



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

PARECER TÉCNICO 13/2026 - 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

Em decorrência da identificação de indícios de inexequibilidade da proposta apresentada pelo Instituto Tellus – Regularização Fundiária Urbana e Rural, inscrito no CNPJ nº 40.685.262/0001-51,, foi oportunizada diligência para que a entidade, caso ainda pretendesse afastar os fundamentos da inexequibilidade apontada, comprovasse, de forma objetiva, técnica e documental, a viabilidade da proposta, no prazo máximo de 3 (três) horas, mediante a apresentação de planilha detalhada de preços unitários, contemplando todos os insumos, serviços, mão de obra, encargos e despesas diretas e indiretas necessários à execução integral do objeto.

II – DO QUE FOI APRESENTADO

Em atendimento à diligência, o Instituto Tellus apresentou parecer técnico acompanhado de planilha de composição de custos, na qual constam, de forma geral, os seguintes elementos:

- Listagem de serviços inerentes à Regularização Fundiária Urbana, abrangendo custos diretos e indiretos, tais como: softwares; equipamentos técnicos; custos cartoriais; certidões e diligências; mobilização comunitária; complementações técnicas; e estrutura administrativa *in loco*.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

- Indicação de mão de obra técnica, com a identificação de cargos, quantitativos e custos mensais estimados, incluindo coordenador, engenheiro civil e assistente social.
- Despesas indiretas, relativas a deslocamentos, hospedagens e tributos (ISS).
- Compatibilização aritmética entre o valor global ofertado e o custo total estimado, demonstrando margem financeira positiva.

Ainda que o Instituto Tellus tenha apresentado listagem dos serviços usualmente associados à Regularização Fundiária Urbana, com indicação de custos diretos e indiretos, tal apresentação, por si só, não se mostra suficiente para comprovar a exequibilidade da proposta.

III – DO QUE DEIXOU DE SER APRESENTADO

Não obstante a apresentação dos elementos acima elencados, não foram atendidos, de forma integral, os requisitos objetivos da diligência, tendo sido constatadas as seguintes insuficiências:

- 1- Ausência de detalhamento unitário por etapa da execução.

Embora haja indicação de custos unitários por item, não é possível inferir o custo por etapa da regularização fundiária, uma vez que os serviços não foram estruturados com memória de cálculo vinculada às fases de execução do objeto, especialmente no que se refere à mobilização comunitária, complementações técnicas e materiais técnicos e documentais.

- 2- Inexistência de comprovação técnica e documental dos valores.

A planilha apresentada não foi acompanhada de documentos que sustentem os custos informados, tais como propostas de fornecedores, contratos, referências de mercado ou outros elementos externos de validação.

- 3- Mão de obra com custo declarado como zero.

Consta na planilha a previsão de mão de obra jurídica (advogado) com custo zerado, sem a devida justificativa técnica ou documental que comprove a viabilidade da execução desse serviço sem ônus, ainda que considerada a natureza sem fins lucrativos da entidade.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

4- Encargos trabalhistas e previdenciários não demonstrados.

Não há discriminação objetiva dos encargos incidentes sobre a mão de obra declarada, tampouco comprovação de sua absorção institucional ou de regime específico que afaste tais custos.

5- Ausência de comprovação da execução integral do objeto nos valores propostos.

A documentação apresentada não evidencia, de forma clara e verificável, que todos os serviços necessários à execução integral do objeto poderão ser realizados dentro do valor global ofertado, conforme exigido.

IV – DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, verifica-se que não foi comprovada, de forma objetiva, técnica e documental, a exequibilidade da proposta, nos exatos termos solicitados na diligência. Persistem lacunas relevantes quanto à identificação do custo por etapa de execução, à comprovação documental dos valores apresentados e à viabilidade da execução integral do objeto, razão pela qual não restaram afastados os fundamentos da inexecuibilidade anteriormente apontada.

Assim, opina-se pela manutenção da inexecuibilidade da proposta, para os fins administrativos e legais cabíveis.


Andrea Magalhães

Departamento de Regularização Fundiária


Dionei Maia de Oliveira
Secretário Adjunto de Planejamento



