

PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

PARECER TÉCNICO 14/2026 - 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 iniciais de possível inexecutabilidade da proposta apresentada pela SAGAZ EMPREENDIMENTOS E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 40.840.199/0001-80, especialmente em razão do valor ofertado situar-se abaixo do orçamento estimado pela Administração, foi promovida diligência com fundamento no art. 59, §2º, da Lei nº 14.133/2021.

Na oportunidade, foi facultado à empresa que apresentasse, no prazo máximo de 3 (três) horas, comprovação objetiva, técnica e documental da viabilidade econômico-financeira da proposta, mediante o encaminhamento de planilha detalhada de preços unitários, contemplando a discriminação de insumos, serviços, composição de mão de obra, encargos sociais e trabalhistas, tributos, despesas diretas e indiretas e demais elementos necessários à execução integral do objeto.

Em atendimento à diligência, a empresa apresentou proposta no valor global de R\$ 579.452,00, correspondente à execução da Regularização Fundiária Urbana – REURB para aproximadamente 620 unidades imobiliárias do Núcleo Sumidouro, resultando no valor unitário de R\$ 934,60 por unidade, acompanhada de planilhas analíticas e memória de cálculo.

Recebemos em 19/02/26
11:55
Secretaria de Administração

[Handwritten signature]





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

Considerando que o valor ofertado permanece inferior ao estimado pela Administração, procedeu-se à análise detalhada da exequibilidade econômica, da formação de custos e da compatibilidade técnica da proposta com o objeto licitado, cujos resultados seguem expostos no presente parecer.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A presente análise fundamenta-se:

- Na **Lei nº 14.133/2021**, especialmente:
 - Art. 11 – seleção da proposta mais vantajosa;
 - Art. 59, §2º – análise da exequibilidade;
 - Art. 69 – verificação da viabilidade da proposta;
 - Princípios da economicidade, eficiência e interesse público.
- Na **Lei nº 13.465/2017** e Decreto nº 9.310/2018, que disciplinam o procedimento de Regularização Fundiária Urbana.

Proposta com valor inferior ao estimado não configura, por si só, inexequibilidade, devendo ser analisada tecnicamente quanto à consistência de sua formação.

III – DA ANÁLISE DA PLANILHA E FORMAÇÃO DE PREÇOS

A empresa apresentou planilha analítica contendo:

- Estruturação por etapas técnicas;
- Memória de cálculo da mão de obra;
- Encargos sociais;
- Composição de BDI;
- Cronograma físico-financeiro.

Conforme documentação apresentada

1. Estrutura por Etapas

A proposta contempla todas as fases essenciais da REURB:





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

- Trabalho Social
- Diagnóstico do Núcleo
- Cartografia Básica
- Notificação de Confrontantes
- Cadastro Físico
- Estudo Técnico Ambiental
- Projeto de Regularização Fundiária
- Cadastro Social
- Atividades de Registro Documental

A estrutura demonstra aderência integral ao escopo previsto no edital e na legislação federal aplicável

2. Mão de Obra e Encargos

Foram apresentados encargos sociais de:

- 106,79% (horista)
- 63,93% (mensalista)

Valores compatíveis com a legislação trabalhista vigente e práticas de mercado.

A memória de cálculo demonstra quantitativo de horas, profissionais envolvidos e custo direto total de R\$ 473.122,25.

3. Composição de BDI

O BDI apresentado foi de **22,47%**, contendo administração central, tributos, riscos, despesas financeiras e lucro, conforme planilha detalhada. O percentual encontra-se dentro dos parâmetros usualmente aceitos pela jurisprudência técnica do TCU.

4. Coerência Matemática

- Custo Direto (CD): R\$ 473.122,25
- BDI: R\$ 106.329,75
- Valor Global: R\$ 579.452,00

Verifica-se consistência matemática entre custos diretos e valor final.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

IV – DA ANÁLISE COMPARATIVA DE CONTRATOS SIMILARES

A empresa apresentou contratos firmados com outros entes públicos, demonstrando experiência prévia em REURB.

1. Comparação de Valores

- **Contrato nº 145/2025 – Cáceres/MT**

R\$ 439.000,00 para 500 imóveis;

Aproximadamente R\$ 878,00/unidade.

- **Contrato nº 503/2025 – Campos Gerais/MG**

R\$ 828.998,10 para 1.086 imóveis;

Aproximadamente R\$ 763,35/unidade.

- **Contrato nº 234/2024 – Camanducaia/MG**

R\$ 630.000,00 para 900 imóveis;

Aproximadamente R\$ 700,00/unidade.

Comparativamente, o valor ofertado ao Município de Ibirité é de R\$ 934,60/unidade. O valor unitário atual é superior aos praticados anteriormente, afastando indícios de preço inexequível ou subcotação temerária.

V – DA SIMILARIDADE DO ESCOPO

Os contratos apresentados contemplam atividades típicas de REURB completa, incluindo:

- Delimitação de perímetro;
- Instauração do procedimento administrativo;
- Audiência pública;
- Levantamento planialtimétrico;
- Notificação de confrontantes;
- Análise jurídica, urbanística e ambiental;
- Produção de documentação para registro imobiliário.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

O edital de Ibirité prevê implementação da REURB mediante medidas urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais. Há identidade material entre os serviços executados e o objeto licitado.

VI – DA APRESENTAÇÃO VOLUNTÁRIA DE BDI

Embora o edital não tenha exigido formalmente a apresentação de composição de BDI, considerando as diretrizes referenciais da Caixa Econômica Federal, a empresa apresentou planilha detalhada como elemento demonstrativo da formação de preços

Tal apresentação:

- Não alterou o valor global ofertado;
- Não modificou os critérios de julgamento;
- Não foi utilizada como requisito classificatório;
- Possui caráter meramente explicativo.

Nos termos do art. 59, §2º, da Lei nº 14.133/2021, a análise da exequibilidade é legítima, sendo admissível a apresentação de memória de cálculo complementar.

Portanto, não há irregularidade na apresentação voluntária do BDI.

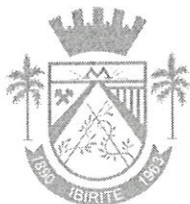
VII – DA CONCLUSÃO

Após análise técnica, econômica e jurídica, conclui-se que:

- A proposta possui planilha detalhada e coerente;
- A formação de preços é consistente;
- O BDI encontra-se dentro de parâmetros aceitáveis;
- O valor unitário é similar aos praticados anteriormente;
- Há comprovação de experiência em contratos similares;
- Não há indícios objetivos de inexequibilidade.

Dessa forma, esta área técnica manifesta-se favoravelmente pela aprovação da proposta apresentada pela empresa SAGAZ EMPREENDIMENTOS





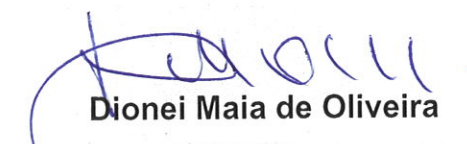
PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA, recomendando seu prosseguimento à fase de habilitação do certame.

19 de fevereiro de 2026


Andrea Magalhães

Departamento de Regularização Fundiária


Dionei Maia de Oliveira
Secretário Adjunto de Planejamento

