Ofício nº 367/2026 – GP

Jacareí, 11 de setembro de 2026.

Ao Excelentíssimo Senhor
Paulo Luís Santos (Paulinho do Esporte)
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Jacareí/SP

Assunto: **Pedido de Informações nº 85/2026**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Em atendimento ao e-mail "Encaminha Pedidos de Informações da 25ª S.O. (26/08/2026)" recebido no dia 28 de agosto de 2026, referente ao Pedido de Informações nº 85/2026, de autoria do vereador Gabriel Belém, vimos prestar as seguintes informações:

Segue o Memorando nº 500/2026 - SEMAPLAN, expedido pela Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano, a fim de responder aos questionamentos apresentados.

Informamos, ainda, que o referido documento contém links para acesso a arquivos disponibilizados em ambiente de nuvem, devendo os arquivos ser baixados pelo destinatário para seu devido acesso e armazenamento.

Respeitosamente,

CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804

Assinado digitalmente por CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Presencial, OU=22106571000148, OU=AC SyngularID Multipla, CN=CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.09.18 16:54:02-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.1

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito do Município de Jacareí

HERNANI JOSE BARRETO DA SILVA:26984584884

Assinado digitalmente por HERNANI JOSE BARRETO DA SILVA:26984584884
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Videoconferencia, OU=38073330000180, OU=AC SyngularID Multipla, CN=HERNANI JOSE BARRETO DA SILVA:26984584884
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.09.18 12:27:35-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.2

HERNANI BARRETO
Secretário de Governo

Memorando nº 500/2026 - SEMAPLAN

Jacareí,31 de agosto de 2026.

Ao
Gabinete do Sr.Prefeito

Referência: **Pedido de Informações nº 85/2026 – Gabriel Belém**

Assunto: Requer informações sobre a gestão, atualização, fiscalização tecnológica e os respectivos impactos tributários do Cadastro Imobiliário do Município de Jacareí

A Administração Municipal de Jacareí atua de forma contínua no enfrentamento dos desafios relacionados ao desenvovimento da cidade, quer quanto as obras públicas municipais, com foco na implantação e melhora de toda infraestrutura e entrega de equipamentos públicos e comunitários, visando a promoção na melhora na qualidade de vida à população, tanto quanto, aprimorando sua administração, primando pela modenização da tecnologia, para trazer melhores serviços públicos.

Desta forma, encontra-se em processo de modernização o Sistema de Cadastro Técnico Multifinalitário, com o objetivo de aprimorar a gestão das informações territoriais e cadastrais municipais.

Atualmente, a base cadastral ainda está vinculada ao sistema fornecido pela empresa Geomais, cujo contrato com o Município já foi encerrado.

Paralelamente, está em andamento a migração para a nova plataforma Geopixel, fornecida pela empresa Intermapas.

A contratação contempla não apenas a implantação e modernização do sistema de gestão cadastral, mas também a atualização da base cadastral do Município, visando maior precisão, integração e confiabilidade das informações.

A partir desta introdução, passamos as respostas ao pedido de informações:

1. Qual é o procedimento legal e administrativo utilizado pela Prefeitura para identificar construções, ampliações, demolições e demais alterações que modifiquem os dados dos imóveis constantes do Cadastro Imobiliário?

Resposta: O fluxo segue abaixo:

. Processos de licença urbanística para construções, regularizações e ampliações;
. Processos de Habite-se;
. Processos de certidão de numeração;
. Processos de revisões cadastrais compossíveis vistorias *in loco*;

. Processos de demolições;
. Processos de cadastros de loteamentos e condomínios;
. Matrículas do Cartório de Registro de Imóveis;
. Leis e Decretos publicados no Boletim Oficial, especialmente a Lei nº 6.848/2026 – Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo e a Lei Complementar nº 101/2018 – Código de Obras e Edificações;
. Atualizações cadastrais efetuadas a partir da comprovação em fotos áreas.

2. Quando foi realizada a última atualização ou revisão geral do Cadastro Imobiliário do Município e qual metodologia técnica foi utilizada para tal fim?

Resposta: A atualização mais recente está, neste momento, em fase de implementação através do contrato nº79100/2025 e sua metodologia está descrita no mesmo (https://drive.google.com/file/d/1JzrWlbJxclCtdxUuyTpiGWL48qTo4EiM/view?usp=sharing).

3. Quantos imóveis tiveram sua área construída ou demais dados cadastrais atualizados de ofício pela Prefeitura nos exercícios de 2024, 2025 e 2026? Solicitamos que os quantitativos sejam informados separadamente por ano.

Resposta: 2024: As atualizações de área construída foram feitos a partir de processos administrativos a pedido dos contribuintes (habite-se, aprovação de regularização, revisão de IPTU, demolição e etc.)

