapefile |
| Periodicidade de atualização | Não informado, possui base a partir de 2022. |
| Download | Sim |

²⁶ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sc/florianopolis.html>

²⁷ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sc/florianopolis.html>

| | |
|--|---|
| Licença Livre | Não informado |
| Dicionário de dados e metadados | Metadados disponível para download, porém não há dicionário de dados. |

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O primeiro recurso foi atendido, no entanto a resposta foi insatisfatória, demandando o registro de segundo recurso.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, o que demandou o registro de primeiro recurso que foi atendido, no entanto, a Prefeitura indicou que as informações deveriam ser solicitadas via processo administrativo da Prefeitura. Diante dessa resposta, foi registrado um segundo recurso, o qual não foi respondido.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

FORTALEZA/CE

Capital do estado do Ceará, na região Nordeste do Brasil. Possui uma população estimada em 2.703.391 pessoas²⁸ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,754²⁹.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

O pedido de informação foi atendido integralmente, tendo sido enviada uma base de dados com mais de 800.000 linhas de informações sobre o IPTU. Segundo a resposta, a base de dados foi criada em 2015 junto com a implantação do SITFor. Sobre a base de dados:

| | |
|----------------------|---|
| Granularidade | inscricao_imovel,inscricao_imovel_digito,distrito,quadra,lote,comp_lote,codlog,tipo,titulo,sigla_tipo,sigla_titulo,nome_logradouro,numero,complemento,nome_bairro,tipo_imovel,genero_imovel,uso_especifico,clas_arquit_codigo,clas_arquit_nome,comprimento_testada_principal,area_terreno,fracao_ideal,area_preservacao,area_corrigida,area_corrigida_preserv,ativ_economica_preservacao,area_priv,area_comum,area_edif,area_edif_total,padrao,perc_depreciacao,fator_lote,fator_edificacao,data_construcao,idade_edificacao,elevador,andar_imovel,fator_verticalizacao,pavimentos_unidade,pavimentos_total,valor_unitario_terreno,valor_unitario_edif,valor_venal_terreno,valor_venal_edificacao,valor_venal,vl_imposto_calculado,vl_imposto_devido,vl_imposto_beneficio,aliquota,percentual_Ic73,perc_beneficio,tipo_beneficio,classif_beneficio,situacao_lote,topografia,pedologia,ocupacao_lote,pavimentacao_pedestre,pavimentacao_veiculo,rede_agua,rede_esgoto,galeria_pluvial,guia_sarjeta,iluminacao_publica,arborizacao,situacao_lote_peso,topografia_peso,pedologia_peso,ocupacao_lote_peso,pavimentacao_pedestre_peso,pavimentacao_veiculo_peso, |
|----------------------|---|

²⁸ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ce/fortaleza.html>

²⁹ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ce/fortaleza.html>

| | |
|-------------------------------------|--|
| | de_agua_peso,rede_esgoto_peso,galeria_pluvial_peso,sarjeta_peso,iluminacao_publica_peso,arborizacao_peso,situacao_relativa_logradouro,situacao_relativa_lote,clasificacao_arquitonica,cobertura,piso,forro,acabamento_externo,acabamento_interno,esquadrias,vidros,instalacao_eletrica,instalacao_sanitaria,conservacao,jardim,pomar_horta,piscina,garagem,quantidade_vagas_garagem,situacao_relativa_logr_peso,situacao_relativa_lote_peso,clasificacao_arquitonica_peso,cobertura_peso,piso_peso,forro_peso,acabamento_externo_peso,acabamento_interno_peso,esquadrias_peso,vidros_peso,instalacao_eletrica_peso,instalacao_sanitaria_peso,conservacao_peso,jardim_peso,pomar_horta_peso,piscina_peso,garagem_peso |
| Formato da base | .csv |
| Periodicidade de atualização | anualmente, sempre que existe lançamento tributário |

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

Em menor grau de detalhamento do apresentado pela base de dados enviada em resposta ao pedido de informação, Fortaleza divulga em seu portal de dados abertos base de dados sobre suas [quadras fiscais](#) e [distritos fiscais](#). Sobre as bases de dados:

| | |
|--|--|
| Granularidade | <p><u>Quadras fiscais:</u> FID, id, distrito, quadra, iq, quant_autonomas_ativas, quant_autonomas_bloqueadas, quant_autonomas_prediais, quant_autonomas_territoriais, quant_autonomas_residenciais, quant_autonomas_nao_residenciais, soma_vl_imposto_calculado, soma_vl_imposto_devido, quant_lotes, soma_areas_edif, area_quadra, the_geom.</p> <p><u>Distritos fiscais:</u> distrito, quant_autonomas_ativas, quant_autonomas_bloqueadas, quant_autonomas_prediais, quant_autonomas_territoriais, quant_autonomas_residenciais, quant_autonomas_nao_residenciais, soma_vl_imposto_calculado, soma_vl_imposto_devido, quant_lotes, quant_quadras, soma_areas_edif, area_distrito, the_geom</p> |
| Formato da base | .wms |
| Periodicidade de atualização | Contínuo |
| Download | Sim |
| Licença Livre | Sim |
| Dicionário de dados e metadados | Dicionário de atributos e metadados disponíveis para download |

