



A PREFEITURA DE MONSENHOR TABOSA

GAP CONSULTORIA, CNPJ: 393130480001-95, representada por Gabriela de Araujo Pinheiro Alves, brasileira, divorciada, Engenheira Civil CREA 53764, inscrita no CPF sob o nº 02402611359, residente e domiciliada na Avenida dos Cearenses 65, Presidente Kennedy, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 5º, inciso LXIX, da Constituição Federal, e demais disposições legais aplicáveis, propor a presente **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE PREGÃO ELETRÔNICO Nº 08.2026-PE03, referente ao Processo Administrativo nº 00003.20260416/0001-06, em face da PREFEITURA MUNICIPAL DE MONSENHOR TABOSA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 07.693.989/0001-05, com sede na Praça 07 de Setembro, 15, Centro, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

1. DA TEMPESTIVIDADE

A presente impugnação ao Edital de Pregão Eletrônico nº 08.2026-PE03 é tempestiva, tendo sido protocolada em estrita observância ao prazo legal e editalício. Conforme se extrai do item 10.1 do instrumento convocatório, qualquer pessoa é parte legítima para arguir irregularidades, desde que o faça até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura das propostas. A sessão pública para abertura das propostas está prevista para o dia 08 de junho de 2026, conforme documentado no Edital.

Considerando o marco temporal da abertura das propostas, o prazo para a interposição de impugnações encerra-se em 04 de junho de 2026, respeitando-se os 3 (três) dias úteis



anteriores à data marcada. A impugnação ora apresentada foi formalizada dentro deste interregno temporal, demonstrando o cumprimento do requisito de tempestividade. A observância a este prazo é condição essencial para o conhecimento e análise do mérito das questões suscitadas, assegurando a ampla defesa e o contraditório.

O artigo 164 da Lei nº 14.133/2021 corrobora a prerrogativa conferida aos licitantes e demais interessados de questionar o edital, estabelecendo o prazo de 3 (três) dias úteis para sua interposição, a contar da publicação ou divulgação do ato. Dessa forma, a atuação da parte requerente alinha-se perfeitamente à disciplina legal e às normas editalícias, garantindo a validade do presente recurso administrativo.

Diante do exposto, resta inequívoca a tempestividade da presente impugnação. Assim, requer-se o seu integral conhecimento e o prosseguimento para análise do mérito das alegações apresentadas, a fim de que sejam corrigidas as irregularidades apontadas e assegurada a legalidade do certame.

2. DOS FATOS

A presente Impugnação ao Edital de Pregão Eletrônico nº 08.2026-PE03, instruída sob o Processo Administrativo nº 00003.20260416/0001-06, tem como cerne a controvérsia atinente aos valores estabelecidos para a contratação de empresa especializada em serviços técnicos de regularização fundiária urbana. Tal certame, cujo objeto visa a execução integral do processo de regularização do núcleo urbano informal consolidado no Município de Monsenhor Tabosa/CE, estabeleceu como critério de julgamento o Menor Preço por Item, em modo de disputa aberto, com data marcada para a sessão pública em 08 de junho de 2026.



Ao analisar o instrumento convocatório, verifica-se que o Edital prevê, em seu item 6.8, um indício de inexequibilidade para propostas com valores inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor orçado pela Administração. Tal disposição, embora estabelecida como um indicativo, serve como ponto de partida para a constatação de que os valores unilateralmente definidos pela Administração Pública podem, de fato, ser manifestamente insuficientes para a correta e completa execução dos serviços técnicos especializados exigidos.

A fixação de valores que não guardam consonância com a realidade mercadológica e a complexidade intrínseca aos serviços de regularização fundiária urbana compromete a isonomia e a busca pela proposta mais vantajosa, princípio basilar das licitações públicas. A inexequibilidade, quando configurada, pode resultar na contratação de empresa incapaz de cumprir integralmente as obrigações, gerando prejuízos ao erário e à própria coletividade.

Diante desse quadro, a análise dos valores propostos no edital, em cotejo com a natureza dos serviços a serem prestados, revela a necessidade de uma revisão criteriosa. A Administração, ao definir o preço estimado, deve pautar-se em estudos técnicos que reflitam a complexidade e os custos reais da execução, garantindo que a competitividade não se traduza em propostas irrealizáveis, conforme preconizam os princípios da economicidade e da eficiência administrativa.

