

FAQ – Recadastramento Imobiliário com Georreferenciamento e Fotogrametria 360º

O que é o recadastramento imobiliário?

É o processo de atualização dos dados dos imóveis do município, corrigindo, complementando e validando informações cadastrais como área construída, uso, padrão construtivo, ocupação, confrontações, entre outros.

Por que está sendo feito com georreferenciamento e fotogrametria 360º?

Essas tecnologias permitem precisão na medição de áreas, identificação de ampliações e características construtivas, gerando imagens e mapas digitais que facilitam o planejamento urbano e a gestão tributária.

O que é georreferenciamento?

É o mapeamento de cada imóvel com coordenadas geográficas exatas, criando um cadastro digital atualizado e confiável.

O que é fotogrametria 360º?

É a captura de imagens panorâmicas em 360 graus, permitindo análise visual detalhada das edificações e documentação precisa.

Quais informações são atualizadas no recadastramento?

Área do terreno; Área construída (inclusive ampliações); Uso do imóvel; Padrão construtivo; Número de pavimentos; Estado de conservação; Ocupação do lote; Outras características relevantes para cálculo do IPTU.

Quem realiza o recadastramento?

Equipe técnica da Prefeitura ou empresa contratada, especializada em georreferenciamento e fotogrametria, sob supervisão do setor de tributos ou planejamento urbano.

O contribuinte precisa autorizar ou acompanhar a visita?

Sim, sempre que possível, a equipe identificada fará visita ao imóvel para conferência. O contribuinte pode acompanhar e esclarecer dúvidas.

Preciso fornecer documentos ou autorizar entrada no imóvel?

Documentos são solicitados apenas em caso de divergência. A entrada no interior só ocorre com autorização.

O que acontece se não permitir o acesso à equipe?

A recusa pode gerar lançamento de dados com base em estimativas. O contribuinte será notificado para apresentar justificativa ou regularizar depois.

Como saberei se houve alteração nos dados do meu imóvel?

Após o recadastramento, a Prefeitura enviará notificação detalhando eventuais alterações.

O que fazer se discordar da atualização?

O contribuinte terá prazo (geralmente 30 dias) para contestar, apresentando documentos e solicitação de revisão ao setor de tributos.

A atualização pode aumentar meu IPTU?

Sim, caso seja identificada área construída não informada antes. É uma exigência legal para justiça fiscal.

Posso regularizar áreas ampliadas?

Sim, o recadastramento é a oportunidade para regularizar ampliações, evitando multas e garantindo a legalidade do imóvel.

Haverá cobrança retroativa sobre áreas não declaradas?

Depende da lei municipal. Normalmente a cobrança é a partir da atualização, mas pode haver retroativo se comprovada fraude.

Imóveis em situação irregular serão multados?

O objetivo é regularizar, mas pode haver multa em caso de omissão dolosa.

Quais os benefícios do recadastramento?

Justiça fiscal; Melhoria do planejamento urbano; Atualização de mapas; Valorização do imóvel regularizado.

Como será feito o cadastro de terrenos baldios?

A vistoria identifica ocupação e uso do solo, atualizando terrenos baldios, subutilizados ou ocupações irregulares.

Como acessar o cadastro atualizado?

Após o recadastramento, os dados podem ser consultados no site da Prefeitura, setor de tributos ou aplicativo municipal.

Pode identificar imóveis irregulares ou clandestinos?

Sim. O uso de imagens aéreas e levantamento 360° revela construções não informadas.

Tenho direito a isenção ou desconto após atualização?

Os critérios continuam conforme a lei, mas passam a incidir sobre os dados atualizados.

Quem paga o custo do recadastramento?

O custo é da Prefeitura, não havendo cobrança extra ao contribuinte.

Como o recadastramento contribui para a cidade?

A atualização cadastral aumenta a eficiência da arrecadação, amplia recursos para serviços públicos e valoriza o município.

O que acontece se não regularizar meu imóvel?

Poderá haver lançamento sobre a área identificada e, conforme a lei, multa ou impedimento para certidões.

O recadastramento afeta outras taxas?