 **ITBI**

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

O pedido de informação foi atendido integralmente, tendo sido enviada uma base de dados com mais de 147.000 linhas de informações sobre o ITBI. Segundo a resposta, a base foi criada em 2015 junto com a implantação do SITFor. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Granularidade | exercicio_gi,"numero_gi","inscricao_imovel","data_cadastro_gi","data_cancelamento","situacao_processo_cod","situacao_processo","situacao_debito_cod","situacao_debito","tipo_beneficio_cod","tipo_beneficio","origem_cadastro_dti_cod","tipo_gi_cod","tipo_gi","natureza_operacao_cod","natureza_operacao","tipo_imovel_cod","tipo_imovel","classif_arquitetonica_cod","classif_arquitetonica","testada","area_terreno_avaliacao","conta_terreno_avaliacao","area_edificada_avaliacao","percentual_base_calculo","aliq_financiado","aliq_financiado_sfh","aliq_nao_financiado","perc_parte_terreno","perc_parte_edificacao","foreiro","tipo_financiamento","data_avaliacao","reavaliada","sfh","valor_avaliacao_anterior","valor_base_calculo_ref","valor_imposto","valor_imposto_beneficio" |
| Formato da base | .csv |
| Periodicidade de atualização | anualmente, sempre que existe lançamento tributário |

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

GOIÂNIA/GO

Capital do estado de Goiás, na região Centro-oeste do Brasil. Possui uma população estimada em 1.555.626 pessoas³⁰ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,799³¹.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, a resposta enviada demandou o registro de um recurso, que também foi atendido pela Prefeitura.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao recurso registrado, a Prefeitura informou possuir a base de dados solicitadas, no entanto por esta conter diversos dados pessoais e dados protegidos por sigilo fiscal, informou que o pedido não poderia ser atendido, pois demandaria trabalho adicional de atendimento anonimizar a base solicitada.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, a resposta enviada demandou o registro de um recurso, que também foi atendido pela Prefeitura.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao recurso registrado, a Prefeitura informou possuir a base de dados solicitadas, no entanto por esta conter diversos dados pessoais e dados protegidos por sigilo fiscal, informou que o pedido não poderia ser atendido, pois demandaria trabalho adicional de atendimento anonimizar a base solicitada.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

³⁰ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/go/goiania.html>

³¹ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/go/goiania.html>

JOÃO PESSOA/PB

Capital do estado da Paraíba, na região Nordeste do Brasil. Possui uma população estimada em 825.796 pessoas³² e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,763³³.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, a resposta enviada demandou o registro de um recurso, que também foi atendido pela Prefeitura.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

Após o registro do recurso o pedido de informação foi atendido integralmente, tendo sido enviada uma base de dados com mais de 367.000 linhas de informação sobre o IPTU. Segundo a resposta, a base foi criada em 1978. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Granularidade | Bairro, Imóvel, Localização Cartográfica, Área Terreno, Área Unidade, Área Construída, Situacao Imovel, IPTU2022, SituacaoIPTU2022 |
| Formato da base | .xlsx |
| Periodicidade de atualização | anualmente, nos primeiros dias do ano |

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

João Pessoa disponibiliza em seu portal [Fiflpeja](#) base de dados sobre lotes no município, contendo mais de 188.000 registros. Sobre a base de dados:

| | |
|------------------------|--|
| Granularidade | código cartográfico, área shapefile, código lote, número imóvel, tipo imóvel |
| Formato da base | .csv |

³² Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pb/joao-pessoa.html>

³³ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pb/joao-pessoa.html>

| | |
|--|---------------------|
| Periodicidade de atualização | não informado |
| Download | Sim |
| Licença Livre | não informado |
| Dicionário de dados e metadados | não disponibilizado |

 **ITBI**

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados de ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, no entanto a resposta enviada estava incompleta, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

A Prefeitura encaminhou inicialmente uma base de dados com mais de 105.000 linhas de informações sobre o ITBI, complementando posteriormente, em resposta ao recurso, que a frequência de atualização é constante e que possuem informações dos últimos cinco anos referentes ao ITBI. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Granularidade | Imovel, DataGuia, ValorDeclarado, ValorAvaliado, ValorRecursosProp, ValorFinanciado, ValorParcial, ValorDesconto, ValorTituloGuia, AreaTerreno, AreaConstruida, ValorPago, DataPagto, Bairro, TipoTransmissao, NaturezaTransmissao, Guialsenta |
| Formato da base | .xlsx |
| Periodicidade de atualização | Não informado |

