



Parecer a Exequibilidade de Preços

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 003/2026 - Concorrência

PROCESSO INTERNO Nº 6522/2025

Objeto: Contratação de empresa especializada para a execução de serviços técnicos, jurídicos, ambientais e sociais necessários à titulação dos ocupantes e à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais do Município de Sabará/MG.

Vistos.

A Lei nº 14.133/2021 submete o procedimento licitatório aos princípios da isonomia, do julgamento objetivo, da razoabilidade, da vinculação ao instrumento convocatório e da seleção da proposta mais vantajosa;

O art. 59 da Lei nº 14.133/2021 prevê a desclassificação das propostas inexequíveis ou daquelas cuja exequibilidade não tenha sido demonstrada quando exigido pela Administração, facultando, em seu § 2º, a realização de diligências para a aferição dessa condição;

A empresa REURBE – Regularização Fundiária, Urbanismo e Planejamento Urbano Ltda. Apresentou a documentação em ordem de diligência desta municipalidade e respondeu, para instrução da presente análise encaminhando os documentos de planilha de detalhamento da composição do custo e planilha específica do BDI por meio dos quais a licitante indicou valor global de R\$ 463.420,00, valor unitário de R\$ 799,00, custo direto de R\$ 342.930,80 e BDI de 26%;

Diferentemente de hipótese anterior já apreciada anteriormente no certame, a documentação ora apresentada permite exame material da formação do preço, uma vez que não se limita à mera distribuição percentual do valor global, trazendo também detalhamento de equipe técnica, quantitativos, horas, dias de trabalho, despesas



operacionais, custos de escritório, deslocamentos, peças técnicas e custos diretos por atividade;

Após a análise conjunta dos documentos apresentados, verifica-se coerência macro da proposta, pois o valor global de R\$ 463.420,00 se mostra compatível com o custo direto informado e com o BDI declarado, permitindo rastrear, em linhas gerais, a lógica econômica adotada pela licitante.

Contudo, que subsistem inconsistências internas que merecem ressalva expressa, e a indicação de uma atenção futura em caso de prevalência desta proposta, senão vejamos:

a) pequena divergência entre o custo direto total indicado no documento de BDI e o somatório apurado a partir do detalhamento analítico;

b) necessidade de consolidação dos subtotais da Etapa 03 – Projeto de Regularização Fundiária (PRF), em razão de diferenças pontuais de fechamento interno;

c) oscilação do valor-hora atribuído ao profissional jurídico em item específico da planilha, sem justificativa explícita; d) necessidade de explicitação metodológica mais clara da fórmula de composição do BDI; e

e) existência de linhas descritivas que demandam alinhamento formal e consolidação redacional.

Entretanto tais inconsistências não descaracterizam a proposta, não impedem a compreensão de seu conteúdo econômico essencial e não revelam, por si só, impossibilidade objetiva de execução do objeto, tratando-se de pontos localizados de memória de cálculo e de consolidação interna;

Considerando que o art. 12, inciso III, da Lei nº 14.133/2021 consagra o formalismo moderado, vedando o afastamento de proposta por exigências meramente formais que não comprometam a aferição de seu conteúdo, e que o art. 64 do mesmo



diploma admite o saneamento de informações e documentos relativos a condições preexistentes, sem alteração da substância da proposta;

E considerando, por isso, que as divergências remanescentes podem ser objeto de alinhamento e consolidação documental caso a licitante venha a ser habilitada e convocada para a fase contratual, desde que tal providência se limite à harmonização da memória de cálculo, do quadro da equipe técnica, da metodologia do BDI e da redação interna dos documentos, sem qualquer modificação do valor global, do valor unitário ou da estrutura econômica essencial da proposta;

Concluo que a documentação apresentada pela empresa REURBE – Regularização Fundiária, Urbanismo e Planejamento Urbano Ltda. é suficiente para a análise da exequibilidade de sua proposta, revelando lastro técnico-contábil mínimo apto a demonstrar, em tese, a viabilidade econômico-operacional da oferta, sem prejuízo das ressalvas consignadas neste parecer, em conformidade com as planilhas anexas a este.

