



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 015/2026

Processo administrativo nº 644/2026

Objeto: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COM A FINALIDADE DE IMPLEMENTAR AS MEDIDAS TÉCNICAS, ADMINISTRATIVAS E JURÍDICAS NECESSÁRIAS À REGULARIZAÇÃO DA POSSE DOS IMÓVEIS EM FAVOR DOS MORADORES DO NÚCLEO URBANO INFORMAL DENOMINADO JARDIM LAYR, MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES/SP.

Plataforma: Portal de Compras Públicas (www.portaldecompraspublicas.com.br). Sessão pública designada para 28 de outubro de 2026, às 9h.

Impugnante: SAGAZ EMPREENDIMENTOS E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA. – EPP (CNPJ nº 40.840.199/0001-80)

DECISÃO

Vistos.

I – RELATÓRIO

Trata-se de impugnação ao edital apresentada em 23 de outubro de 2026 por SAGAZ EMPREENDIMENTOS E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA. – EPP, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 40.840.199/0001-80, com sede em Campo Grande/MS, representada pelo Sr. Marcio Hiroaki Sakai, qualificado na peça como seu representante legal, com fundamento no art. 164 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no item 22 do Edital. A peça volta-se contra os critérios de pontuação do quesito N.4 (Quadro 4 do item 8.5.2.1 do Edital e item 8.3 do Termo de Referência), contra a exigência de registro ou visto em conselho e seccional do Estado de São Paulo (item 10.13.2, alíneas “a” a “d”), contra a composição da Equipe Técnica Básica e os tempos mínimos de experiência dos profissionais (item 10.13.1, alínea “d”, e item 10.13.2), contra as faixas temporais do Quadro 3 e contra a exigência de cinco anos de experiência da empresa (item 10.13.1, alínea “e”).

Em síntese, a impugnante sustenta que o objeto se limita a um único núcleo urbano informal, com cerca de 315 lotes, delimitação que afirma confirmada na resposta ao Questionamento nº 1, de 15 de outubro de 2026, e que toda exigência técnica, de habilitação ou de pontuação, deve atender simultaneamente aos testes de pertinência, de proporcionalidade e de motivação prévia (arts. 5º, 9º, I, 11, 18, IX, e 67 da Lei nº 14.133/2021). Quanto ao quesito N.4, afirma que as faixas de 30 e de 60 núcleos equivalem a 30 e a mais de 60 vezes a dimensão do objeto, em contrariedade à lógica da Súmula nº 263 do Tribunal de Contas da União e do art. 67, § 2º, da Lei, que limita a 50% os quantitativos exigíveis na habilitação. Acrescenta que a métrica não distingue qualidade, ignora o número de lotes, a complexidade dos núcleos e o resultado registral, e permite pontuar duas vezes o mesmo acervo nos dois subquesitos.



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

Apresenta, ainda, simulação segundo a qual a diferença de 20 pontos de Nota Técnica entre a primeira e a última faixa do quesito N.4 corresponde a 14 pontos de Nota Final. Para compensá-la pela Nota Comercial, a licitante com menor acervo precisaria oferecer desconto cerca de 46,7 pontos percentuais maior, ao passo que o desconto máximo exequível, tomado como referência o parâmetro de 75% do art. 59, § 4º, da Lei, renderia 7,5 pontos de Nota Final. Conclui que a quantidade de núcleos acumulados definiria o vencedor antes da abertura das propostas de preço e que o Anexo IV do Edital não explica por que os marcos adotados são 30 e 60 núcleos.

Quanto à exigência de registro ou visto no CREA/SP ou no CAU/SP e de inscrição na OAB/SP na habilitação, sustenta afronta aos arts. 9º, I, “b”, e 67, I e § 2º, da Lei nº 14.133/2021, ao art. 5º, parágrafo único, da Lei nº 12.378/2010, ao art. 58 da Lei nº 5.194/1966, ao art. 10, § 2º, da Lei nº 8.906/1994 e à Súmula nº 272 do TCU, com invocação do Acórdão nº 1.889/2019 – Plenário daquela Corte.

Quanto à equipe, afirma que o art. 67, III, da Lei autoriza a indicação do pessoal técnico responsável, mas não a predeterminação do número de profissionais, e invoca o Acórdão nº 469/2026 – Plenário do TCU. Confronta a equipe de 17 ou 18 profissionais com o valor mensal estimado de R\$ 43.623,80, do qual resultariam cerca de R\$ 2.566,11 por profissional, para concluir que a alocação integral não é esperada e que o dimensionamento é matéria de gestão da contratada. Considera, ainda, que os seis cadastradores de campo e os três profissionais de apoio administrativo, de nível médio, não integram a equipe técnica responsável pelos trabalhos e que sua indicação nominal na habilitação antecipa custo vedado pela Súmula nº 272.

Quanto aos tempos mínimos de experiência, invoca o art. 67, §§ 2º e 5º, da Lei e o Acórdão nº 733/2026 – Plenário do TCU, sustenta que a Lei nº 13.465/2017 completou nove anos de vigência em julho de 2026, de modo que os marcos de 10 e de mais de 15 anos premiariam experiência acumulada sob regimes anteriores, e aponta lacuna no Quadro 3, que não define a pontuação do profissional com mais de 8 e até 9 anos de experiência. Sustenta, por fim, que a exigência de cinco anos de experiência da empresa não encontra amparo no art. 67, § 5º, por se tratar de serviço por escopo.

Em tópico próprio, a impugnante afirma que o agente de contratação pode ser responsabilizado pela condução de certame com cláusula sabidamente ilegal, invoca o Acórdão nº 6.556/2025 – Segunda Câmara do TCU e o art. 28 do Decreto-Lei nº 4.657/1942 e reserva o direito de representar aos órgãos de controle, previsto no art. 170, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

Requer: a) o recebimento e o processamento da impugnação, com resposta motivada no prazo do art. 164, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021, divulgada no sítio eletrônico oficial e no Portal de Compras Públicas; b) a suspensão da sessão pública designada para 28 de outubro de 2026, nos termos do item 22.6.1 do Edital, até a decisão sobre a impugnação e a republicação do Edital



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

corrigido; c) a reformulação do Quadro 4 (quesito N.4) do item 8.5.2.1 do Edital e do item 8.3 do Termo de Referência, com faixas proporcionais à regularização de um único núcleo com cerca de 315 lotes, preferencialmente vinculadas ao número de lotes regularizados com registro, admitido o somatório de atestados e afastada a dupla contagem do mesmo acervo nos dois subquesitos; d) a exclusão, das alíneas “a” a “d” do item 10.13.2 do Edital e do item 7.1.1.1 do Termo de Referência, da exigência de registro ou visto no CREA/SP ou no CAU/SP e de inscrição na OAB/SP como condição de habilitação, exigindo-se o visto ou a inscrição suplementar, quando legalmente exigíveis, somente da vencedora, como condição para a assinatura do contrato; e) a exclusão da composição numérica mínima da Equipe Técnica Básica como requisito de habilitação, limitada a exigência à indicação dos profissionais de nível superior responsáveis pelos trabalhos, e, em qualquer hipótese, a exclusão dos cadastradores de campo e dos profissionais de apoio administrativo (alíneas “h” e “i” do item 10.13.2) dos documentos de habilitação; f) a substituição dos tempos mínimos de experiência dos profissionais pela comprovação, mediante CAT, atestado ou documento equivalente, de execução de serviço de características semelhantes ao objeto, sem limitação de tempo, e, subsidiariamente, a manutenção de marco temporal apenas mediante motivação técnica expressa e em patamar não superior a três anos; g) a revisão das faixas temporais do Quadro 3 (quesito N.3), com a correção da lacuna entre 8 e 9 anos e a adoção de critérios proporcionais e motivados; h) a exclusão da exigência de cinco anos de experiência da empresa (item 10.13.1, alínea “e”); i) a republicação integral do Edital com as correções, com reabertura do prazo mínimo de 35 (trinta e cinco) dias úteis para apresentação das propostas, nos termos do art. 55, IV e § 1º, da Lei nº 14.133/2021; e j) subsidiariamente, caso mantida qualquer das exigências impugnadas, a indicação expressa do documento do processo em que se encontra a motivação técnica de cada uma, com disponibilização de cópia, para os fins do art. 170, § 4º, da Lei.

