



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

PARECER TÉCNICO 05/2026 - ANÁLISE DE EXEQUIBILIDADE DE PROPOSTA

Processo Administrativo nº 213/2025

Pregão Eletrônico nº 049/2025

Objeto: Contratação de pessoa jurídica 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, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e da Lei Federal nº 10.257/2001.

I – DO CONTEXTO E DO VALOR PROPOSTO

No âmbito do certame em epígrafe, o **Instituto Tellus – Regularização Fundiária Urbana e Rural**, inscrito no CNPJ nº 40.685.262/0001-51, apresentou proposta no valor global de **R\$ 308.000,00 (trezentos e oito mil reais)** para execução das etapas 0 a 4 da Regularização Fundiária do **Núcleo Sumidouro**.

O valor proposto corresponde a percentual significativamente inferior ao orçamento estimado pela Administração, enquadrando-se na hipótese prevista no art. 59, §4º, da Lei nº 14.133/2021, motivo pelo qual foi instaurada diligência para fins de **comprovação da exequibilidade econômico-financeira da proposta**, em observância aos princípios do contraditório, da ampla defesa e do julgamento objetivo.

II – DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA EM RESPOSTA À DILIGÊNCIA

Em atendimento à diligência, o Instituto Tellus apresentou documento denominado **“Comprovação de Exequibilidade”**, no qual fundamenta a viabilidade da proposta, essencialmente, nos seguintes pontos:

- experiência prévia em contratos similares firmados com o Município de Baliza/GO;
- comparação de custo unitário por unidade regularizada;
- regime de execução por empreitada por preço unitário, sem dedicação exclusiva de mão de obra;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

- natureza técnico-intelectual dos serviços;
- regime jurídico-tributário diferenciado por se tratar de entidade sem fins lucrativos;
- indicação nominal da equipe técnica.
- Na inexistência de empregados com vínculo formal

III – DA ANÁLISE DA FORMAÇÃO DOS PREÇOS

Não obstante os argumentos apresentados, verifica-se que **não foi apresentada planilha detalhada de composição de custos unitários**, contemplando de forma objetiva:

- quantitativos de insumos e serviços;
- custos individualizados de mão de obra técnica;
- encargos trabalhistas, previdenciários e sociais efetivamente incidentes;
- despesas administrativas, operacionais, logísticas e indiretas;
- custos específicos por eixo da REURB (urbanístico, jurídico, ambiental e social).

A documentação apresentada limita-se a justificativas conceituais e comparações genéricas com contratos pretéritos, **sem demonstrar a compatibilidade objetiva entre o valor global ofertado e os custos mínimos necessários à execução integral do objeto**, tais como alocação de recursos humanos, prestação de serviços técnicos especializados, despesas administrativas, operacionais e logísticas. conforme exigido pelo edital e pela Lei nº 14.133/2021.

IV – DA ALEGADA INEXISTÊNCIA DE EMPREGADOS

A alegação de que a entidade não possui empregados com vínculo formal não afasta a obrigatoriedade de comprovação da exequibilidade da proposta.

A execução do objeto licitado pressupõe, necessariamente, a mobilização de recursos humanos, técnicos e operacionais, ainda que por meio de contratação de terceiros, prestação de serviços por pessoas físicas ou jurídicas, ou outras formas juridicamente admitidas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

Dessa forma, a inexistência de empregados não elimina a necessidade de apresentação de planilha detalhada de preços unitários, uma vez que a análise de exequibilidade demanda a demonstração objetiva de como cada etapa do objeto será executada e custeada, não sendo suficiente a simples declaração de inexistência de vínculos empregatícios.

V – DA INSUFICIÊNCIA DAS JUSTIFICATIVAS BASEADAS EM CONTRATOS ANTERIORES

Os contratos utilizados como parâmetro comparativo (Município de Baliza/GO) referem-se a **objetos distintos**, executados em contextos territoriais, institucionais e operacionais diversos, não sendo possível inferir, de forma automática, a equivalência de custos com o objeto licitado pelo Município de Ibirité/MG.

Ressalta-se que **a experiência anterior não substitui a obrigação de demonstrar a exequibilidade da proposta atual**, especialmente diante da complexidade multidisciplinar da Regularização Fundiária Urbana, que envolve etapas urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais integradas.

VI – DA MANUTENÇÃO DA INEXEQUIBILIDADE

Considerando:

- I – o valor global significativamente inferior ao orçamento estimado;
- II – a regular instauração de diligência para oportunização de comprovação;
- III – a ausência de planilha analítica e detalhada de custos unitários;
- IV – a inexistência de comprovação objetiva da viabilidade do Estudo Técnico Ambiental;

V – o risco concreto de comprometimento da execução contratual;

Conclui-se que **os elementos apresentados não afastam os fundamentos técnicos da inexecução econômica-financeira da proposta.**





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

VII – CONCLUSÃO

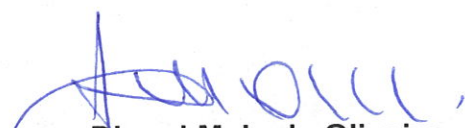
Solicitamos que, caso a empresa ainda pretenda afastar os fundamentos da inexecuibilidade apontada, deverá comprovar, de forma objetiva, técnica e documental, no prazo máximo de **3 (três) horas**, a viabilidade da proposta, mediante a apresentação de **planilha detalhada de preços unitários**, contemplando todos os insumos, serviços, mão de obra, encargos, despesas diretas e indiretas necessários à execução do contrato, de modo a evidenciar a compatibilidade entre o valor global ofertado e a execução integral do objeto.

A não apresentação da documentação exigida dentro do prazo estabelecido implicará a eliminação da empresa do certame, com a consequente manutenção da inexecuibilidade 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.


Andrea Magalhães

Departamento de Regularização Fundiária


Dionei Maia de Oliveira

Secretário Adjunto de Planejamento


Marcelo Pinheiro do Amaral

Secretário de Planejamento

