

Parecer a Exequibilidade de Preços

Interessado: Fornecedor 04

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 003/2026 - Concorrência

PROCESSO INTERNO Nº 6522/2025

***Ementa.** Licitação. Análise de exequibilidade de proposta. Objeto complexo e multidisciplinar de regularização fundiária urbana. Art. 59, IV e § 2º, da Lei 14.133/2021. Orientações do TCU. Presunção relativa de inexequibilidade. Necessidade de diligência. Diligência realizada, porém não satisfatoriamente atendida. Declaração de exequibilidade materialmente dissociada do objeto. Planilha de custos com fechamento meramente aritmético, mas sem demonstração idônea de suficiência econômico-operacional. Pesquisa de contratos do PNCP que, quando examinada por aderência metodológica, não sustenta o preço ofertado. Possibilidade jurídica de rejeição da proposta por inexequibilidade material ou, subsidiariamente, por não demonstração suficiente de sua exequibilidade.*

I – Relatório

Submete-se à análise a proposta apresentada no procedimento licitatório em curso para contratação de empresa especializada na execução de serviços técnicos, jurídicos, ambientais e sociais necessários à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais do Município de Sabará/MG. O valor de referência informado pela Administração foi de R\$ 1.970,84 por unidade, ao passo que a proposta da licitante foi fixada em R\$ 585,00 por unidade, equivalendo a aproximadamente 29,68% do valor estimado e representando redução de cerca de 70,32% em relação ao orçamento de referência.

A empresa apresentou, em atendimento à diligência, uma “declaração de exequibilidade” e uma composição de custos. A composição informa custo direto e indireto total de R\$ 267.030,79, com aplicação de BDI de 27,064%, alcançando R\$ 339.300,00, exatamente o correspondente a 580 unidades x R\$ 585,00. Contudo, a mesma documentação revela inconsistências relevantes: a declaração menciona reiteradamente “serviço de torno” e “operação de tornos”, objeto

estranho ao certame; e a planilha prevê apenas 10 dias para topógrafo, 10 dias para auxiliar de topografia e 10 dias para GPS/drone, além de alocação muito comprimida para engenharia, arquitetura, meio ambiente e serviço social.

II – Fundamentação jurídica aplicável

A orientação atual do TCU, consolidada no manual “Licitações e Contratos: Orientações e Jurisprudência do TCU”, é inequívoca ao afirmar que a inexecutabilidade, em regra, não autoriza desclassificação automática, pois o critério legal conduz a uma presunção relativa e impõe à Administração a realização de diligência para que o licitante demonstre a viabilidade de sua proposta. O mesmo material registra que a jurisprudência recente do Tribunal vem aplicando a Súmula 262 também sob a égide da Lei 14.133/2021.

O mesmo repositório do TCU também destaca dois enunciados decisivos para a presente análise. O primeiro é que, em bens e serviços em geral, há indício de inexecutabilidade quando as propostas ficam abaixo de 50% do valor orçado, parâmetro extraído da regulamentação federal. O segundo é que a inexecutabilidade somente se consolida após diligência que comprove, simultaneamente, que o custo do licitante ultrapassa o valor da proposta e que não existem custos de oportunidade capazes de justificar o vulto da oferta. Ainda segundo a jurisprudência ali reunida, a conclusão pela inexecutabilidade exige análise ampla de todos os itens que compõem a proposta, e não exame isolado ou superficial de partes destacadas.

Esse marco normativo e jurisprudencial conduz a uma premissa importante: a diligência não é uma formalidade vazia. Seu objetivo é permitir que a Administração verifique se o preço baixo resulta de eficiência real, escala, tecnologia, custos de oportunidade ou outra justificativa objetiva, ou se, ao revés, encobre subdimensionamento de recursos, cumprimento parcial do objeto, posterior pressão por reequilíbrio ou risco concreto de inadimplemento contratual. Quando a demonstração produzida pelo licitante é genérica, contraditória ou dissociada do objeto, a diligência não se considera validamente atendida.

