

Parte I - Teorias, conceitos e modelos

2 - Cadastro Territorial Multifinalitário

Amilton Amorim
Marcos Aurélio Pelegrina
Rui Pedro Julião

SciELO Books / SciELO Livros / SciELO Libros

AMORIM, A., PELEGRINA, M. A., and JULIÃO, R. P. Cadastro Territorial Multifinalitário. In: *Cadastro e gestão territorial: uma visão luso-brasileira para a implementação de sistemas de informação cadastral nos municípios* [online]. São Paulo: Editora Unesp Digital, 2018, pp. 21-35. ISBN: 978-85-9546-282-3. <https://doi.org/10.7476/9788595462823.0004>.



All the contents of this work, except where otherwise noted, is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International license](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Todo o conteúdo deste trabalho, exceto quando houver ressalva, é publicado sob a licença [Creative Commons Atribuição 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Todo el contenido de esta obra, excepto donde se indique lo contrario, está bajo licencia de la licencia [Creative Commons Reconocimiento 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

2 CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO

O cadastro, em sua origem, está ligado ao Estado e a sua relação de poder com o território. Através do tempo, o cadastro serviu para a cobrança de tributos relativos ao uso e à ocupação das terras e para garantir o direito de propriedade. O Cadastro Territorial Multifinalitário pode ser definido como um sistema de informações territoriais baseado na parcela, que é a parte contígua da superfície terrestre com regime jurídico único. O cadastro deve ser constituído com a descrição geométrica das parcelas, em conjunto com outros registros que descrevem a natureza dos interesses da parcela, tais como direitos, restrições e responsabilidades, bem como as condições dessa propriedade ou o controle desses interesses. O cadastro multifinalitário pode ser estabelecido para finalidades fiscais (por exemplo, avaliação e tributação), legais (por exemplo, transferências e certidões), administrativas (por exemplo, planejamento e controle do uso da terra), bem como disponibilizar informações para o desenvolvimento sustentável e a proteção ambiental, tendo como base o cadastro territorial (Fig, 2006; Brasil, 2009; Pelegrina; Neto, 2011).

Inicialmente é necessário deixar clara a diferença entre os termos “Cadastro Técnico Multifinalitário” e “Cadastro Territorial Multifinalitário”, uma vez que muitos autores utilizam esses termos como se fossem sinônimos.

Cabe ressaltar que o Cadastro Territorial Multifinalitário trata do registro de dados cadastrais referentes às parcelas (porção do território), portanto, é um componente do Cadastro Técnico Multifinalitário, que, por sua vez, trata do registro de dados e informações que podem ser referentes às parcelas, mas também a outros componentes, tais como cadastros de redes de serviços ligadas às parcelas, que ocupam um território, mas não representam parcelas territoriais.

Um sistema cadastral baseado no Cadastro Territorial Multifinalitário é um Sistema de Informação Territorial (SIT), que contém as informações das parcelas territoriais relacionadas com o uso e a ocupação do solo, sendo utilizado para fornecer e localizar informações sobre sua posse (direito de propriedade), seu valor (preço no mercado), uso e a ocupação do solo (o que existe na parcela) (Dale; MCLaughlin, 1988).

Um Sistema de Informações Territoriais deve se fundamentar no Cadastro Territorial Multifinalitário, composto pela integração entre os cadastros físico, jurídico e econômico.

O cadastro físico é a delimitação geométrica das parcelas do território. É responsável pela localização geográfica do imóvel e a descrição dos limites definidores das parcelas territoriais. O cadastro físico deve ter confiabilidade geométrica e posicional de suas medições, além de estar referenciado a um sistema geodésico. Esse cadastro deve ser responsável pela representação espacial das parcelas territoriais, além de servir de base para as políticas de ordenamento do território e desenvolvimento territorial.

Um sistema de governança, em qualquer nível da administração pública, fica muito prejudicado sem um diagnóstico real da estrutura fundiária do território. O cadastro físico deve ser atual e representar o histórico de uso e ocupação desse território.