3. DO DIREITO

A presente impugnação ao Edital de Pregão Eletrônico nº 08.2026-PE03, fundamentada no art. 164 da Lei nº 14.133/2021, encontra respaldo na prerrogativa de qualquer pessoa questionar atos administrativos por irregularidades. A Administração Pública, ao



estabelecer no instrumento convocatório valores manifestamente insuficientes para a execução dos serviços técnicos de regularização fundiária urbana, incorre em vício formal que compromete a higidez do certame. Tal conduta viola o princípio da vinculação ao edital, consagrado no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, pois impõe condições inexequíveis, cerceando a competitividade e impedindo a participação de licitantes qualificados que poderiam oferecer propostas adequadas e serviços de qualidade.

Ademais, a fixação de preços que não condizem com a realidade mercadológica e a complexidade do objeto licitado pode ser reflexo de um planejamento inadequado, potencialmente decorrente da ausência de um estudo técnico preliminar robusto. Conforme preconiza o art. 72 da Lei nº 14.133/2021, a instrução processual deve ser pautada em estudos que demonstrem a viabilidade e a adequação da contratação. A estimativa de despesa, base para a formulação do valor de referência, necessita ser condizente com a complexidade dos serviços de regularização fundiária urbana, sob pena de se estabelecer um parâmetro irrealista que, invariavelmente, levará a propostas inexequíveis.

Nesse sentido, o próprio edital, em seu item 6.10, prevê a necessidade de apresentação de Planilha de Custos e Formação de Preços caso o custo global estimado seja decomposto. A exigência de tal planilha, aliada à possibilidade de diligências para comprovar a exequibilidade da proposta, conforme item 6.9, demonstra a própria preocupação da Administração com a razoabilidade dos valores. Contudo, a prévia constatação de valores manifestamente inferiores aos custos mínimos de execução, como se demonstrará nos capítulos subsequentes, evidencia a necessidade de revisão da estimativa de despesa, a fim de garantir a isonomia, a economicidade e a eficiência na contratação, princípios basilares da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.



4. DA INEXEQUIBILIDADE DOS PREÇOS PREVISTOS NO EDITAL

A fixação de preços no Edital de Pregão Eletrônico nº 08.2026-PE03 para a contratação de serviços técnicos de regularização fundiária urbana revela-se manifestamente inadequada, comprometendo a própria viabilidade da execução do objeto. Conforme se depreende do item 6.8 do próprio instrumento convocatório, valores inferiores a 50% do montante orçado pela Administração configuram indício de inexequibilidade. Tal disposição, ao estabelecer um parâmetro objetivo para a aferição de propostas irrisórias, serve como marco inicial para a demonstração de que os valores ofertados, caso se situem nesse patamar, são incapazes de

cobrir os custos mínimos necessários à prestação dos serviços, em flagrante descompasso com a realidade mercadológica e as exigências técnicas inerentes à atividade.

A inexequibilidade dos preços estabelecidos no edital atenta contra os pilares que regem a atuação administrativa, notadamente os princípios da competitividade, economicidade e eficiência, insculpidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Ao estipular valores que inviabilizam a participação de licitantes qualificados e a consecução de um serviço de qualidade, a Administração Pública compromete a isonomia e a busca pela proposta mais vantajosa. A exigência de que o custo do licitante ultrapasse o valor da proposta e a inexistência de custos de oportunidade, conforme previsto no item 6.8.1 do edital, são critérios que a Administração deve observar para aferir a plausibilidade das ofertas, sob pena de se admitir a contratação de serviços que, pela sua precificação, não poderão ser executados a contento.



Diante do exposto, constata-se que a precificação contida no edital, ao estabelecer valores que indicam, de plano, a inexecutabilidade, viola os ditames legais e os princípios administrativos. Essa conduta administrativa, ao criar um cenário de propostas irrealizáveis, não apenas frustra a competitividade almejada, mas também abre margem para a contratação de serviços deficientes, onerando o erário a longo prazo. Impõe-se, portanto, o reconhecimento da inexecutabilidade dos preços previstos no edital, com a consequente anulação do certame para que nova licitação seja deflagrada com valores condizentes com a realidade e as exigências do objeto licitado.

5. DA NECESSIDADE DE REVISÃO DOS VALORES PARA GARANTIA DA QUALIDADE E VIABILIDADE DO OBJETO

A fixação de valores manifestamente insuficientes no edital para a contratação de serviços técnicos especializados de regularização fundiária urbana compromete, de forma intrínseca, a qualidade e a própria viabilidade da execução do objeto. A natureza da atividade exige expertise técnica específica, planejamento detalhado e a mobilização de recursos que vão além de um mero cumprimento formal de tarefas, demandando, por conseguinte, custos operacionais compatíveis com a complexidade inerente ao processo.