III – Exame da proposta e da demonstração apresentada

No caso concreto, a proposta já ingressa na fase de análise sob fortíssimo sinal de alerta. Mesmo sob a ótica mais benevolente aplicável a serviços em geral, o

TCU registra que valores abaixo de 50% do orçamento constituem indício relevante de inexecução. Aqui, a proposta ficou em 29,68% do valor estimado, isto é, muito abaixo desse patamar indicativo. Ainda que não se pretenda aplicar mecanicamente o parâmetro regulamentar federal ao caso municipal, ele possui elevada força persuasiva como critério técnico de prudência administrativa.

A diligência realizada, todavia, não logrou afastar essa presunção. A chamada “declaração de exequibilidade” não trata do objeto licitado. O documento afirma que a empresa está apta a executar “serviço de torno”, refere-se à “operação de tornos” e assegura que inexistem impedimentos para a realização desse serviço, sem qualquer aderência ao objeto de REURB submetido à contratação. Não se está diante de mero erro material periférico, mas de defeito que atinge o próprio núcleo da comprovação exigida pela Administração, pois o licitante deixou de apresentar justificativa específica e conscientemente vinculada ao objeto efetivamente disputado.

A planilha de custos, embora feche a conta global, não supera a dúvida material quanto à viabilidade econômico-operacional da execução, para tanto foi elaborada uma planilha de análise conforme anexo, onde consta a análise global da planilha apresentada pela licitante. E algumas considerações se fazem necessárias, tanto os custos médios que orientaram a presente contratação, quanto o contrato apresentado pela própria licitante e ainda as referências do PNCP se fazem presentes em busca de uma contratação segura, e que persiga a maior vantajosidade e segurança para esta municipalidade. O documento prevê somente 10 dias de topógrafo, 10 dias de auxiliar de topografia e 10 dias de GPS/drone para 580 unidades, ao lado de apenas 4 meses de engenheiro civil, 1 mês de engenheiro ambiental, 1 mês de arquiteto e 3 meses de assistente social, preservando por 12 meses apenas advogado e técnico de REURB. Em objeto que envolve atividades técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, essa matriz de alocação revela compressão extrema de recursos e incompatibilidade aparente com a execução integral das etapas contratuais.

Há, ademais, inconsistência interna expressiva: a planilha registra “aluguel veículo inclusive + seguro + abastecimento – 2 unidade mês 12”, mas o subtotal

lançado é de R\$ 48.000,00, valor compatível com um veículo a R\$ 4.000,00 por mês durante doze meses, e não com dois. Em composição tão pressionada, esse tipo de divergência não é trivial. Ao contrário, reforça a percepção de que parte dos custos operacionais foi artificialmente subestimada para fazer o preço final convergir ao lance ofertado.

Em síntese, a documentação da empresa demonstra apenas que o valor final fecha no papel. Não demonstra, porém, que a execução seja suportável sem simplificação indevida de etapas, sem compressão artificial da equipe, sem redução da presença em campo, sem postergação de atos, sem comprometimento da qualidade e sem pressão posterior por revisão ou reequilíbrio. Em termos de teoria do contrato administrativo, a conta aritmética não basta quando a memória de custos não revela suficiência material para sustentar o ciclo contratual completo.

IV – Análise comparativa dos contratos pesquisados no PNCP

Para complementar a análise, foram examinados contratos como paradigmas de mercado em pesquisa no PNCP. Importante destacar que nem todo contrato de REURB é diretamente comparável: alguns trazem preço por unidade claramente definido; outros trabalham com preço global, multiitens heterogêneos, etapas próprias, horas técnicas adicionais ou apoio administrativo, circunstâncias que impedem transposição automática para o caso de Sabará. Essa distinção é essencial porque, conforme a orientação do próprio TCU, a análise da exequibilidade deve considerar a proposta em sua inteireza e o objeto concreto em sua real densidade técnica.