A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

MACAPÁ/AP

Capital do estado do Amapá, na região Norte do Brasil. Possui uma população estimada em 522.357 pessoas³⁴ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,733³⁵.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O primeiro recurso foi atendido cerca de 02 meses depois do seu registro.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura negou acesso às informações justificando que elas estariam protegidas sob o sigilo fiscal, utilizando o Decreto Federal de regulamentação da LAI para embasar sua resposta.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **NÃO**

O pedido sobre a base de dados do ITBI não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, tampouco o recurso encaminhado.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

³⁴ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ap/macapa.html>

³⁵ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ap/macapa.html>

MACEIÓ/AL

Capital do estado de Alagoas, na região Nordeste do Brasil. Possui uma população estimada em 1.01.597 pessoas³⁶ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,721³⁷.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, a resposta enviada demandou o registro de dois recursos, que também foram atendidos pela Prefeitura.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Inicialmente o município informou que não possui base de dados de ITBI com fins de atribuição de valor estimado para o valor do negócio jurídico, respondendo erroneamente ao pedido. Na sequência, o município negou o recurso e não apresentou justificativa, demandando o registro de um segundo recurso na Ouvidoria, que também foi negado sob a justificativa que a base teria dados pessoais e seria trabalho adicional anonimizada-la.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

O pedido de informação foi atendido integralmente, tendo sido enviada uma base de dados com mais de 16.000 linhas de informações sobre ITBI. Segundo a resposta, o município possui mais 60 mil negócios registrados entre 2012 e 2020 e que não há frequência prevista para “atualização das transações observadas, para aplicação do

³⁶ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/al/maceio.html>

³⁷ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/al/maceio.html>

método comparativo direto de dados de mercado, regido pela Norma Técnica NBR nº 14.653/2016". Apesar desta informação, a base de dados apresenta informações entre os anos de 2001 e 2020, além de transações sem data. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Granularidade | id, guia de itbi, data negocio, inscrição, incr geográfica, valor, setor, quadra, lote, area terreno, area construida, tipo, tipologia, padrão, alocação, UFR |
| Formato da base | .xls |
| Periodicidade de atualização | Não informado |

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

MANAUS/AM

Capital do estado do Amazonas, na região Norte do Brasil. Possui uma população estimada em 2.255.903 pessoas³⁸ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,737³⁹.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido inicial sobre a base de dados do IPTU foi prorrogado por mais trinta dias corridos pela Prefeitura, não cumprindo com o disposto da Lei de Acesso à Informação. Após esse período, a Prefeitura respondeu ao pedido.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura informou a impossibilidade de disponibilização da base de dados, uma vez que no nível de detalhamento solicitado, seria possível identificar as matrículas dos imóveis, que estão protegidos por sigilo fiscal. Em complemento à resposta, foi informado que a base foi criada em 30/12/1983, e sua última atualização ocorreu em 31/12/2022.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi prorrogado por mais trinta dias corridos pela Prefeitura, não cumprindo com o disposto da Lei de Acesso à Informação. Após esse período, a Prefeitura respondeu ao pedido.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura encaminhou o anexo do processo administrativo instaurado a partir da solicitação, no qual identificamos que a demanda não foi compreendida pelo setor responsável. Foi encaminhado um recurso, o qual não foi respondido.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

³⁸ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/am/manaus.html>

³⁹ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/am/manaus.html>

NATAL/RN

Capital do estado do Rio Grande do Norte, na região Nordeste do Brasil. Possui uma população estimada em 896.708 pessoas⁴⁰ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,763⁴¹.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **NÃO**

O pedido sobre a base de dados do IPTU não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O recurso encaminhado também não foi atendido.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo. Como a plataforma do e-SIC da Prefeitura de Natal não possui botão para o registro de recurso por falta de resposta, foi encaminhada uma reclamação para a Ouvidoria, a qual também não foi respondida.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **NÃO**

O pedido sobre a base de dados do ITBI não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O recurso encaminhado também não foi atendido.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo. Como a plataforma do e-SIC da Prefeitura de Natal não possui botão para o registro de recurso por falta de resposta, foi encaminhada uma reclamação para a Ouvidoria, a qual também não foi respondida..