Ao estabelecer preços irrisórios, a Administração Pública, em vez de buscar a proposta mais vantajosa em sua plenitude, privilegia a mera redução de custos, o que, em última análise, pode resultar em contratações ineficientes e de baixa qualidade. Tal prática colide frontalmente com o princípio do julgamento objetivo, que exige a avaliação da proposta em sua integralidade, considerando não apenas o preço, mas também a capacidade técnica e a exequibilidade da oferta, conforme preconiza o art. 5º da Lei nº 14.133/2021.



O próprio Edital, em seu item 6.8, reconhece que valores inferiores a 50% do montante orçado pela Administração configuram um indício de inexequibilidade. Essa disposição, longe de ser um mero detalhe procedimental, serve como um marco claro da preocupação com a viabilidade financeira das propostas, indicando que a redução excessiva de preços pode, de fato, inviabilizar a execução satisfatória dos serviços, comprometendo a qualidade e a entrega do resultado esperado.

A exigência de preços aviltados, portanto, atua como um filtro que pode excluir licitantes qualificados, aqueles que possuem a capacidade técnica e os recursos necessários para executar o objeto com a devida qualidade, mas que não se dispõem a apresentar propostas financeiramente insustentáveis. Consequentemente, o certame corre o risco de ser vencido por propostas que, embora aparentemente vantajosas pelo menor preço, não possuem a capacidade real de atender às exigências do serviço, gerando prejuízos futuros ao interesse público.

6. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, e considerando a manifesta inexequibilidade dos preços estabelecidos no Edital de Pregão Eletrônico nº 08.2026-PE03, a presente impugnação deve ser acolhida. A fixação de valores que se encontram em patamares inferiores a 50% do montante orçado, conforme o próprio item 6.8 do edital, configura um indício robusto de que as propostas que se enquadrarem nesse critério serão incapazes de cobrir os custos mínimos necessários à execução dos serviços técnicos de regularização fundiária urbana. Tal circunstância não apenas viola o princípio da economicidade, mas também compromete a



eficiência e a qualidade da contratação pública, uma vez que a busca pela proposta mais vantajosa deve abarcar a capacidade de execução e a entrega de um serviço de excelência. Ademais, a exigência de preços irrisórios no instrumento convocatório, além de configurar inexequibilidade, afeta a própria viabilidade da prestação do objeto licitado. A complexidade inerente aos serviços de regularização fundiária urbana demanda expertise técnica específica, planejamento detalhado e recursos que não podem ser cobertos por valores aviltados. Dessa forma, a Administração, ao priorizar a mera redução de custos, pode acabar por contratar empresas sem a devida capacidade técnica, resultando em serviços de baixa qualidade e, em última instância, prejuízo ao interesse público. Esta prática contraria o princípio do julgamento objetivo e a busca pela proposta verdadeiramente mais vantajosa.

A legitimidade da presente impugnação está amparada no art. 164 da Lei nº 14.133/2021, que confere a qualquer pessoa o direito de questionar editais por irregularidades. A inexequibilidade dos valores estabelecidos no edital configura um vício formal que impede a competição justa e a contratação de serviços de qualidade, violando o princípio da vinculação ao edital, consagrado no art. 5º da referida lei. Ao impor condições inexecutáveis, a Administração cerceia a participação de licitantes qualificados, distorcendo o caráter competitivo do certame.

A fragilidade na estimativa de despesa, possivelmente decorrente da ausência de um estudo técnico preliminar robusto, conforme preceitua o art. 72 da Lei nº 14.133/2021, pode ser a causa subjacente à fixação de valores inexequíveis. A análise detalhada da planilha de custos e formação de preços, prevista no item 6.10 do edital, é crucial para desvelar a inadequação da orçamentação. Assim, impõe-se a revisão do processo licitatório, com a elaboração de um estudo técnico preliminar e uma estimativa de despesa



condizentes com a complexidade do objeto, garantindo isonomia, economicidade e eficiência.