O cadastro jurídico é responsável por registrar os aspectos legais da ocupação do território, com os devidos proprietários das parcelas territoriais, e essas informações cadastrais referem-se à propriedade territorial, a um direito real legal atribuído ao titular de domínio da parcela territorial. Além disso, é esse cadastro que dá segurança jurídica ao mercado de terras, garantindo as transferências de titulação,

hipoteca ou transmissão da parcela territorial, e ele é responsável também pelas seguintes informações territoriais: a) adjudicação: declarar quem tem direito oficial ao uso e ocupação do solo, ou seja, declarar a titularidade dominial da área; b) demarcação: a definição dos limites das parcelas territoriais, que permite identificar o formato, a área e a localização das parcelas territoriais; c) levantamento cadastral: é a parte mais importante do processo do cadastro jurídico. O levantamento deve ser referenciado a uma rede geodésica nacional e a um sistema de coordenadas único, independentemente de sua localização, para que os levantamentos cadastrais possam ser espacialmente integrados entre si, por meio de um Sistema de Informação Territorial, facilitando sua associação e validação; d) descrição: é a inserção da informação cadastral no sistema oficial de registro, que é realizada no início do processo ou quando são realizadas alterações no registro, como desmembramento, parcelamento, remembramento ou qualquer outro tipo de transferência, ou, ainda, em caso de utilização da propriedade para fins de financiamento e hipoteca. Na descrição da parcela, é fundamental identificá-la por meio de um número identificador único e inequívoco, facilitando sua integração com outros sistemas cadastrais (ibidem).

O cadastro jurídico segue algumas máximas jurídicas, e, independente da cultura cadastral de cada país, esses princípios são adotados na maioria dos sistemas cadastrais (Henssen, 1995): a) o princípio de consentimento implica que a pessoa titular real, que é reservada como tal no registro, deve dar seu consentimento para uma alteração no registro de terras; b) o princípio da publicidade pressupõe que os registros legais da propriedade deem conhecimento de todos seus atos, contratos ou instrumentos jurídicos. Dá transparência e confere a possibilidade de qualquer pessoa questionar e controlar toda a atividade administrativa que deve representar o interesse público, por isso não se justifica, de regra, o sigilo; c) o princípio da especialidade força a que, em registro de terras e, conseqüentemente, nos documentos apresentados para o registro, o objeto dos direitos reais deva ser uma coisa certa e determinada. A propriedade deve ser inequivocamente identificada.

O cadastro jurídico abrange três aspectos da gestão territorial:

- Gestão*: a partir do cadastro jurídico, o Estado atua, por meio de seus instrumentos, na fiscalização e na identificação do proprietário, sendo capaz de exercer o controle do uso e ocupação do solo;
- Social*: a primeira função do cadastro jurídico para a sociedade é a garantia da propriedade. Mediante o cadastro jurídico, o Estado tem condições de promover reformas agrárias e urbanas de acesso à terra;
- Governança*: o cadastro jurídico permite ao Estado identificar as propriedades públicas e privadas e promover o desenvolvimento de políticas públicas de ocupação do território.

O cadastro econômico é responsável pelas informações sobre os aspectos econômicos da ocupação do solo, no qual são descritos os valores venais dos imóveis, utilizados para a tributação imobiliária. É responsável por identificar zonas homogêneas nos territórios, por meio da análise da dimensão média dos lotes, da tipologia e padrão construtivo das edificações, além da análise dos equipamentos urbanos existentes na região.

O cadastro econômico tem como principal função promover a justiça tributária e diminuir a sonegação de impostos territoriais, cumprindo o princípio básico de “onde todos pagam, todos podem pagar menos”. Desse modo, também é responsável por fornecer informações para o mercado imobiliário e para a sociedade sobre valorização e desvalorização imobiliária.

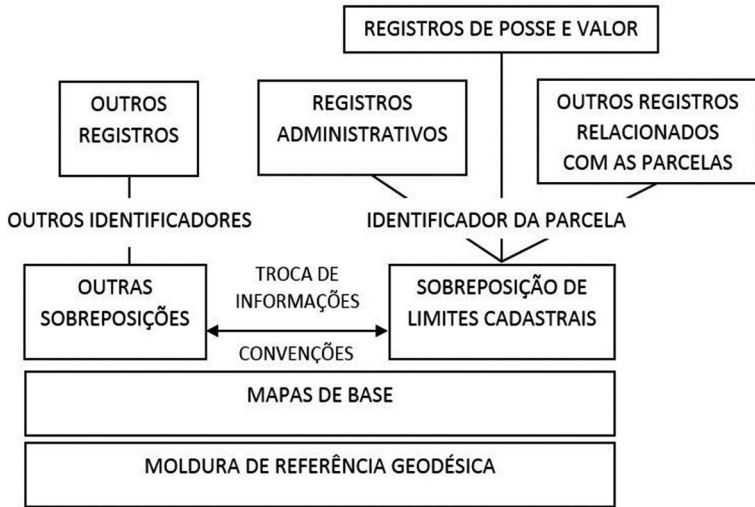
Para tanto, seus métodos de avaliação devem ser eficientes, a atualização dos dados cadastrais deve ser constante e suas informações devem ser públicas.