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

⁴⁰ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rn/natal.html>

⁴¹ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rn/natal.html>

PALMAS/TO

Capital do estado do Tocantins, na região Norte do Brasil. Possui uma população estimada em 313.349 pessoas⁴² e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,788⁴³.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, no entanto a resposta enviada solicitava que o pedido fosse protocolado presencialmente, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O primeiro recurso foi atendido, no entanto a resposta enviada estava incompleta, o que demandou o registro de um segundo recurso. Apenas no segundo recurso o pedido foi atendido integralmente.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

Na primeira resposta não foram enviadas as informações solicitadas e foi requerido o registro presencial do pedido de informação, o que demandou o registro de um recurso. O recurso foi respondido com o envio da base por e-mail, mas ainda com informações incompletas sobre sua atualização e data de criação. Essas respostas foram enviadas em resposta a um segundo recurso. A base de dados enviada contém mais de 130.000 linhas de informações sobre o IPTU, foi criada em 1994 e é atualizada diariamente, segundo informações da Prefeitura. Não foi informado a qual período os dados se referem . Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Granularidade | endereço, área terreno, área edificada |
| Formato da base | .csv |
| Periodicidade de atualização | diariamente |

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

⁴² Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/to/palmas.html>

⁴³ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/to/palmas.html>

 **ITBI**

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, no entanto a resposta enviada solicitava que o pedido fosse protocolado presencialmente, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. O primeiro recurso foi atendido, no entanto na resposta enviada foi disponibilizada a mesma base de dados do IPTU, o que demandou o registro de um segundo recurso. Apenas no segundo recurso o pedido foi atendido integralmente.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

Na primeira resposta não foram enviadas as informações solicitadas e foi requerido o registro presencial do pedido de informação, o que demandou o registro de um recurso. O recurso foi respondido com o envio da base de dados do IPTU por e-mail, o que demandou o registro de um novo recurso e o contato direto com a responsável para explicar a demanda. Em resposta a este segundo recurso, a base de dados do ITBI, portanto, foi enviada. A base de dados enviada contém mais de 120.000 linhas de informações sobre o pagamento do ITBI entre os anos de 1998 a 2022. Foi informado que não há data específica para atualização da base, pois esta é atualizada de acordo com os lançamentos pagos. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Granularidade | região, quadra, endereço, terreno, área construída, valor da transação, valor do itbi, data da transação |
| Formato da base | .csv |
| Periodicidade de atualização | não informado |

A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

PORTO ALEGRE/RS

Capital do estado do Rio Grande do Sul, na região Sul do Brasil. Possui uma população estimada em 1.492.530 pessoas⁴⁴ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,805⁴⁵.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, no entanto a resposta enviada estava incompleta, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

A Prefeitura encaminhou inicialmente uma base de dados com mais de 105.000 linhas de informações sobre o IPTU referente a outubro de 2022, complementando posteriormente ao recurso que a base de dados foi criada em 2012. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Granularidade | número do imóvel, ano de exercício, número de divisão fiscal, tipo de lançamento, valor venal do terreno, valor venal das edificações, valor venal do imóvel, valor da alíquota, valor do imposto, valor TCL, data do cálculo, nome do endereço do logradouro, número do endereço do logradouro, número da unidade, finalidade, tipo do uso, nome do bairro, metragem da área real, metragem da área construída total. |
| Formato da base | .xlsx |
| Periodicidade de atualização | diariamente |

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

⁴⁴ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rs/porto-alegre.html>

⁴⁵ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rs/porto-alegre.html>

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, no entanto a resposta enviada estava incompleta, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

O pedido de informação foi atendido, tendo sido enviada uma base de dados com mais de 32.000 linhas de informações sobre o ITBI, mas não foi informado a data da última atualização ou quando a base foi criada. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Granularidade | Guia, Data Pagamento, Vlr. Pago, Base de Cálculo, Finalidade Construção, Logradouro, N. Endereço, Área Total Terreno, Área Constr.Total, Área Constr. Privativa, Nome Bairro |
| Formato da base | .xlsx |
| Periodicidade de atualização | diariamente |

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

Apesar de não ter sido identificada a base de dados na realização da avaliação da transparência ativa das informações, durante a realização da oficina que contou com a participação de servidores municipais de Porto Alegre informou-se sobre a Transparência ativa de ITBI que consiste em um painel com estatísticas do preço do metro quadrado por recortes geográficos (CEP, Bairro e da cidade) em que o usuário consegue obter informações sobre a dinâmica do mercado imobiliário de Porto Alegre em diferentes níveis de detalhamento, disponível no Portal Transparência. Os indicadores deste painel têm como fonte as informações da guia do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

| | |
|--|---|
| Granularidade | CEP, Ano Total, Mediana(R\$/m ²), Média(R\$/m ²), Máximo(R\$/m ²) e Mínimo(R\$/m ²) |
| Formato da base | .csv |
| Periodicidade de atualização | Mensal |
| Download | Não |
| Licença Livre | Sim |
| Dicionário de dados e metadados | Dicionário de dados disponível para download, mas não há metadados. |

PORTO VELHO/RO

Capital do estado de Rondônia, na região Norte do Brasil. Possui uma população estimada em 548.952 pessoas⁴⁶ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,736⁴⁷.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, a resposta enviada demandou o registro de um recurso, que também foi atendido pela Prefeitura.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao recurso, a Prefeitura informou que apesar de existir a base de dados requerida, o software não possui a capacidade de organizar as informações conforme solicitado, havendo de maneira pública, apenas as informações constantes no Portal de Transparência que trazem os valores totais de reconhecimento do imposto.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, a resposta enviada demandou o registro de um recurso, que também foi atendido pela Prefeitura.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao recurso, a Prefeitura informou que apesar de existir a base de dados requerida, o software não possui a capacidade de organizar as informações conforme solicitado, havendo de maneira pública, apenas as informações constantes no Portal de Transparência que trazem os valores totais de reconhecimento do imposto.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

