

Sistema - como implementar o deferimento automático por zoneamento.

O CIGA CIM proporciona funcionalidades que agilizam, por meio da automatização, a análise de solicitações dos requerentes, diminuindo assim o tempo de análise. Trata-se do [deferimento automático por CNAE](#), por zoneamento e a [finalização automática](#). Essas funcionalidades podem ser utilizadas simultaneamente. Neste item, abordaremos o **deferimento automático por zoneamento**.

O QUE É?

O zoneamento automático permite ao município definir regras de análise automática com base no cadastro imobiliário municipal para o deferimento automático. A implementação e alterações são executadas pelo administrador local do município através do menu "*Administração*" => "*Zoneamento*". Existe a possibilidade de ser implementadas regras em apenas uma região, combinação de regras, importar o cadastro municipal através de um arquivo .csv ou cadastrar manualmente etc.

Esta funcionalidade busca atender a exigência da [Resolução CGSIM nº 61, de 12 de agosto de 2020](#) :

Art. 2º Para efeitos desta Resolução, considera-se como:

VI - Pesquisa prévia: ato pelo qual o interessado submete consultas, por meio eletrônico e on-line com a finalidade de obter a viabilidade de localização, pesquisa de nome da pessoa jurídica e classificação de risco das atividades.

§ 3º A pesquisa prévia de viabilidade locacional será dispensada do processo de registro e legalização de empresários e pessoas jurídicas nos casos em que:

I - a atividade exercida seja realizada exclusivamente de forma digital;

II - não for possível responder pelo Integrador Estadual de forma automática, imediata, instantânea e sem análise humana; e

DA PESQUISA PRÉVIA

Art. 5º Cabe à pesquisa prévia, quando exigida:

I - realizar a viabilidade de localização do estabelecimento;

II - realizar a pesquisa e reserva de nome da pessoa jurídica; e

III - classificar o risco das atividades e disponibilizar informações sobre os requisitos a serem cumpridos pelo usuário no processo de registro e legalização.

Art. 6º Em relação à pesquisa prévia, quando exigida, cabe ao Integrador Estadual:

I - coletar eletronicamente os dados e informações necessários à realização da pesquisa prévia referente à viabilidade de localização, ao nome da pessoa jurídica e classificação do risco da atividade;

II - disponibilizar os dados das solicitações para os municípios e receber as respectivas respostas relativas à viabilidade de localização;

Art. 27. Cabe ao Integrador Estadual:

I - coletar eletronicamente os dados e informações necessários à realização das pesquisas prévias de viabilidade locacional e de nome empresarial, quando exigidas, e da classificação do risco da atividade;

II - disponibilizar os dados das solicitações para os municípios e receber as respectivas respostas relativas à pesquisa prévia de viabilidade locacional de forma automática, imediata, instantânea;

Art. 28. Cabe aos municípios:


I - definir os dados a serem coletados pelo Integrador Estadual, para realização da pesquisa prévia de viabilidade locacional, quando for exigida; e

II - dar resposta automática, imediata e instantânea ao Integrador Estadual sobre as solicitações, incluindo as orientações, requisitos condicionantes e os respectivos motivos, caso negativa.

Isto posto, nota-se que na etapa de pesquisa prévia deve-se apenas realizar a verificação do zoneamento (além de **orientações** sobre as demais etapas e legalizações), e que devera ser de forma automatizada, sem análise humana, ou seja as regras do Plano Diretor municipal devem estar configuradas na funcionalidade do CIM, e o sistema realizar essa resposta automática.

COMO IMPLEMENTAR?

1. Acesse o menu "*Administração*" => "*Zoneamento*". Este menu está disponível apenas para os administradores locais:

 Cim Protocolos ▾ Administração ▾ Ajuda ▾ Número do Protocolo

Lista de Protocolos

Protocolo Data do Protocolo Tipo de Protocolo Empresa

Zoneamento Configuração Global

2. Será exibida uma tela com quatro abas, dispostas em etapas. Em cada etapa podemos editar e carregar as informações correspondentes a cada opção:

Zonas e CNAEs: nesta aba pode-se adicionar, alterar e exibir as zonas cadastradas.

 Cim Protocolos ▾ Administração ▾ Ajuda ▾ Número do Protocolo

Zoneamento

Zonas e CNAE Cadastro Imobiliário Configuração Verificação

Configuração das zonas e CNAE.

| Ações | Código | Descrição | CNAE permitido |
|---|--------|----------------------|-----------------------------------|
| Alterar Mostrar Remover | Z001 | Zona única - Central | 0*, 1*, 2*, 3*, 4*, 5*, 6*, 7*, 8 |

Para adicionar uma zona, é necessário preencher todos os campos:

Zoneamento: Adicionar Zona ()

Código identificador da zona

Descrição

CNAE permitido:

É importante que os CNAEs informados possuam apenas números, separados por vírgula.