A Figura 1 mostra os componentes principais que compõem o Cadastro Territorial Multifinalitário, sendo que a base do sistema refere-se à Cartografia Cadastral,¹ sempre referenciada ao sistema geodésico nacional. Por meio desse sistema cadastral é possível relacionar a parcela a qualquer tema como: ambiental, social,

1 O produto cartográfico no qual o objeto de estudo é a unidade parcelar, tendo como ênfase a representação absoluta dos vértices definidores de uma parcela registrada, é definido como Cartografia Cadastral (Pelegrina, 2009).

planejamento urbano e regional, etc. Além disso, o identificador cadastral “único e inequívoco” permite a integração de dados e informações entre diferentes sistemas de banco de dados referentes aos temas abordados no Cadastro Territorial Multifinalitário (Dale; McLaughlin, 1999).

Figura 1 – Componentes do cadastro multifinalitário



Fonte: adaptado de Dale e McLaughlin, 1999, p.64 apud Guilherme, 2008.

No Quadro 1 apresenta-se a evolução da concepção do Cadastro para múltiplas finalidades, proposto por Piumetto e Erba (2012) e razoavelmente aceito pela comunidade acadêmica.

Quadro 1 – Evolução do Cadastro Multifinalitário

<i>Etapas</i>	1	2	3	4	5	6
<i>Conceito</i>	Econômico	Físico	Jurídico	Estrutural	Tecnológico	Estrutural
<i>Conteúdo</i>	Valor	Cartografia	Posse	Social Ambiental Serviços	SIG 3D IDE	Integração Cooperação Observatórios

Fonte: adaptado de Piumetto e Erba, 2012.

A primeira etapa mostra a evolução conceitual do Cadastro Multifinalitário baseada na recuperação da receita tributária. Nessa fase, o Cadastro deve promover a equidade tributária. Para tanto, deve-se lastrear em um sistema de gestão cadastral fundamentado na cartografia adequada e com a integração entre os cadastros econômico e físico.

A segunda etapa refere-se ao cadastro físico, no qual o trabalho de levantamento dos limites das parcelas ficou menos oneroso, mais rápido e preciso, a partir do avanço das tecnologias de medição como as Estações Totais e os receptores GNSS (do inglês, Global Navigation Satellite System). Os dados para determinar as coordenadas podem ser transformados em qualquer sistema de referência e/ou projeção, o que simplifica a representação espacial das parcelas.

A terceira etapa representa a integração (ou compartilhamento de informações) do Cadastro Territorial com o Registro de Imóveis, promovendo a garantia jurídica das transações imobiliárias e o suporte a um melhor ordenamento territorial.

A quarta etapa representa a integração do cadastro com o planejamento e o ordenamento territorial, apoiando o controle urbanístico, ambiental, de serviços públicos e das ações sociais.

