



**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**SECRETARIA EXECUTIVA DE TRIBUTAÇÃO**

## **Relatório de Avaliação**

Projeto de qualificação cadastral para o fortalecimento do controle fiscal no âmbito da Secretaria de Finanças do Recife

Recife, 21 de maio de 2024

## Autoria do documento

---

- **BARTOLOMEU DE FIGUEIREDO ALVES FILHO**

Secretário Executivo de Tributação  
Auditor do Tesouro Municipal  
[bartof@recife.pe.gov.br](mailto:bartof@recife.pe.gov.br)

- **MARIANA MARTINS DOS SANTOS IERVOLINO**

Gerente de Crédito e Qualificação Cadastral  
Auditora do Tesouro Municipal  
[mariana.iervolino@recife.pe.gov.br](mailto:mariana.iervolino@recife.pe.gov.br)

# Sumário

---

## 1. Antecedentes

## 2. Resultados

### 2.1 Indicador 1: Imóveis sem CPF/CNPJ

#### 2.1.1 Comportamento geral dos grupos

#### 2.1.2 Comportamento específico do grupo regularizado

### 2.2 Indicador 2: Imóveis sem e-mail

#### 2.2.1 Comportamento geral dos grupos

#### 2.2.2 Comportamento específico do grupo regularizado

### 2.3 Indicador 3: Imóveis sem dados cartorários (RGI)

#### 2.3.1 Comportamento geral dos grupos

#### 2.3.2 Comportamento específico do grupo regularizado

## 3. Conclusão

## 1. Antecedentes

---

Desde 2021, com o pactuamento pela Secretaria de Finanças - Sefin, da instituição de um programa contínuo de qualificação cadastral como projeto estratégico no contexto do Plano de Promoção do Equilíbrio Fiscal – PEF firmado junto ao BID, várias etapas foram trilhadas para a consolidação da Política.

2021

IMPLEMENTADO

- **Documentação inicial para apresentação e debate com o BID**  
Elaboração da NT SETRI 3.3 - Dados Eletrônicos, na qual apresentou-se o diagnóstico inicial e projetou-se ações e objetivos.

2022

IMPLEMENTADO

- **Criação do Grupo de Trabalho para a concepção de uma proposta de Plano de Qualificação Cadastral**  
Publicação da Portaria SEFIN nº 44/2022.

2023

IMPLEMENTADO

- **Documentação da proposta para o Plano de Governança de Dados e Qualificação Cadastral contínua no âmbito da Sefin**  
Proposta apresentada ao BID na Missão ocorrida no 2º semestre de 2023.
- **Reestruturação do organograma da Sefin, com a criação de uma Gerência e duas Assistências com atribuições voltadas à qualificação cadastral**

2024

IMPLEMENTADO

- **Validação das diretrizes do Plano de Governança de Dados e Qualificação Cadastral Contínua mediante ato normativo da Secretaria de Finanças**  
Publicação da Portaria SEFIN nº 04/2024, que validou as diretrizes do Plano de Governança de Dados e Qualificação Cadastral Contínua.

Desde a implementação do Projeto e em alinhamento à atividade finalística da Sefin, o auferimento de incremento de arrecadação tem sido objetivo primordial e, portanto, o principal prisma que se propõe analisar no presente Relatório.

Para além da perspectiva meramente arrecadatória e com o imperativo crescente pela oferta de serviços digitais mais céleres e desburocratizados, ganha relevância também a apuração dos eventuais impactos das ações de auditoria cadastral sobre a eficiência operacional da Secretaria, seja no atendimento aos cidadãos ou nos fluxos internos de trabalho em processos e procedimentos.

Esse viés de qualificação de bases cadastrais visando ao aperfeiçoamento da oferta de serviços dialoga com as diretrizes de excelência em Governo Digital previstas não apenas em âmbito municipal, mas em arcabouço normativo de abrangência nacional, o qual projeta paradigmas de atuação para os entes federativos no que tange à ampliação e simplificação do acesso aos serviços públicos <sup>1</sup>.

A quantificação de resultados para projetos que abrangem frentes variadas é sempre desafiadora. Dificuldades surgem, por exemplo, na mensuração de impactos para fluxos em cadeia (processo de cobrança e arrecadação), na estimação do retorno financeiro decorrente da não ocorrência de ações (eventual futuro comportamento de adimplência após a regularização pontual de débitos tributários) ou para projeções relacionadas a fatos repetitivos (tributos com recorrência anual como o IPTU).

Nessa perspectiva, embora o Relatório tenha buscado sempre que possível documentar o viés quantitativo relacionado aos resultados observados, não se deixou de relatar ações que, embora não tenham tido uma expressão quantitativa contabilizada, incontroversamente contribuíram para os resultados esperados para o Projeto.

---

<sup>1</sup> Um dos principais instrumentos nesse sentido é a Estratégia Nacional de Governo Digital, prevista na Lei nº 14.129/2021 (Lei do Governo Digital) e que vem sendo coordenada pelo Ministério da Gestão e Inovação em Serviços Públicos (MGI), com o apoio de diversos parceiros, dentre os quais o Conselho Nacional de Secretários de Estado de Administração (Consad) e a Frente Nacional de Prefeitos (FNP).

## 2. Resultados

---

Devido à abrangência do **Plano de Governança de Dados e Qualificação Cadastral Contínua**, que previu o desenvolvimento de mais de 40 ações de auditoria cadastral, à época do encarteiramento do projeto para acompanhamento pelo BID foram definidos três indicadores prioritários com base na sua criticidade e potencial de impacto:

### **Indicador 1**

Quantidade de imóveis do Cadastro Imobiliário do Município (CADIMO) sem CPF/CNPJ

### **Indicador 2**

Quantidade de imóveis do Cadastro Imobiliário do Município (CADIMO) que não possuem nenhum e-mail cadastrado

### **Indicador 3**

Quantidade de imóveis do Cadastro Imobiliário do Município (CADIMO) que não possuem os dados cartorários imobiliários (RGI) cadastrados

Embora tenha sido institucionalizado com a publicação da Portaria nº 04, de 07 de fevereiro de 2024, a sua adoção enquanto instrumento norteador de ações remonta à data da concepção do documento, ainda em 2023. Tal contextualização é necessária para se compreender a apresentação de indicadores de resultados que aparentemente antecedem o marco formal do Plano.

Para a construção das séries históricas, consideraremos maio/2022 como data base inicial das ações relativas aos indicadores, apesar de já ter havido ações específicas monitoradas pelos mesmos indicadores em períodos anteriores.

A eleição desse marco temporal objetiva manter um paralelismo com os dados e indicadores apresentados na Nota Técnica inaugural do projeto, bem como tentar mensurar os impactos que tenham sido verificados especificamente na janela temporal de execução e acompanhamento do Projeto pelo BID.

Para a melhor compreensão dos indicadores, é oportuno ler previamente a NT SETRI 3.3 - Dados Eletrônicos, na qual foram apresentadas definições importantes acerca da metodologia aferidora do diagnóstico inicial com o qual serão traçados os comparativos.

## 2.1 Indicador 1

Quantidade de imóveis do Cadastro Imobiliário do Município sem CPF ou CNPJ cadastrado para o proprietário principal

O Plano de Governança de Dados e Qualificação Cadastral Contínua estabeleceu e catalogou uma rotina específica para este indicador, a fim de viabilizar não apenas um avanço pontual na regularização do estoque de imóveis, mas uma continuidade para as ações.

**Elemento Visual 1:** Rotina do Plano de Governança de Dados e Qualificação Cadastral Contínua definida para o indicador de regularização de imóveis sem CPF/CNPJ.

### Rotina 1 (RCI01) – Cadastro Imobiliário (CADIMO)

Regularização da situação cadastral de imóveis "sem documento" (CPF/CNPJ) no CADIMO.