⁴⁶ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ro/porto-velho.html>

⁴⁷ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ro/porto-velho.html>

RECIFE/PE

Capital do estado de Pernambuco, na região Nordeste do Brasil. Possui uma população estimada em 1.661.017 pessoas⁴⁸ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,772⁴⁹.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo de 30 dias, sem necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura informou a impossibilidade de atendimento, pois as informações solicitadas eram protegidas por sigilo fiscal, indicando ainda, a necessidade de solicitação via Secretaria de Finanças, por se tratarem de dados sigilosos.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

Recife divulga em seu Portal de Dados Abertos dados sobre os [lotes do município](#), no entanto os dados estão desatualizados, sendo a última atualização de 2020. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Granularidade | situação do imóvel, distrito, setor, quadra, face, lote, endereço_número, índice venal, área construída, quantidade de pavimentos, tipo de empreendimento, área lote, frente lote, concatenação, quantidade de subunidades, ano de construção, quantidade de múltiplas, nome da edificação, endereço completo, dados geométricos do lote. |
| Formato da base | .geoJSON |
| Periodicidade de atualização | não informado |
| Download | Sim |
| Licença Livre | Sim |
| Dicionário de dados | Dicionário de dados disponível para download, mas não há metadados. |

⁴⁸ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pe/recife.html>

⁴⁹ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pe/recife.html>

| | |
|-------------|--|
| e metadados | |
|-------------|--|

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, a resposta enviada demandou o registro de um recurso, que também foi atendido pela Prefeitura.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Tanto na resposta quanto no recurso, a Prefeitura informou a impossibilidade de atendimento, pois as informações solicitadas eram protegidas por sigilo fiscal, indicando ainda, a necessidade de solicitação via Secretaria de Finanças, por se tratarem de dados sigilosos.

A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

RIO BRANCO/AC

Capital do estado do Acre, na região Norte do Brasil. Possui uma população estimada em 419.452 pessoas⁵⁰ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,727⁵¹.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido inicial sobre a base de dados do IPTU foi prorrogado por mais 10 dias, de acordo com a LAI, sendo respondido posteriormente. A resposta não satisfatória demandou o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

A Prefeitura em sua primeira resposta informou a impossibilidade do fornecimento integral da base de dados por conter dados de gestão dos cadastros imobiliários de pessoas físicas e jurídicas. Após o recurso encaminhado, a Prefeitura justificou que o pedido era desproporcional e que para atendê-lo seria necessário paralisar as demais atividades do órgão.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido inicial sobre a base de dados do IPTU foi prorrogado por mais 10 dias, de acordo com a LAI, sendo respondido posteriormente. A resposta não satisfatória demandou o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

A Prefeitura em sua primeira resposta informou a impossibilidade do fornecimento integral da base de dados por conter dados de gestão dos cadastros imobiliários de pessoas físicas e jurídicas. Após o recurso encaminhado, a Prefeitura justificou que o

⁵⁰ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ac/rio-branco.html>

⁵¹ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ac/rio-branco.html>

pedido era desproporcional e que para atendê-lo seria necessário paralisar as demais atividades do órgão. A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

RIO DE JANEIRO/RJ

Capital do estado do Rio de Janeiro, na região Sudeste do Brasil. Possui uma população estimada em 6.775.561 pessoas⁵² e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,799⁵³.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

O pedido de informação foi atendido integralmente, tendo sido enviadas 23 bases de dados, referentes aos anos de 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Granularidade | índice, exercício, tributação, código do logradouro, logradouro, número da porta, complemento, bairro, CEP, lote, quadra, área do terreno, situação do terreno, tipologia, utilização, posição, idade, quantidade de partes e fração fiscal. |
| Formato da base | .xlsx |
| Periodicidade de atualização | anual |

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. Em seguida, a Prefeitura respondeu à solicitação.