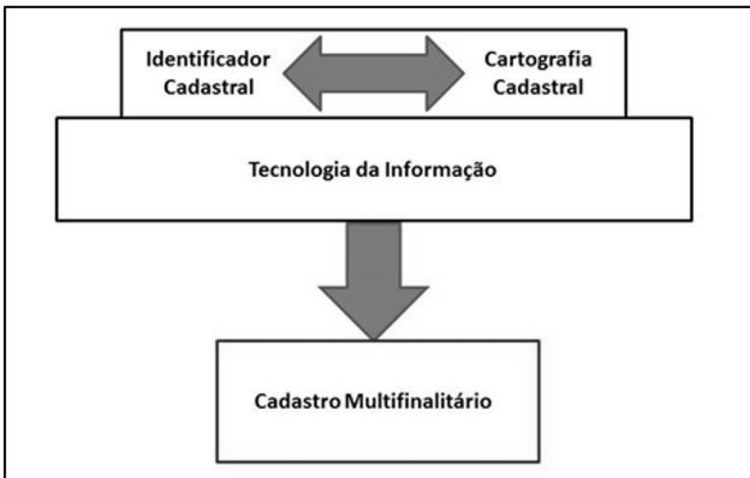
A quinta etapa refere-se ao avanço tecnológico, que possibilita a modernização dos processos, tornando os sistemas cadastrais mais atrativos para os planejadores, a partir da incorporação das geotecnologias, substituindo a gestão analógica de dados alfanuméricos, para efeitos fiscais, por instrumentos mais eficazes para as consultas e disponibilização de dados e serviços. Nesse sentido, a Infraestrutura de Dados Espaciais (IDE) aparece como importante ferramenta organizacional para disponibilização dos dados cadastrais.

A sexta etapa refere-se aos arranjos institucionais que permitam a atualização contínua por meio da integração entre os diferentes tipos de cadastros. Além disso, também permite a criação de observatórios econômicos, que podem ter suas análises facilitadas mediante consultas ao Cadastro Territorial Multifinalitário, que busca descrever a parcela territorial de forma inequívoca, demonstrando suas características por meio de dados cadastrais detalhados

e individualizados, fazendo desses sistemas instrumento importante do processo de planejamento. Assim, apresenta o formato correto e seus limites, apresenta o cálculo da área da parcela com o maior rigor possível, especifica de forma singular os limites e os confrontantes de cada parcela territorial, e apresenta corretamente sua localização e a utilização de cada parcela.

A implementação do Cadastro Territorial Multifinalitário é um processo complexo, que envolve a identificação cadastral, cartografia cadastral e tecnologias da informação, tal como apresentado na Figura 2.

Figura 2 – Modelo de implementação do Cadastro Territorial Multifinalitário



Identificação cadastral

Para a colocação em prática do Cadastro Territorial Multifinalitário, é necessário ter conhecimento das informações relativas a cada parcela e seu correto endereçamento. É imprescindível a existência de um código identificador, para cada parcela, que não se repita para nenhuma outra, e que permita a integração com outras fontes de dados diferentes do sistema cadastral, além de assegurar que não

haverá duplicidade de registro de parcelas. É recomendável que a identificação cadastral esteja relacionada com sua localização geográfica, para facilitar sua identificação (Pelegrina, 2009).

Verificação da cartografia cadastral

Para o desenvolvimento de uma IDE, que utilize um sistema de informação geográfica, para auxiliar o desenvolvimento da gestão territorial, é essencial a existência da base cartográfica com confiabilidade geométrica e posicional, referenciada ao sistema geodésico, além de escala compatível com os fins cadastrais (ibidem).

Conceitualmente, considera-se base cartográfica o conjunto formado pelo mapeamento e a rede de apoio à qual esse mapeamento esteja referenciado.

Nem sempre a implementação de um sistema cadastral inicia-se pela elaboração da base cartográfica, procurando-se aproveitar os dados existentes. Nesse caso, torna-se necessária a etapa de verificação dos dados existentes, considerando variáveis tais como atualização, homogeneização, padronização e, principalmente, controle de qualidade.

A rede de referência, que consiste em um conjunto de pontos materializados geralmente por meio de marcos de concreto, com coordenadas planimétricas e/ou altimétricas conhecidas e referenciadas a uma origem, possibilita a amarração dos levantamentos e geração de produtos cartográficos, nessa mesma referência, apoiando os levantamentos cadastrais (Brasil, 2009).

O cadastro é uma das peças fundamentais para a confiança e segurança de tudo o que está ligado ao negócio jurídico da propriedade imobiliária, conforme se pode verificar na Figura 3.

A segurança da propriedade é garantida pelo Estado por meio do registro do imóvel, para o qual é dada publicidade, a segurança do negócio é assegurada pelo notário, que comprova a autenticidade dos elementos e agentes envolvidos no negócio, e a segurança relativa ao bem, objeto de negócio, é garantida pelo Cadastro Imobiliário por

Figura 3 – Elementos e agentes do negócio jurídico da propriedade imobiliária.



meio da correta e inequívoca descrição de cada imóvel, dando suporte ao princípio registral da especialidade.

