

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD

INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso I do art. 7º da Instrução Normativa nº 09/2023 do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Goiás, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento elaborado pelo chefe do órgão interessado, cujo objeto a ser contratado deve ser compatível com o plano anual de que trata o inciso VII do art. 12 da LLC, quando existir, e com as leis orçamentárias.

Adicionalmente, o inciso do art. 7º da Instrução Normativa nº 09/2023 do TCM/GO, especifica as informações mínimas que deve conter o DFD, as quais serão nos tópicos a seguir.

PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE

1 - OBJETO

Contratação de serviços técnicos para atualização cadastral imobiliária e regularização fundiária de imóveis urbanos, mediante a utilização de recursos de Imagens Aéreas e Frontais, atualização cartográfica, pesquisa de campo, com fornecimento de software na modalidade *on premise*, e ainda os serviços técnicos de assessoramento para a atualização da legislação tributária e urbanística do Município de Uruaçu/GO.

2 - JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 - Justificativa da necessidade da contratação

A contratação de serviços técnicos para atualização cadastral imobiliária e regularização fundiária urbana, com emprego de coleta de imagens aéreas, mapeamento móvel, cartografia, pesquisa de campo, fornecimento de software on-premise e assessoramento técnico para revisão da legislação tributária e urbanística do Município de Uruaçu/GO, revela-se necessária, oportuna e alinhada às diretrizes de planejamento governamental, à gestão fiscal responsável e às políticas de desenvolvimento urbano sustentável.

O Município de Uruaçu/GO apresenta extensão territorial relevante ($\approx 2.142 \text{ km}^2$), com população residente de 42.546 pessoas (Censo 2022) e densidade demográfica de 19,86 hab./km², o que impõe desafios concretos de cobertura cadastral, atualização cartográfica em escala adequada e logística de campo para captação de atributos físicos e socioeconômicos dos imóveis. Esses parâmetros, disponibilizados pelo IBGE para o município, dimensionam o esforço técnico-operacional e evidenciam a necessidade de base territorial precisa, ortofotos atualizadas e malha de lotes estruturada para subsidiar a política tributária (IPTU/PVG), o ordenamento territorial e a regularização de assentamentos informais.

A defasagem de cadastros imobiliários é reconhecida na literatura técnica e no controle externo como vetor de perdas de arrecadação (IPTU e taxas correlatas), de ineficiências na fiscalização e de baixa integração entre cadastro tributário e base cartográfica, o que recomenda a adoção de Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) e de Sistemas de Informação Geográfica (SIG). Importante consignar, que a atualização cartográfica integrada ao cadastro (com georreferenciamento, ortofoto de alta resolução e chaveamento com o sistema tributário) é meio idôneo para recuperar base impenível, reduzir litígios e dar transparência ao lançamento do IPTU.

No campo jurídico-urbanístico, a Lei Federal nº 13.465/2017, regulamentada pelo Decreto Federal

nº 9.310/2018, estabelece o marco legal da Regularização Fundiária Urbana (REURB), abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos informais ao ordenamento. Para o Município, a execução de REURB-S referente a aproximadamente 1.000 lotes, demanda levantamentos topográficos/cartográficos, peças técnicas e pesquisa social, além de assessoramento jurídico e de assistência social no curso de todo o processo de regularização. O atendimento a esse marco legal pressupõe diagnósticos territoriais precisos, plataforma de dados integrada e normas municipais atualizadas (Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Posturas), sob pena de ineficácia dos atos de regularização e de insegurança jurídica.

Conjugadamente, a revisão da legislação tributária (Código Tributário e Planta de Valores Genéricos – PVG) depende de malha cadastral georreferenciada e ortofoto em escala compatível (1:1.000) para suportar a valoração territorial e a justa distribuição da carga tributária, contribuindo para a equidade fiscal e para a concretização do interesse público. Evidências empíricas demonstram que o cadastro deficitário induz bitributação e assimetria informacional entre Fisco e contribuinte, quadro que a presente contratação busca superar.

Em termos de impacto fiscal e de política urbana, a atualização cadastral integrada e a revisão legal correlata tornam o lançamento tributário mais aderente à realidade física do território, fomentam a capacidade arrecadatória sem elevação nominal de alíquotas, reduzem assimetrias e melhoram o ambiente regulatório para a produção do espaço urbano, em consonância com o interesse público local.

Diante do porte territorial e populacional de Uruaçu, da defasagem cadastral/normativa identificada, das exigências legais de REURB e das boas práticas de CTM/SIG, é necessária a contratação ora proposta para produzir base territorial confiável, regularizar assentamentos, modernizar o arcabouço legal e elevar a eficiência fiscal e urbanística do Município, com entregáveis, métricas e governança compatíveis com a Lei nº 14.133/2021 e com os parâmetros técnicos de referência.