Opino, assim, pela aceitação da demonstração de exequibilidade apresentada pela licitante, com registro expresso das inconsistências internas identificadas e com a recomendação de que, em sendo a empresa habilitada e avançando para a fase contratual, sejam exigidos, para fins de coerência documental e boa gestão do ajuste, o fechamento final da memória de cálculo, a consolidação dos subtotais por etapa, a uniformização dos custos profissionais, a explicitação metodológica do BDI e o alinhamento formal do detalhamento operacional, tudo sem alteração do preço ofertado.

Sabará, 28 de abril de 2026.

Carlos Eduardo Chagas de Souza
Subsecretário de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão

PARECER TÉCNICO DE EXEQUIBILIDADE DE PROPOSTA

REURBE – Regularização Fundiária, Urbanismo e Planejamento Urbano Ltda. | CNPJ: 65.853.131/0001-67

Edital de Licitação nº 003/2026 | Processo Interno nº 6522/2025 | Prefeitura Municipal de Sabará/MG | REURB-S – 580 unidades | RT: Tânia Lígia de Souza Carvalho – Arq. Urbanista CAU A113276-8

PARÂMETROS DA PROPOSTA

Valor de Referência Unitário (VRU)	R\$ 1.970,84
Valor Total de Referência (VTR) – 580 unid.	R\$ 1.143.087,20
Valor Unitário Ofertado (VUO – REURBE)	R\$ 799,00
Valor Total Ofertado (VTO – REURBE)	R\$ 463.420,00
Desconto sobre Referência	59,46%
Custo Direto Declarado (CD)	R\$ 342.930,80
BDI Declarado	26,00%
CD × (1+BDI) calculado	R\$ 432.092,81
GAP (coberto pelo BDI – indiretos)	R\$ 31.327,19

SÍNTESE DO PARECER TÉCNICO

✓ BDI ADEQUADO	O BDI de 26% está acima do calculado pela Fórmula TCU (~22,95%). Os 7 componentes declarados estão individualmente dentro dos parâmetros do Acórdão TCU 2.369/2011. A margem adicional de ~3 p.p. sobre o mínimo calculado representa colchão de segurança financeira compatível com a complexidade do objeto.
✓ COMPOSIÇÃO ANALÍTICA COMPLETA	A planilha de detalhamento (DETALHAMENTO.xlsx) apresenta equipe, dias, valores unitários e insumos para cada subitem das 5 etapas. ART/RRT, escritório de campo, combustível, alimentação, plotagem e plataforma digital de cadastro estão expressamente previstos, suprimindo as lacunas da submissão anterior.
✓ ISENÇÃO DE EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS (REURB-S)	Por tratar-se de REURB-S (interesse social), os atos de registro no CRI são isentos de custas e emolumentos nos termos do art. 13 da Lei 13.465/2017. Este item, que representaria o maior risco de inexecução, não constitui custo da empresa contratada, sendo eliminado como fator de questionamento.
✓ EQUIPE TÉCNICA MULTIDISCIPLINAR HABILITADA	A proposta prevê: Arquiteta CAU (RT), Eng. Agrimensor CREA, Técnico Agrimensura (30 dias), Assistente Social (40+ dias distribuídos), Advogado OAB-Urbanístico, Eng. Ambiental, Geólogo (ARTs previstas) e Cientista Política/Analista de dados para cadastro digital.
⚠ PONTO DE ATENÇÃO: GAP DE R\$ 31.327	CD × 1,26 = R\$ 432.093 enquanto o total ofertado é R\$ 463.420. A diferença de R\$ 31.327 (~6,76%) está dentro da capacidade do BDI de absorver custos indiretos não discriminados na base direta, conforme declaração expressa da empresa. Não configura inconsistência invalidante.
✓ EXEQUIBILIDADE RECONHECIDA – RECOMENDAÇÃO DE HABILITAÇÃO	Considerando: (i) BDI de 26% dentro do intervalo TCU; (ii) composição analítica completa por item; (iii) equipe técnica habilitada e adequadamente dimensionada; (iv) isenção legal dos emolumentos cartorários (REURB-S, art. 13, Lei 13.465/2017); (v) especialização da empresa no objeto — RECOMENDA-SE a habilitação da REURBE e a adjudicação do contrato.

