

A
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO PREFEITURA
MUNICIPAL DE MONSENHOR TABOSA/CE
PREGÃO ELETRÔNICO N° 08.2026-PE03
PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 00003.20260416/0001-06

OBJETO:

Contratação de empresa especializada em serviços técnicos de regularização fundiária urbana, com vistas a execução integral do processo de regularização do núcleo urbano informal consolidado localizado no município de Monsenhor Tabosa/CE.

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

O NDS - NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, CNPJ N° 04.656.212/0001-82, Inscrição Municipal n° 143.958-8, sediado na rua José Farache, 1420, Lagoa Seca, Natal/RN - CEP 59022-380, neste ato representado por seu Diretor Executivo o Sr. PEDRO LUCIANO FRANÇA DA SILVA, brasileiro, solteiro, Administrador de Empresas, CPF n° 200.510.504-04 e R. G. n° 329.648 SSP/RN, residente e domiciliado em Natal/RN, tendo examinado o Edital, vem respeitosamente apresentar a impugnação ao edital em face das irregularidades verificadas no pregão eletrônico n° 08.2026-PE03, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:.

I - DA TEMPESTIVIDADE

A presente impugnação é tempestiva, nos termos do artigo 164 da Lei n° 14.133/2021 e do próprio instrumento convocatório, sendo apresentada dentro do prazo legal de até 03 (três) dias úteis anteriores à data prevista para abertura da sessão pública.

Assim, requer seu regular recebimento e processamento.

II - DOS FATOS

O Município de Monsenhor Tabosa/CE publicou o Pregão Eletrônico n° 08.2026-PE03, cujo objeto consiste na:

"Contratação de empresa especializada em serviços técnicos de regularização fundiária urbana, com vistas à execução integral do processo de regularização do núcleo urbano informal consolidado localizado no Município de Monsenhor Tabosa/CE, em conformidade com a Lei Federal n° 13.465/2017 e Decreto Federal n° 9.310/2018."

O Termo de Referência estabeleceu quantitativo de **6.000 imóveis**, fixando valor estimado de **R\$ 94,04 por unidade**, perfazendo o montante global de **R\$ 564.240,00**. Entretanto, ao analisar detalhadamente o objeto licitado, constata-se que o valor estimado pela Administração revela-se manifestamente incompatível com a complexidade técnica, operacional, jurídica, social, ambiental e registral exigida para a execução integral da Regularização Fundiária Urbana - REURB. A manutenção do certame nas condições atuais compromete a competitividade, a seleção da proposta mais vantajosa e a própria viabilidade de execução do objeto, impondo-se a revisão do orçamento de referência.

III - DA AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA TÉCNICA IDÔNEA PARA A FORMAÇÃO DO PREÇO ESTIMADO

A Lei n° 14.133/2021 exige que a Administração realize adequado planejamento da contratação, fundamentado em pesquisa de preços consistente e em estimativa de custos compatível com a realidade do mercado.

Ocorre que o Estudo Técnico Preliminar limita-se a citar empresas atuantes no

segmento de regularização fundiária e alguns procedimentos licitatórios semelhantes, sem apresentar:

- memória de cálculo;
- planilha de composição de custos;
- quantitativos de mão de obra;
- custos de deslocamento;
- custos operacionais;
- custos de georreferenciamento;
- custos sociais;
- custos jurídicos;
- custos ambientais;
- custos registrais;

- metodologia utilizada para obtenção do valor de R\$ 94,04 por unidade imobiliária. Em nenhum momento o ETP demonstra tecnicamente como a Administração concluiu que seria possível executar a integralidade da REURB de 6.000 imóveis pelo valor total de R\$ 564.240,00.

Tal omissão compromete a validade da estimativa de despesa e viola os princípios do planejamento, motivação, eficiência e segurança jurídica previstos na Lei nº 14.133/2021.

IV - DA MANIFESTA INEQUILIBRILIDADE ECONÔMICA DO OBJETO

O próprio Termo de Referência demonstra que a contratação não envolve atividade simples ou isolada.

Pelo contrário.

Trata-se de contratação do modelo denominado pela própria Administração como "**execução integral (turnkey)**", compreendendo todas as etapas técnicas, jurídicas, sociais, ambientais e registrais necessárias à emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e ao efetivo registro dos títulos perante o Cartório de Registro de Imóveis.

O escopo contratual exige, dentre outras atividades:

Eixo de Inteligência e Diagnóstico

- diagnóstico jurídico;
- diagnóstico urbanístico;
- diagnóstico ambiental;
- definição da modalidade de REURB;
- identificação de áreas de risco e APPs.