A leitura correta dessa amostra não autoriza concluir que R\$ 585,00 seja um preço ordinário de mercado para o objeto licitado em Sabará. Os contratos mais aderentes a uma execução integrada de REURB-S, com densidade técnico-jurídica-social mais próxima do caso concreto, gravitam em patamar muito superior. Maricá registra R\$ 2.000,00 por unidade; Ibirité/ARMBH, R\$ 2.300,00; e Nova Porteirinha, embora misto, aponta R\$ 2.000,00 no item principal e custo global equivalente ainda superior. A média simples desses três referenciais mais aderentes alcança aproximadamente R\$ 1.866,67 por unidade, valor muito próximo ao orçamento de Sabará e muito distante da proposta em análise.

Os contratos com valores unitários inferiores — Piracanjuba, Trizidela do Vale e, em certa medida, Monjolos — não têm força suficiente para neutralizar esse quadro. Em Piracanjuba, o ajuste decorre de inexigibilidade, em contexto próprio. Em Trizidela do Vale, a aderência do escopo e da forma de medição ao objeto de Sabará não se mostra plenamente demonstrada no material acessível. Em Monjolos, embora a referência seja relevante, trata-se de contrato de 2024, com 996 unidades, forte ganho de escala e estrutura multiitem, cuja média global equivalente não se confunde com preço unitário simples e homogêneo. Além disso, a simples existência de um contrato passado mais barato não supre a obrigação, no caso concreto, de demonstrar que o preço atual suporta as exigências reais do objeto submetido à licitação.

Ao contrário, o conjunto comparativo reforça a suspeita de insuficiência econômica da proposta. Quando os contratos são filtrados por aderência metodológica, o lance de Sabará deixa de parecer uma oportunidade de eficiência extraordinária e passa a revelar-se, com mais probabilidade, como preço comprimido a ponto de colocar em risco a execução integral do objeto. E, sendo a exequibilidade questão de prova concreta, não de presunção abstrata em favor do licitante, a Administração não está obrigada a sacrificar a segurança do contrato público em nome da mera aparência de economicidade.

V – Conexão entre a prova de custos e os contratos de mercado

A conexão entre os dois blocos probatórios — a composição interna apresentada pela licitante e os contratos externos pesquisados no PNCP — conduz à mesma conclusão. Internamente, a empresa não demonstrou equipe, tempo, logística e custos suficientes para sustentar a execução. Externamente, os contratos mais aderentes situam o mercado em patamar muito superior ao lance ofertado. Assim, a proposta não encontra amparo nem na sua própria memória de custos, nem nos referenciais de mercado mais comparáveis.

A isso se soma um dado institucional decisivo: contratos de REURB não se exaurem em uma entrega linear e documental. Eles pressupõem mobilização social, levantamentos de campo, compatibilização urbanística, pesquisa de titularidade, notificações, atos cartorários, correções de exigências, interlocução administrativa e continuidade operacional. Proposta demasiadamente comprimida

tende, na experiência administrativa, a produzir uma de três consequências: ou cumprimento parcial das etapas, ou queda da qualidade e aumento do retrabalho, ou posterior tentativa de reequilíbrio econômico-financeiro. Em qualquer dessas hipóteses, perde-se a suposta vantagem inicial do menor preço.

VI – Conclusão

À vista do exposto, adota-se orientação conservadora e conclui-se que a proposta de R\$ 585,00 por unidade não teve sua exequibilidade demonstrada de maneira idônea, suficiente e aderente ao objeto licitado. O preço ofertado representa apenas 29,68% do valor de referência da Administração, situa-se muito abaixo dos referenciais de mercado mais aderentes ao escopo de REURB-S examinados nos contratos do PNCP, e foi acompanhado de documentação de justificativa marcada por vícios materiais graves, especialmente a declaração de exequibilidade referida a “serviço de torno” e a planilha de custos com alocação operacional comprimida e inconsistências internas.