Parte das questões suscitadas coincide com as examinadas nas impugnações apresentadas por TRIBUTECH GESTÃO PÚBLICA LTDA., decidida em 22 de outubro de 2026, e por INSTITUTO URB7 DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA LTDA., decidida em 27 de outubro de 2026. Ambas foram instruídas com manifestação técnica da área requisitante desta Secretaria, prestada em 22 e em 26 de outubro de 2026, respectivamente, na forma do art. 7º, § 2º, do Decreto Municipal nº 24.608, de 20 de agosto de 2026. Os fundamentos dessas decisões e manifestações, juntadas aos autos, incorporam-se a esta decisão na medida em que aplicáveis às questões aqui renovadas.

É o relatório. Passa-se a decidir.

II – DA ADMISSIBILIDADE

A impugnação é tempestiva. Nos termos do art. 164 da Lei nº 14.133/2021 e do item 22.2 do Edital, o pedido deve ser apresentado até 3 (três) dias úteis antes da data designada para a abertura da sessão pública. Designada a sessão para 28 de outubro de 2026, quarta-feira, às 9h, e



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

computados regressivamente os dias úteis que a antecedem, 27 (terça-feira), 26 (segunda-feira) e 23 de outubro (sexta-feira), excluídos o sábado e o domingo, dias 24 e 25, o termo final recaiu em 23 de outubro de 2026, data que o preâmbulo do Edital consigna, com limite às 23h59. A peça foi datada e assinada digitalmente em 23 de outubro de 2026, às 20h11, e apresentada por meio do Portal de Compras Públicas, forma exclusiva prevista no item 22.3 do Edital. O protocolo ocorreu no último dia do prazo, e o cômputo coincide com o que a própria impugnante apresenta.

O prazo de resposta, de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame (art. 164, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021 e item 22.4 do Edital), encerra-se em 27 de outubro de 2026, data desta decisão.

Quanto à legitimidade, o art. 164 da Lei nº 14.133/2021 e o item 22.2 do Edital reconhecem a qualquer pessoa a condição de parte legítima para impugnar o instrumento convocatório. A impugnante é sociedade empresária enquadrada como empresa de pequeno porte, cuja denominação e cujo timbre (“regularizando sonhos”) indicam atuação no ramo imobiliário e de regularização, o que a situa como potencial licitante nos termos do item 4.1 do Edital. A sede no Estado de Mato Grosso do Sul confere interesse concreto à discussão sobre o registro de profissionais em conselhos e seccional do Estado de São Paulo.

A peça não informa, porém, se a impugnante pretende participar do certame. Tampouco traz dado algum sobre o seu próprio acervo, como o número de núcleos ou de lotes que já regularizou, a faixa do quesito N.4 em que se enquadraria ou a equipe de que dispõe. A omissão não afeta o conhecimento da impugnação, mas tem relevância na valoração da prova da alegada restrição à competitividade, examinada nos itens III.2, III.3 e III.5.

A peça foi firmada pelo Sr. Marcio Hiroaki Sakai, nela qualificado como representante legal, com assinatura manuscrita e certificado digital ICP-Brasil emitido em seu nome. Não veio acompanhada, contudo, do contrato social ou do ato de designação do administrador, documentos que o item 22.9 do Edital exige para demonstrar os poderes de quem subscreve petição em nome de empresa. A falha impede confirmar documentalmente a condição declarada, mas não impede o conhecimento da impugnação, pela mesma razão consignada na decisão de 27 de outubro de 2026. O art. 164 da Lei nº 14.133/2021 reconhece legitimidade a qualquer pessoa, de modo que a peça seria conhecida ainda que imputada apenas ao signatário, e a matéria diz respeito à regularidade do edital, que a Administração tem o dever de examinar no exercício da autotutela (Súmula nº 473 do Supremo Tribunal Federal).

Conhece-se, pois, da impugnação, para, no mérito, **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, exclusivamente para fixar interpretação vinculante que supre a lacuna do Quadro 3. Julga-se prejudicado o pedido relativo ao registro em conselho e seccional paulistas, já acolhido em decisão



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

anterior, e mantêm-se as demais exigências impugnadas, sem alteração do Edital, pelas razões a seguir expostas.

III – DO MÉRITO

O exame das cláusulas impugnadas depende da correta compreensão do objeto, já delineada nas decisões de 22 e de 27 de outubro de 2026. A licitação tem por objeto a regularização fundiária de interesse social do núcleo Jardim Layr, com cerca de 315 lotes em área aproximada de 135.600 m². O núcleo provém do loteamento Jardim Layr I, da década de 1950, inscrito sob o nº 81 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes nos termos do Decreto-Lei nº 58/1937, com 30 quadras e 683 lotes. Foi ocupado em desacordo com o projeto aprovado, alcança áreas públicas e é cortado pelo ribeirão Oropó (itens 5.1 a 5.3 do Termo de Referência).

A execução reúne análise dominial, levantamentos, estudos ambiental e de risco, projeto de regularização, cadastro e trabalho social e acompanhamento do registro até a abertura das matrículas individuais (item 6 do Termo de Referência), com recursos do Contrato de Repasse nº TC 964748/2024/MCIDADES/CAIXA (itens 4 e 13). Um erro de método no projeto não fica restrito a uma unidade, porque se reproduz em todas as matrículas abertas a partir dele.

A impugnação reitera, em parte, argumentos examinados naquelas decisões e acrescenta outros, como a simulação do efeito do quesito N.4 sobre a Nota Final, a alegada dupla contagem do acervo, a exigência de composição mínima da equipe à luz do Acórdão nº 469/2026 – Plenário do TCU e a lacuna do Quadro 3. Cada argumento é examinado a seguir, com remissão aos fundamentos já assentados quando a questão é a mesma.

III.1 – Do conteúdo do quesito N.4 e da equiparação entre pontuação técnica e habilitação

A impugnante descreve com exatidão as faixas do Quadro 4 do item 8.5.2.1 do Edital, que reproduz o item 8.3 do Termo de Referência. Em cada subquesito, o dos atestados de coordenação de equipe multiprofissional para trabalho interdisciplinar de campo e o dos atestados de execução de trabalho em regularização fundiária, são atribuídos 5 pontos a execuções de regularização de interesse social em menos de 30 núcleos ou empreendimentos, 10 pontos a execuções entre 30 e 60 e 15 pontos a execuções em mais de 60. Reconhece também, diversamente da impugnação decidida em 27 de outubro de 2026, que a licitante que regularizou um único núcleo pontua. O ponto controvertido é a leitura que faz desse texto, segundo a qual o critério “só diferencia as licitantes a partir de 3.000% do objeto”.