Pode impactar outras taxas municipais, como coleta de lixo, se calculadas pela área construída ou uso do imóvel.

Onde buscar informações e tirar dúvidas?

Procure o setor de tributos, site oficial, canais digitais ou postos de atendimento.

O que é um cadastro multifinalitário?

É um cadastro utilizado não só para fins tributários, mas também para planejamento urbano, defesa civil, saúde, segurança, entre outros.

A fotogrametria 360° substitui a visita presencial?

Na maioria dos casos, sim. Em dúvidas ou áreas não visíveis, pode ser feita vistoria presencial.

Posso acessar as imagens do meu imóvel?

Em geral, não. Apenas dados cadastrais. Consulta de imagens pode ser feita por requerimento específico.

O recadastramento é obrigatório para todos os imóveis?

Sim. Todos os imóveis urbanos estão sujeitos à atualização para garantir justiça tributária.

Qual o prazo para conclusão do recadastramento?

O prazo é divulgado em cronograma pela Prefeitura e varia conforme o tamanho do município.

O que acontece se houver divergência entre o cadastro municipal e a matrícula do imóvel?

O cadastro municipal serve para fins fiscais. Se houver diferença, o contribuinte pode solicitar atualização apresentando documentos.

Ampliei a casa sem comunicar a Prefeitura. O que devo fazer?

Regularize espontaneamente, apresentando o projeto ou planta atualizada, evitando penalidades.

O recadastramento vale para imóveis em condomínio?

Sim. Tanto apartamentos quanto casas em condomínios terão suas áreas comuns e privativas avaliadas e atualizadas.

Posso parcelar débitos gerados por aumento de área?

Sim. A lei municipal normalmente permite parcelamento do IPTU decorrente da atualização cadastral.

Como saber se meu imóvel foi recadastrado?

O município divulga o cronograma das áreas vistoriadas. Notificações serão enviadas aos contribuintes com alteração no IPTU.

O que fazer se o imóvel foi demolido, está em ruína ou desocupado?

Informe ao setor de tributos, apresentando documentação ou fotos, evitando cobrança indevida.

O recadastramento pode identificar problemas ambientais ou risco urbanístico?

Sim, pode apontar áreas de risco, invasões, ocupações de APPs e situações que exigem providências públicas.

Pode afetar o valor de mercado do imóvel?

Imóveis regularizados tendem a ser mais valorizados e têm mais segurança jurídica para transações.

O que é feito com os dados coletados?

Os dados são armazenados em sistema seguro, integrando o cadastro multifinalitário e subsidiando políticas públicas.

Os dados são protegidos?

Sim, protegidos por legislação de sigilo fiscal e LGPD, acessíveis apenas para fins institucionais.

O que muda para imóveis rurais ou em transição para área urbana?

Quando áreas rurais passam ao perímetro urbano, passam a ser tributadas pelo IPTU. O recadastramento facilita a transição.

Proprietários não residentes precisam acompanhar o recadastramento?

Sim. É responsabilidade do proprietário manter o cadastro atualizado, mesmo se não residir no imóvel.

O recadastramento pode detectar construções sem alvará?

Sim. O contribuinte será notificado para regularizar construções sem licença ou alvará.

Quais documentos podem ser exigidos?

Planta aprovada, alvará, matrícula, escritura, fotos, recibos de taxas e outros que comprovem a área real.

Se não concordar com a decisão após contestação, o que fazer?

Apresente recurso administrativo no prazo legal ou busque o Judiciário.

Pode identificar imóveis com débitos em aberto?

Sim, facilitando estratégias de cobrança e atualização cadastral.

Imóveis de herança ou inventário: como proceder?

O inventariante deve manter os dados atualizados, informando a situação durante o processo.

O imóvel pode ser fiscalizado por drones?

Sim, a metodologia pode incluir drones e vistorias presenciais.

O município pode compartilhar informações com outros órgãos?

Sim, respeitando normas de sigilo e proteção de dados, pode haver integração para políticas públicas.

Quem deve atualizar os dados após o recadastramento?

O proprietário deve manter o cadastro sempre atualizado, comunicando alterações ao setor de tributos.