Por conseguinte, opina-se pela rejeição da proposta, seja por inexequibilidade material, seja, em formulação ainda mais prudente, por não comprovação suficiente de sua exequibilidade, nos termos do art. 59, IV e § 2º, da Lei 14.133/2021, em conformidade com a orientação do TCU de que a diligência deve permitir demonstração efetiva da viabilidade da oferta e de que a análise da inexequibilidade deve ser ampla, concreta e fundada na totalidade dos elementos do caso.

Na presente moldura fático-probatória, a manutenção da proposta não se harmoniza com o dever de seleção da proposta mais vantajosa em sentido substancial, pois a aparente economia inicial se projeta como risco concreto de inexecução, execução deficitária ou futura instabilidade contratual. A solução juridicamente mais segura, técnica e compatível com o interesse público é, portanto, a sua não aceitação.

Sabará, 07 de abril de 2026.

Carlos Eduardo Chagas de Souza



Sabará
Prefeitura Municipal

Subsecretário de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão



PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE DE EXEQUIBILIDADE

Edital de Licitação nº 003/2026 – Processo Interno nº 6522/2025 – Prefeitura Municipal de Sabará/MG

Objeto: Regularização Fundiária Urbana (REURB) – 580 unidades – PCN Topografia Ltda | Desconto declarado: 70,3%

PARÂMETROS DA LICITAÇÃO

Valor de Referência Unitário (VRU)	R\$ 1.970,84
Quantidade de Unidades	580
Valor Total de Referência (VTR)	R\$ 1.143.087,20
Desconto Declarado pelo Licitante	70,32% ⚠ Percentual extremamente elevado
Valor Unitário Ofertado (VUO)	R\$ 585,00
Valor Total Ofertado (VTO)	R\$ 339.300,00

COMPOSIÇÃO DE CUSTOS DECLARADA (PCN TOPOGRAFIA)

Total de Custos Diretos Declarados	R\$ 267.030,79
BDI Declarado (%)	27,06%
Total com BDI (custo total declarado)	R\$ 339.300,00
Custo Unitário Declarado (CUD)	R\$ 585,00

ANÁLISE COMPARATIVA

Margem Aparente (VUO – CUD)	R\$ 0,00
Margem Aparente (%)	0,00% <small>^ Baseado em custos sub-declarados (ver análise)</small>
VTO como % do VTR	29,68% ⚠ Lance representa apenas 29,7% da referência
Contrato similar Monjolos/MG (uni. serviço)	R\$ 507,03

CONCLUSÃO DO PARECER

1. DESCONTO ANÔMALO

O desconto de 70,3% sobre o valor de referência (R\$ 1.970,84/un.) resulta em preço ofertado de R\$ 585/un., representando apenas 29,7% do valor estimado – configurando proposta anormalmente baixa nos termos do art. 59 da Lei nº 14.133/2021.

2. INSUFICIÊNCIA DE MÃO DE OBRA

A composição declara apenas 10 dias de topógrafo e 10 dias de auxiliar para 580 unidades, além de 1 mês de arquiteto e 3 meses de assistente social – quantitativos tecnicamente incompatíveis com o escopo e a complexidade do REURB.

3. SUBPRECIFICAÇÃO SALARIAL

Os salários declarados (Topógrafo: R\$ 3.500/mês; Eng. Civil: R\$ 6.500/mês; Advogado: R\$ 5.000/mês) são inferiores aos valores de mercado para profissionais com habilitação técnica exigida (CREA, OAB, CRESS).

4. CUSTOS OMITIDOS

Não constam: taxas de ART/RRT, mobilização para deslocamentos Carandaí–Sabará (~80 km), reprografia, alimentação de campo, serviços de terceiros e contingências.

5. COMPARATIVO PNCP

O contrato similar firmado com Monjolos/MG (PNCP, 2024) pela mesma empresa totalizou R\$ 504.999,89 para 996 unidades de serviço – valor 48,8% superior ao total ofertado em Sabará para escopo comparável.