⁵² Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rj/rio-de-janeiro.html>

⁵³ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rj/rio-de-janeiro.html>

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

O pedido inicial não foi atendido dentro do prazo, o que demandou o registro de recurso. Após o recurso, as informações foram encaminhadas, tendo sido enviada uma base de dados com mais de 123.000 linhas de informações sobre o ITBI desde o ano de 2017 até dezembro de 2022. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Granularidade | ano, mes, regioao_fiscal, bairro, logradouro, tipologia, qtde_transacoes, valor_transacoes |
| Formato da base | .xlsx |
| Periodicidade de atualização | não informado |

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

SALVADOR/BA

Capital do estado da Bahia, na região Nordeste do Brasil. Possui uma população estimada em 2.900.319 pessoas⁵⁴ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,759⁵⁵.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo de 30 dias, sem necessidade de registro de recurso por ausência de resposta. Devido a instabilidades de acesso ao sistema e-SIC a resposta só pode ser consultada no e-mail enviado, pois o sistema não estava acessível no período.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura informou a impossibilidade de disponibilização da base de dados, pois devido a características do sistema de cadastro, não é possível retirar os dados protegidos por sigilo fiscal.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

A Prefeitura de Salvador possui portal eletrônico com o [mapeamento cartográfico de Salvador](#), da Secretaria Municipal da Fazenda, no entanto, o mesmo não permite o acesso ou download de informações sobre lotes ou unidades de imóveis. A Prefeitura também possui a plataforma [GeoSalvador](#), que contém o App Mapa Digital - Acesso Público, no qual será possível consultar os Valores Unitário-Padrão de Terreno (VUPT) dos logradouros da Cidade, bem como as poligonais dos Setores Fiscais e seus Fatores de Localização (FL), dados que fazem parte da composição da base de cálculo do IPTU.

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi atendido dentro do prazo de 30 dias, sem necessidade de registro de recurso por ausência de resposta. Devido a instabilidades de acesso ao sistema e-SIC a resposta só pode ser consultada no e-mail enviado, pois o sistema não estava acessível no período.

⁵⁴ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/salvador.html>

⁵⁵ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/salvador.html>

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a Prefeitura informou a impossibilidade de disponibilização da base de dados, pois devido a características do sistema de cadastro, não é possível retirar os dados protegidos por sigilo fiscal.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

SÃO LUÍS/MA

Capital do estado do Maranhão, na região Nordeste do Brasil. Possui uma população estimada em 1.115.932 pessoas⁵⁶ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,768⁵⁷.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, o que demandou o registro de recurso. Como o sistema e-SIC não permitia o registro de recurso, foi registrado novo pedido de acesso à informação solicitando esses dados. Na resposta ao recurso registrado, a Prefeitura informou possuir a base de dados solicitada, no entanto por esta conter diversos dados pessoais e dados protegidos por sigilo fiscal, informou que o pedido não poderia ser atendido.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, o que demandou o registro de recurso. Como o sistema e-SIC não permitia o registro de recurso, foi registrado novo pedido de acesso à informação solicitando esses dados. Na resposta ao recurso registrado, a Prefeitura optou pelo atendimento parcial do pedido, com a

⁵⁶ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ma/sao-luis.html>

⁵⁷ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ma/sao-luis.html>

disponibilização da base de dados nos últimos 05 anos, porém de forma anonimizada, no entanto a base solicitada não foi enviada.

A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

SÃO PAULO/SP

Capital do estado de São Paulo, na região Sudeste do Brasil. Possui uma população estimada em 12.396.372 pessoas⁵⁸ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,805⁵⁹.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

A Prefeitura informou que as informações solicitadas estão disponíveis no Portal [GeoSampa](#) para download, em cumprimento ao Decreto nº 53.623/2012, alterado pelo Decreto nº 54.779/14, que regulamenta a Lei Federal nº 12.527/2011 e o parágrafo único do artigo 3º do Decreto nº 57.319, de 16 de setembro de 2016.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **SIM**

O Portal GeoSampa permite o download da base do IPTU, contendo dados desde 1995 até 2022. Sobre a base de dados:

| | |
|-------------------------|---|
| Granularidade | número do contribuinte, ano do exercício, número da NL, data do cadastramento, número do condomínio, codlog do imóvel, nome de logradouro do imóvel, número do imóvel, complemento do imóvel, bairro do imóvel, referência do imóvel, CEP do imóvel, quantidade de esquinas frentes, fração ideal, área do terreno, área construída, área ocupada, valor do m2 do terreno, valor do m2 de construção, ano da construção corrigido, quantidade de pavimentos, testada para cálculo, tipo de uso do imóvel, tipo de padrão da construção, tipo de terreno, fator de obsolescência, ano de início da vida do contribuinte, mês de início da vida do contribuinte, fase do contribuinte |
| Formato da base | .csv |
| Periodicidade de | Não informado |

⁵⁸ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/sao-paulo.html>

⁵⁹ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/sao-paulo.html>

| | |
|--|----------------|
| atualização | |
| Download | sim |
| Licença Livre | sim |
| Dicionário de dados e metadados | Não disponível |

 **ITBI**

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do ITBI foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **SIM**

A Prefeitura informou que as informações solicitadas estão disponíveis de forma ativa no site da Secretaria Municipal da Fazenda, acessíveis por meio do [link](#).