A leitura é inexata. O primeiro degrau da escala está na passagem de nenhuma para uma execução comprovada. A faixa inicial compreende de 1 a 29 núcleos, como consignado com efeito vinculante na decisão de 27 de outubro de 2026, e a licitante que não comprovar execução alguma não pontua no subquesito. Quem comprova uma execução em cada subquesito obtém 10 dos 30



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

pontos do quesito. A escala começa a diferenciar, portanto, em um núcleo, que é a dimensão do próprio objeto, e somente os dois degraus seguintes exigem dezenas de núcleos.

A equiparação com a Súmula nº 263 do TCU e com o art. 67, § 2º, da Lei nº 14.133/2021 também não procede. Os dois parâmetros regulam a habilitação, que é juízo eliminatório sobre a aptidão mínima para executar o objeto. A pontuação técnica tem outra função. O art. 36, § 1º, da Lei manda adotar a técnica e preço quando forem relevantes “a avaliação e a ponderação da qualidade técnica das propostas que superarem os requisitos mínimos estabelecidos no edital”, de modo que o quesito valora, por definição, o que excede o mínimo.

A habilitação deste certame, aliás, sequer fixa quantitativo mínimo de núcleos ou de lotes e se limita a exigir atestados de elaboração de projetos de regularização fundiária e de serviços de características semelhantes (item 10.13.1, alíneas “e” e “f”). Se o teto de 50% da habilitação se aplicasse à pontuação “com a mesma força”, como sustenta a impugnante, a faixa máxima não poderia ultrapassar a metade do objeto, e o quesito deixaria de distinguir qualquer licitante que já tivesse regularizado um núcleo inteiro.

A própria impugnante não aplica a tese que enuncia. Afirma que a lógica do art. 67, § 2º, vale integralmente para a pontuação, mas propõe, como alternativas, faixa máxima acima de 630 lotes, correspondente a 200% do objeto, ou de 4 ou mais núcleos, correspondente a 400%. Ao propor faixas superiores à dimensão do objeto, admite que a pontuação pode valorar experiência que a excede, e a divergência fica restrita ao patamar dos cortes.

A comparação ignora, ainda, a diferença de grandeza. O art. 67, § 2º, quantifica parcelas do objeto, isto é, volume de trabalho. O número de núcleos mede quantos procedimentos de Reurb a licitante conduziu, cada qual com situação dominial, urbanística, ambiental e registral própria e com as fases sucessivas do art. 28 da Lei nº 13.465/2017, como assentado na decisão de 27 de outubro de 2026 (item III.2). Dizer que 30 núcleos equivalem a “30 vezes a dimensão do objeto” trata como múltiplo do contrato o que é contagem de experiências distintas.

Afastada a equiparação, resta verificar se a métrica e os marcos adotados são pertinentes e proporcionais.

III.2 – Da métrica do quesito N.4, da alegada dupla contagem e da motivação dos marcos de 30 e de 60 núcleos

A impugnante afirma que o quesito não distingue qualidade, porque a licitante com 1 e a licitante com 29 núcleos recebem os mesmos 5 pontos. O agrupamento é próprio de toda escala por faixas e reaparece nas alternativas da impugnante, em que a licitante com 4 e a licitante com 100 núcleos receberiam a mesma nota máxima. O Tribunal de Contas do Estado de São Paulo tem exigido, justamente, faixas de pontuação que orientem a comissão julgadora e permitam aos



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

interessados anteverem, com razoável grau de previsibilidade, como suas propostas serão avaliadas (TC-019869.989.25-1, Tribunal Pleno, Rel. Cons. Renato Martins Costa, sessão de 10/12/2025). Faixas implicam agrupamento, e o que cabe examinar é se os cortes têm razão de ser.

O exemplo da empresa que regularizou um núcleo de 315 lotes, com Certidão de Regularização Fundiária registrada, e que receberia “a nota mínima” não procede nos termos em que posto. Se comprovar a coordenação da equipe e a execução, essa empresa obtém 10 dos 30 pontos do quesito e permanece em condições de vencer, porque os quesitos N.1 e N.2 somam 50 pontos da Nota Técnica (item III.3). A métrica também considera o resultado registral. O item 8.5.2.2 do Edital exige, quando a prova se faz por projetos, a comprovação de efetivação da Reurb no Cartório de Registro de Imóveis, e o quesito pontua “execuções de regularizações”, categoria que não abrange estudos ou propostas não implementados.

A substituição do número de núcleos pelo número de lotes foi examinada na decisão de 27 de outubro de 2026 (item III.2). O quantitativo de 315 lotes é estimativa, a ser aferida no levantamento planialtimétrico e no cadastro social (item 5.1 do Termo de Referência e resposta ao Questionamento nº 1). Os riscos deste contrato concentram-se no ciclo procedimental, da análise dominial de loteamento inscrito sob o Decreto-Lei nº 58/1937 aos estudos ambiental e de risco e ao registro, e o volume de lotes de um único procedimento pouco informa sobre a variedade de situações que a licitante já enfrentou.

A aferição da “complexidade jurídica e urbanística dos núcleos”, por sua vez, exigiria juízo da comissão sobre a semelhança de cada atestado, sem critério verificável. O TCU considerou irregular exigir aptidão para serviços de complexidade equivalente sem delimitação clara e verificável das características mínimas, por facultar avaliações discricionárias incompatíveis com o julgamento objetivo (Acórdão nº 1742/2026 – Plenário, Rel. Min. Benjamin Zymler). O raciocínio vale para a pontuação técnica, sujeita ao mesmo princípio (art. 5º da Lei nº 14.133/2021).

Também não há dupla contagem. Os dois subquesitos medem atributos distintos, como registra o item 4 do Anexo IV do Edital. O primeiro avalia a capacidade de coordenar equipe multiprofissional em trabalho interdisciplinar de campo, e o segundo, a execução de trabalhos de regularização fundiária. A unidade de medida é a mesma, mas o fato comprovado é outro. A empresa que executou regularizações em parcela do trabalho ou sob coordenação de terceiro, sem coordenar a equipe multiprofissional, pontua apenas no segundo subquesito. Quando um mesmo atestado certifica os dois fatos, cada subquesito valora o fato que lhe corresponde.

A regra proposta, que vedaria o uso do mesmo acervo nos dois subquesitos, obrigaria a licitante a reunir atestados diferentes para a coordenação e para a execução. Penalizaria, assim, a execução integrada que o objeto exige, em que a mesma empresa coordena a equipe e conduz a regularização, e seria mais restritiva do que a regra atual. O somatório de atestados, também pedido,



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

já é admitido. O item 8.5.2.2 refere-se a “atestado(s)”, e as faixas contam execuções em núcleos ou empreendimentos, contagem que se faz pela soma das execuções comprovadas em um ou mais documentos. Para afastar dúvida no julgamento, o ponto será objeto de consignação no dispositivo.