Ainda é possível personalizar a análise automática implementando regras diferentes de acordo com a *área ocupada* pelo imóvel. Na listagem de zonas já cadastradas, clique em "alterar". Na nova tela, logo abaixo das regras gerais definidas para aquela zona ou região, há um painel de "CNAE permitido com restrição". Clique em "adicionar regra":

Zoneamento

Zonas e CNAE

Cadastro Imobiliário

Configuração

Verificação

On

Configuração das zonas e CNAE

Agora, basta preencher as regras informando a metragem correspondente a aquela regra, assim como os demais campos. Não há limite de regras a serem analisadas, sendo que todas serão analisadas na ordem em que estão dispostas em tela.

Zoneamento: Alterar Zona (ZQC) ZONA DE QUALIFICAÇÃO CENTRAL

Código identificador da zona

ZQC

Descrição

ZONA DE QUALIFICAÇÃO CENTRAL

CNAE permitido:

5510-8/01, 5510-8/02, 5510-8/03, 5590-6/01, 5590-6/02, 5590-6/03, 5590-6/99, 5611*, 5612*, 5620*, 5811*, 5812*, 5813*, 5819*, 5821*, 5822*, 5823*, 5911*,

Informe um ou mais CNAE separados por vírgula. Pode ser utilizado o curinga * à direita do valor.

CNAE proibido:

0311601,0312*,4634*

Informe um ou mais CNAE separados por vírgula. Pode ser utilizado o curinga * à direita do valor.

CNAE Permitido com restrição: ZONA DE QUALIFICAÇÃO CENTRAL

Nenhuma regra para esta zona. [Adicionar regra](#)

Nova Regra para área de Zoneamento

Regra para CNAE Permitido com restrição

☐ Ativada

Considera ou não esta regra na análise automática.

ATENÇÃO: Ative essa opção apenas se a regra estiver bem revisada.

Tipo de ação:

Deferir ▼

Descrição

Informe detalhes para identificar ou justificar essa regra. Pode ser a Lei, se houver, ou o texto que será utilizado da resposta do deferimento/indeferimento.

CNAE

Informe abaixo os CNAEs separados por vírgula. Também pode ser usado um curinga. Ex: 4614100,471*

Área ocupada(m²)

Maior ou igual a (m²)

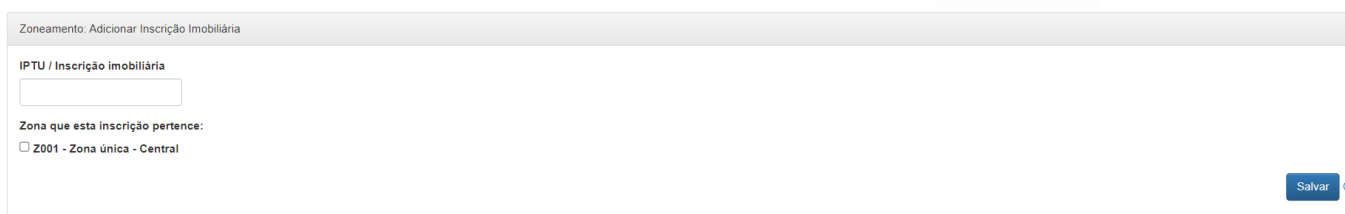
Menor ou igual a (m²)

Informe o valor(apenas numeros) em metros quadrados. Ex: `100`

Cadastro imobiliário: neste campo de ser cadastrado o número do IPTU (ou inscrição imobiliária, a nomenclatura pode variar de acordo com o município). Nela há a opção de adicionar a inscrição imobiliária, consultar ou remover.



Na figura abaixo iremos adicionar um cadastro imobiliário (IPTU/inscrição imobiliária). Basta informar o número e selecionar a zona a que esta inscrição pertence e clicar em "*salvar*".



É possível colocar um valor referente à diversas inscrições imobiliárias, utilizando um asterisco (*). Exemplo: todas as inscrições que iniciam com o número 1234 são da mesma zona. Então, ao invés de cadastrar todas as inscrições:

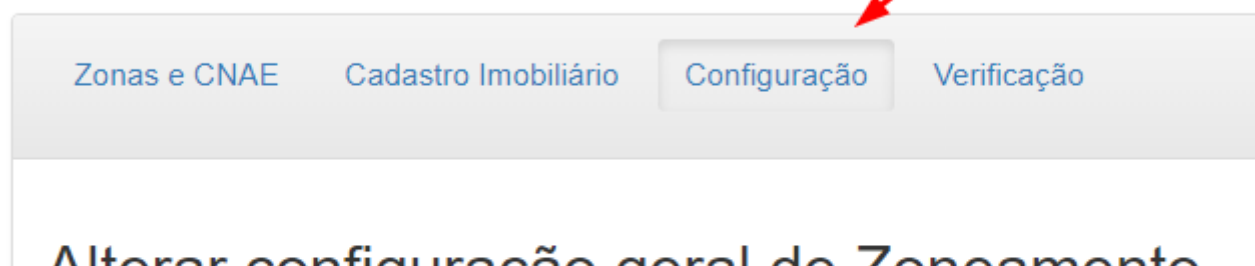
123400000001
123400000002
123400000003
123400000004
(...)