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **SIM**

No site da Secretaria Municipal da Fazenda é possível acessar a base de transações imobiliárias de ITBI, com dados entre 2019 e 2022, separados por ano e com atualização mensal.

| | |
|--|---|
| Granularidade | número do cadastro (SQL), nome do logradouro, número, complemento, bairro, referência, CEP, natureza de transação, valor de transação (declarado pelo contribuinte), data de transação, valor venal de referência, proporção transmitida (%), valor venal de referência (proporcional), base de cálculo adotada, tipo de financiamento, valor financiado, cartório de registro, matrícula do imóvel, situação do SQL, área do terreno, testada, fração ideal, área construída, uso (IPTU), descrição do uso (IPTU), padrão (IPTU), ACC (IPTU) |
| Formato da base | .xlsx e .ods |
| Periodicidade de atualização | mensal |
| Download | sim |
| Licença Livre | não informado |
| Dicionário de dados e metadados | não disponibilizado |

TERESINA/PI

Capital do estado do Piauí, na região Nordeste do Brasil. Possui uma população estimada em 871.126 pessoas⁶⁰ e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,751⁶¹.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **NÃO**

O pedido sobre a base de dados do IPTU não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. Como a plataforma do e-SIC da Prefeitura de Teresina não possui botão para o registro de recurso por falta de resposta, foi encaminhada uma reclamação para a Ouvidoria e registrado novo pedido de acesso à informação.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, tampouco o recurso encaminhado.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **NÃO**

O pedido sobre a base de dados do ITBI não foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias e nem foi prorrogado, demandando o registro de um recurso exigindo o atendimento integral e dentro do prazo estabelecido pela LAI. Como a plataforma do e-SIC da Prefeitura de Teresina não possui botão para o registro de recurso por falta de resposta, foi encaminhada uma reclamação para a Ouvidoria e registrado novo pedido de acesso à informação.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

O pedido não foi atendido dentro do prazo, tampouco o recurso encaminhado.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

⁶⁰ Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pi/teresina.html>

⁶¹ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pi/teresina.html>

VITÓRIA/ES

Capital do estado do Espírito Santo, na região Sudeste do Brasil. Possui uma população estimada em 369.534 pessoas⁶² e seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) municipal é 0,845⁶³.

IPTU

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a prefeitura informou que atualmente o município possui cerca de 170.000 unidades imobiliárias e devido ao tamanho e complexidade dos dados geridos, não é possível a disponibilização de dados detalhados conforme requerido. No entanto, informa que o município iniciou em novembro de 2022 os trabalhos para atualização do cadastro imobiliário georreferenciado.

- A Prefeitura possui a base de dados do IPTU de forma ativa em seu site? **NÃO**

ITBI

- A Prefeitura respondeu ao pedido de acesso à informação? **SIM**

O pedido sobre a base de dados do IPTU foi atendido dentro do prazo inicial de 20 dias, sem prorrogação do prazo de atendimento ou necessidade de registro de recurso por ausência de resposta.

- A Prefeitura enviou as informações solicitadas? **NÃO**

Na resposta ao pedido, a prefeitura informou que a apuração da base de cálculo do ITBI se dá por procedimento de ação fiscal individualizado e de acordo com o Artigo 10 da Lei 3571/89. Não há no município de Vitória base de cálculo ou tabela com valores previamente estabelecidos. Os valores são apurados a partir de ação fiscal regular realizada pelos Auditores do Tesouro Municipal e levam em consideração as disposições legais. E, por esse motivo, não seria possível disponibilizar a informação solicitada.

- A Prefeitura possui a base de dados do ITBI de forma ativa em seu site? **NÃO**

⁶² Estimativa para o ano de 2021, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/es/vitoria.html>

⁶³ Dados referentes a 2010, segundo dados do IBGE Municipal: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/es/vitoria.html>

Anexo IX - Roteiro de entrevista com especialista

I. EXPERIÊNCIA

1. Pedir para o entrevistado se apresentar e contar sua experiência com o cadastro imobiliário, dados do IPTU e do ITBI.

II. DESAFIOS

1. Você pode explicar, da sua perspectiva, como ocorre a gestão dos dados sobre cadastro imobiliário (IPTU) e transações imobiliárias (ITBI) no Brasil?
2. Na sua perspectiva, como se dá a transparência dessas informações?
3. Quais os desafios que você vislumbra no Brasil para a gestão e abertura das informações referentes ao IPTU e ao ITBI? Há desafios específicos para os municípios?
4. Na sua opinião, como você vê a relação entre a abertura de dados imobiliários e a Lei Geral de Proteção de Dados?
5. Novas tecnologias podem apoiar a gestão abertura dos dados imobiliários? Se sim, de que forma?

