



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

PARECER TÉCNICO - ANÁLISE DE EXEQUIBILIDADE DE PROPOSTA

Processo Administrativo nº 213/2025

Pregão Eletrônico nº 049/2025

Objeto: Contratação de empresa especializada para implementação da Regularização Fundiária Urbana – REURB, mediante a adoção de medidas urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e Lei Federal nº 10.257/2001.

I – DO CONTEXTO E DO VALOR PROPOSTO

No âmbito do certame em epígrafe, a empresa **REURBANIZA ASSESSORIA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANEJAMENTO URBANO LTDA** apresentou proposta no valor global de R\$ 303.800,00, correspondente a aproximadamente 19,35% do orçamento estimado pela Administração, fixado em R\$ 1.570.274,00.

Considerando que o valor ofertado se encontra substancialmente abaixo do limite de 75% do orçamento estimado, nos termos do art. 59, §4º, da Lei nº 14.133/2021 e das disposições do Edital, foi regularmente instaurada diligência com o objetivo de oportunizar à licitante a comprovação da exequibilidade econômico-financeira da proposta, em observância aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

II – DA ANÁLISE DA FORMAÇÃO DOS PREÇOS

Da análise da documentação apresentada em resposta à diligência — notadamente **planilha orçamentária, encargos sociais e cronograma físico-financeiro** — verifica-se que não houve comprovação objetiva e suficiente da viabilidade dos preços ofertados.

A planilha orçamentária apresentada limita-se a **redistribuir o valor global ofertado**, sem demonstrar, de forma analítica e detalhada, a **composição real dos custos unitários**, especialmente aqueles relacionados à manutenção de equipe técnica, estrutura operacional, logística local e despesas indiretas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

Embora tenham sido apresentados percentuais encargos sociais, tais documentos, por si sós, não comprovam a exequibilidade da proposta, uma vez que não foi demonstrada a compatibilidade entre esses percentuais e os custos efetivos de execução do objeto, considerando sua complexidade técnica, territorial e social.

III – DA SUFICIÊNCIA DOS PREÇOS E DO CRONOGRAMA FINANCEIRO

Ressalte-se que o subdimensionamento de custos identificado não decorre da aplicação de descontos não lineares ou da manipulação isolada de itens da planilha, uma vez que o desconto aplicado pela licitante apresenta caráter linear, conforme observado na planilha orçamentária apresentada.

Todavia, a linearidade do desconto não afasta, por si só, a possibilidade de inexecução da proposta, uma vez que a análise técnico-econômica deve se concentrar na suficiência do valor global ofertado para suportar os custos mínimos necessários à execução integral do objeto, e não apenas na proporcionalidade matemática dos descontos aplicados.

No caso em análise, ainda que o desconto tenha sido distribuído de forma uniforme, o valor final resultante da proposta revela-se insuficiente para cobrir os custos essenciais e obrigatórios da execução, notadamente aqueles relacionados à manutenção da equipe técnica mínima durante todo o período contratual, aos encargos trabalhistas, previdenciários e sociais, bem como às despesas administrativas, operacionais e logísticas indispensáveis à regular execução dos serviços.

Adicionalmente, a análise do cronograma físico-financeiro evidencia descompasso entre a complexidade técnica das etapas iniciais e os valores a elas atribuídos, com previsão de baixos desembolsos em fases que demandam mobilização antecipada de equipe e estrutura mínima, o que não se mostra compatível com a realidade operacional do serviço.

Dessa forma, o subdimensionamento de custos identificado está relacionado ao patamar absoluto dos preços alcançados após a aplicação do desconto linear, e não à forma de distribuição do desconto, permanecendo caracterizado o risco concreto de inviabilidade econômico-financeira da execução contratual.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

IV – DA INSUFICIÊNCIA DAS JUSTIFICATIVAS APRESENTADAS

Os contratos pretéritos e documentos apresentados como justificativa para ganho de escala ou redução de custos não demonstram, de forma concreta, como tais fatores seriam capazes de sustentar preços tão significativamente reduzidos para o objeto específico licitado.

Ressalte-se que a experiência anterior do licitante não substitui a necessidade de comprovação da **viabilidade econômico-financeira da proposta atual**, sobretudo quando o valor ofertado se encontra em patamar **substancialmente inferior** ao orçamento de referência da Administração.

V – DA MANUTENÇÃO DA INEXEQUIBILIDADE (ASPECTO ECONÔMICO)

Considerando:

I – que o valor global ofertado corresponde a aproximadamente **19,35% do orçamento estimado**, situando-se muito abaixo do limite objetivo previsto no Edital e na Lei nº 14.133/2021;

II – que a diligência foi regularmente instaurada, de modo a assegurar o contraditório;

III – que a documentação apresentada **não demonstrou, de forma técnica e objetiva**, a compatibilidade entre os preços ofertados e a execução integral do objeto;

IV – que persistem indícios relevantes de **insuficiência do valor global proposto e risco de execução contratual**;

Conclui-se que a resposta apresentada não afastou os fundamentos econômicos da inexecuibilidade, permanecendo caracterizada a incompatibilidade entre os preços ofertados e o objeto licitado.

VI – CONCLUSÃO

Solicita-se que, **caso a empresa REURBANIZA ASSESSORIA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANEJAMENTO URBANO LTDA pretenda afastar os fundamentos da inexecuibilidade apontada**, apresente, **no prazo máximo e improrrogável de 3 (três) horas**, comprovação objetiva, técnica e documental da viabilidade da proposta, por meio da composição de custos unitários, contemplando todos os insumos, serviços, mão de obra, encargos, despesas diretas e indiretas necessários à execução dos serviços.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

A referida comprovação deverá demonstrar que o valor proposto é suficiente para cobrir todos os custos diretos e indiretos inerentes à execução do objeto, incluindo levantamentos, análises, mapeamentos temáticos, elaboração de relatórios e emissão de parecer técnico, de modo a atender integralmente às exigências legais e técnicas aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana.

A não apresentação da documentação exigida dentro do prazo estabelecido implicará a eliminação da empresa do certame, com a consequente manutenção da inexecutabilidade da proposta e sua desclassificação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, do Edital e do Termo de Referência.

O presente parecer é emitido para fins de instrução do processo administrativo, subsidiando a decisão da autoridade competente, em observância aos princípios da legalidade, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo, da eficiência e da proteção do interesse público.

28 de janeiro de 2026


Andrea Magalhães

Departamento de Regularização Fundiária
Secretaria Municipal de Planejamento


Dionei Maia de Olivera
Secretário Adjunto de Planejamento