2.2 - Indicação de vinculação ou dependência com o objeto de outro documento de formalização de demanda.

Não há.

3 - INFORMAÇÕES GERAIS

3.1 - Data prevista para conclusão do processo

A data prevista para conclusão do processo é até o mês de maio de 2026.

3.2 - Descrição sucinta do objeto

A presente contratação visa executar a atualização do cadastro imobiliário, a regularização fundiária e ainda a atualização da legislação tributária e urbanística do Município de Uruaçu/GO, consistindo nas seguintes etapas:

ETAPA 01
SERVIÇOS DE COLETA DE IMÁGENS AÉREAS E SUBPRODUTOS – PERÍMETRO DE VOO 40 KM ²
ETAPA 02
SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA, COLETA e CHAVEAMENTO DE DADOS - Perímetro Urbano - referência 26.500 imóveis territoriais;
ETAPA 03
SERVIÇOS TÉCNICOS EM LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL
ETAPA 04

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS: Topografia, Cartografia, Peças Técnicas e Pesquisas; Total de Lotes Estimados Geral: 1.000, fracionados em núcleos/Lotes. REURB SOCIAL

ETAPA 05

FORNECIMENTO DE SOFTWARE NA MODALIDADE ON-PREMISE: Implantação, Treinamentos e Liberação de Licenças por Período Indeterminado

3.3 - Grau de prioridade da compra ou da contratação:

Alto

3.4 - Prazo de vigência da contratação

O prazo de vigência da contratação é de **16 (dezesseis) meses**, contados a partir da assinatura do instrumento de contrato, na forma do art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.5 - Prazo de execução

O prazo de execução é de **15 (quinze) meses**, contados a partir da emissão da ordem de serviços.

3.6 - Local, data e horário de execução dos serviços

Os dados referente ao local de prestação de serviços serão melhor detalhados no Termo de Referência.

4. DOS SERVIÇOS

Os serviços e seus quantitativos se encontram detalhados conforme tabela abaixo:

Item	Descrição dos Serviços	Unid.	Qtde
ETAPA 01			
SERVIÇOS DE COLETA DE IMÁGENS AÉREAS E SUBPRODUTOS – PERÍMETRO DE VOO 40 KM²			
1	Plano de Trabalho, Mobilização, Autorizações, Planejamentos de Voo Urbano, Planejamento de Coletas de Pontos GPS RTK (urbano), Planejamento de coleta de Imagens Frontais urbanas.	srv.	1
2	Serviços de Campo para fins de Coleta de Pontos de GPS RTK para Aerotriangulação e entrega de Monografia de Pontos.	srv.	1
3	Serviços de Coleta de Imagens Aéreas, para fins de processamento de produtos de Aerofotogrametria e Aerotriangulação da área Urbana do Município.	Km ²	40
4	Processamento dos Produtos Gerados e entrega de ORTOFOTO, escala 1:1000 e qualidade GSD de 08 cm por pixel ou melhor, e entrega de relatório de Voo.	Km ²	40
5	Geração e processamento de modelo digital de: Terreno MDT; Superfície MDS; Curvas de Nível Mt em Mt.	Km ²	40
ETAPA 02			
SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA, COLETA e CHAVEAMENTO DE DADOS - Perímetro Urbano - referência 26.500 imóveis territoriais;			
6	Mapeamento Móvel Georreferenciado 360°: Registro de Fotos Frontais de todos os imóveis no perímetro urbano, com ponto geográfico a cada 04 metros e no mínimo 05 fotos em ângulos diferentes.	srv.	1
7	Atualização de base cartográfica: Perímetro, Quadras, Bairros, Logradouros e Calçadas.	srv.	1
8	Atualização de base cartográfica na escala 1:1.000, através de Estruturação da malha identificando todos os Lotes urbanos (com ou sem área construída; áreas em demolição, áreas em	imóveis	26.500