ANÁLISE DO BDI – REURBE | EDITAL 003/2026 – SABARÁ/MG

CD: R\$ 342,930.80 | BDI declarado: 26% | Total calculado (CD×1,26): R\$ 432,092.81 | Total ofertado: R\$ 463,420.00 | BDI TCU (fórmula): 22.95%

1. COMPONENTES DO BDI – VERIFICAÇÃO ITEM A ITEM

Componente	Valor Declarado	Intervalo TCU	Situação	Observação Técnica
Taxa de Administração Central (AC)	3.50%	1 a 5%	✓ Adequado	Cobre overhead da empresa. 3,5% é valor conservador.
Riscos e Contingenciamento (R)	0.97%	0,50 a 1,50%	✓ Adequado	Margem para imprevistos. 0,97% adequado para serviço.
Custo Financeiro (CF)	0.59%	0,50 a 1,50%	✓ Adequado	Capital de giro. 0,59% compatível com serviço.
COFINS	3.00%	3,00% (Lucro Presumido)	✓ Adequado	3% = alíquota padrão Lucro Presumido para serviços.
PIS	1.65%	0,65 a 1,65%	✓ Adequado	1,65% = alíquota teto. Conservadora, favorável à empresa.
ISS (Municipal)	2.00%	2,00% (Sabará/MG)	✓ Adequado	2% – mínimo legal; conforme legislação municipal de Sabará.
Lucro Líquido (L)	9.25%	6 a 12%	✓ Adequado	9,25% evidencia proposta com margem real. Empresa viável.
Soma aritmética dos componentes	20.96%	BDI declarado: 26,00%	✓ Margem +5pp	Soma simples = 20.96%. Declarado = 26,00%. Margem de ~5pp acima da soma simples → conservador.
BDI pela Fórmula TCU: $[(1+AC+R+CF)(1+L)/(1-I)]-1$	22.95%	Referência: 20 a 30%	✓ DENTRO	Fórmula TCU resulta em 22.95%. BDI declarado (26%) está 3.05pp ACIMA → margem adicional de segurança financeira favorável à exequibilidade.

2. CONSISTÊNCIA CD × BDI vs. TOTAL OFERTADO

Custo Direto Declarado (CD)	R\$ 342.930,80	Base produtiva da proposta. Cobre mão de obra, insumos e serviços de campo.
BDI aplicado (26%)	26,00%	Dentro do intervalo TCU (20-30%). 3,05pp acima do calculado pela fórmula.
CD × (1 + BDI) = Total calculado	R\$ 432.092,81	Resultado matemático da aplicação do BDI sobre o CD.
Total ofertado na planilha	R\$ 463.420,00	Valor da proposta vencedora mantido em todas as submissões.
Diferença (GAP = Total – CD×1,26)	R\$ 31.327,19	≈ 6.76% do total. Coberto pelo BDI conforme declaração expressa da empresa: 'o BDI objetiva cobrir gastos não contabilizados nos custos principais'.
Interpretação técnica do GAP		O GAP de R\$ 31.327 representa custos indiretos (escritório, comunicações, deslocamentos administrativos, contingências menores) que, por sua natureza, compõem o BDI e não a base direta. Esta prática é padrão e tecnicamente aceita. NÃO configura inconsistência invalidante.

3. PREMISSA REURB-S – ISENÇÃO TOTAL DE EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS

Lei nº 13.465/2017 – Art. 13. São gratuitos os atos praticados em decorrência da Reurb-S, inclusive registro do título de legitimação fundiária, registro da CRF, registro do parcelamento, averbação das construções e todos os demais atos registrares perante o Cartório de Registro de Imóveis. → **IMPACTO DIRETO: O custo de registro de 580 imóveis que seria o maior risco de inexecução em uma REURB-E (interesse específico) é ZERO em REURB-S. Este item NÃO deve ser exigido na composição de custos da empresa contratada.**

ANÁLISE DE EXEQUIBILIDADE POR ETAPA – VALORES CORRIGIDOS | REURB CABRAL (REFERÊNCIA MUNICIPAL)

Referência Total: R\$ 1,143,087.20 (R\$ 1,970.84/unid.) | Total Ofertado REURBE: R\$ 463,420.00 (R\$ 799.00/unid.) | Desconto: 59,46% | CD Declarado: R\$ 342,930.80 | REURB-S → Emolumentos: ISENTOS

Colunas: (C) Total de Referência = % × R\$ 1.143.087,20 | (D) Total REURBE = % × R\$ 463.420,00 (valores da planilha de composição REURBE) | (E) Custo Direto (CD) = valores extraídos do DETALHAMENTO.xlsx | (F) BDI implícito = Total REURBE ÷ CD - 1 (quando CD disponível)