Diante do exposto, requer-se:

- a) O reconhecimento da tempestividade da presente impugnação, com o prosseguimento da análise de seu mérito;
- b) Seja declarada a inexecuibilidade dos preços previstos no Edital de Pregão Eletrônico nº 08.2026-PE03, com a consequente anulação do certame;
- c) Seja determinada a revisão dos valores estabelecidos no edital para garantir a exequibilidade e a qualidade dos serviços de regularização fundiária urbana;
- d) Seja determinada a anulação do Edital de Pregão Eletrônico nº 08.2026-PE03, com a consequente reestruturação do processo licitatório com base em estudo técnico preliminar e estimativa de despesa adequados, em conformidade com o art. 72 da Lei nº 14.133/2021;
- e) Seja acolhida a presente impugnação, com a declaração de nulidade do Edital de Pregão Eletrônico nº 08.2026-PE03 por violação aos princípios da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da economicidade e da eficiência, nos termos do art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Fortaleza, 01 de Junho de 2026.

Engº Gabriela de Araújo Pinheiro – CREA/CE 53764
Especialista em Georreferenciamento de Imóveis Rurais – INCRA JHET
Gerente Comercial
85 99762536

MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS

ORÇAMENTO DO ITEM ESPECÍFICO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	PROPOSTORES			VALOR MÉDIO UNIT
				RAUPP TOPOGRAFIA LTDA	NDS	REURBANIZA	
1	Contratação de empresa especializada para prestação de serviços em Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no município de Sobral/CE, abrangendo o núcleo urbano informal consolidado na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Vila União.	UN	1	R\$1.532.199,96	R\$1.941.040,00	R\$1.992.120,00	R\$1.821.786,64

ORÇAMENTO DO ITEM DETALHADO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	PROPOSTORES			VALOR MÉDIO UNIT
				RAUPP TOPOGRAFIA LTDA	NDS	REURBANIZA	
1	1.1 Relatório da reunião e minuta do Plano de Ação	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 30.000,00	R\$ 19.921,20	R\$ 22.794,63
2	1.2 Relatório da reunião e Plano de Ação pactuado	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 30.000,00	R\$ 19.921,20	R\$ 22.794,62
3	1.3 Relatório de implantação do escritório de campo	UN	1	R\$ 55.387,95	R\$ 201.040,00	R\$ 99.606,00	R\$ 118.677,98
4	1.4 Relatório da reunião de apresentação e preparação para entrada em campo	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 30.000,00	R\$ 59.763,60	R\$ 36.075,42
5	2.1 Relatório e cartografia básica georreferenciada preliminar da poligonal	UN	1	R\$ 129.238,55	R\$ 100.000,00	R\$ 109.566,60	R\$ 112.935,05
6	2.2.1 Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado	UN	1	R\$ 147.701,20	R\$ 100.000,00	R\$ 219.133,20	R\$ 155.611,47
7	2.2.2 Diagnóstico sociourbanístico para regularização fundiária da comunidade	UN	1	R\$ 92.313,25	R\$ 200.000,00	R\$ 82.174,95	R\$ 124.829,40
8	2.3 Relatório da pesquisa de titularidade	UN	1	R\$ 55.387,95	R\$ 300.000,00	R\$ 54.783,30	R\$ 136.723,75
9	2.4 Relatório contendo as minutas das notificações e possíveis pedidos de impugnação.	UN	1	R\$ 36.925,30	R\$ 200.000,00	R\$ 54.783,30	R\$ 97.236,20
10	2.5 Relatório com os elementos necessários para a instauração da REURB.	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 100.000,00	R\$ 27.391,65	R\$ 48.618,10
11	3.1 Relatório contendo a planta de sobreposição de matrículas, transcrições e/ou inscrições de ocupação	UN	1	R\$ 55.387,95	R\$ 40.000,00	R\$ 19.921,20	R\$ 38.436,36
12	3.2 Relatório da reunião para apresentação da instauração da REURB	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 20.000,00	R\$ 19.921,20	R\$ 19.461,28
13	3.4 Relatório indicativo com o diagnóstico das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental	UN	1	R\$ 55.387,95	R\$ 40.000,00	R\$ 79.684,80	R\$ 58.357,58
14	3.5 Estudo técnico ambiental para regularização fundiária	UN	1	R\$ 55.387,95	R\$ 40.000,00	R\$ 79.684,80	R\$ 58.357,58
15	3.6 Estudo técnico de situação de risco para regularização fundiária	UN	1	R\$ 36.925,30	R\$ 40.000,00	R\$ 79.684,80	R\$ 52.203,37
16	3.8 Relatório da reunião de orientação aos moradores de condomínios e altos	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 20.000,00	R\$ 39.842,40	R\$ 26.101,68
17	3.9 Memoriais descritivos dos lotes e das áreas públicas	UN	1	R\$ 184.426,51	R\$ 20.000,00	R\$ 79.684,80	R\$ 94.703,77
18	3.10 Relatório da reunião de apresentação da proposta de Projeto Urbanístico aos representantes/lideranças e comunidade do bairro Vila União	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 20.000,00	R\$ 39.842,40	R\$ 26.101,68
19	3.11 Projeto Urbanístico de regularização fundiária	UN	1	R\$ 73.850,60	R\$ 40.000,00	R\$ 159.369,60	R\$ 91.073,40
20	3.12 Fichas cadastrais com plantas individualizadas dos lotes e das áreas públicas	UN	1	R\$ 129.238,55	R\$ 20.000,00	R\$ 79.684,80	R\$ 76.307,78
21	3.13 Minuta do Projeto de Regularização Fundiária	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 60.000,00	R\$ 19.921,20	R\$ 32.794,62
22	3.14 Relatório da reunião de apresentação do PRF aprovados aos representantes/lideranças	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 20.000,00	R\$ 19.921,20	R\$ 19.461,28
23	3.15 Relatório da reunião de apresentação do Projeto de Regularização Fundiária à comunidade	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 20.000,00	R\$ 79.684,80	R\$ 39.382,48
24	4.1 Relatório do cadastramento social	UN	1	R\$ 36.925,30	R\$ 60.000,00	R\$ 239.054,40	R\$ 111.993,23
25	4.2 Relatório do processo registral e matrículas individualizadas das unidades imobiliárias e áreas públicas	UN	1	R\$ 73.850,60	R\$ 45.000,00	R\$ 39.842,40	R\$ 52.897,67
26	4.3 Relatório do evento de entrega das matrículas individualizadas aos moradores e seu processo de mobilização	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 45.000,00	R\$ 119.527,20	R\$ 60.996,62
27	5.1 Relatório do cadastramento social complementar	UN	1	R\$ 36.925,30	R\$ 30.000,00	R\$ 39.842,40	R\$ 35.589,23
28	5.2 Relatório do processo registral complementar e matrículas individualizadas complementares das unidades imobiliárias	UN	1	R\$ 55.387,95	R\$ 30.000,00	R\$ 4.980,30	R\$ 30.122,75
29	5.3 Arquivos digitais, impressos e relatório da geocodificação	UN	1	R\$ 18.462,65	R\$ 40.000,00	R\$ 4.980,30	R\$ 21.147,65
				R\$ 1.532.199,96	R\$ 1.941.040,00	R\$ 1.992.120,00	1.821.786,64