**Status da rotina:** IMPLEMENTADA

**Unidade responsável:** Gerência de Crédito e Qualificação Cadastral, Unidade de Fiscalização e Tributação Imobiliária (UFTI) e Unidade de Atendimento ao Contribuinte (UNAC)

**Periodicidade:** contínua (até zerar o passivo cadastral)

**Objetivo:** aumentar a arrecadação de IPTU/TRSD pela maior assertividade na determinação do sujeito passivo e maior eficiência nas comunicações e ações de cobrança administrativa e judicial.

O CPF/CNPJ, enquanto dado identificador de titularidade, é de extrema relevância, uma vez que imóveis sem CPF/CNPJ automaticamente também não possuem telefone ou e-mail cadastrados para a emissão de comunicados, inviabilizando, ainda, ações de protesto e bloqueios bancários no estágio de cobrança judicial de dívidas, impactando negativamente os percentuais de adimplência.

Apenas o grupo de imóveis sem CPF/CNPJ responde por R\$ 234,9 milhões em débitos acumulados de IPTU e TRSD<sup>2</sup> ao longo dos anos, o que é significativo levando-se em conta que em 2023 a arrecadação total do IPTU/TRSD foi de R\$ 965 milhões<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> TRSD refere-se à Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares, tributo imobiliário cobrado em conjunto com o IPTU.

<sup>3</sup> Valor apurado sem a incorporação das receitas de juros e multas.

Em maio/2022, quando da apresentação do Projeto ao BID por meio da NT SETRI 3.3 - Dados Eletrônicos, a Sefin projetou como objetivo a regularização de 5.800 imóveis sem CPF/CNPJ no período entre maio/2022 e dezembro/2024, alcançando uma redução de 13,3% no passivo cadastral total

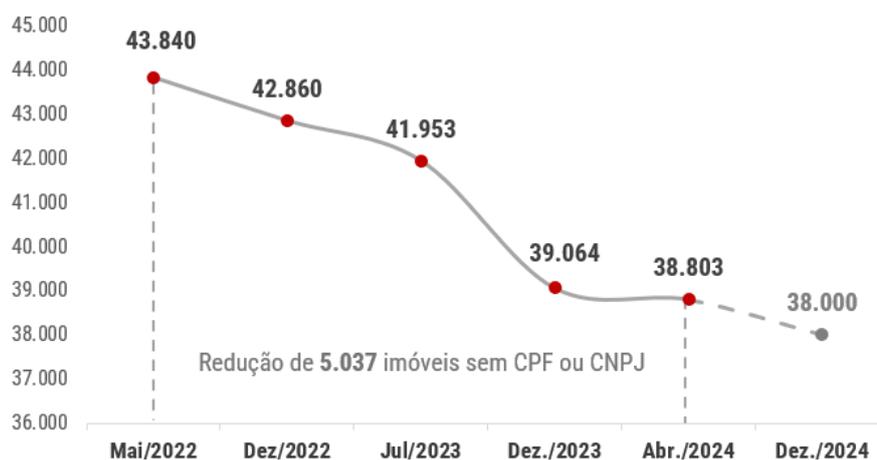
**Elemento Visual 2:** Projeção da quantidade de imóveis que possuem CPF/CNPJ cadastrado para o proprietário principal no período de acompanhamento do projeto.

Indicador	Diagnóstico Inicial	Projeção da Sefin		
	mai/22	dez/22	dez/23	dez/24
Imóveis sem CPF/CNPJ cadastrado	43.800	42.000	40.000	38.000

Até abril/2024 foram regularizados 5.037 imóveis sem CPF/CNPJ, perfazendo o atingimento de 86,8% da meta estimada até dezembro/2024.

Quanto à evolução no tempo, pode-se observar no Elemento Visual 3 que desde o marco inicial de acompanhamento (maio/2022), imprimiu-se um ritmo contínuo de queda no estoque remanescente de imóveis a regularizar, evidenciando uma rotinização de ações no período e não mera intervenção estanque.

**Elemento Visual 3:** Evolução do total de imóveis SEM CPF/CNPJ – maio/2022 a abril/2024



Período Referência	Total de Imóveis Ativos	Qtde de Imóveis sem CPF/CNPJ	Redução Acumulada
Mai/2022	419.300	43.840	-
Dez/2022	423.635	42.860	-980
Jul/2023	425.302	41.953	-1.887
Dez./2023	427.133	39.064	-4.776
Abr./2024	428.887	38.803	-5.037

Durante o período de referência, as principais ações realizadas ou ainda em andamento com impacto no desempenho observado foram:

- ✓ Cruzamentos de dados com bases internas e externas da Sefin a fim de se localizar os CPF/CNPJ ausentes. As bases com maior aproveitamento foram o Cadastro de ITBI (interna), o Cadastro de Pessoas (interna) e as bases da Receita Federal do Brasil (externas);
- ✓ Implementação de travas e alertas no Portal Recife em Dia que restringem o acesso automático a determinados serviços por titulares de imóveis sem CPF/CNPJ, orientando-os a promover a imediata atualização do cadastro do imóvel;
- ✓ Inclusão de observação e frase orientativa no “carnê físico” do IPTU/TRSD 2024 encaminhado para os imóveis, com a sinalização de que o CPF/CNPJ do titular se encontrava ausente;
- ✓ Capacitação de servidores da Unidade de Atendimento ao Contribuinte – UNAC para busca ativa dos CPF/CNPJ associados a imóveis que pertenceram a pessoas jurídicas atualmente extintas;
- ✓ Impacto colateral positivo das ações de pesquisa e cadastramento de certidões de cartórios de imóveis (RGI), uma vez que tais documentos também são fonte direta de identificação do proprietário formal de um imóvel;
- ✓ Definição, junto à Empresa Municipal de Tecnologia (Emprel), de rotina mensal de geração e compartilhamento de extrações cadastrais úteis aos cruzamentos de dados realizados pelas Unidades de negócio;

Com a manutenção do ritmo de regularizações, a Secretaria projeta não apenas atingir a métrica estimada até o final do ano, mas consolidar uma tendência de queda persistente, isto é, que tenha continuidade para os próximos anos até que se regularize todo o passivo cadastral de imóveis que não possuam o dado de CPF/CNPJ cadastrado para o titular.

Assim, para a análise dos dados a serem apresentados nas seções 2.1.1 e 2.1.2 a seguir, deve-se considerar como premissas (p):

- p.1 Que a **massa total de imóveis** ativos integrantes do Cadastro Imobiliário da Sefin é de 428.800 imóveis, para a data base abril/2024;
- p.2 Que o recorte dos **imóveis tributados** é resultado da subtração dos imóveis objeto de imunidade, de isenção total, de lançamento antieconômico <sup>4</sup> e de propriedade do próprio Município, da massa total de cadastrados, perfazendo um total de 365.600 imóveis, na data do lançamento anual imobiliário de 2024 (1º de janeiro);
- p.3 Que os percentuais de **adimplência** ou inadimplência mensurados foram calculados em função da **quantidade de imóveis pagantes** ou não pagantes e não em função do total de IPTU/TRSD;
- p.4 Que se consideram “**débitos administrativos**” os que ainda não se encontram inscritos em Dívida Ativa e que possuem em regra menos de 2 anos de inadimplência;
- p.5 Que se considera como critério para aferição de adimplência a inexistência de quaisquer débitos administrativos de IPTU e/ou TRSD anteriores a 2024 <sup>5</sup>;
- p.6 Que os valores expressos em moeda relativos a exercícios anteriores foram atualizados pelo IPCA anual adotado pela Sefin para correção dos valores do lançamento anual de IPTU/TRSD.

---

<sup>4</sup> O “lançamento antieconômico” está previsto no art. 3º da Lei nº 15.821/1993, que fixou como “pisso” para a cobrança de IPTU/TRSD o valor de R\$ 57,78. Com o advento da Lei 16.108/95, os valores expressos em R\$ foram convertidos para UFIR, sendo estipulada a quantia de 54,3 UFIR, que para 2024 corresponde a R\$ 244,21.