Resta a alegação de que o Anexo IV não explica por que os marcos são 30 e 60 núcleos. É certo que o anexo não traz justificativa numérica para cada corte. O art. 18, IX, da Lei nº 14.133/2021 exige a motivação circunstanciada dos critérios de pontuação, e o Anexo IV a apresenta ao indicar o que o quesito mede, a experiência institucional em regularizações de interesse social, e por que essa experiência importa para este objeto. O mesmo anexo registra a experiência desta Secretaria no convênio com o Programa Cidade Legal, do Governo do Estado de São Paulo, em que produtos elaborados por empresas contratadas não atenderam aos padrões mínimos de qualidade, foram inutilizados ou exigiram retrabalho pela equipe técnica da Secretaria.

Os marcos numéricos operacionalizam uma escala classificatória, cuja função é ordenar a experiência das concorrentes entre si. Sua referência é a experiência disponível no mercado de regularização fundiária, ao passo que a dimensão do objeto é medida na habilitação. A área requisitante, na manifestação técnica de 26 de outubro de 2026, examinou as mesmas faixas e concluiu pela sua manutenção.

Nesse contexto, a razoabilidade dos cortes afere-se pelo efeito que produzem sobre a disputa, e esse efeito não foi demonstrado. A impugnante não informa quantas empresas alcançariam cada faixa, não indica edital de objeto semelhante com escala diversa e não revela em que faixa ela própria se enquadraria. Os atos administrativos gozam de presunção de legitimidade, e cabe a quem alega o caráter restritivo de uma cláusula demonstrar o fato em que apoia a alegação (decisão de 27 de outubro de 2026, item III.3).

As faixas alternativas tampouco trazem justificativa numérica própria. Derivam apenas da proximidade com o tamanho do objeto, que é o parâmetro da habilitação. No caso da escala de 1, de 2 a 3 e de 4 ou mais núcleos, atribuiriam a mesma nota à licitante com quatro e à licitante com cem regularizações, retirando do quesito a diferenciação que legitima o critério de técnica e preço (TC-015933.989.24-6, Primeira Câmara, Rel. Cons. Wagner de Campos Rosário, sessão de 10/02/2026, invocado na decisão de 27 de outubro de 2026).

Mantém-se a métrica do quesito N.4.

III.3 – Do efeito do quesito N.4 sobre a Nota Final e da simulação apresentada

Diversamente da impugnação decidida em 27 de outubro de 2026, a presente peça traz simulação do efeito do quesito sobre a Nota Final, que merece exame próprio. Os cálculos estão corretos. Pela fórmula $NF = (0,7 \times NT) + (0,3 \times NC)$, do item 8.9.2 do Edital, a diferença de 20 pontos de Nota Técnica entre a licitante enquadrada na faixa inicial dos dois subquesitos (10 pontos) e a



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

enquadrada na faixa superior de ambos (30 pontos) corresponde a 14 pontos de Nota Final. Pela fórmula $NC = 100 \times [1 - (VP/VR)]$, do item 8.8.1, cada ponto percentual de desconto sobre o valor de referência vale 1 ponto de Nota Comercial e 0,3 ponto de Nota Final, de modo que a compensação exigiria desconto cerca de 46,7 pontos percentuais maior. A conclusão que a impugnante extrai desses números, porém, não decorre deles.

O que a simulação mede é o peso do quesito N.4 na Nota Técnica, que não foi impugnado. A diferença de 20 pontos resulta de o quesito valer 30 pontos, distribuídos em faixas de 5, 10 e 15 pontos por subquesito, e permanece idêntica qualquer que seja o patamar dos cortes. Nas faixas propostas pela própria impugnante, a licitante com um núcleo receberia 10 pontos e a licitante com quatro ou mais, 30 pontos. Na escala de lotes, a diferença seria a mesma entre quem comprovasse 158 e quem comprovasse mais de 630 lotes. Em qualquer delas, os 14 pontos de Nota Final continuariam a exigir os mesmos 46,7 pontos percentuais de desconto.

A reformulação pedida no item “c” mudaria apenas quem alcança a faixa superior e deixaria intacto o efeito que a simulação descreve. A simulação, portanto, não serve de fundamento ao pedido.

O mesmo cálculo se aplica a qualquer diferença de 20 pontos de Nota Técnica, em qualquer quesito. A licitante cujas respostas aos dois itens do Quadro 1 e aos itens de metodologia, fluxograma, cronograma e organização do Quadro 2 forem avaliadas como insuficientes perde 22 pontos de Nota Técnica para a concorrente avaliada como satisfatória nesses mesmos itens, diferença superior a todo o intervalo graduado do quesito N.4. A prevalência da técnica sobre o preço decorre da lei. Para os serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual do art. 6º, XVIII, “a”, da Lei nº 14.133/2021, com valor estimado acima do limite atualizado do art. 37, § 2º, o julgamento por técnica e preço observa a proporção de 70% de valoração da proposta técnica (inciso II), adotada no item 8.9.1 do Edital. Ao fixar essa proporção, o legislador assumiu que diferenças técnicas pesariam mais do que diferenças de preço, e é esse o desenho que a simulação descreve.

A simulação compara, ainda, os extremos da escala e supõe desempenho idêntico nos demais 70 pontos da Nota Técnica. Os quesitos N.1 e N.2, que avaliam o conhecimento do problema, a metodologia e o plano de trabalho, somam 50 pontos, ou 35 pontos de Nota Final, duas vezes e meia a parcela graduada do quesito N.4 (decisão de 27 de outubro de 2026, item III.3). O cenário em que a quantidade de núcleos “define o vencedor antes mesmo de abertas as propostas de preço” pressupõe concorrentes iguais em tudo o mais e situadas em faixas opostas do quesito N.4. A impugnante não informa se alguma licitante, ela inclusive, se enquadra na faixa superior. Se nenhuma alcançar 30 núcleos, o quesito não separará as concorrentes além da faixa inicial.



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

Se o argumento procedesse, atingiria a relação entre as notas técnica e comercial, que decorre do art. 37, § 2º, II, da Lei e dos itens 8.8.1 e 8.9 do Edital e não foi objeto de pedido. Mantém-se o quesito, também sob esse fundamento.

III.4 – Da exigência de registro ou visto no CREA/SP e no CAU/SP e de inscrição na OAB/SP

O pedido “d” coincide, nos fundamentos e na solução pretendida, com o pedido “a” da impugnação apresentada por TRIBUTECH GESTÃO PÚBLICA LTDA., acolhido na decisão de 22 de outubro de 2026 (item III.3). Aquela decisão retificou as alíneas “a” a “d” do item 10.13.2 do Edital e o item 7.1.1.1 do Termo de Referência, para exigir na habilitação o registro regular e vigente no CREA de qualquer unidade da Federação ou no CAU, conforme a formação do profissional, e a inscrição regular do advogado em qualquer Seccional da OAB. Acrescentou ao item 16.6 do Edital a apresentação, pela adjudicatária, do visto no CREA-SP e da inscrição suplementar na OAB/SP, quando exigíveis, como condição para a assinatura do contrato. Determinou, ainda, a lavratura e a divulgação do termo de retificação e consignou essa interpretação com efeito vinculante para todos os licitantes (alíneas “b”, “d” e “e” do dispositivo).