6. FUNDAMENTO LEGAL

Art. 59, §§ 1º e 2º, Lei 14.133/2021: a Administração deve diligenciar junto à licitante a demonstração de exequibilidade. Ante a insuficiência técnica da composição apresentada, recomenda-se a DESCLASSIFICAÇÃO da proposta.

ANÁLISE DE EXEQUIBILIDADE POR ETAPA – REURB CABRAL (Planilha de Referência Municipal)

Referência unitária: R\$ 1.970,84 | Unidades: 580 | Total referência: R\$ 1.143.087,20 | Desconto: 70,3% | Lance unitário: R\$ 585,00 | Lance total: R\$ 339.300,00

ETAPA	AÇÃO	PRODUTO/ENTREGÁVEL	%	VALOR REF. TOTAL (R\$)	VALOR LANCE TOTAL (R\$)	CUSTO PCN DECLARADO (R\$)	CUSTO MÍNIMO MERCADO (R\$)	SALDO LANCE vs. MERCADO (R\$)	VIABILIDADE
01. INÍCIO / ENTRADA NA COMUNIDADE									
01. Início / Entrada na Comunidade	1.1 Reunião de apresentação e discussão do Plano de Ação com representantes	1.1 Relatório da reunião e minuta do Plano de Ação	1,00%	R\$ 11.430,87	R\$ 3.393,00	R\$ 3.393,00	R\$ 10.115,82	-R\$ 6.722,82	X Inexequível
	1.2 Reunião de pactuação do Plano de Ação	1.2 Relatório da reunião e Plano de Ação pactuado	3,00%	R\$ 34.292,62	R\$ 10.179,00	R\$ 10.179,00	R\$ 29.504,46	-R\$ 19.325,46	X Inexequível
	1.3 Implantação do escritório de campo	1.3 Relatório de implantação do escritório de campo	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 6.786,00	R\$ 6.786,00	R\$ 21.074,62	-R\$ 14.288,62	X Inexequível
	1.4 Assembleia conjunta com a comunidade da ZEIS para apresentação e preparação	1.4 Relatório da reunião de apresentação e preparação para entrada em campo	4,00%	R\$ 45.723,49	R\$ 13.572,00	R\$ 13.572,00	R\$ 42.149,23	-R\$ 28.577,23	X Inexequível
02. ATIVIDADES PRELIMINARES PARA INSTAURAÇÃO DE REURB									
02. Atividades Preliminares para Instauração de REURB	2.1 Levantamento planialtimétrico georreferenciado	2.1 Relatório e cartografia básica georreferenciada preliminar da poligonal	10,00%	R\$ 114.308,72	R\$ 33.930,00	R\$ 33.930,00	R\$ 126.447,70	-R\$ 92.517,70	X Inexequível
	2.2 Levantamento sociourbanístico dos imóveis e famílias	2.2.1 Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado	8,00%	R\$ 91.446,98	R\$ 27.144,00	R\$ 27.144,00	R\$ 101.158,16	-R\$ 74.014,16	X Inexequível
		2.2.2 Diagnóstico sociourbanístico para regularização fundiária da comunidade	8,00%	R\$ 91.446,98	R\$ 27.144,00	R\$ 27.144,00	R\$ 84.298,47	-R\$ 57.154,47	X Inexequível
	2.3 Pesquisa de titularidade da poligonal de intervenção	2.3 Relatório da pesquisa de titularidade	4,00%	R\$ 45.723,49	R\$ 13.572,00	R\$ 13.572,00	R\$ 42.149,23	-R\$ 28.577,23	X Inexequível
	2.4 Notificação aos confinantes	2.4 Relatório com minutas das notificações e possíveis pedidos de impugnação	3,00%	R\$ 34.292,62	R\$ 10.179,00	R\$ 10.179,00	R\$ 37.934,31	-R\$ 27.755,31	X Inexequível
2.5 Instauração de REURB	2.5 Relatório com os elementos necessários para a instauração da REURB	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 6.786,00	R\$ 6.786,00	R\$ 21.074,62	-R\$ 14.288,62	X Inexequível	
03. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF)									
03. Projeto de Regularização Fundiária (PRF)	3.1 Planta de sobreposição de matrículas, transcrições e/ou inscrições de ocupação	3.1 Relatório contendo a planta de sobreposição de matrículas e transcrições	1,00%	R\$ 11.430,87	R\$ 3.393,00	R\$ 3.393,00	R\$ 12.644,77	-R\$ 9.251,77	X Inexequível
	3.2 Reunião para comunicar a instauração da REURB ao Conselho Gestor	3.2 Relatório da reunião para apresentação da instauração da REURB	0,58%	R\$ 6.629,91	R\$ 1.967,94	R\$ 1.967,94	R\$ 6.743,88	-R\$ 4.775,94	X Inexequível
	3.3 Análise de Orientação Prévia	3.3 Parecer comunicado – Orientação Prévia	1,20%	R\$ 13.717,05	R\$ 4.071,60	R\$ 4.071,60	R\$ 12.644,77	-R\$ 8.573,17	X Inexequível
	3.4 Estudo preliminar das desconformidades – situação jurídica, urbanística e ambiental	3.4 Relatório indicativo com diagnóstico das desconformidades	3,00%	R\$ 34.292,62	R\$ 10.179,00	R\$ 10.179,00	R\$ 33.719,39	-R\$ 23.540,39	X Inexequível
	3.5 Estudo técnico ambiental	3.5 Estudo técnico ambiental para regularização fundiária	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 6.786,00	R\$ 6.786,00	R\$ 29.504,46	-R\$ 22.718,46	X Inexequível
	3.6 Estudo técnico de situação de risco	3.6 Estudo técnico de situação de risco para regularização fundiária	3,00%	R\$ 34.292,62	R\$ 10.179,00	R\$ 10.179,00	R\$ 33.719,39	-R\$ 23.540,39	X Inexequível
	3.7 Estudo técnico de habitabilidade	3.7 Estudo técnico de habitabilidade dos imóveis em desconformidade	3,00%	R\$ 34.292,62	R\$ 10.179,00	R\$ 10.179,00	R\$ 33.719,39	-R\$ 23.540,39	X Inexequível
	3.8 Reunião de orientação a beneficiários moradores de condomínios e altos	3.8 Relatório da reunião de orientação aos moradores	4,00%	R\$ 45.723,49	R\$ 13.572,00	R\$ 13.572,00	R\$ 42.149,23	-R\$ 28.577,23	X Inexequível
	3.9 Memoriais descritivos	3.9 Memoriais descritivos dos lotes e das áreas públicas	1,74%	R\$ 19.889,72	R\$ 5.903,82	R\$ 5.903,82	R\$ 25.289,54	-R\$ 19.385,72	X Inexequível
	3.10 Reunião com conselho gestor – apresentação da proposta de Projeto Urbanístico	3.10 Relatório da reunião de apresentação da proposta ao Conselho Gestor	1,74%	R\$ 19.889,72	R\$ 5.903,82	R\$ 5.903,82	R\$ 21.074,62	-R\$ 15.170,80	X Inexequível
	3.11 Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária	3.11 Projeto Urbanístico de regularização fundiária	0,58%	R\$ 6.629,91	R\$ 1.967,94	R\$ 1.967,94	R\$ 8.429,85	-R\$ 6.461,91	X Inexequível
	3.12 Plantas individualizadas	3.12 Fichas cadastrais com plantas individualizadas dos lotes e áreas públicas	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 6.786,00	R\$ 6.786,00	R\$ 25.289,54	-R\$ 18.503,54	X Inexequível
	3.13 Minuta do Projeto de Regularização Fundiária	3.13 Minuta do Projeto de Regularização Fundiária	0,58%	R\$ 6.629,91	R\$ 1.967,94	R\$ 1.967,94	R\$ 6.743,88	-R\$ 4.775,94	X Inexequível