<sup>5</sup> Optou-se por não incluir o exercício corrente (de 2024) pelo fato de a consolidação da inadimplência, sob a ótica da Sefin, ocorrer apenas em novembro/2024, após o transcurso da data do último vencimento caso o IPTU/TRSD seja pago no máximo de parcelas (10). De todo modo, também se analisará em separado o comportamento do grupo especificamente quanto a 2024.

## 2.1.1 Comportamento geral dos grupos

Além de analisar a evolução quantitativa, é relevante investigar o impacto que a regularização pode ter exercido no comportamento de adimplência dos grupos COM e SEM CPF/CNPJ e, especial, no grupo de imóveis que se regularizou.

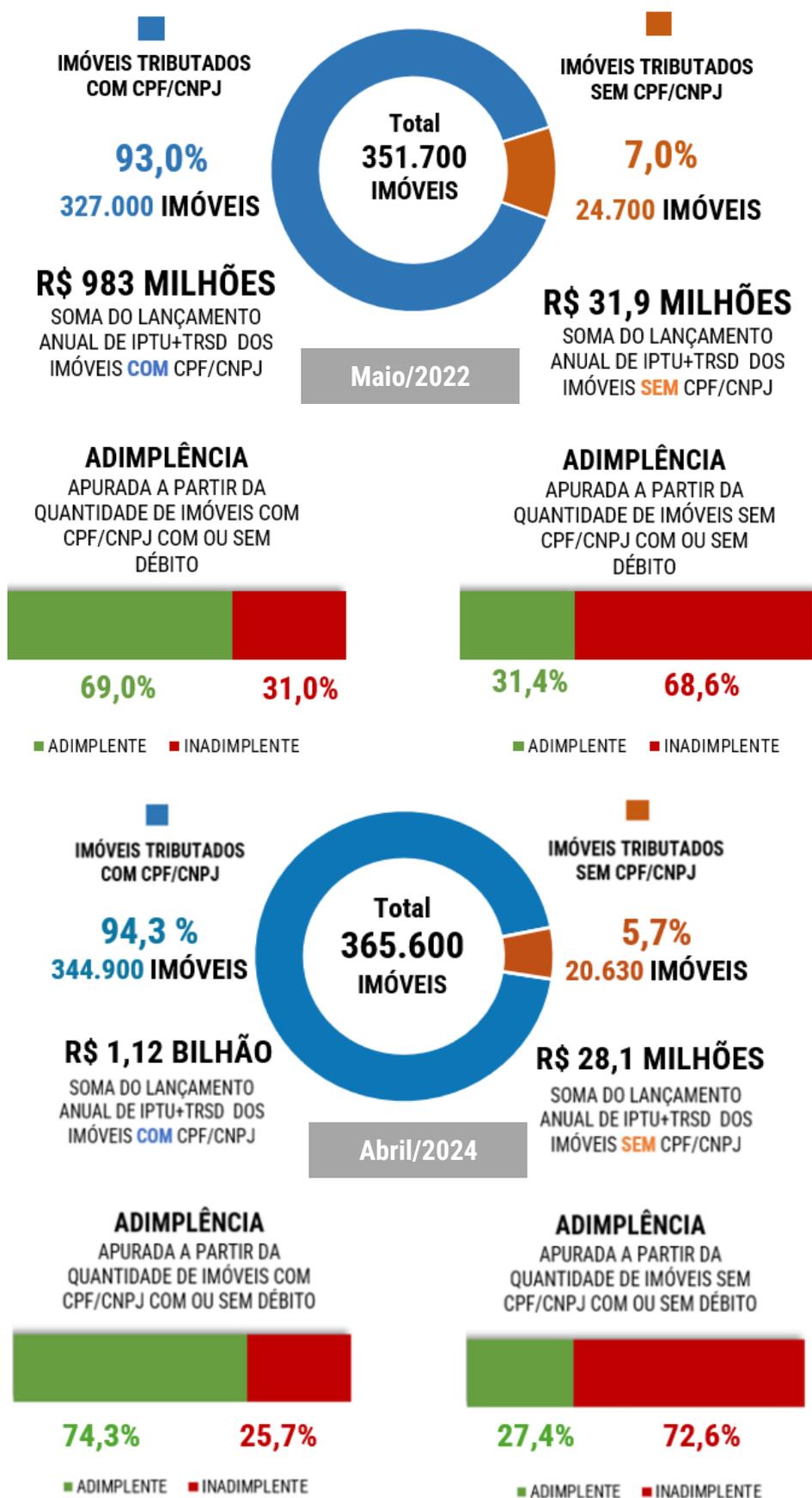
Comparando-se o comportamento dos grupos COM e SEM CPF/CNPJ entre maio/2022 e abril/2024, e conforme apresentado no Elemento Visual 4, mensurou-se que:

- a. A quantidade de imóveis tributados COM CPF/CNPJ aumentou de 327.000 para 344.900 elevando a sua representatividade **de 93,0%** para **94,3%**. Já os imóveis SEM CPF/CNPJ caíram de 24.700 para 20.700, com redução de **7,0%** para **5,7%** do total;
- b. Considerando-se apenas o grupo dos imóveis tributados COM CPF/CNPJ, o percentual de adimplência sobre a quantidade de imóveis aumentou de **69,0%** para **74,3%**, enquanto para o grupo SEM CPF/CNPJ houve redução de **31,4%** para **27,4%**.

Os números evidenciam um comportamento inverso dos grupos quanto à evolução da adimplência no período: enquanto os imóveis COM CPF/CNPJ acompanharam a tendência geral de elevação de adimplência do IPTU/TRSD do Município, aumentando o seu percentual em **5,4%**, os SEM CPF/CNPJ aprofundaram a sua inadimplência em **4,0%**, o que resultou em uma diferença de **9,4%** na variação entre os grupos.

Embora seja impreciso atribuir à variável CPF/CNPJ uma correlação exclusiva ou perfeita com a adimplência, não se pode refutar a sua relevância, pois como já explicado, trata-se de dado essencial a todas as etapas do fluxo de cobrança orientativa e para os mecanismos de cobrança incisiva (protestos, negativações e execuções judiciais).

**Elemento Visual 4:** Diagnóstico dos grupos COM e SEM CPF/CNPJ em maio/22 e abril/2024



## 2.1.2 Comportamento específico do grupo regularizado

Outra análise relevante a ser traçada diz respeito ao comportamento específico do grupo de imóveis que foram atualizados no período entre maio/2022 e abril/2024, comparativamente ao grupo de imóveis que permaneceu sem atualização.

Quanto ao grupo que **recebeu o cadastramento do CPF/CNPJ**, apurou-se que:

- a. Entre maio/2022 e abril/2024, foram atualizados 5.080<sup>6</sup> imóveis, por meio da identificação e do cadastramento dos dados do CPF/CNPJ do proprietário; desse grupo, 4.623 imóveis são tributáveis<sup>7</sup>.
- b. Em maio/2022, enquanto o grupo de 4.623 imóveis tributáveis ainda se encontrava SEM o CPF/CNPJ cadastrado, 2.016 imóveis encontravam-se adimplentes **(43,6%)** e 2.607 inadimplentes **(56,4%)**;
- c. Em abril/2024, quando o grupo de 4.623 imóveis tributáveis já se encontrava COM o CPF/CNPJ cadastrado, o total de imóveis adimplentes saltou para 2.493 **(53,9%)**, enquanto o total de inadimplentes foi reduzido para 2.130 **(46,1%)**;
- d. Dos 2.607 imóveis que possuíam débitos no início do período de análise, 685 se regularizaram até abril/2024 (33,4% do total de inadimplentes). O total em IPTU/TRSD regularizado foi de R\$ 2,8 milhões, o que equivale a 28,6% do montante em atraso devido pelo grupo que passou a contar com CPF/CNPJ;
- e. Ainda considerando-se os 685 imóveis regularizados no período, 517 continuam adimplentes em 2024 (75,5%). O valor do IPTU/TRSD do grupo que passou a ser arrecadado em dia foi de R\$ 1,06 milhão por ano.
- f. Dos 4.623 que receberam CPF/CNPJ, 348 imóveis (7,5%) realizaram pelo menos um parcelamento de tributos atrasados no período, dos quais 79,5% mantiveram-se adimplentes.