2025: Foram mapeadas e processadas as inconsistências referentes às etapas do cronograma do Contrato nº 79100.2025: **1.878** unidades com aumento ou novas edificações não registradas no município.

2026: Em andamento, registrando o processamento contínuo dos lotes de atualização cadastral georreferenciada. **27.556** unidades com aumento/redução de m² ou novas edificações não registradas no município.

4. Quantos servidores estão atualmente destinados, de forma exclusiva ou concorrente, à fiscalização de obras e à atualização cadastral dos imóveis, discriminando os respectivos cargos e os setores responsáveis?

Resposta: O controle de cadastrol é feito pela Diretoria de Controle e Cadastro – SEMAPLAN, contando com:

1 Supervisor de Controle e Cadastro – Arquiteto;
2 Arquitetos;
1 Estagiário de Arquitetura;
1 Supervisor de Geoprocessamento;
1 Estagiário de Geoprocessamento;
1 Fiscal.

5. O Município utiliza imagens aéreas, georreferenciamento, imagens de satélite, cruzamento de bases de dados ou outras ferramentas tecnológicas para identificar ativamente divergências entre a situação física dos imóveis e os dados cadastrados? Em caso positivo, detalhar as ferramentas e as metodologias aplicadas.

Resposta: O sistema utilizado pela prefeitura e o sistema em implantação são georreferenciados. As

imagens aéreas oficiais são utilizadas para questões cadastrais e documentais. Tais sistemas são integrados ao sistema SIAP (utilizado pela Secretaria de Finanças). Dados são comparados com outros sistemas, como o sistema do CAR, SIGEF e Registradores. Divergências são sempre corrigidas através de matrículas dos imóveis e por meio de vistorias *in loco,* quando requisitadas ou se fizerem necessárias.

6. Existem contratos vigentes ou processos licitatórios em andamento destinados a levantamento aerofotogramétrico, geoprocessamento, atualização cadastral, fiscalização imobiliária ou serviços semelhantes? Requer-se o encaminhamento de cópia integral dos contratos, termos de referência, ordens de serviço e respectivos processos administrativos.

Resposta: Encontra-se em plena execução o **Contrato nº 79100.2025**, iniciado no exercício de 2025, cujo objeto compreende a prestação de serviços técnicos especializados de engenharia para atualização cadastral, geoprocessamento e georreferenciamento do Município de Jacareí.
O termo de referência e contrato é possível verificar em https://egov.jacarei.sp.gov.br/portal-transparencia/licitacoes/contratos

7. A Prefeitura possui levantamento, mapeamento ou estimativa do número de imóveis que apresentam divergência entre a área construída registrada no sistema e a situação efetivamente existente *in loco*? Em caso positivo, apresentar os dados quantitativos.

Resposta: Sim, aproximadamente 29.400.

8. Qual é o fluxo de procedimentos adotado pelos setores competentes quando a Administração identifica, de ofício, ampliação ou construção não incorporada ao Cadastro Imobiliário?

Resposta: Os procedimentos são:

Identificação e Validação: Detecção por geoprocessamento/imagem e confirmação em vistoria técnica de campo (se necessário).

Notificação/Atualização de Ofício: Notificação do contribuinte quanto à divergência de área apurada e atualização do Cadastro Imobiliário.

Prazo de Impugnação/Recurso: Abertura de prazo legal para manifestação ou apresentação de contraprova pelo proprietário.

Lançamento Tributário: Lançamento/revisão complementar do IPTU com base nas novas área validadas.

9. Qual foi o impacto financeiro (incremento de arrecadação) decorrente das atualizações cadastrais realizadas nos exercícios de 2024, 2025 e 2026 sobre o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)? Apresentar os valores discriminados por exercício.

Resposta:

IPTU Lançado				
Dados	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Qtde de carnês válidos	98.722	100.689	101.830	104.947
Valor total lançado	77.074.270,71	77.897.377,15	78.739.037,79	82.290.501,49

10. Existe atualmente programa, planejamento estratégico ou cronograma definido para revisão e atualização contínua do Cadastro Imobiliário? Em caso positivo, encaminhar cópia do respectivo plano de trabalho, cronograma ou documento administrativo equivalente.

Resposta: Não existe até a presente data plano de trabalho para atualização cadastral continua. Apenas atualização por processos administrativos a pedido do contribuinte (aprovação de projetos, habite-se, revisão de IPTU, alteração cadastral).

Atenciosamente,

ROGERIO COSTA MANSO:14463115892

Assinado de forma digital por ROGERIO COSTA MANSO:14463115892
Dados: 2026.09.04 14:53:37 -03'00'

ROGÉRIO COSTA MANSO

Secretário de Meio Ambiente e Planejamento Urbano

Matrícula nº 106528-1