Pelo exposto, nota-se que a chamada Cartografia Cadastral não deve ser confundida, como é comum, com a Cartografia Topográfica. Espera-se, na Cartografia Cadastral, encontrar representados os limites legais das parcelas, constantes do documento de registro, além dos limites visíveis levantados pela Cartografia Topográfica. Isso significa que, nos casos em que os limites legais são descritos como encontrados no terreno, os dois são coincidentes, representando a situação ideal, e na Cartografia Cadastral, apenas uma feição será apresentada.

Em muitos casos, os limites físicos levantados e representados pela Cartografia Topográfica não coincidem com os limites descritos no sistema de Registro de Imóveis, portanto, espera-se que esses dois tipos de limites sejam representados na Cartografia Cadastral, dando suporte à regularização fundiária.

O Cadastro Territorial Multifinalitário no mundo

O projeto Cadastral Template, documento produzido pela Fédération Internationale des Géomètres (FIG), descreve os sistemas cadastrais nacionais considerando seus aspectos técnicos e culturais. Destaca-se, nesse projeto, o reconhecimento do conceito de Cadastro Territorial Multifinalitário pelos países membros da FIG. Esse conceito está hoje largamente difundido, sendo sua importância

reconhecida em nível internacional. Pelo exposto no referido projeto, os sistemas cadastrais podem ser divididos em três grandes grupos:

- Nos países onde o cadastro é utilizado essencialmente para tributação e onde está em processo de dar função jurídica ao direito de propriedade, estão mais próximos de atribuir ao cadastro um caráter multifinalitário. Nesse ponto, os desafios enfrentados são as questões legais e a viabilização da cobertura de todo seu território.
- Em países onde o cadastro multifinalitário já está em prática, os maiores desafios são a padronização e a normatização das informações cadastrais, para sua disponibilização por meio da internet e a democratização das informações territoriais.
- Nos países onde coexiste o cadastro voltado para tributação e o cadastro jurídico, com cobertura total ou parcial do território, começando a atribuir ao cadastro também uma função multifinalitária (Guilherme, 2008).

O Cadastro Territorial Multifinalitário na Europa

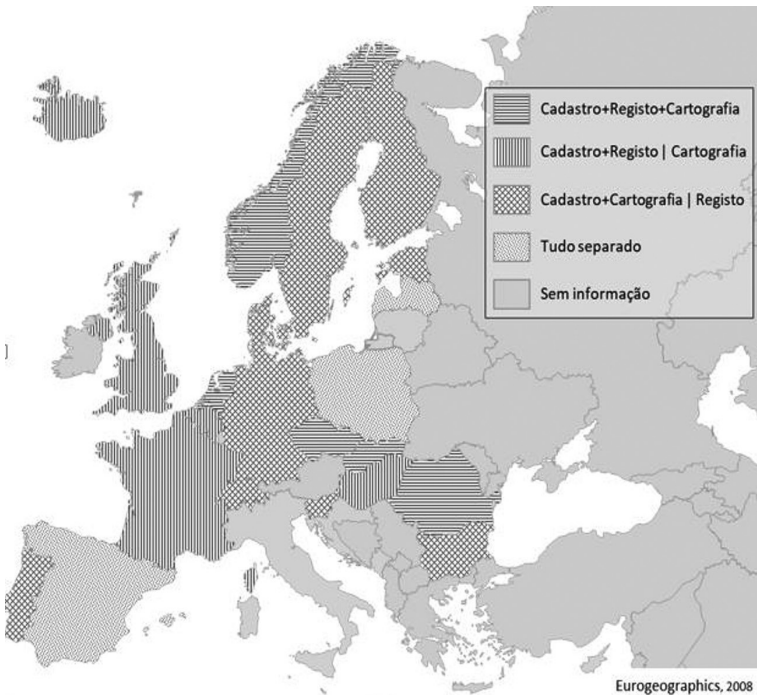
A União Europeia (UE) tem como objetivo o desenvolvimento econômico dos Estados-membros, incluindo a consolidação de um mercado comum e de uma moeda única. O Cadastro, na UE, está tradicionalmente ligado à tributação de bens imóveis.