---

<sup>6</sup> A aparente divergência comparativamente ao dado apresentado no Elemento Visual 3, deve-se ao fato de que simultaneamente ao fluxo de busca e cadastramento de CPF/CNPJ nas ações de auditoria cadastral, também existe um fluxo de menor de exclusão de CPF/CNPJ indevidamente cadastrados no contexto dos chamados processos de negativa de propriedade.

<sup>7</sup> São considerados imóveis tributados aqueles que não possuem imunidade, isenção total, lançamento antieconômico ou outras hipóteses legais que lhes retirem o retorno econômico;

Comparativamente, quanto ao grupo que **permaneceu SEM o CPF/CNPJ**, observou-se que:

- i. Um total de 20.630 imóveis tributados permaneceu SEM CPF/CNPJ no período;
- ii. Em maio/2022, do grupo de 20.630 imóveis tributáveis SEM CPF/CNPJ cadastrado, 5.857 imóveis encontravam-se adimplentes **(28,4%)** e 14.773 inadimplentes **(71,6%)**;
- iii. Em abril/2024, analisando-se o mesmo grupo de 20.630 imóveis que continuou SEM CPF/CNPJ, 5.657 encontravam-se adimplentes **(27,4%)** e 14.973 inadimplentes **(72,6%)**;
- iv. A variação da adimplência do grupo foi de **- 1,0%** entre os períodos de referência e sensivelmente inferior ao observado para o grupo COM CPF/CNPJ cadastrado no período, para o qual observou-se um aumento de **10,3%** no percentual de adimplência;
- v. Durante o período de referência, 1.088 imóveis regularizaram os débitos (7,3% do total de inadimplentes). O total em IPTU/TRSD regularizado pelo grupo foi de R\$ 4,3 milhões, o que equivale a 10,9% do montante em atraso devido pelo grupo que não recebeu CPF/CNPJ;
- vi. Dos 20.630 que permaneceram SEM CPF/CNPJ, 271 imóveis (1,3%) realizaram pelo menos um parcelamento de tributos em atraso no período, dos quais 42,4% mantiveram-se adimplentes.

Além de desencadear adimplência significativamente inferior, nota-se também que a ausência do CPF/CNPJ impactou negativamente no comportamento de iniciativa de parcelamento (item vi.). Os imóveis que permaneceram SEM CPF/CNPJ não apenas parcelaram menos, mas também se mantiveram menos adimplentes ao longo do tempo, comparativamente ao grupo que teve o dado cadastrado.

O fato de imóveis SEM CPF/CNPJ não serem alcançados pelo protesto (negativação em cartório) ou pelas ações judiciais de Execução Fiscal, é causa que explica parte do mau desempenho do grupo, uma vez que esses os principais instrumentos incisivos de cobrança de que dispõe o Município.

## 2.2 Indicador 2

### Cadastramento de e-mail para imóveis que não possuem o dado cadastral

O objetivo projetado <sup>8</sup> pela Sefin para este indicador até dezembro/2024 foi reduzir em 10.000 o passivo total de imóveis tributados para os quais não há nenhum e-mail cadastrado, alcançando um estoque de imóveis a regularizar 16,3% menor em relação ao apurado no início do acompanhamento.

Diferentemente do CPF/CNPJ, que é, em regra, dado obrigatório para os novos imóveis incluídos no CADIMO, o e-mail é dado opcional. Desse modo, paralelamente aos esforços de regularização do passivo, ou seja, de localização de e-mail para imóveis já ativos na base, é necessário atuar no fluxo de cadastramento dos novos imóveis, de modo que desde o nascedouro já possuam esse dado cadastral.

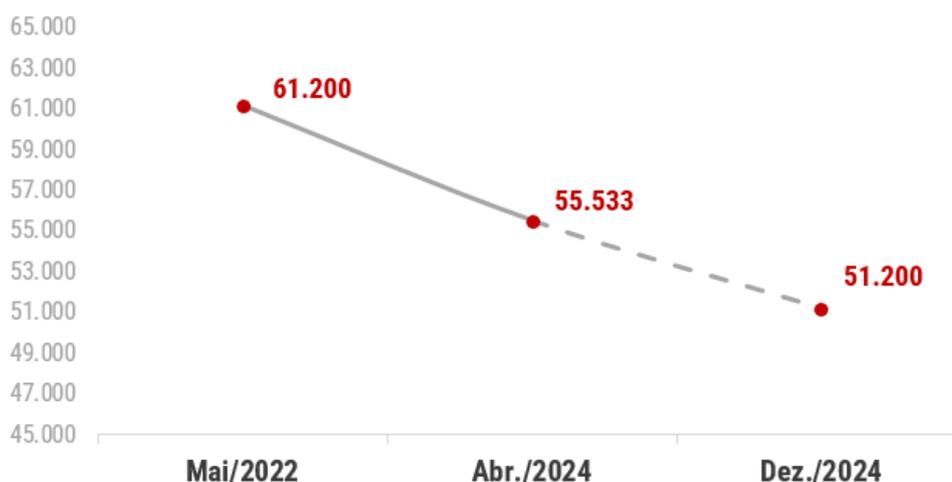
**Elemento Visual 5:** Projeção da quantidade de imóveis que possuem e-mail cadastrado para o proprietário principal no período de acompanhamento do projeto.

Indicador	Diagnóstico Inicial	Projeção da Sefin		
	maio/2022	dez/22	dez/23	dez/24
Imóveis tributados sem e-mail	61.200	58.000	54.000	51.200

Do grupo inicial de 61.200 imóveis a atualizar, foram localizados e-mails para 11.225. Devido ao efeito já mencionado, de ingresso na base de novos imóveis sem e-mail cadastrado, o resultado líquido até abril/2024, comparativamente ao marco inicial de apuração (maio/2022), foi a redução de 5.667 imóveis sem e-mail (56,67% do objetivo projetado para dezembro/2024).

<sup>8</sup> Fez-se necessário realizar uma revisão da projeção de resultados para este indicador inicialmente estimada na Nota Técnica 3.3 SETRI – Dados Eletrônicos, a fim de corrigir erro detectado na apuração do passivo cadastral comparativamente à versão original de maio/2022.

**Elemento Visual 6:** Projeção da quantidade de Imóveis com e-mail cadastrado para o proprietário principal no período de acompanhamento da Política.



Período Referência	Total de Imóveis Tributados com CPF/CNPJ	Qtdade de Imóveis tributados SEM e-mail	Redução Acumulada
Mai/2022	329.600	61.200	-
Abr./2024	344.896	55.533	-5.667

Ao longo dos quase dois anos de monitoramento formal do indicador, as principais ações realizadas ou ainda em andamento com impacto no desempenho observado foram:

- ✓ Atualização e compartilhamento mensal do indicador com as Unidades de negócios com o objetivo de reforçar a relevância da coleta e cadastramento de e-mails sempre que disponíveis;
- ✓ Cruzamentos de dados periódicos com bases de dados externas, em especial com a Base de Dados Abertos de CNPJ da Receita Federal;
- ✓ Cruzamentos de dados periódicos com bases de dados internas, em especial com dados provenientes do Cadastramento de Microempreendedores Individuais (MEI) e de atualizações no Cadastro de Vacinação do Município.

Além das ações enumeradas, a formalização, em maio/2024, de convênio para compartilhamento de dados com a concessionária estadual de água (COMPESA) traz a perspectiva de impacto positivo imediato no indicador, a partir do carregamento dos dados cadastrais em lote recebidos, dentre os quais, e-mails de titulares que ainda não possuem o dado no cadastro do município.