Os fundamentos invocados pela impugnante são os mesmos que conduziram àquele acolhimento, a saber, a validade nacional do registro no CAU (art. 5º, parágrafo único, da Lei nº 12.378/2010), o nascimento da obrigação de visto com o exercício da atividade em outra região (art. 58 da Lei nº 5.194/1966), o caráter condicionado da inscrição suplementar (art. 10, § 2º, da Lei nº 8.906/1994) e a vedação de custos antecipados (Súmula nº 272 do TCU). A decisão que afastou a exigência da fase de habilitação é anterior à apresentação desta impugnação, e o resultado pretendido coincide com o já determinado. O pedido fica prejudicado.

III.5 – Da composição da Equipe Técnica Básica e da indicação nominal dos profissionais na habilitação

A premissa fática da impugnante é, em parte, correta. A alínea “d” do item 10.13.1 do Edital exige, na habilitação, a “relação nominal completa de todos os profissionais, membros da equipe”, e o item 10.13.2 define a composição mínima dessa equipe, que soma 17 profissionais, ou 18 se o Responsável Técnico e o Coordenador Geral forem pessoas distintas. A leitura de que o Edital fixa equipe rígida, “nominalmente comprometida desde a habilitação” e incompatível com a variação da demanda, não corresponde, porém, ao conjunto das cláusulas. O item 7.1.1 do Termo de Referência, invocado pela própria impugnante, dispõe:

“A equipe deverá ser dimensionada de acordo com o volume de atividades previstas, conforme cronograma, de forma a executar integralmente as ações, portanto devendo ser alocada em conformidade com a demanda sinalizada no cronograma. [...] A Equipe Técnica da Empresa Contratada para o desenvolvimento dos projetos e planos, que se responsabilizará pelos serviços executados, deverá ser composta, no mínimo, de:”



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

A composição é um piso, e a alocação acompanha o cronograma. O Edital não exige vínculo empregatício prévio nem dedicação integral. Pede declaração de disponibilidade (item 10.13.1, alínea “c”) e a presença dos profissionais indicados em até 5 (cinco) dias após a emissão da ordem de serviço (item 7.1.3), em linha com a jurisprudência do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo que repele a exigência antecipada de vínculo profissional (TC-011612.989.26-9, Tribunal Pleno, Rel. Cons. Wagner de Campos Rosário, sessão de 24/06/2026).

As medições são feitas por valor global de cada serviço, mediante a entrega e a aprovação do conjunto de produtos de cada etapa (item 18.2.1 do Edital e cláusula 6.2.1 da minuta contratual). O cálculo apresentado pela impugnante, de cerca de R\$ 2.566,11 por profissional ao mês, confirma esse modelo, em que a equipe mínima não é posto de trabalho remunerado por pessoa alocada. O piso de competências fixado no Termo de Referência convive, assim, com a alocação variável que a impugnante reputa necessária.

Quanto aos profissionais de nível superior, a composição corresponde, com uma exceção, a um profissional por competência exigida pelo objeto, a saber, o Responsável Técnico e o Coordenador Geral, que podem ser a mesma pessoa, o arquiteto e urbanista ou engenheiro civil pleno, o advogado, o técnico ambiental e o técnico agrimensor. A exceção são os três assistentes sociais. Os produtos da Reurb dependem de responsabilidades técnicas distintas, do levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado subscrito por profissional competente, com ART ou RRT (art. 35, I, da Lei nº 13.465/2017), aos estudos técnicos ambiental e de risco (arts. 11, § 2º, e 39), à análise jurídica dos títulos e dos dossiês das famílias (itens 6.1 e 6.8 do Termo de Referência) e ao cadastro socioeconômico, coordenado por assistentes sociais (item 6.8).

Definir essas funções é definir a qualificação que o objeto requer. É o que autoriza o art. 67, III, da Lei nº 14.133/2021, ao prever a “indicação do pessoal técnico [...] adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada membro da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos”.

A indicação desses profissionais é também condição do próprio julgamento por técnica e preço. O art. 37, II, da Lei inclui entre os fatores de avaliação “a qualificação das equipes técnicas”, e o quesito N.3 pontua o Coordenador Geral e sete profissionais de nível superior pleno, discriminados no Quadro 3 como um arquiteto e urbanista ou engenheiro civil, um advogado, três assistentes sociais, um técnico ambiental e um técnico agrimensor. O art. 38 exige que a execução do contrato tenha participação direta e pessoal dos profissionais que deram causa à pontuação, e não há como pontuar a equipe sem identificá-la. O primeiro pedido da alínea “e”, de limitar a exigência à indicação dos profissionais de nível superior responsáveis pelos trabalhos, coincide, em substância, com o que o Edital já contém em relação a esses profissionais.



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

O Acórdão nº 469/2026 – Plenário do TCU não conduz a conclusão diversa. Segundo o enunciado divulgado no Boletim de Jurisprudência nº 575 daquela Corte, a irregularidade foi reconhecida por desacordo com o Anexo VII-B, item 2.1, alínea “a”, da IN Seges/MP nº 5/2017, que veda à Administração fixar o quantitativo de mão de obra a ser utilizado na prestação do serviço. Outro enunciado extraído do mesmo acórdão indica que o certame examinado visava à contratação de assessoria jurídica generalista, objeto sem a composição multidisciplinar que a lei impõe à Reurb.

A instrução normativa, ademais, é regulamento federal destinado aos órgãos integrantes do SISG. O art. 187 da Lei nº 14.133/2021 faculta aos Municípios aplicar os regulamentos editados pela União, e este Município adota regulamentação própria (Decretos Municipais nº 17.500/2018, nº 22.435/2024 e nº 22.449/2024, referidos no preâmbulo do Edital). Resta a razão persuasiva do precedente, segundo a qual a contratada assume o ônus de complementar a equipe que dimensionar mal. O Termo de Referência a observa, ao impor alocação conforme a demanda do cronograma e pagamento por produto entregue.

Restam os seis cadastradores de campo e os três profissionais de apoio administrativo, de nível médio (alíneas “h” e “i” do item 10.13.2 do Edital e item 7.1.1.2 do Termo de Referência). A impugnante sustenta que não integram a “equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos” e que, por isso, estariam fora do art. 67, III. A leitura considera apenas a parte final do dispositivo. O inciso III autoriza duas exigências distintas, a “indicação do pessoal técnico, das instalações e do aparelhamento adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação” e a qualificação de cada membro da equipe técnica responsável. A primeira alcança o pessoal necessário à execução, inclusive o que atua sob a coordenação dos profissionais responsáveis. O § 8º do mesmo artigo, ao admitir a exigência da relação dos compromissos que diminuem a disponibilidade do “pessoal técnico referido nos incisos I e III”, confirma que a disponibilidade desse pessoal é matéria própria da habilitação.

Os cadastradores de campo e o apoio administrativo integram esse pessoal. Compõem, com os assistentes sociais, a equipe do cadastro social (item 7.1.1.2 do Termo de Referência), etapa em que o trabalho de campo deve percorrer a área “moradia por moradia” e que não será aceita se mais de 20% dos ocupantes constarem como ausentes (item 6.8). Entre os produtos da etapa estão os formulários de cadastro em meio físico e digitalizado, a planilha com a tabulação de todas as informações obtidas e a cópia dos documentos necessários à titulação, base da análise jurídica dos dossiês das famílias. A etapa de cadastro social e coleta de documentos e as quatro etapas de trabalho social somam R\$ 139.585,39, ou 17,78% do valor estimado (Anexo 1 do Termo de Referência).