III. BOAS PRÁTICAS

1. Na sua visão, quais são os elementos ou práticas necessários para que os municípios promovam a transparência sobre IPTU e ITBI? Quais são as informações essenciais para estarem transparentes?
2. Conhece alguma boa prática de abertura e gestão de dados imobiliários que gostaria de compartilhar?
3. Conhece algum ente nacional ou internacional que seja referência na gestão e disponibilização?
4. Há alguma recomendação que gostaria de oferecer para as capitais brasileiras no processo de abertura dos dados?
5. Você entende que empresas ou outros atores não governamentais podem apoiar o processo de gestão e disponibilização de informação pública imobiliária? Como você entende que poderia se dar esse apoio?
6. Gostaria de acrescentar mais alguma coisa que não foi tratada nesta entrevista?

Anexo X - Roteiro das oficinas
1. Roteiro da Oficina 1

| Horários | Momento | Objetivo do momento | Procedimentos e Produtos |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 10h30 - 10h35 5 min | Momento Inicial | Apresentar o IGA, os objetivos da oficina, bem como o contexto em que ela se insere e o cronograma da oficina. | 5' Apresentação de slides |
| 10h35 - 10h45 10 min | Apresentação dos participantes | Conhecer os participantes | Nome Qual setor/departamento? Qual papel no setor? Exerce alguma função na disponibilização dos dados imobiliários? |
| 10h45 - 11h30 45 min | "Aprendizados e boas práticas" | Compreender como acontece: - a rotina de gestão das informações imobiliárias (etapas e fluxos) - quais boas práticas os servidores enxergam como replicáveis | 5' explicar como Padlet funciona e mandar link no chat 10' representantes dos municípios respondem às perguntas no Padlet (cada caixa é uma etapa) <i>Qual o passo-a-passo que o seu município adota desde a coleta de informações imobiliárias até a disponibilização no portal de transparência?</i> 10' um representante de cada município explica |

| | | | |
|---------------------------------------|----------------------|--|---|
| | | | rapidamente o fluxo e as escolhas de boas práticas |
| 11h30 - 11h55 25 min | “Desafios” | Mapear os desafios que os servidores públicos enfrentaram e/ou ainda enfrentam na gestão e transparência de dados imobiliários | 10' cada participante responde a pergunta no Padlet <i>Quais desafios a prefeitura enfrenta ou já enfrentou na gestão e abertura de dados imobiliários?</i> <i>Registrar</i> <i>Depois apresentar</i> |
| 11h55 - 12h 5 min | Momento final | Coletar recomendações e agradecer participação | 5' Fala aberta: <i>Que dica vocês dariam para uma prefeitura que quer começar a abrir seus dados imobiliários?</i> 1' agradecimentos e pedir pra colocar no chat os contatos Convidar para oficina do dia 15/2 Checar se querem aprofundar as etapas do fluxo |

2. Roteiro da Oficina 2

| Horários | Momento | Objetivo do momento | Procedimentos e Produtos |
|-------------------------|---|--|---|
| 15h - 15h05 5 min | Momento Inicial | Apresentar o IGA, os objetivos da oficina e o cronograma da oficina | 5' Apresentação de slides |
| 15h05 - 15h15 10 min | Apresentação dos participantes | Conhecer os participantes | Nome Qual setor/departamento? |
| 15h15 - 15h30 15min | Apresentação sobre achados da pesquisa | Apresentar contexto geral da transparência das informações imobiliárias (para criar um clima de empatia e acolhimento) | <ul style="list-style-type: none"> - Achados sobre os pedidos de acesso - Desafios mapeados até o momento |
| 15h30 - 15h55 25 min | “Desafios da gestão da informação” | Mapear os desafios que os municípios enfrentam na gestão e transparência de dados imobiliários | <p>Dar uns 2 minutos para os servidores pensarem sozinhos sobre a pergunta:</p> <p><i>Quais desafios a prefeitura enfrenta na gestão de dados imobiliários?</i></p> <p>Abrir para falas. Após a primeira, perguntar se tem outros desafios para além do apresentado (cuidar para não ficar muito repetitivo e</p> |

| | | | |
|---|--|---|---|
| | | | <p>todo mundo querer falar o mesmo desafio)</p> <p>Estimular novos desafios.</p> |
| <p>15h55 - 16h25</p> <p>30min</p> | <p>Desafios para a abertura</p> | <p>Colocar servidores para refletir sobre a abertura dos dados imobiliários</p> | <p>Colocar a pergunta:</p> <p><i>Vocês pensaram em abrir as informações imobiliárias?</i></p> <p><i>Esperar respostas</i></p> <p><i>A abertura é uma possibilidade para o município de vocês?</i></p> <p><i>Quais limitações existem para a disponibilização das informações imobiliárias em portais?</i></p> <p>Caso haja tempo, apresentar os desafios listados por SP e BH. Capitais que já abriram dados, mas mesmo assim enfrentam desafios.</p> |
| <p>16h25 - 16h30</p> <p>5 min</p> | <p>- Momento final</p> | <p>Agradecer participação e troca de contatos</p> | <p>Agradecimentos e pedir pra colocar no chat os contatos</p> <p>Informar sobre a publicação do relatório</p> |