Para a análise dos impactos relacionados ao indicador de imóveis sem e-mail a serem apresentados nas seções 2.2.1 e 2.2.2, além das premissas relacionadas na pág.9, deve-se considerar:

- p.9 Que da massa total de imóveis ativos (428.800), foi analisado apenas o recorte dos 344.900 imóveis tributados que já possuíam CPF/CNPJ cadastrado;
- p.10 Que a exclusão dos imóveis SEM CPF/CNPJ da análise do indicador e-mail objetivou isolar os efeitos específicos deste dado cadastral. O não expurgo daquele grupo poderia distorcer a análise, ao evidenciar um eventual resultado que não se poderia determinar ser proveniente do cadastramento do e-mail, ou do cadastramento do CPF/CNPJ <sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Relembre-se que conforme explicado na NT SETRI 3.3 Dados Eletrônicos, “todo imóvel sem CPF/CNPJ é também um imóvel sem e-mail. Desse modo, a não exclusão dos imóveis sem CPF/CNPJ da análise do atributo e-mail poderia distorcer a análise da adimplência, quantificando um efeito que não se poderia determinar ser proveniente especificamente da ausência de e-mail, ou da ausência de CPF/CNPJ”.

## 2.2.1 Comportamento geral dos grupos

Comparando-se o comportamento dos grupos de imóveis que possuem pelo menos um e-mail cadastrado com aqueles que não possuem nenhum e conforme apresentado no Elemento Visual 7, constatou-se que:

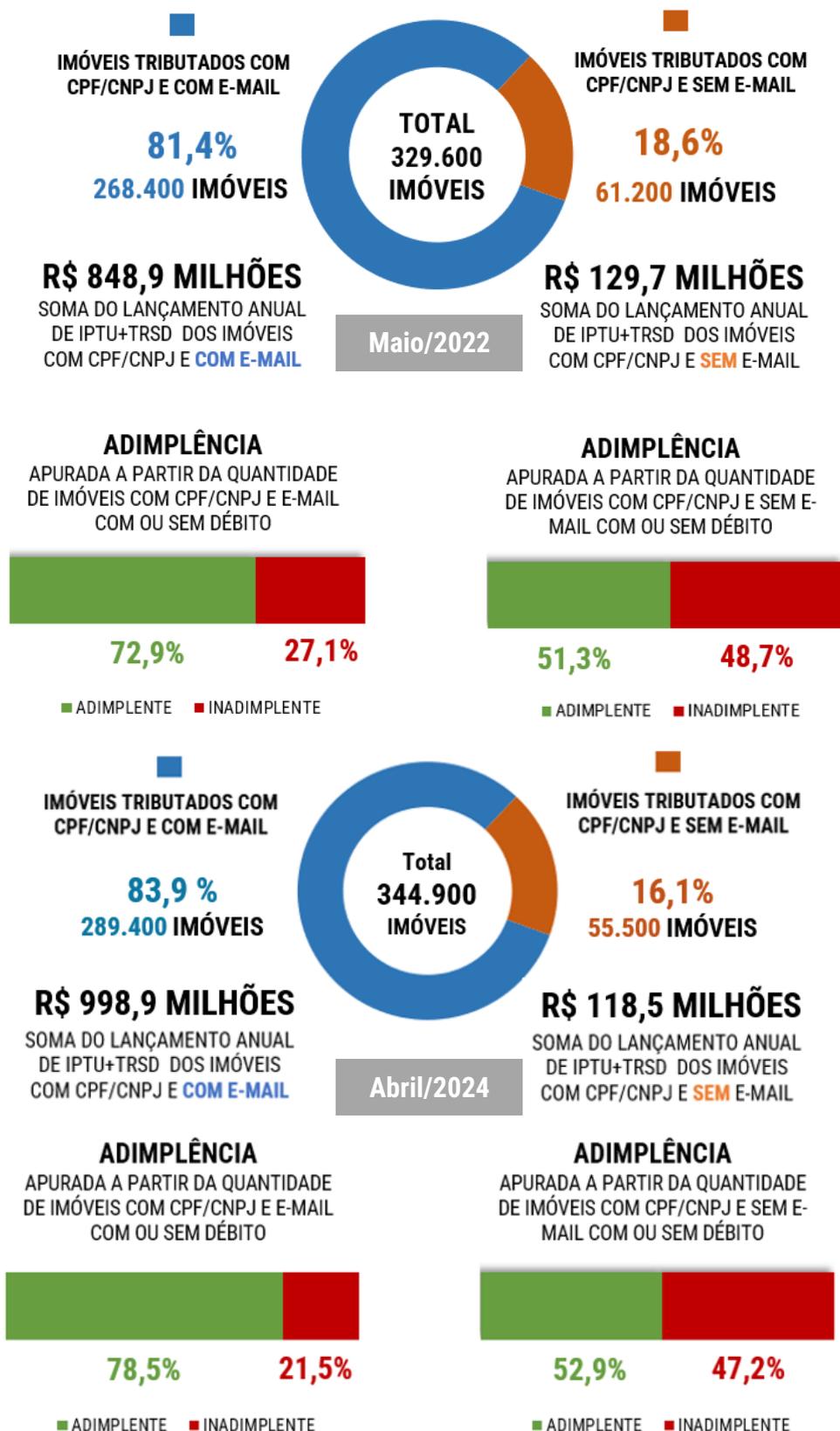
- a. Entre maio/2022 e abril/2024, a quantidade de imóveis tributados COM e-mail aumentou de 268.400 para 289.400 elevando a sua representatividade de **81,4%** para **83,9%**. Já os imóveis SEM e-mail variaram de 61.200 para 55.500, reduzindo-se de **18,6%** para **16,1%** do total;
- b. Levando-se em conta apenas o grupo dos imóveis tributados COM e-mail, o percentual de adimplência sobre a quantidade de imóveis aumentou de **72,9%** para **78,5%**, enquanto para o grupo SEM e-mail o aumento foi de **51,3%** para **52,9%**.

É interessante observar a evidência numérica de que embora os dois grupos tenham seguido a tendência de geral do Município de elevação do percentual de adimplência, o desempenho observado para os imóveis COM e-mail (aumento da adimplência em 5,6%) foi sensivelmente superior ao alcançado para os imóveis SEM e-mail (aumento de 1,6%).

Este indicador é convergente com a aferição de que entre 2022 e 2024 o percentual de imóveis adimplentes que possuem pelo menos um e-mail cadastrado saltou de **73,9%** para **86,7**, evidenciando não apenas a relação do dado cadastral com a adimplência, mas também o seu crescente potencial enquanto canal de comunicação para as futuras estratégias de orientação e cobrança do Município.

Embora para determinadas métricas a diferença entre os percentuais ou os patamares de oscilação aparentem pouco representativos em números absolutos, não deixam de ser relevantes quando analisados sob a ótica das cifras sobre as quais recaem (lançamento anual de IPTU/TRSD da ordem de R\$ 1,2 bilhão).

**Elemento Visual 7:** Diagnóstico dos grupos COM e SEM e-mail em maio/22 e abril/2024



## 2.2.2 Comportamento específico do grupo regularizado

Analisando-se especificamente o grupo de imóveis que **passaram a possuir pelo menos um e-mail cadastrado**, foi mensurado que:

- a. Entre maio/2022 e abril/2024, foram atualizados 11.225 imóveis <sup>10</sup>, por meio do cadastramento de pelo menos um e-mail para imóveis tributáveis que no início da série histórica não possuíam nenhum;
- b. Do grupo de 11.225 imóveis que passou a contar com e-mail, antes da atualização cadastral (maio/2022) 7.408 imóveis encontravam-se adimplentes **(66,0%)** e 3.817 inadimplentes **(33,0%)**;
- c. Em abril/2024, após a inclusão/cadastramento do e-mail, e levando-se em conta o mesmo grupo, 8.257 imóveis se encontravam adimplentes **(73,6%)** e 2.968 inadimplentes **(26,4%)**;
- d. Ao longo do período de referência, 1.279 imóveis regularizaram os débitos após o cadastramento do e-mail **(17,3%** do total de inadimplentes). O total em IPTU/TRSD regularizado pelo grupo foi de R\$ 8,1 milhões, o que equivale a **38,2%** do montante em atraso devido pelo grupo que passou a contar com e-mail;
- e. Considerando-se apenas o grupo dos 1.279 imóveis regularizados, 968 continuam adimplentes em 2024 **(75,7%)**. O valor do IPTU + TRSD anual deste grupo e que vem sendo arrecadado em dia é de R\$ 3,4 milhões de reais;
- f. Dos 11.225 que receberam e-mail, 645 imóveis **(5,7%)** realizaram pelo menos um parcelamento de tributos em atraso, dos quais **69,0%** mantiveram-se adimplentes.