	construção).		
9	Executar o chaveamento de dados do Imóvel à nova Cartografia Malha de Lotes Urbano: Foto aérea, Foto Frontal, Dados do Imóvel do Cadastro extraídos do Sistema de Gestão de Tributos.	imóveis	26.500
10	Criação de uma Base de Dados: Após realização da Cartografia e Chaveamento de dados, deverá ser vinculado aos respectivos imóveis, uma foto que identifique o Imóvel, e a empresa contratada, deverá extrair informações de forma visual a identificação de até 15 Perguntas a serem respondidas e apresentadas no Modulo de Sistema SIG junto com dados do Imóvel e FOTO frontal de cada Imóvel, predial e territorial.	Srv.	26.500
11	Atualização de dados de imóveis apontados como irregulares e divergentes no perímetro Urbano, com levantamento de dados no Cadastro ou através de coleta de dados em campo, levando em consideração o cadastro existente no Município. (Não será realizado medidas de área construída nem de lotes)	Imóveis irregulares	1.000
12	Geração de arquivo TXT com dados e fotos para IPTU, e entrega de Relatório Final de Atualização Cadastral e Cartográfica.	srv.	1
ETAPA 03			
SERVIÇOS TÉCNICOS EM LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL			
13	Estudo e reformulação da legislação tributária municipal, com a elaboração de um novo Código Tributário Municipal.	Serviço	1
14	Estudo e reformulação da legislação de posturas com a elaboração de um novo de Posturas.	srv.	1
15	Estudo e reformulação da legislação de obras com a elaboração de um novo Código Obras e Loteamento.	srv.	1
16	Estudo e elaboração da Planta de Valores Genéricos – PVG.	srv.	1
17	Estudo e Elaboração de novo Projeto de Lei De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.	srv.	1
18	Estudo e Elaboração do novo Plano Diretor do Município – PDM.	srv.	1
19	Estudo e Elaboração de novo Código de vigilância sanitária.	srv.	1
20	Serviços Técnicos na revisão e atualização do Cadastro de Contribuintes Municipais (CÓDIGO DE CADASTRO DE PESSOA – CCP), Pessoa Física e Jurídica, e do Cadastros de Atividade Econômica.	cadastros	50.000
21	Capacitação de Fiscais.	srv.	1
ETAPA 04			
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS: Topografia, Cartografia, Peças Técnicas e Pesquisas; Total de Lotes Estimados Geral: 1.000, fracionados em núcleos/Lotes. REURB SOCIAL			
Coleta de Dados em Campo			
22	Coleta de Dados em Campo, com recursos de pesquisa Mobile e Tablet: Dados do Cadastro Físico; Dados do Cadastro Social e Coleta de documentos e Foto Frontal do Imóvel, de acordo com T.R. por núcleo/Lotes;	pesquisas	1000
Processamento Cartográfico; Camadas e/ou Shapes; Entrega de conjunto de Peças Técnicas, de acordo com T.R., proporcional a núcleo/Lotes;			
23	Camada do Perímetro de cada área/núcleo a ser regularizado.	srv.	1000
	Camada de Quadras (por Lotes e núcleo).		
	Camada de Vias de Acesso e Sistema Viário (por Lotes e núcleo).		
	Camada de Lotes (por Lotes e núcleo).		
24	Camada de Edificações (por Lotes e núcleo).		
24	Elaboração e entrega de conjunto de Peças Técnicas.	lotes	1000

ASSESSORIAS E CONFECCÕES			
25	Serviços técnicos de assessoramento e consultoria jurídica e assistência social nos processos de regularização fundiária desenvolvidos pela contratada, nos termos da lei federal nº13.645/17.	srv.	1000
26	Elaboração e entrega do Plano de Regularização Fundiária - P.R.F.		
27	Confecção, Protocolo e Entrega das Certidões de Regularização Fundiária - C.R.F ao Chefe do Executivo.		
ETAPA 05			
FORNECIMENTO DE SOFTWARE NA MODALIDADE ON-PREMISE: Implantação, Treinamentos e Liberação de Licenças por Período Indeterminado			
28	Módulos de Sistemas SIG/CTM ON PREMISE (desktop até 10 usuários) e Implantação de Módulos Web (SIG, Cadastro Social, Módulo de Agendamento de Visita e REURB), licenças de uso por período indeterminado.	licença	1
29	Software cadastro socioeconômico - módulo de sistema mobile pesquisa dinâmica (Licença com Tablet, por período Determinado de 8 meses).	licença	1
30	Serviços de instalação, preparação e conversão de dados; Desenvolvimento de rotinas e integração de banco de dados; Importação e exportação de dados.	horas	80
31	Capacitação e Treinamento de 10 Usuários para utilização dos módulos de sistema.	usuários	10
32	Customização de Software.	horas	20
33	Serviços de atendimento e apoio a usuários, após homologação da instalação.	meses	3

Os quantitativos foram levantados considerando as informações constantes do Cadastro Imobiliário do Município, do IBGE e outras bases de dados oficiais disponíveis, deve ainda ser considerado que o Município não realizou nos últimos 04 (quatro) anos nenhuma contratação com o presente objeto, portanto, não sendo possível levantar histórico de serviços a serem executados.

5. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requirante (Unidade/Setor/Departamento): Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento

Responsável pela Demanda: IRACI JOSÉ DOS SANTOS

Uruaçu/GO, 05 de maio de 2026.

IRACI JOSÉ DOS SANTOS
Secretária Municipal de Finanças e Planejamento