O próprio Edital trata essa estrutura como relevante para a execução. O quesito N.2 avalia a “estrutura de apoio técnico e administrativo” da proponente (Quadro 2 do item 8.5.2.1), e



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

o item 2 do Anexo IV justifica o critério por evidenciar a capacidade operacional da proponente de sustentar a execução do contrato, do ponto de vista logístico e gerencial, com o suporte necessário à equipe técnica de campo. A indicação nominal na habilitação dá materialidade ao que a proposta técnica descreve e permite verificar que a licitante dispõe da estrutura mínima para a etapa de campo.

Também não procede a alegação de custo antecipado. O Edital não exige vínculo empregatício, contratação prévia nem dedicação integral. Exige a relação nominal, os currículos que comprovem a formação de nível médio e a experiência anterior, sem patamar temporal, e a declaração de disponibilidade (item 10.13.1, alíneas “c” e “d”), com a presença dos profissionais em até 5 (cinco) dias após a emissão da ordem de serviço (item 7.1.3). Identificar pessoas disponíveis e reunir seus currículos é a providência que o art. 67, III, situa na habilitação ao falar em pessoal “disponível”. Difere dos custos de contratação, aquisição ou licenciamento que a Súmula nº 272 do TCU veda antecipar, e o documento só é exigido do licitante declarado vencedor (item 10.1 do Edital).

A própria impugnante afasta o efeito restritivo que alega. Ao qualificar essas funções como de “mercado amplo e reposição imediata”, reconhece que qualquer interessado pode indicá-las sem dificuldade, e a exigência foi calibrada nessa medida. A decisão de 22 de outubro de 2026 observou que essas funções, sem patamar de experiência, executam tarefas instrumentais, de modo que o rigor da qualificação se concentra onde estão o valor e o risco do contrato (item III.4). A peça não indica interessado que tenha deixado de reunir esses profissionais, e a substituição durante a execução é admitida por outros de igual ou superior qualificação (item 10.13.1, alínea “h”). Exigência pertinente ao objeto e sem efeito excludente demonstrado não configura a restrição vedada pelo art. 9º, I, “a” e “c”, da Lei nº 14.133/2021.

Quanto ao número de seis cadastradores e de três profissionais de apoio, valem as razões já expostas sobre o Acórdão nº 469/2026 – Plenário. A quantidade é piso, a alocação segue a demanda do cronograma, e a contratada assume o ônus de complementar a equipe que se mostrar insuficiente para concluir o cadastro no prazo e no padrão de aceite do item 6.8 (item 7.1.1 do Termo de Referência).

Nega-se provimento ao pedido “e”, mantidas a composição mínima da Equipe Técnica Básica e a sua indicação nominal na habilitação (item 10.13.1, alínea “d”, e item 10.13.2 do Edital).

III.6 – Dos tempos mínimos de experiência dos profissionais e da experiência mínima da empresa

O pedido “f” renova, com argumentos adicionais, a impugnação examinada na decisão de 22 de outubro de 2026 (item III.1). Ali se assentou que a vedação de “limitações de tempo e de locais específicos relativas aos atestados”, do art. 67, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, tem por objeto os



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

atestados e impede que o edital os recuse em razão da época ou do local da execução. A qualificação de cada membro da equipe técnica, autorizada pelo inciso III do caput, compreende a experiência acumulada na atividade, e o § 6º do mesmo artigo confirma essa leitura ao admitir a substituição dos profissionais indicados apenas por outros de experiência equivalente ou superior. O item 10.13.2 aceita atestados de qualquer época e de qualquer localidade e admite meios alternativos de prova.

O limite de três anos do art. 67, § 5º, invocado no pedido subsidiário, não se transporta para a qualificação dos profissionais. O dispositivo regula a experiência da própria licitante em serviços contínuos, medida pela duração da prestação já realizada, e a impugnante afirma, com acerto, que o objeto é serviço por escopo. Ao invocar o teto de uma hipótese que ela própria reputa inaplicável, adota como medida de razoabilidade grandeza diversa da que está em exame, que é a senioridade de profissionais em função técnica específica. O próprio pedido subsidiário, aliás, admite marco temporal desde que motivado e proporcional, o que afasta a tese de vedação absoluta sustentada na mesma alínea.

O Acórdão nº 733/2026 – Plenário do TCU tampouco socorre a impugnante. Segundo o enunciado divulgado no Boletim de Jurisprudência nº 578 daquela Corte, o Tribunal examinou licitação de serviços continuados e firmou que a exigência de tempo mínimo de experiência do art. 67, § 5º, para fins de qualificação técnico-operacional, deve estar fundamentada em informações do estudo técnico preliminar. O precedente trata da experiência da empresa em serviço contínuo e exige motivação para o requisito temporal, sem vedá-lo.

Neste certame, a motivação consta do item 3 do Anexo IV do Edital, elaborado com referência ao art. 18, IX, da Lei, e foi complementada pela manifestação técnica de 22 de outubro de 2026. A decisão daquela data relacionou os patamares às responsabilidades que o Termo de Referência atribui a cada função, como o projeto de regularização fundiária dos arts. 35 e 36 da Lei nº 13.465/2017, a cartografia sujeita a erro posicional não superior a oito centímetros (art. 29, § 3º, do Decreto nº 9.310/2018) e a análise jurídica dos títulos e dos dossiês das famílias (itens 6.1, 6.3, 6.8, 6.9 e 6.14 do Termo de Referência). Os patamares são graduados segundo a função, com 10 anos para as funções sênior de responsabilidade técnica e de coordenação, 5 anos para as de nível superior pleno e nenhum tempo mínimo para as de nível médio, categorias de senioridade que o próprio Termo de Referência adota na designação das funções.

A observação de que a Lei nº 13.465/2017 completou nove anos de vigência não altera a conclusão. O Edital exige experiência em regularização fundiária de assentamentos subnormais, loteamentos irregulares ou empreendimentos habitacionais irregulares ocupados por população de baixa renda (item 10.13.2), atividade anterior à Reurb e por ela absorvida. A regularização de loteamentos pelo Município já constava do art. 40 da Lei nº 6.766/1979, a regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda integra as diretrizes do art. 2º, XIV, da Lei nº



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

10.257/2001, e a Lei nº 11.977/2009 disciplinou a regularização fundiária de assentamentos urbanos até a sua revogação, nessa parte, pela própria Lei nº 13.465/2017. O Programa Cidade Legal, com o qual esta Secretaria manteve convênio, também antecede a lei atual.

O núcleo Jardim Layr reforça o ponto. Sua análise dominial começa em loteamento inscrito na década de 1950 sob o Decreto-Lei nº 58/1937, e a pesquisa exaustiva dos títulos incidentes sobre a área (item 6.1 do Termo de Referência) exige domínio de regimes jurídicos anteriores à Lei nº 13.465/2017. Neste objeto, a experiência acumulada sob esses regimes faz parte do que se pretende contratar.

Quanto à afirmação de que a CAT bastaria para demonstrar a aptidão, a decisão de 22 de outubro de 2026 registrou que o requisito recai sobre tempo de atuação comprovada na área específica, por certidões e atestados, sem relação com tempo de carreira ou de registro profissional. A CAT comprova que o profissional executou determinado serviço. O tempo de atuação indica a exposição a diferentes situações técnicas, jurídicas e cartoriais ao longo de vários procedimentos, informação que um único acervo não fornece.