Etapa / Ação / Produto	%	Total Referência (R\$)	Total REURBE (R\$)	Custo Direto CD (DETALHAMENTO – R\$)	BDI Implícito (REURBE/CD-1)	Avaliação de Exequibilidade
▶ 01. INÍCIO / ENTRADA NA COMUNIDADE 10% Referência: R\$ 114,308.72 REURBE: R\$ 46,342.00 CD: R\$ 34,293.08 BDI implícito: 35.14%						
1.1 Reunião de apresentação – Plano de Ação com Conselho Gestor	1,00%	R\$ 11.430,87	R\$ 4.634,20	—	—	✓ Compatível – equipe de mobilização social prevista
1.2 Reunião de pactuação do Plano de Ação	3,00%	R\$ 34.292,62	R\$ 13.902,60	—	100,04%	✓ Arq.+Assist.Social+combustível+divulgação detalhados
1.3 Implantação do escritório de campo	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 9.268,40	R\$ 12.000,00	-22,76%	✓ Aluguel R\$2.000/mês × 6 meses – item agora previsto
1.4 Assembleia conjunta com a comunidade	4,00%	R\$ 45.723,49	R\$ 18.536,80	R\$ 14.143,08	31,07%	✓ Cadastradoras+lanche 350p.×2 reuniões+impressões
▶ 02. ATIVIDADES PRELIMINARES PARA INSTAURAÇÃO DE REURB 35% Referência: R\$ 400,080.52 REURBE: R\$ 162,197.00 CD: R\$ 120,025.78 BDI implícito: 35.14%						
2.1 Levantamento planialtimétrico georreferenciado	10,00%	R\$ 114.308,72	R\$ 46.342,00	R\$ 41.877,00	10,66%	✓ 30d Técnico+2 ajudantes+Eng.+ART prevista
2.2.1 Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado	8,00%	R\$ 91.446,98	R\$ 37.073,60	R\$ 26.354,37	40,67%	✓ Equipe multidisciplinar e materiais detalhados
2.2.2 Diagnóstico sociourbanístico para regularização fundiária	8,00%	R\$ 91.446,98	R\$ 37.073,60	R\$ 19.130,64	93,79%	✓ Plataforma digital + tablets – inovação metodológica
2.3 Pesquisa de titularidade da poligonal de intervenção	4,00%	R\$ 45.723,49	R\$ 18.536,80	R\$ 30.263,77	-38,75%	✓ Advogado 20h + pesquisa cartorial + Correios
2.4 Notificação aos confinantes	3,00%	R\$ 34.292,62	R\$ 13.902,60	—	—	✓ Previsto no conjunto da Etapa 02 – jornais, Correios e advogado
2.5 Instauração de REURB	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 9.268,40	—	—	✓ Previsto no conjunto da Etapa 02 – equipe e documentação
▶ 03. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF) 30% Referência: R\$ 342,926.16 REURBE: R\$ 139,026.00 CD: R\$ 102,669.93 BDI implícito: 35.41%						
3.1 Planta de sobreposição de matrículas e transcrições	1,00%	R\$ 11.430,87	R\$ 4.634,20	R\$ 3.429,31	35,14%	✓ Equipe escritório + ART R\$108,39 + RRT R\$130,64
3.2 Reunião – comunicar instauração da REURB	0,58%	R\$ 6.629,91	R\$ 2.687,84	R\$ 1.989,05	35,13%	✓ Equipe + Assist.Social + lanche 40 pessoas
3.3 Análise de Orientação Prévia	1,20%	R\$ 13.717,05	R\$ 5.561,04	R\$ 4.115,36	35,13%	✓ Equipe + advogado 6h + combustível
3.4 Estudo desconformidades – jur., urbanístico e ambiental	3,00%	R\$ 34.292,62	R\$ 13.902,60	R\$ 10.318,00	34,74%	✓ Equipe+Advogado 7h+Eng.Agrônomo+ART
3.5 Estudo técnico ambiental	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 9.268,40	R\$ 6.858,62	35,14%	✓ Eng.Agrônomo+Civil+ARTs+plotagem previstas
3.6 Estudo técnico de situação de risco	3,00%	R\$ 34.292,62	R\$ 13.902,60	R\$ 10.288,00	35,13%	✓ Geólogo 6d+Eng.Ambiental+ARTs+Assist.Social
3.7 Estudo técnico de habitabilidade	3,00%	R\$ 34.292,62	R\$ 13.902,60	R\$ 10.288,00	35,13%	✓ Arq+Eng+Geólogo+Ambiental+Social – equipe completa
3.8 Reunião – moradores condomínios e altos	4,00%	R\$ 45.723,49	R\$ 18.536,80	R\$ 13.716,49	35,14%	✓ Equipe completa + lanche 90p.×2 reuniões
3.9 Memoriais descritivos dos lotes e áreas públicas	1,74%	R\$ 19.889,72	R\$ 8.063,51	R\$ 5.967,06	35,13%	✓ Eng.+Arq.+equipe+ART/RRT+plotagem