Nos últimos anos, houve mudanças na concepção do registro imobiliário e da gestão territorial, alterando os principais objetivos do Cadastro e inserindo funções multidisciplinares. Esse novo paradigma influenciou inúmeros Estados da UE e o desenvolvimento de programas e projetos de cooperação, mas o conceito fundamental de Cadastro Territorial Multifinalitário não é absolutamente igual, nem uniforme, em todos os esses Estados. Alguns países, como Alemanha e Áustria, bem como alguns países da Europa do Leste e Central e Escandinávia, já conseguiram avançar em políticas

públicas para a implementação do Cadastro Territorial Multifinalitário como instrumento de planejamento (Pérez, 2013).

De acordo com Bordalo (2012), “a cada Estado-membro da união compete legislar sobre o direito de propriedade” (Artigo 295 do tratado Europeu), e cada país possui seu próprio sistema cadastral, com diferentes finalidades e objetivos. Alguns têm finalidade de registro jurídico da propriedade, outros com finalidade fiscal, outros ainda têm como finalidade o suporte para políticas agrárias, enquanto alguns agregam várias dessas finalidades. Essa diversidade de abordagens e objetivos dos sistemas cadastrais, de cada um dos Estados-membros da UE, está espelhada na forma como estes se organizaram, em termos das instituições públicas, como mostra a Figura 4.

Figura 4 – Tipologia do âmbito de intervenção das agências públicas nos países da UE



Segundo a declaração sobre o Cadastro na União Europeia (Eurocadastre, 2003), o cadastro deve conter informações básicas sobre o território, de acordo com os sistemas legais de cada país-membro. Também deve promover o exercício pacífico dos direitos de propriedade, protegendo e auxiliando o mercado imobiliário e os investimentos nos países da UE. A atividade cadastral tem por finalidade a criação e manutenção da informação alfanumérica e gráfica relativa às parcelas, e as organizações cadastrais devem fornecer dados e informações cadastrais para os cidadãos, administrações públicas e para os diferentes setores da sociedade, seja de forma gratuita ou não.

De acordo com a Eurocadastre (ibidem) os princípios básicos norteadores da política cadastral na UE devem ser:

- a. O Cadastro deve ser entendido como sistema de informação territorial de base e deve estar presente em todos os países da UE.
- b. Todos os Estados-membros e cada uma de suas partes devem disponibilizar a informação cadastral produzida.
- c. Independentemente do sistema legal adotado por cada Estado-membro, o Cadastro define-se como um registo sob a responsabilidade do Estado.
- d. Seu uso está de acordo com os princípios de igualdade, de segurança e de justiça para todos os cidadãos da UE.
- e. O acesso à informação cadastral rege-se por leis e regulamentos estabelecidos de forma a proteger-se a informação de carácter pessoal.
- f. A unidade básica do Cadastro é a parcela, e estas podem estar agrupadas em unidades de registo.
- g. Cada parcela é dotada de um código único e inalterável.
- h. A descrição gráfica da parcela e dos outros objetos cadastrais deve estar provida de um adequado grau de precisão.
- i. Os dados descritivos podem incluir a natureza, a área, o valor e os direitos ou restrições legais associados a cada um dos objetos territoriais, sob ou sobre a superfície.

Os modelos cadastrais na união europeia podem ser classificados por meio de três critérios: autoridade, relacionamento entre a cartografia cadastral e o registro imobiliário, e órgão responsável. Em relação à autoridade, praticamente em toda a Europa o cadastro é um instrumento de política de desenvolvimento econômico e de política nacional, sempre ligado à administração central do Estado.

Na Alemanha essa responsabilidade é de cada Estado federado (*Länder*), embora exista um órgão de coordenação nacional. Na Itália há também uma organização de Estado, mas o Cadastro é de responsabilidade dos municípios. Nos países nórdicos, o cadastro rural é de responsabilidade da administração central, mas o cadastro urbano é de responsabilidade de cada município.

Nos países onde a função do Cadastro é essencialmente fiscal, como Espanha e Itália, ele é de responsabilidade do Ministério das Finanças. Em outros países, onde o Cadastro tem uma perspectiva multifuncional, como em Portugal, ele é gerenciado por ministérios tais como Agricultura, Ambiente e Território, ou parte do Cadastro por ministérios como do Interior ou Administração de Justiça.