Eixo Tecnológico e Cartográfico

- aerofotogrametria com drones RTK/PPK;
- topografia de alta precisão;
- georreferenciamento;
- elaboração de plantas;
- memoriais descritivos individualizados.

Eixo Social

- mobilização comunitária;
- selagem dos imóveis;
- cadastro socioeconômico das famílias;
- coleta documental.

Eixo Jurídico

- instrução processual;
- notificações de confrontantes;
- análise dominial;
- elaboração da CRF.

Eixo Registral

- protocolo junto ao Cartório;
- acompanhamento de registros;
- resposta a notas devolutivas;
- entrega final das matrículas regularizadas.
Além disso, o edital exige equipe mínima composta por:
- Coordenador Técnico;
- Engenheiro Civil ou Agrimensor;
- Advogado especializado;
- Assistente Social.

Exige ainda:

- utilização de drones de alta precisão;
- software GIS;
- escritório ou atendimento local;
- conformidade com LGPD;
- acompanhamento registral completo.

Não há qualquer razoabilidade em presumir que todas essas atividades possam ser executadas para 6.000 imóveis pelo valor unitário de apenas R\$ 94,04.

O valor estimado mostra-se incompatível com os custos mínimos de mercado necessários para a mobilização de equipe multidisciplinar, equipamentos especializados, deslocamentos, hospedagens, processamento de dados, atendimento social, suporte jurídico e acompanhamento cartorial.

V - DA VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA COMPETITIVIDADE E DA SELEÇÃO DA PROPOSTA MAIS VANTAJOSA

A Lei nº 14.133/2021 estabelece que as licitações devem observar os princípios da:

- competitividade;
- planejamento;
- eficiência;
- economicidade;
- interesse público;
- seleção da proposta mais vantajosa.

Todavia, quando a Administração adota orçamento manifestamente subdimensionado, cria-se um ambiente em que empresas tecnicamente capacitadas deixam de participar do certame por absoluta inviabilidade econômica.

Consequentemente:

- reduz-se a competitividade;
- restringe-se a participação de empresas qualificadas;
- aumenta-se o risco de contratação de empresas sem capacidade operacional;
- potencializam-se pedidos futuros de reequilíbrio econômico-financeiro;
- eleva-se o risco de inadimplemento contratual.

A proposta mais vantajosa para a Administração não é a proposta aparentemente mais barata, mas sim aquela efetivamente exequível e capaz de entregar o resultado pretendido.

Nesse sentido, a jurisprudência dos Tribunais de Contas é firme ao reconhecer que a Administração deve elaborar orçamento compatível com os preços praticados no mercado, sob pena de frustrar a finalidade do procedimento licitatório.

VI - DO RISCO DE FRUSTRAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO

O objeto da contratação envolve política pública de elevada relevância social.

A regularização fundiária urbana visa garantir:

- segurança jurídica;
- cidadania;
- acesso ao crédito;

- inclusão social;
- ordenamento territorial.
Contudo, a fixação de orçamento insuficiente compromete diretamente o alcance desses objetivos.
A eventual contratação de empresa incapaz de executar integralmente as etapas previstas poderá resultar em:
- atraso dos trabalhos;
- paralisação do contrato;
- emissão parcial de títulos;
- desperdício de recursos públicos;
- prejuízo aos beneficiários finais.
Portanto, a revisão do valor estimado não constitui mero interesse econômico dos licitantes, mas medida indispensável para garantir a efetividade da política pública pretendida.

VII - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer:

a)

O conhecimento e acolhimento da presente impugnação;

b)

A suspensão cautelar do Pregão Eletrônico nº 08.2026-PE03 até análise definitiva das irregularidades apontadas;

c)

A disponibilização da memória de cálculo, metodologia de pesquisa de preços e demais documentos que fundamentaram a fixação do valor estimado de R\$ 94,04 por unidade imobiliária;

d)

A revisão integral do orçamento de referência, mediante realização de pesquisa de mercado idônea e compatível com a complexidade do objeto licitado;

e)

A republicação do edital com reabertura dos prazos legais após a correção dos valores estimados;

f)

Subsidiariamente, caso a Administração entenda pela manutenção do certame, que apresente justificativa técnica detalhada demonstrando a viabilidade econômico-financeira da execução integral da REURB de 6.000 imóveis pelo valor global estimado de R\$ 564.240,00.

Natal/RN, 03 de Junho de 2026.

NDS - NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

PEDRO LUCIANO FRANÇA DA SILVA

Diretor Executivo