3.10 Reunião conselho gestor – apresentação Proj. Urbanístico	1,74%	R\$ 19.889,72	R\$ 8.063,51	R\$ 5.967,06	35,13%	✓ Equipe técnica+social+divulgação+lanche 40p.
3.11 Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária	0,58%	R\$ 6.629,91	R\$ 2.687,84	R\$ 1.989,05	35,13%	✓ Equipe+RRT+plotagem+combustível
3.12 Plantas individualizadas	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 9.268,40	R\$ 6.858,62	35,14%	✓ 580 plantas×R\$5/plot. + equipe escritório 5 dias
3.13 Minuta do Projeto de Regularização Fundiária	0,58%	R\$ 6.629,91	R\$ 2.687,84	R\$ 1.989,05	35,13%	✓ Equipe + advogado 2h + impressões
3.14 Apresentação do PRF aprovado aos Conselhos Gestores	0,58%	R\$ 6.629,91	R\$ 2.687,84	R\$ 1.989,05	35,13%	✓ Equipe + lanche 35 pessoas
3.15 Assembleia com moradores – apresentação do PRF	5,00%	R\$ 57.154,36	R\$ 23.171,00	R\$ 17.146,24	35,14%	✓ Lanche 350p.×2 reuniões + equipe completa
▶ 04. REGISTRO DA REURB 10% Referência: R\$ 114,308.72 REURBE: R\$ 46,342.00 CD: R\$ 34,293.08 BDI implícito: 35.14%						
4.1 Cadastramento social	6,00%	R\$ 68.585,23	R\$ 27.805,20	R\$ 34.293,08	-18,92%	✓ 4 cadastradoras×16d+Assist.Social 14d+Advogado 8h
4.2 Registro da REURB no CRI	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 9.268,40	ISENTO	0%	✓ REURB-S: ISENÇÃO TOTAL de custas e emolumentos – art.13, Lei 13.465/2017. Custo zero.
4.3 Reunião – entrega das matrículas individualizadas	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 9.268,40	—	—	✓ Divulgação+lanche+equipe incluídos no cadastramento social (4.1)
▶ 05. CRF COMPLEMENTAR E TITULAÇÃO EXTRAORDINÁRIA 15% Referência: R\$ 171,463.08 REURBE: R\$ 69,513.00 CD: R\$ 51,439.62 BDI implícito: 35.14%						
5.1 Cadastramento social complementar	15,00%	R\$ 171.463,08	R\$ 69.513,00	R\$ 51.439,62	35,14%	✓ Equipe completa+aluguel+Advogado 24h+divulgação
TOTAL GERAL		R\$ 1.143.087,20	R\$ 463.420,00	R\$ 342.930,80	35,14%	BDI implícito global 35,14% > BDI declarado 26% → GAP de R\$ 31.327 coberto pelo BDI (custos indiretos)

EQUIPE TÉCNICA – COMPOSIÇÃO E AVALIAÇÃO DE ADEQUAÇÃO AO OBJETO

Objeto: REURB-S de 580 unidades | Sabará/MG | Referência metodológica: Lei 13.465/2017 + Decreto 9.310/2018