Em alguns países, as organizações cadastrais têm um alto grau de autonomia, como na Dinamarca e na Suécia, ou como na República Checa, em que o Cadastro é uma agência autônoma, reportando-se diretamente ao primeiro-ministro, como um exemplo claro de serviços básicos para toda a administração. E existem países nos quais uma única instituição é responsável pela cartografia cadastral e o registro de terras, e outros onde existem instituições separadas.

O registro de terras na Europa segue duas tendências, sendo uma baseada na tradição germânica, denominada por alguns autores do cadastro alemão, e outra baseada na tradição latina, denominada por alguns autores do cadastro latino.

O modelo de cadastro alemão é baseado na qualidade do levantamento cadastral de direitos de propriedade; o direito de propriedade não existe sem o registro. Por outro lado, no modelo de cadastro latino, os principais efeitos são a publicidade e proteção contra terceiros.

Os registros imobiliários da UE utilizam o mapeamento cadastral, mas dependem da legislação de cada país para a definição das

técnicas de levantamento cadastral e da integração entre essas informações, produzindo, como resultado, um cadastro para múltiplas finalidades.

Para sintetizar os modelos organizacionais europeus, podem ser observados países onde existe uma integração entre a cartografia cadastral e o registro imobiliário, gerenciados por apenas uma instituição. Além disso, existem países onde os dados são mal integrados, nos quais a cartografia cadastral e registro de propriedade são geridos por instituições independentes, permitindo-se o intercâmbio de informações (Pérez, 2010).

O Cadastro Territorial Multifinalitário na América Latina

Nos últimos anos, na América Latina, desenvolveu-se um número significativo de projetos de atualização e de reforma cadastral em vários países, visando principalmente reduzir a informalidade no comércio de terras, dar garantias jurídicas ao mercado imobiliário e maior equidade na cobrança de impostos. O paradigma para o desenvolvimento do Cadastro Territorial Multifinalitário segue as seguintes premissas: um cadastro para todos, um cadastro multifinalitário, modelo de dados sobre o território e formato real da parcela, dados livres e abertos e atualização continuada (Piumetto; Erba, 2012).

O Comitê Permanente sobre Cadastro Ibero-americano (CPCI) é composto por quatorze países e tem como finalidade desenvolver políticas para o desenvolvimento do cadastro para os países-membros. De acordo com CPCI (2016), em sua declaração sobre o cadastro, a atividade cadastral tem como finalidade a aquisição e o gerenciamento das informações alfanuméricas e gráficas associadas às parcelas e suas benfeitorias, para contribuir com o planejamento e desenvolvimento dos países. As organizações cadastrais de cada país são aquelas que têm a competência legal específica para a aquisição e o gerenciamento das informações cadastrais georreferenciadas das parcelas.

A mesma declaração define como princípios básicos do cadastro os seguintes itens (ibidem):

- a. É um sistema de informação territorial; tem como finalidade favorecer o desenvolvimento dos países.
- b. O objetivo é promover igualdade e dar segurança aos cidadãos ibero-americanos.
- c. Independente do sistema legal adotado pelos países, o Cadastro é definido como um registro sob a responsabilidade do setor público que não pode ser objeto de propriedade nem de comércio privado.
- d. O acesso à informação cadastral deve ser livre, conforme legislação e normas de cada país, ocultando dados do sigilo fiscal e pessoal de cada cidadão. A informação cadastral deve ser disponibilizada para todas as esferas da administração pública federal, estadual e municipal; deve ser organizada e atualizada, evitando duplicação de gastos.
- e. A unidade básica do cadastro é a parcela; as edificações devem possuir um código único e estável. Conforme o procedimento de cada país, pode ou não haver um código único para a edificação e a parcela, ou não. As descrições gráficas da parcela e das benfeitorias devem ser realizadas com a precisão necessária para cada caso.
- f. Os dados descritivos das parcelas e as edificações devem conter sua natureza (rural ou urbana), sua área, seus confrontantes, seu valor e os direitos ou restrições legais associados, conforme o ordenamento próprio.
- g. A informação descrita nos cadastros e nos registros de imóveis deve ser devidamente coordenada e conectada, para dar garantia jurídica da propriedade.