O pedido “h” reproduz o pedido “c” da impugnação decidida em 22 de outubro de 2026 (item III.2), sem argumento novo. A alínea “e” do item 10.13.1 exige experiência comprovada por atestados de capacidade técnica acompanhados das Certidões de Acervo Técnico, com fundamento no art. 67, II, da Lei. O tempo de existência ou de registro da empresa, cuja exigência o TCU considerou ilegal no mesmo Acórdão nº 469/2026 – Plenário, é indiferente para o seu cumprimento. O § 5º do art. 67 não se aplica a serviço por escopo, como reconhece a impugnante, a experiência exigida recai sobre etapas que representam 73,30% do valor estimado, e o Edital admite consórcio e o somatório dos quantitativos dos consorciados para a habilitação técnica (itens 4.4, 10.8 e 10.8.2.2).

Mantêm-se as exigências de experiência mínima dos profissionais e da empresa.

III.7 – Das faixas temporais do Quadro 3 e da lacuna entre 8 e 9 anos

O Quadro 3 do item 8.5.2.1 do Edital, relativo ao quesito N.3, tem a seguinte redação nos pontos controvertidos:

Item	Pontuação
Experiência do Coordenador geral	6
Tempo de experiência na função de coordenador (entre 10 e 15 anos)	4
Tempo de experiência na função de coordenador (maior que 15 anos)	6
Profissional de Nível Superior Pleno (x 7)	2
Tempo de experiência na função (entre 5 e 8 anos)	1
Tempo de experiência na função (maior que 9 anos)	2



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

A impugnante tem razão quanto à lacuna. A escala do Coordenador Geral é contínua, porque a faixa superior começa onde termina a inferior. A escala dos profissionais de nível superior pleno não o é, porque a faixa inferior termina em 8 anos e a superior começa acima de 9, sem definição para o profissional com mais de 8 e até 9 anos de experiência. A comparação entre as duas escalas indica falha de redação restrita à segunda.

A lacuna admite solução interpretativa, sem alteração do texto. A faixa superior tem limite expresso, “maior que 9 anos”, que a interpretação não pode reduzir sem modificar a regra. O intervalo omissivo deve, por isso, integrar a faixa inferior, de modo que o profissional com experiência de 5 a 9 anos, inclusive, receba 1 ponto, e o profissional com mais de 9 anos receba 2 pontos. A solução preserva os dois limites escritos, não deixa sem pontuação nenhum profissional que atenda ao mínimo de habilitação e observa o item 24.6 do Edital, segundo o qual as normas disciplinadoras da licitação serão interpretadas em favor da ampliação da disputa. Garante, ainda, a previsibilidade que o Tribunal de Contas do Estado de São Paulo exige na avaliação técnica (TC-019869.989.25-1, já citado).

A interpretação será consignada com efeito vinculante. O TCU assentou que os esclarecimentos prestados pela Administração vinculam todos os participantes do certame, vedada interpretação distinta no julgamento (Acórdão nº 799/2026 – Plenário, Rel. Min. Bruno Dantas), e a mesma razão se aplica à interpretação fixada em decisão de impugnação divulgada a todos os interessados.

No mais, não procede o pedido de revisão das faixas. A escala tem motivação expressa no item 3 do Anexo IV do Edital, que vincula o tempo de experiência do coordenador ao grau de maturidade e de domínio das etapas da regularização e a experiência dos profissionais de nível superior pleno à abordagem interdisciplinar dos aspectos jurídicos, urbanísticos, sociais e ambientais. A diferença entre as faixas é de 2 pontos para o Coordenador Geral e de 1 ponto para cada profissional pleno, no máximo de 9 pontos de Nota Técnica, ou 6,3 pontos de Nota Final. A impugnante não aponta efeito restritivo dessas faixas nem propõe escala alternativa, e o pedido permanece genérico.

III.8 – Do pedido de indicação da motivação técnica e das considerações sobre a responsabilidade dos agentes

O pedido subsidiário “j” é deferido. A motivação dos quesitos N.3 e N.4 encontra-se no Anexo IV do Edital, intitulado “Justificativa dos critérios de avaliação da proposta técnica” e elaborado com referência ao art. 18, IX, da Lei nº 14.133/2021 (fls. 63 a 65 do Edital). As exigências relativas à equipe e à experiência encontram-se nos itens 5, 6, 7.1 e 7.1.1 e no Anexo 1 do Termo de Referência, que descrevem o núcleo, as etapas e os produtos, a composição da equipe e a



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

composição do valor estimado. Essa motivação foi complementada pelas manifestações técnicas da área requisitante de 22 e de 26 de outubro de 2026 e pelas decisões daquelas datas, além desta.

O Edital e seus anexos estão publicados no Portal de Compras Públicas, e o processo está à disposição dos interessados no Departamento de Compras e Licitações (item 22.1 do Edital). Determina-se o encaminhamento à impugnante, com a ciência desta decisão, de cópia das manifestações técnicas referidas.

Quanto ao tópico relativo à responsabilidade dos agentes, cada cláusula impugnada foi examinada pelo seu mérito. A única que a impugnante qualifica como vedada “de forma literal”, a exigência de registro em conselho e seccional paulistas, já havia sido retificada antes da apresentação desta impugnação (item III.4). As demais foram examinadas uma a uma, com indicação dos elementos dos autos que as sustentam, e a lacuna efetivamente existente no Quadro 3 foi suprida por interpretação (item III.7).

O precedente invocado, segundo o trecho transcrito na peça, trata da condução de certame com exigência “sabidamente ilegal”, hipótese que não se configura quando a legalidade da cláusula é examinada e motivada em decisão própria. Pela mesma razão, não se cogita de erro grosseiro na acepção do art. 28 do Decreto-Lei nº 4.657/1942. O direito de representação aos órgãos de controle, previsto no art. 170, § 4º, da Lei nº 14.133/2021, independe desta decisão e fica integralmente assegurado.

IV – DO PEDIDO DE SUSPENSÃO DA SESSÃO PÚBLICA E DE REPUBLICAÇÃO COM REABERTURA DE PRAZO

O pedido de suspensão da sessão pública foi formulado “até a decisão sobre esta impugnação e a republicação do Edital corrigido”. A decisão é proferida antes da sessão, designada para 28 de outubro de 2026, às 9h, e a republicação com reabertura de prazos, como se demonstra a seguir, não é exigível. O item 22.6.1 do Edital reserva o efeito suspensivo a hipóteses excepcionais e motivadas, e a impugnação não aponta risco concreto que o justifique.

O pedido de republicação com reabertura do prazo mínimo de 35 (trinta e cinco) dias úteis invoca o art. 55, IV e § 1º, da Lei nº 14.133/2021. O § 1º dispõe que “eventuais modificações no edital implicarão nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas”. O item 22.6 do Edital adota o mesmo critério, e o item 22.5, segundo o qual a nova data se define quando acolhida a impugnação, deve ser lido em conjunto com ele, como assentado na decisão de 22 de outubro de 2026 (item IV). O exame se faz, portanto, sobre o efeito desta decisão.