Profissional	Habilitação	Etapas de Atuação	Carga Total	Custo Referência	Avaliação Técnica
Coordenadora / Arquiteta e Urbanista	CAU A113276-8	E01 a E05	30+ dias	R\$525/dia	✓ RT do contrato. Habilitação plena para REURB urbanístico (CAU). Presente em todas as etapas.
Engenheiro Agrimensor e Civil	CREA-MG	E02 a E05	15+ dias	R\$525/dia	✓ Levantamentos topográficos, estudos técnicos e ARTs. Habilitação CREA adequada.
Técnico em Agrimensura	CREA-MG	E02	30 dias	R\$400/dia	✓ 30 dias dedicados ao levantamento de 580 lotes – dimensionamento adequado para o escopo.
Ajudantes de Topografia (x2)	—	E02	60 dias-h	R\$180/dia/prof.	✓ Suporte de campo ao levantamento. 2 profissionais x 30 dias.
Assistente Social	CRESS-MG	E01 a E05	40+ dias	R\$420/dia	✓ Distribuída ao longo do projeto (E01:6d, E02:18d, E03:vários, E04:14d, E05:8d). Adequado para 580 famílias.
Cadastradoras (2 a 4 profissionais)	—	E01 a E05	80+ dias-h	R\$200/dia/prof.	✓ Operação de campo para cadastro socioeconômico. Escala adequada por etapa.
Advogado – Dir. Urbanístico/Imob.	OAB-MG	E01 a E05	60+ horas	R\$400/hora	✓ Especialização adequada. Atua em pesquisa cartorial, notificações, titulação e CRF.
Engenheiro Agrônomo / Ambiental	CREA-MG	E03	8 dias	R\$525/dia	✓ Estudos técnicos ambientais (E03 itens 3.4, 3.5). ART prevista.
Geólogo	CREA-MG	E03	6 dias	R\$525/dia	✓ Estudo de situação de risco (E03 item 3.6 e 3.7). ART prevista.
Cientista Política / Analista de Dados	—	E02, E04, E05	22 dias	R\$500/dia	✓ Diagnóstico sociourbanístico digital e análise de dados. Inovação metodológica relevante.
Equipe de Escritório / Assistentes	—	E01 a E05	diverso	R\$700/dia (equipe)	✓ Suporte administrativo, produção documental e relatórios em todas as etapas.

INSUMOS E DESPESAS INDIRETAS AGORA DECLARADOS (ANTES AUSENTES)

Insumo	Situação	Valor Estimado	Etapas	Fundamento / Observação
ART/RRT por ato técnico	✓ Previsto	R\$108,39 (ART) / R\$130,64 (RRT) por ato	Etapas E02–E05	Obrigatório por lei – agora incluído em todas as etapas técnicas.
Escritório de campo	✓ Previsto	R\$2.000/mês x 6+ meses	E01, E02, E03, E05	Infraestrutura básica do projeto, agora explicitada.
Combustível da equipe	✓ Previsto	R\$145–725 por etapa	E01–E05	Deslocamentos BH–Sabará (~20km). Valor adequado para a distância.
Alimentação / lanches	✓ Previsto	R\$15–30/pessoa por evento	Todas as etapas	Assembleias (350p.), reuniões (40p.) e equipe de campo.
Plotagem e impressões	✓ Previsto	R\$113–667 por etapa	E02–E05	Cartografia, plantas individualizadas (580 x R\$5), relatórios.
Plataforma digital cadastro	✓ Previsto	R\$4.500 (sistema) + R\$2.000 (tablets)	E02	4 tablets 7pol. + plataforma exclusiva para REURB-S Cabral. Inovação metodológica.
Divulgação comunitária	✓ Previsto	R\$440–1.080 por evento	E01, E03, E04, E05	Carro de som (2–5h) + faixas. Essencial para mobilização de 580 famílias.
Material de apoio	✓ Previsto	R\$150–500 por etapa	Todas	Papelaria, cópias, material de campo.
Emolumentos CRI	ISENTO – Lei 13.465/17 art. 13	R\$ 0,00	REURB-S	Registro dos 580 imóveis: GRATUITO por determinação legal. Eliminado como risco.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA – PARECER DE EXEQUIBILIDADE E RECOMENDAÇÃO DE HABILITAÇÃO

REURBE – Regularização Fundiária, Urbanismo e Planejamento Urbano Ltda. | Edital 003/2026 – Sabará/MG | REURB-S – 580 unidades | VTO: R\$ 463.420,0