---

<sup>10</sup> A aparente divergência comparativamente ao dado apresentado no Elemento Visual 6, deve-se ao fato de que simultaneamente ao fluxo de busca e cadastramento de e-mails, há também um fluxo de inclusão de novos imóveis no Cadastro Imobiliário do Município, os quais nem sempre possuem a informação do e-mail.

Comparativamente, quanto ao comportamento dos imóveis que após o período de referência **continuaram SEM nenhum e-mail cadastrado**, observou-se que:

- i. Um total de 49.210 imóveis tributados permaneceu SEM e-mail no período;
- ii. Em maio/2022, do grupo de 49.210 imóveis tributados que não possuíam e-mail cadastrado, 23.680 imóveis encontravam-se adimplentes **(48,1%)** e 25.530 inadimplentes **(51,9%)**;
- iii. Em abril/2024, do grupo de 49.210 imóveis tributados que não possuíam e-mail cadastrado, 25.415 imóveis encontravam-se adimplentes **(51,7%)** e 23.795 inadimplentes **(48,3%)**;
- iv. A variação do percentual de adimplência para o grupo foi de + **3,67%** entre os períodos de referência, percentual inferior ao observado para o grupo que teve pelo menos um e-mail cadastrado no período, para o qual a oscilação de + **7,6%**;
- v. No período, 4.015 imóveis regularizaram os débitos após o cadastramento do e-mail **(15,7%** do total inicial de inadimplentes SEM e-mail). O total em IPTU/TRSD regularizado pelo grupo foi de R\$ 17,8 milhões, o que equivale a **18,4 %** do montante em atraso devido pelo grupo que permaneceu SEM e-mail;
- vi. Considerando-se apenas o grupo dos 4.015 imóveis regularizados, 2.864 continuam adimplentes em 2024 **(71,3%)**. O valor do IPTU + TRSD anual deste grupo e que vem sendo arrecadado em dia é de R\$ 7,0 milhões de reais;
- vii. Dos 49.210 que permaneceram SEM e-mail, 2.143 imóveis **(4,3%)** realizaram pelo menos um parcelamento de tributos em atraso, dos quais **68,4 %** mantiveram-se adimplentes.

Embora em todas as medições os indicadores de adimplência e de parcelamento resultantes tenham sido superiores para o grupo que recebeu e-mail, as diferenças percentuais foram menos significativas do que as observadas para o indicador de cadastramento de CPF/CNPJ.

Dois fatores que podem explicar tal desempenho são a intensificação do uso de correspondências físicas como canal complementar de cobrança e a ampliação da capacidade de negativação de débitos tributários via cartórios de protestos de 5.000 para 10.000 Certidões de Dívida Ativa (CDA) mensais.

Da mesma forma que os envios de correspondências físicas para todo o espectro de devedores mitiga o efeito diferencial entre os grupos que possuem ou não e-mail, a ampliação das negativações tem efeito similar, uma vez que a notificação do protesto, instando o contribuinte a se regularizar, também ocorre por meio de carta física.

Anualmente, a Sefin dispara mais de 40 tipos diferentes de e-mails destinados aos contribuintes não apenas com viés de cobrança, mas com informações úteis, orientações acerca de benefícios e descontos, bem como de oferta de serviços digitais benéficos aos destinatários.

Nesse contexto, embora o atingimento de impacto positivo em adimplência seja o principal resultado que se deseja alcançar pelas ações de auditoria cadastral, impactos secundários relevantes, mas de difícil mensuração também decorrem da possibilidade de se conseguir contactar o contribuinte por e-mail de modo assertivo, econômico e tempestivo.

Dado interessante para exemplificar o impacto da utilização de e-mail em uma ação de viés orientativo trabalhada pelo canal diz respeito ao comportamento dos imóveis com relação à utilização de créditos de Notas Fiscais de Serviço eletrônicas (NFS-e) para a obtenção de abatimentos no IPTU anual.

Entre 2022 e 2024 no total de imóveis em geral que utilizou o benefício cresceu 55,9%. Já especificamente no grupo de imóveis que passou a contar COM e-mail e, por tabela, a receber acesso às orientações sobre o tema veiculadas pelo canal, o aumento no mesmo período foi de 128,3%.

## 2.3 Indicador 3

Quantidade de imóveis do CADIMO que não possuem a informação dos dados cartorários imobiliários cadastrada.

Para o impulsionamento deste indicador também foi pactuada uma rotina específica no Plano de Governança de Dados e Qualificação Cadastral Contínua.

**Elemento Visual 8:** Rotina do Plano de Governança de Dados e Qualificação Cadastral Contínua definida para o indicador de cadastramento de dados cartorários (RGI)

### Rotina 2 (RCI02) – Cadastro Imobiliário (CADIMO)

Cadastramento dos dados dos Cartórios de Imóveis (RGIs) e anexação da respectiva Certidão de Matrícula aos imóveis do CADIMO desprovidos de tais informações.

**Status da rotina:** IMPLEMENTADA

**Unidade responsável:** Gerência de Crédito e Qualificação Cadastral, Unidade de Automação e Gestão de Processos (UAGP), Unidade de Atendimento ao Contribuinte (UnAC).

**Periodicidade:** contínua (até zerar o passivo cadastral).

**Objetivo:** validar as informações cadastradas no CADIMO frente às informações formalmente cadastradas nos cartórios de imóveis.

A projeção traçada pela Sefin para o período entre maio/2022 e dezembro/2024, foi de reduzir em 25.000 a base de imóveis que não possuem a informação dos dados cartorários (RGI) alimentada no Cadastro Imobiliário do Município (CADIMO), o que representa uma queda de 8,1% do passivo cadastral total inicial.

**Elemento Visual 9:** Projeção da quantidade de Imóveis sem a informação dos dados cartorários imobiliários cadastrada

Indicador	Diagnóstico Inicial	Projeção da Sefin		
	mai/22	dez/22	dez/23	dez/24
Imóveis sem dados cartorários (RGI)	310.400	303.000	295.000	285.400

Do grupo inicial de 310.473 imóveis a regularizar, foram cadastrados dados cartorários para 20.265. Devido ao ingresso na base de novos imóveis sem dados cartorários cadastrados, o resultado líquido até abril/2024, comparativamente ao marco inicial de apuração (maio/2022) foi a redução de 15.333 imóveis a atualizar (61,33% do objetivo projetado para dezembro/2024).

**Elemento Visual 10:** Evolução dos Imóveis sem dados cartorários entre maio/2022 e abril/2024



Período Referência	Total de Imóveis Ativos	Imóveis sem Dados Cartorários (RGI)	Redução Acumulada
Mai/2022	419.300	310.473	-
Dez/2022	423.635	303.886	-6.587
Jul/2023	425.302	298.170	-12.303
Dez./2023	427.133	295.912	-14.561
Abr./2024	428.887	295.140	-15.333

A evolução do indicador, apresentada no Elemento Visual 10, revela uma ligeira desaceleração a partir do final de 2023. Esse movimento, no entanto, é inerente ao fluxo de etapas dessa rotina cadastral.

Primeiro, realiza-se o levantamento dos dados cartorários a partir da obtenção dos arquivos PDF das certidões de matrícula junto aos cartórios de RGI; após, realiza-se a análise do documento e o registro no cadastro de imóveis do Município (CADIMO).

Desde dezembro/2023, os esforços operacionais das equipes envolvidas nesta rotina de auditoria estão concentrados na primeira etapa do fluxo, o que resultou no levantamento de um estoque de mais de 30 mil certidões de matrícula entre dezembro/2023 e abril/2024.