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

Esta decisão não modifica cláusula alguma do Edital. As consignações sobre o Quadro 3 e sobre o somatório de atestados no quesito N.4 têm natureza interpretativa. A primeira supre intervalo que o texto não regula, preservados os dois limites expressos das faixas, e a segunda declara regra de contagem já contida na referência a “atestado(s)” do item 8.5.2.2. Os quesitos, os pesos, as faixas, os meios de prova e as condições de habilitação permanecem os mesmos, e nenhuma licitante precisará modificar a proposta técnica ou a documentação elaborada com base no texto vigente. A licitante que tenha indicado profissional com mais de 8 e até 9 anos de experiência não podia contar com a faixa superior, cujo limite expresso é “maior que 9 anos”, e a interpretação lhe assegura a pontuação da faixa inferior.

Falta, por isso, o pressuposto da republicação pedida, que a impugnante vincula às “correções decorrentes desta impugnação”. A única modificação do Edital havida no certame, relativa ao registro em conselho e seccional paulistas, foi determinada na decisão de 22 de outubro de 2026, que examinou os seus efeitos à luz do art. 55, § 1º, da Lei e do Acórdão nº 3388/2026 – Primeira Câmara do TCU e determinou a lavratura e a divulgação do respectivo termo de retificação. A divulgação desta decisão no Portal de Compras Públicas, no Portal Nacional de Contratações Públicas e no sítio eletrônico oficial do Município, antes da sessão, dá a todos os interessados conhecimento uniforme das interpretações aqui consignadas (art. 164, parágrafo único, da Lei e itens 22.4 e 22.8 do Edital).

Concorre para essa conclusão a razão de ordem prática que o art. 5º da Lei nº 14.133/2021 manda considerar ao remeter à Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Nos termos do art. 20 do Decreto-Lei nº 4.657/1942, a decisão administrativa não pode apoiar-se em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as suas consequências práticas. A reabertura integral do prazo adiaria em pelo menos 35 (trinta e cinco) dias úteis a contratação de serviço custeado com recursos de contrato de repasse e destinado à regularização fundiária dos moradores do Jardim Layr, sem ganho correspondente de competitividade, já que esta decisão não altera as regras do certame.

Indeferem-se, pelas razões expostas, o pedido de suspensão da sessão pública e o pedido de republicação do Edital com reabertura do prazo de apresentação das propostas, mantida a sessão pública designada para 28 de outubro de 2026, às 9h.

V – DA CONCLUSÃO E DA DECISÃO

Ante o exposto, e considerando que a faixa inicial do quesito N.4 pontua a licitante que comprove um único núcleo e que o teto do art. 67, § 2º, da Lei nº 14.133/2021 e a Súmula nº 263 do TCU regulam a habilitação, ao passo que a pontuação técnica valora o que supera o mínimo (art. 36, § 1º), como admite a própria impugnante ao propor faixas de 200% e de 400% do objeto; que o número de núcleos mede procedimentos de Reurb distintos, que os dois subquesitos avaliam



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

atributos diversos, que o somatório de atestados já é admitido e que a alegada desproporção dos marcos de 30 e de 60 núcleos não veio acompanhada de dado algum de mercado ou do acervo da impugnante; que a simulação apresentada mede o peso do quesito, idêntico em qualquer patamar de corte, inclusive nas faixas propostas pela impugnante, e reflete a proporção de 70% imposta pelo art. 37, § 2º, II, da Lei; que a exigência de registro em conselho e seccional paulistas já havia sido retificada pela decisão de 22 de outubro de 2026; que a composição de nível superior corresponde às competências exigidas pela Reurb e à equipe pontuada no quesito N.3 (arts. 37, II, 38 e 67, III, da Lei), e que os cadastradores de campo e o apoio administrativo integram o pessoal disponível para a execução do cadastro social, a que se refere a primeira parte do art. 67, III, mediante exigência sem vínculo prévio, sem patamar temporal e sem efeito excludente demonstrado; que o tempo mínimo de experiência dos profissionais tem fundamento no art. 67, III e § 6º, e motivação nos autos, que o § 5º do art. 67 e o Acórdão nº 733/2026 – Plenário do TCU tratam de serviços contínuos e que a regularização fundiária antecede a Lei nº 13.465/2017; que a lacuna do Quadro 3 se resolve pela inclusão do intervalo omissso na faixa inferior, preservado o limite expresso da faixa superior; e que esta decisão não modifica o Edital e se limita a consignações de natureza interpretativa, o que afasta a suspensão da sessão e a reabertura de prazos à luz do art. 55, § 1º, da Lei e dos itens 22.5 e 22.6 do Edital, **DECIDE-SE**:

a) **CONHECER** da impugnação, por tempestiva e por ser parte legítima qualquer pessoa, nos termos do art. 164 da Lei nº 14.133/2021 e do item 22.2 do Edital, não obstante a ausência dos documentos de representação exigidos pelo item 22.9;

b) **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, exclusivamente para acolher em parte o pedido “g”, na forma da alínea “f” deste dispositivo, e **NEGAR PROVIMENTO** aos pedidos “c”, “e”, “f” e “h” e à parte remanescente do pedido “g”, mantidos os critérios e as faixas do quesito N.4, a composição mínima da Equipe Técnica Básica e a sua indicação nominal na habilitação (item 10.13.1, alínea “d”, e item 10.13.2), os tempos mínimos de experiência dos profissionais (item 10.13.2), a experiência mínima da empresa (item 10.13.1, alínea “e”) e as faixas do Quadro 3;

c) **JULGAR PREJUDICADO** o pedido “d”, por já ter sido determinada, na decisão de 22 de outubro de 2026, a retificação das alíneas “a” a “d” do item 10.13.2 do Edital e do item 7.1.1.1 do Termo de Referência na forma pretendida, com a consignação vinculante constante da alínea “d” daquela decisão;

d) **INDEFERIR** o pedido de suspensão da sessão pública e o pedido de republicação do Edital com reabertura do prazo de apresentação das propostas, mantida a sessão pública designada para 28 de outubro de 2026, às 9h, no Portal de Compras Públicas;



MOGI DAS CRUZES

PREFEITURA MUNICIPAL

e) **DEFERIR** o pedido subsidiário “j”, com a indicação dos documentos relacionados no item III.8 desta decisão e o encaminhamento à impugnante de cópia das manifestações técnicas de 22 e de 26 de outubro de 2026;

f) **CONSIGNAR**, com efeito vinculante para todos os licitantes e para o julgamento das propostas técnicas, que: (i) no quesito N.3, o profissional de nível superior pleno com experiência na função de 5 (cinco) a 9 (nove) anos, inclusive, receberá 1 (um) ponto, e o profissional com mais de 9 (nove) anos receberá 2 (dois) pontos; e (ii) no quesito N.4, a quantidade de núcleos ou empreendimentos de cada subquesito será apurada pela soma das execuções comprovadas, na forma do item 8.5.2.2 do Edital, em um ou mais atestados ou projetos;

g) **DETERMINAR** a juntada desta decisão aos autos do Processo Administrativo nº 644/2026 e sua divulgação no Portal de Compras Públicas, no Portal Nacional de Contratações Públicas e no sítio eletrônico oficial do Município, na forma do art. 164, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021 e dos itens 22.4 e 22.8 do Edital, dando-se ciência à impugnante.

Publique-se e cumpra-se.

Mogi das Cruzes, 27 de outubro de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br ROMILDO DE PINHO CAMPELLO
Data: 27/10/2026 18:00:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ROMILDO DE PINHO CAMPELLO

Secretário de Habitação Social e Regularização Fundiária