



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

PARECER TÉCNICO 19/2026 - ANÁLISE HABILITAÇÃO

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

Trata-se da análise da documentação apresentada pela empresa SAGAZ EMPREENDIMENTOS E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA – EPP, CNPJ nº 40.840.199/0001-80, para fins de habilitação no Pregão Eletrônico nº 049/2025, cujo objeto consiste na contratação de pessoa jurídica especializada para execução dos serviços técnicos necessários à implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos definidos no Termo de Referência.

A presente manifestação técnica objetiva verificar o atendimento às exigências previstas no Edital e em seu Anexo I – Termo de Referência

II – DA ANÁLISE DAS EXIGÊNCIAS EDITALÍCIAS

1. Qualificação Técnica

O item 9.14 do Edital, em consonância com o Termo de Referência, estabelece como requisito de habilitação a comprovação da qualificação técnica da licitante, mediante demonstração de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional compatível com o objeto licitado.

Para tanto, exige-se:

Handwritten signature in blue ink.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

- Comprovação de experiência prévia em serviços compatíveis com a implementação da Regularização Fundiária Urbana – REURB;
- Apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica;
- Registro do(s) atestado(s) no conselho profissional competente, acompanhado(s) da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT), quando aplicável;
- Indicação de equipe técnica mínima qualificada;
- Comprovação da qualificação profissional dos membros indicados;
- Apresentação de Declaração formal de compromisso de disponibilização da equipe técnica para execução do objeto.

O Termo de Referência detalha a composição mínima exigida, estabelecendo que a equipe técnica deverá contemplar, no mínimo:

- **Coordenador técnico (Arquiteto ou Engenheiro Civil)**, com Atestado de Capacidade Técnica devidamente registrado e acompanhado de CAT;
- **Profissional da área de agrimensura, cartografia ou engenharia**, com Atestado de Capacidade Técnica e respectiva CAT;
- **Advogado com experiência comprovada em Regularização Fundiária Urbana – REURB**;
- **Profissional da área social**, com comprovação de experiência compatível com as atividades socioassistenciais inerentes ao procedimento de regularização fundiária.

Dessa forma, a exigência editalícia não se limita à mera indicação de profissionais, mas impõe a demonstração objetiva de experiência técnica compatível, bem como a comprovação da qualificação formal dos integrantes da equipe mínima exigida.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

Da documentação apresentada pela licitante

Em atendimento às exigências previstas no item 9.14 do Edital e no Termo de Referência, a empresa SAGAZ EMPREENDIMENTOS E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA – EPP apresentou:

- Atestado de Capacidade Técnica devidamente registrado no CREA-RS, acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT), demonstrando execução de serviços compatíveis com o objeto licitado, especialmente no âmbito da Regularização Fundiária Urbana;
- Indicação nominal da equipe técnica mínima exigida, contemplando profissional habilitado para a coordenação técnica (Arquiteto ou Engenheiro Civil), profissional da área técnica correlata (agrimensura/cartografia /engenharia), advogado com experiência em REURB e profissional da área social;
- Documentação comprobatória da qualificação profissional dos membros indicados, incluindo diplomas, registros nos respectivos conselhos de classe e documentos que evidenciam experiência compatível com as atribuições a serem desempenhadas;
- Declaração formal de compromisso de disponibilização/contratação da equipe técnica, assumindo a obrigação de formalizar o vínculo contratual com os profissionais indicados no momento da assinatura do contrato, conforme previsão expressa no Termo de Referência;

Da comprovação da equipe técnica mínima e do vínculo profissional

Importante destacar que o próprio Termo de Referência estabelece que a comprovação do vínculo formal entre a licitante vencedora e os profissionais indicados deverá ocorrer no momento da assinatura do contrato, mediante





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

apresentação de contrato de trabalho, contrato de prestação de serviços ou instrumento societário equivalente.

Portanto, não se exige, na fase de habilitação, a formalização prévia do vínculo empregatício ou contratual, sendo suficiente a demonstração da qualificação técnica dos profissionais e o compromisso formal de sua disponibilização para execução do objeto.

A empresa apresentou Declaração formal de compromisso, assumindo a obrigação de formalizar o vínculo antes do início da execução contratual, em plena consonância com o previsto no TR.

Da legalidade da aceitação da Declaração de Compromisso

A aceitação da Declaração de Compromisso encontra respaldo expresso no Termo de Referência e observa o princípio da vinculação ao instrumento convocatório, previsto na Lei nº 14.133/2021.

Exigir vínculo formal já constituído na fase de habilitação, quando o edital e o TR não o preveem como requisito imediato, configuraria inovação indevida e violaria os princípios da legalidade, isonomia e segurança jurídica.

Assim, a documentação apresentada atende às exigências técnicas do Edital e do Termo de Referência.

2. Da Experiência Comprovada em REURB

O Termo de Referência exige comprovação de participação em programa de regularização fundiária concluído com emissão de matrículas





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

Certidões de Registro de Imóveis demonstrando emissão de matrículas individualizadas decorrentes de procedimentos de regularização fundiária, evidenciando experiência prática na execução de REURB com resultados efetivos, o que reforça sua aptidão técnica para execução do objeto licitado.

III – CONCLUSÃO

Após análise técnica detalhada da documentação apresentada pela empresa **SAGAZ EMPREENDIMENTOS E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA – EPP**, no que se refere ao item 9.14 do Edital e às disposições constantes no Termo de Referência, conclui-se que:

✓ Foram apresentados atestados de capacidade técnica compatíveis com o objeto licitado, devidamente registrados no conselho profissional competente e acompanhados da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT), quando aplicável;

✓ Houve indicação nominal da equipe técnica mínima exigida, contemplando os profissionais previstos no Termo de Referência;

✓ Restou comprovada a qualificação profissional dos membros indicados, mediante apresentação da documentação pertinente;

✓ Foi apresentada Declaração Formal de Compromisso de disponibilização da equipe técnica, suficiente para a fase de habilitação, nos termos do instrumento convocatório;

✓ A experiência demonstrada revela compatibilidade com a execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB, inclusive com comprovação de emissão de matrículas decorrentes de regularização fundiária.

Não se identificam, portanto, inconsistências ou descumprimentos quanto às exigências de qualificação técnica previstas no item 9.14 do Edital.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

Dessa forma, **opina-se pela validação integral da documentação técnica apresentada**, considerando atendidos os requisitos de qualificação técnica para fins de habilitação no certame.

25 de fevereiro de 2026


Andrea Magalhães

Departamento de Regularização Fundiária


Dionei Maia de Oliveira
Secretário Adjunto de Planejamento


Marcelo Pinheiro do Amaral
Secretário de Planejamento