Projeta-se iniciar até o final do primeiro semestre de 2024 a etapa de análise e de carregamento desses dados no CADIMO, procedimento que concluirá o fluxo de regularização dos imóveis relacionados aos dados cartorários obtidos, com a sensibilização do indicador.

Outras ações realizadas ou ainda em andamento com impacto no resultado observado foram:

- ✓ Monitoramento, atualização e compartilhamento mensal do indicador com as Unidades que atuam com intervenções cadastrais que consomem dados cartorários, com o objetivo de reforçar a relevância da coleta e do cadastramento do dado sempre que disponível;
- ✓ Aplicação de ferramentas automatizadas desenvolvidas pelo N@TI que possibilitaram a automação da etapa de pesquisa e coleta das certidões cartorárias das quais se extraem os dados cadastrais;
- ✓ Capacitação de servidores da Unidade de Atendimento ao Contribuinte (UnAC) para atuar na etapa de análise e cadastramento no CADIMO das informações contidas nas certidões coletadas conforme fluxo da alínea anterior;
- ✓ Estabelecimento de fluxo de solicitação de dados aos cartórios mediante critérios de priorização, a exemplo de imóveis com valor venal elevado, imóveis concentradores de débitos e imóveis sem CPF ou CNPJ cadastrado para o proprietário.

Mais um fator que tende a repercutir positivamente nos números é a perspectiva de entrada em operação a partir de junho/2024 de um algoritmo de OCR <sup>11</sup> desenvolvido pelo Núcleo de Apoio em Tecnologia da Informação da Sefin (N@TI), que agilizará a etapa de análise das certidões cartorárias, por meio da leitura automatizada dos arquivos em PDF com o uso de inteligência artificial.

---

<sup>11</sup> O OCR, sigla para *Optical Character Recognition*, é uma tecnologia que permite a conversão de imagens de texto em dados que podem ser processados por computadores. Dessa maneira, PDFs que possuam textos, como os das certidões de matrícula, podem ser convertidos em arquivos editáveis e pesquisáveis sem a intervenção humana.

### 2.3.1 Comportamento dos grupos em geral

Comparando-o comportamento, entre maio/2022 e abril/2024, dos grupos de imóveis COM e SEM dados cartorários de RGI cadastrados, constatou-se que:

- a. A quantidade de imóveis COM dados cartorários aumentou de **108.800** para **133.700** elevando a sua representatividade de **25,9%** para **31,2%**. Já os imóveis SEM dados cartorários variaram **de 310.500** para **295.200**, reduzindo-se de **74,1%** para **68,2%** do total;
- b. Levando-se em conta apenas o grupo dos imóveis tributados COM dados cartorários, o percentual de adimplência sobre a quantidade de imóveis aumentou de **82,5%** para **88,7%**, enquanto para o grupo SEM dados cartorários o aumento foi de **66,3%** para **70,5%**.

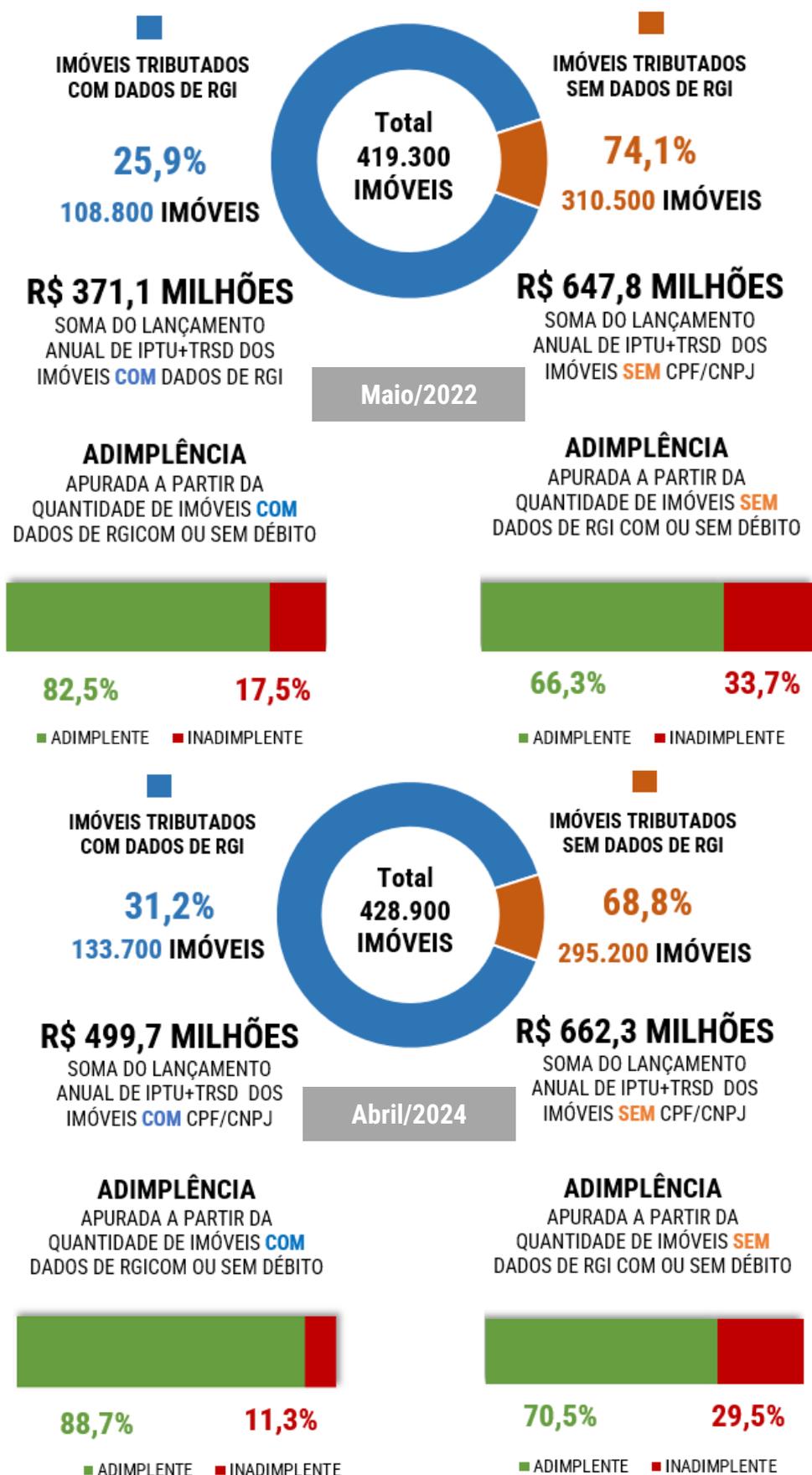
O aumento da representatividade dos imóveis COM dados cartorários (RGI) é natural e decorre do avanço das ações de auditoria cadastral impulsionadas no período. Por outro lado, a diferença pouco significativa observada nas variações dos percentuais de adimplência decorre de algumas especificidades (+ **6,2%** para o grupo COM e + **4,2%** para os imóveis SEM dados cartorários).

Ao contrário dos indicadores de CPF/CNPJ e e-mail, a inclusão de dados cartorários para um imóvel possui relação menos imediata com a adimplência. Isso porque seus dois principais efeitos: correta identificação do sujeito passivo e melhor embasamento de Execuções Fiscais tendem a demandar um período superior a dois anos para impactar no recebimento de créditos atrasados.

Assim, para um período de referência de menos de dois anos, torna-se mais assertivo investigar o impacto que a evolução deste indicador pode ter exercido sobre a efficientização de procedimentos, cujos impactos são mais imediatos.

Seguindo esse enfoque, optou-se por analisar nas seções 2.3.1 e 2.3.2 aspectos quantitativos relacionados à simplificação de exigências documentais e à celeridade no tratamento de processos.

**Elemento Visual 11:** Diagnóstico dos grupos COM e SEM dados cartorários em maio/22 e abril/2024



## 2.3.2 Comportamento específico do grupo regularizado

A certidão de matrícula é um documento não gratuito expedido pelos cartórios de registros de imóveis (RGI) a pedido do requerente mediante o pagamento de uma taxa proporcional ao número de páginas do documento e com valor médio de R\$ 40,00 em 2024.