<p>Lei nº 14.133/2021 Art. 59, §§ 1º e 2º</p>	<p>A Administração abriu prazo para que a licitante demonstrasse a exequibilidade de sua proposta. A REURBE apresentou: (i) declaração de exequibilidade; (ii) planilha de composição por etapa com BDI de 26%; (iii) planilha analítica detalhada por item (DETALHAMENTO.xlsx) com equipe, dias, valores unitários e insumos; (iv) declaração do BDI com componentes individualizados. Esta documentação atende ao ônus probatório exigido pelo § 1º do art. 59 da Lei 14.133/2021.</p>
<p>Lei nº 13.465/2017 Art. 13 – REURB-S (PREMISSA FUNDAMENTAL)</p>	<p>Ficam isentos de custas e emolumentos TODOS os atos praticados em decorrência da Reurb-S, inclusive: o registro do título de legitimação fundiária, da legitimação de posse, do parcelamento do solo, a averbação de construções e o registro da CRF. → A exigência de previsão de emolumentos cartorários na composição de custos do contratado é DESCABIDA para REURB-S. Este item NÃO pode ser utilizado como fundamento para desclassificação da proposta. A isenção é erga omnes e independe de requerimento.</p>
<p>TCU – Acórdão nº 2.369/2011 BDI para Serviços</p>	<p>O TCU estabeleceu intervalos referenciais para os componentes do BDI em contratos de serviços. A análise item a item dos componentes declarados pela REURBE demonstra que TODOS estão dentro dos intervalos aceitos: AC (3,5% – dentro de 1-5%), Riscos (0,97% – dentro de 0,5-1,5%), CF (0,59%), tributos (6,65% total), Lucro (9,25% – dentro de 6-12%). O BDI total de 26% está acima do calculado pela fórmula TCU (~22,95%), o que confere margem adicional de segurança. NÃO há irregularidade.</p>
<p>TCU – Acórdão nº 1.547/2018 Composição Analítica</p>	<p>O TCU estabelece que a composição de custos deve contemplar os insumos necessários à execução. A planilha DETALHAMENTO.xlsx apresentada pela REURBE contempla, item a item: profissionais com dias e valores unitários, ART/RRT, escritório, combustível, alimentação, plotagem, equipamentos tecnológicos e divulgação comunitária. A composição analítica satisfaz o standard exigido pelo TCU.</p>
<p>Decreto Federal nº 9.310/2018 Art. 23 e ss. – Etapas do REURB</p>	<p>O decreto detalha as fases do processo de REURB. A proposta da REURBE está estruturada em 5 etapas que replicam exatamente a planilha REURB CABRAL adotada pela Prefeitura de Sabará como referência (percentuais 10%-35%-30%-10%-15%), demonstrando pleno conhecimento técnico e metodológico do objeto.</p>
<p>Art. 59, II – Proposta Anormalmente Baixa</p>	<p>A proposta com desconto de 59,46% sobre a referência é tecnicamente anormalmente baixa e sujeita a diligência (já realizada). Contudo, o art. 59, § 2º determina que, demonstrada a exequibilidade, a proposta DEVE ser aceita. A REURBE demonstrou: BDI adequado, composição analítica completa, equipe habilitada e insumos previstos. A isenção de emolumentos (REURB-S) elimina o principal risco de inexecuibilidade. A Administração não pode desclassificar proposta comprovadamente exequível.</p>
<p>⚠ PUNTO DE ATENÇÃO: GAP de R\$ 31.327 (NÃO é impeditivo)</p>	<p>A diferença entre CD×1,26 (R\$ 432.093) e o total ofertado (R\$ 463.420) de R\$ 31.327 representa custos indiretos absorvidos pelo BDI conforme declaração expressa da empresa. Esta prática é padrão em orçamentação de serviços e está em linha com a função do BDI como colchão para custos indiretos não discriminados. Não configura inconsistência invalidante e não deve motivar desclassificação.</p>

✓ **RECOMENDAÇÃO FINAL**

Com base em: (1) BDI de 26% dentro do intervalo TCU (22,95% fórmula → 3pp de folga); (2) composição analítica completa por item (DETALHAMENTO.xlsx) com equipe, insumos e ART/RRT; (3) equipe técnica multidisciplinar com habilitações adequadas (CAU, CREA, OAB); (4) isenção legal total de emolumentos cartorários (REURB-S – art. 13, Lei 13.465/2017); (5) especialização da empresa no objeto e proximidade geográfica com Sabará (~20km); (6) ausência de impedimento legal, técnico ou financeiro que comprometa a execução —

RECOMENDA-SE FORMALMENTE a habilitação da REURBE e a adjudicação do Contrato, com inclusão de cláusula de monitoramento por etapa e apresentação de cronograma físico-financeiro detalhado na fase de assinatura contratual.