FRANCISCO NAILTON DE MENESES
 Matrícula nº 24883
 Membro da Comissão



Documento assinado digitalmente

FRANCISCO NAILTON DE MENESES

Data: 08/07/2025 11:02:50

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO
PESSOA FÍSICA
 Lei Federal Nº 5194 de 24 de Dezembro de 1966

CREA-CE

Nº 398495/2026

Emissão: 27/05/2026

Validade: 30/06/2026

Chave: yzDd5

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

CERTIFICAMOS que o profissional mencionado encontra-se registrado neste Conselho, nos termos da Lei 5.194/66, de 24/12/1966, conforme os dados abaixo. CERTIFICAMOS, ainda, face o estabelecimento nos artigos 68 e 69 da referida Lei, que o interessado não se encontra em débito com o CREA-CE.

Interessado(a)

Profissional: GABRIELA DE ARAÚJO PINHEIRO ALVES

Registro: 0613395557

CPF: ***.026.113-**

Tipo de Registro: REGISTRO DEFINITIVO

Data de registro: 14/07/2014

Título(s)

GRADUAÇÃO

ENGENHEIRA CIVIL

Atribuição: ARTIGO 7º DA RESOLUÇÃO 218 DE 29/06/1973 DO CONFEA. A PROFISSIONAL ESTÁ HABILITADA PARA AS ATIVIDADES DE GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS, CONFORME PL 2087/2004 DO CONFEA.

Instituição de Ensino: UNIVERSIDADE DE FORTALEZA

Data de Formação: 27/07/2014

ANOTAÇÕES DE CURSOS

GEORREFERENCIAMENTO DE IMOVEIS RURAIS

Instituição de Ensino: PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS

Data de Formação: 01/08/2015

Descrição

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Informações / Notas

- A certidão teve sua validade reduzida em virtude do vencimento do BOLETO de ANUIDADE em Aberto 8218885913. Data de vencimento do boleto: 30/06/2026
- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- Documento válido em todo território nacional.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.

Última Anuidade Paga

Ano: 2021 (6/6)

Parcelamento Ano: 2026

Quantidade de Parcelas Pagas: 1/6

Autos de Infração

Nada consta