Atualmente, há 35 diferentes tipos de processos imobiliários relacionados a IPTU que podem ser demandados digitalmente por um cidadão no Portal da Sefin. Para 15 deles é exigida a anexação da certidão, sem a qual ou o processo é indeferido sumariamente ou o requerente é instado a anexar o documento em um prazo determinado.

Quando um imóvel já possui os dados cartorários registrados no Cadastro Imobiliário do Município, o requerente não precisa dirigir-se ao cartório para sanar eventual pendência. Isso porque de posse dos dados cartorários, a própria Sefin realiza a pesquisa e a emissão da certidão de modo imediato e sem custos para o cidadão, por meio de plataforma digital compartilhada pelos cartórios (ARISP).

A fim de tentar mensurar o impacto dessa simplificação de fluxo no comportamento do grupo dos 20.265 imóveis que passaram a contar com o dado cartorário antes e depois da janela de medição (2022 a 2024), apurou-se que:

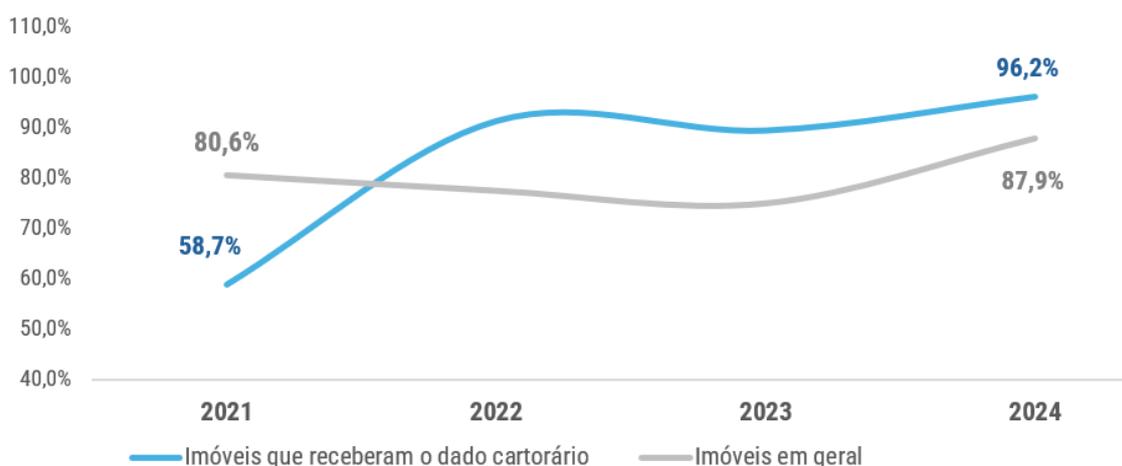
- a) Entre maio/2022 e abril/2024, foram abertos **8.570** processos relacionados a IPTU que exigem a anexação da certidão, **2.889** dos quais foram demandados pelo grupo de 20.265 imóveis que teve os dados cartorários cadastrados no período;
- b) Em 2021, antes de receberem os dados cartorários, o total de processos abertos pelo grupo e **concluídos no prazo** foi **58,7%**, patamar significativamente inferior ao observado para os mesmos tipos de processos abertos por demandantes em geral <sup>12</sup> (**80,6%**);
- c) Já em 2023, quando as ações de auditoria para o grupo já estavam consolidadas, o percentual de conclusões no prazo saltou para **89,4%**, ultrapassando o índice observado para requerentes em geral (**75,0%** de conclusões no prazo), com melhoria no indicador em 9 dos 15 tipos de processos analisados (Elemento Visual 12);

---

<sup>12</sup> Considere “demandantes em geral” o conjunto de todos os processos imobiliários de IPTU que exigem a anexação da certidão de matrícula abertos em cada período, por imóveis que podem ou não possuir dados cartorários de RGI cadastrados na data da abertura do processo.

- d) No ano de 2024, considerando-se os processos abertos até o final de abril, observa-se a consolidação da tendência com o aumento das conclusões no prazo para **96,2%**, mantendo-se um melhor índice comparativamente ao comportamento geral, para o qual foram concluídos no prazo **87,9%** dos processos.

**Elemento Visual 12:** Processos imobiliários que demandam certidão cartorária: comparativo % de conclusões no prazo entre imóveis que foram atualizados e imóveis em geral.



Descrição do Grupo	2021	2022	2023	2024
● Imóveis que receberam o dado cartorário	58,7%	91,3%	89,4%	96,2%
● Imóveis em geral	80,6%	77,5%	75,0%	87,9%

**Elemento Visual 13:** Processos imobiliários COM dados cartorários atualizados entre 2022 e 2024: comparativo do percentual de processos concluídos no prazo.

Código	Tipo de Processo	2021	2023	Varição
1482	AVERBACAO SEM RGI - WEB	89,0%	97,0%	+8,0%
4104	IMUNIDADE DE IPTU (WEB)	0,0%	13,3%	+13,3%
4457	ISENCAO DA TAXA DE RESIDUOS SOLIDOS-WEB	0,0%	7,1%	+7,1%
4601	ISENCAO DO IPTU(ART.17,INC.I,II,III)-WEB	0,0%	0,0%	0,0%
4866	ARREMATACAO EM HASTA PUBLICA - WEB	16,7%	76,9%	+60,3%
4867	RECLAMACAO CONTRA LANCAMENTO IMOB - WEB	50,0%	11,5%	-38,5%
6710	REVISAO DE DADOS CADASTRAIS IMOVEL-WEB	8,0%	65,0%	+57,0%
7057	ISENCAO PARCIAL DE 25% DO IPTU - WEB	0,0%	33,3%	+33,3%
7103	ISENCAO PARCIAL DE 50% DO IPTU - WEB	0,0%	14,3%	+14,3%
7156	ISENCAO/REMIS. IPTU/TRSD-IMOV.INTERD-WEB	0,0%	0,0%	0,0%
7847	ISENCAO TOTAL IPTU/TRSD - WEB	0,0%	33,3%	+33,3%
8961	ISENCAO IMOV ESP-IEP LEI 16.284/97 (WEB)	0,0%	0,0%	0,0%
9696	AVERBACAO C/REGISTRO GERAL IMOVEIS - WEB	87,5%	97,7%	+10,2%
<b>Total</b>		<b>58,7%</b>	<b>89,4%</b>	<b>+30,7%</b>

### 3. Conclusão

---

As evidências apresentadas nos capítulos anteriores validam a tese inicial do projeto, de que dados cadastrais são ativos relevantes com potencial para impulsionar a arrecadação municipal sem aumento direto da carga tributária, a partir da otimização da base tributável imobiliária já disponível no Município.

Mas para além dos resultados quantitativos observados ao longo dos quase dois anos de execução da Política, cuja mensuração este documento se propôs a realizar, é importante referenciar também dois relevantes impactos intangíveis dela decorrentes.

Primeiro, a construção de um arcabouço normativo e documental concebido evolutivamente no ciclo de tranches, e que não apenas exerceram papel fundamental na institucionalização de ações estruturantes para a Sefin, como também continuarão norteando as ações. Também, o fortalecimento de uma cultura organizacional orientada à guarda e ao consumo eficiente dos dados cadastrais.

Sedimenta esse direcionamento a instituição, no final de 2023, de uma nova estrutura organizacional e de competências para a Secretaria, que passou a contar com áreas<sup>13</sup> dedicadas ao impulsionamento de ações de auditoria e qualificação cadastral, por meio das quais se espera escalar os ganhos auferidos com o Projeto.

---

<sup>13</sup> Em novembro/2023 foram publicados atos normativos instituidores de uma Gerência de Crédito e Qualificação Cadastral, de duas Assistências de Auditoria Digital e do Núcleo de Apoio em TI da Sefin (N@TI), estruturas cujas competências preveem atuações relacionadas ao exercício de atividades de auditoria cadastral, higienização de dados ou aparelhamento de tais atividades.