Basta colocarmos 1234*, e isto irá abranger todos os números que iniciam com 1234.

Configuração: Após o cadastro das zonas e seus respectivos IPTUs, é necessário configurar o setor responsável, informar a resposta padrão e ativar a funcionalidade.

Na figura abaixo verificamos a existência da informação "*ativar análise automática do zoneamento*", um checkbox que deve ser selecionado após a configuração concluída, e após isso clicamos no botão "*salvar*", para assim iniciar o zoneamento automatizado.

Zoneamento



O primeiro campo de mensagem terá a resposta padrão quando a resposta for DEFERIDA devido ao CNAE ser permitido. O segundo campo de mensagem terá a resposta padrão quando a resposta for INDEFERIDA devido ao CNAE ser proibido.

E abaixo a área/setor que deseja aplicar essa análise com esta resposta. Cada município possui sua nomenclatura (Postura, Zoneamento, Engenharia etc.). Basta clicar no setor e ativar a regra do CNAE permitido/proibido e clicar no botão "salvar" (estas opções ficam na mesma tela citada anteriormente, um pouco mais abaixo):

Áreas que serão verificadas na análise automática do Zoneamento

Áreas de Viabilidade

| Setor | CNAE Permitidos | CNAE Proibidos | CNAE Permitido com restrição |
|--|-----------------|----------------|------------------------------|
| PESQUISA FISCAL | - | - | - |
| MEIO AMBIENTE | - | - | - |
| CORPO DE BOMBEIROS | - | - | - |
| FISCALIZAÇÃO DE POSTURA | - | - | - |
| FISCALIZAÇÃO DE OBRAS | - | - | - |
| Engenharia | - | - | - |
| VIGILANCIA SANITARIA | - | - | - |
| ENGENHARIA (DÚVIDAS (49) 3366-6619) | ✓ | - | - |
| FISCALIZAÇÃO DE POSTURA (DÚVIDAS (49) 3366-6618) | ✓ | - | - |
| MEIO AMBIENTE (DÚVIDAS (49) 3366-6640) | - | - | - |
| VIGILÂNCIA SANITÁRIA (DÚVIDAS (49) 3366-6640) | - | - | - |

Áreas de Alvará

| Setor | CNAE Permitidos | CNAE Proibidos | CNAE Permitido com restrição |
|--|-----------------|----------------|------------------------------|
| PESQUISA FISCAL | - | - | - |
| MEIO AMBIENTE | - | - | - |
| CORPO DE BOMBEIROS | - | - | - |
| FISCALIZAÇÃO DE POSTURA | - | - | - |
| FISCALIZAÇÃO DE OBRAS | - | - | - |
| Engenharia | - | - | - |
| VIGILANCIA SANITARIA | - | - | - |
| MEI | - | - | - |
| ENGENHARIA (DÚVIDAS (49) 3366-6619) | - | - | - |
| FISCALIZAÇÃO DE POSTURA (DÚVIDAS (49) 3366-6618) | - | - | - |
| MEIO AMBIENTE (DÚVIDAS (49) 3366-6640) | - | - | - |
| VIGILÂNCIA SANITÁRIA (DÚVIDAS (49) 3366-6640) | - | - | - |

Verificação: esta opção permite a simulação de deferimento automático por zoneamento de qualquer protocolo, sem efeitos práticos, para homologar ou não o regramento aplicado:

Zonas e CNAE

Cadastro Imobiliário

Configuração

Verificação

Simular análise em protocolo

SCP2100672542

Obs: Esta ação simula a análise com base na configuração. Nenhuma alteração será feita no protocolo.

Simular

CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

O uso do deferimento automático por zoneamento pode ser utilizado em conjunto do deferimento automático por CNAE, e ainda com a finalização automática;

Uma vez implementado, qualquer que seja a regra de deferimento irá ser aplicada em todos os protocolos novos recebidos a partir do momento da implementação e nos protocolos ainda em análise recebidos nos 10 dias anteriores. Caso necessite que seja implementado em protocolos mais antigos, a solicitação deve ser encaminhada para: cim@ciga.sc.gov.br;

IMPORTANTE: O sistema permite a importação do cadastro imobiliário no formato .csv. Para tanto:

- a) Crie inicialmente as zonas do município do CIGA CIM e exporte o arquivo no formato .csv;
- b) Abra o arquivo exportado em um software de planilha eletrônica (Ex.: Microsoft Excel, Libre Office etc.);
- c) Agora, você poderá editar o arquivo com os dados do município. O arquivo .csv deve ter duas colunas apenas neste formato:

```
inscricao_imobiliaria;zona  
11111111111111;ZMC
```

- d) Após editado, o arquivo poderá ser importado do CIGA CIM.

Revisão #20

Criado 8 novembro 2023 20:02:49 por Guilherme da Rocha

Atualizado 1 abril 2025 14:41:40 por Guilherme da Rocha