	3.14 Apresentação do PRF aprovado aos Conselhos Gestores	3.14 Relatório da reunião de apresentação do PRF aprovado	0,58%	R\$ 6.629,91	R\$ 1.967,94	R\$ 1.967,94	R\$ 6.743,88	-R\$ 4.775,94	X Inexequível
	3.15 Assembleia com moradores para apresentação do PRF	3.15 Relatório da reunião de apresentação do PRF à comunidade	5,00%	R\$ 57.154,36	R\$ 16.965,00	R\$ 16.965,00	R\$ 50.579,08	-R\$ 33.614,08	X Inexequível
04. REGISTRO DA REURB									
04. Registro da REURB	4.1 Cadastramento social	4.1 Relatório do cadastramento social	6,00%	R\$ 68.585,23	R\$ 20.358,00	R\$ 20.358,00	R\$ 67.438,77	-R\$ 47.080,77	X Inexequível
	4.2 Registro da REURB no CRI	4.2 Relatório do processo registral e matrículas individualizadas	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 6.786,00	R\$ 6.786,00	R\$ 33.719,39	-R\$ 26.933,39	X Inexequível
	4.3 Reunião para entrega das matrículas individualizadas aos moradores	4.3 Relatório do evento de entrega das matrículas e processo de mobilização	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 6.786,00	R\$ 6.786,00	R\$ 25.289,54	-R\$ 18.503,54	X Inexequível
05. CRF COMPLEMENTAR E TITULAÇÃO EXTRAORDINÁRIA									
05. CRF Complementar e Titulação Extraordinária	5.1 Cadastramento social complementar	5.1 Relatório do cadastramento social complementar	15,00%	R\$ 171.463,08	R\$ 50.895,00	R\$ 50.895,00	R\$ 151.737,24	-R\$ 100.842,24	X Inexequível
TOTAL GERAL			100,00%	R\$ 1.143.087,20	R\$ 339.300,00	R\$ 339.300,00	R\$ 1.143.087,20	-R\$ 803.787,20	X Inexequível

COMPOSIÇÃO DE CUSTOS DECLARADA PELA PCN TOPOGRAFIA LTDA – ANÁLISE vs. MERCADO

Edital Licitação nº 003/2026 – Sabará/MG | Objeto: REURB – 580 unidades | Desconto: 70,3% | Valor Ofertado Total: R\$ 339.300,00

Item	Descrição	Unidade	Qtd.	Custo Base PCN (R\$)	Total PCN (R\$)	Ref. Mercado Min. (R\$)	Diferença (R\$)	Observação Técnica
MÃO DE OBRA – EQUIPE EM CAMPO								
1.1	Topógrafo	dia	10	R\$ 3.500,00	R\$ 1.166,67	R\$ 8.000,00	R\$ 6.833,33	PCN declara 10 dias para 580 unidades. Mercado: mín. 60–100 dias. Salário abaixo do piso CREA-MG (≈R\$ 5.500/mês).
1.2	Auxiliar de Topografia	dia	10	R\$ 3.200,00	R\$ 1.066,67	R\$ 4.800,00	R\$ 3.733,33	Quantitativo de 10 dias insuficiente. Piso salarial categoria: ≈ R\$ 2.800–3.500/mês.
1.3	Engenheiro Civil – RT (Esp. Geotec., Georef., Agrim.)	mês	4	R\$ 6.500,00	R\$ 26.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 24.000,00	4 meses para REURB de 580 unidades é tecnicamente inviável. Mercado: mín. 12 meses RT, R\$ 10.000–15.000/mês.
1.4	Engenheiro Ambiental	mês	1	R\$ 6.500,00	R\$ 6.500,00	R\$ 14.000,00	R\$ 7.500,00	1 mês para elaboração de estudo técnico ambiental é insuficiente. Mercado: mín. 2 meses a R\$ 7.000/mês.
1.5	Advogado	mês	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 96.000,00	R\$ 36.000,00	Honorário advocatício de R\$ 5.000/mês abaixo da tabela OAB-MG para serviços de regularização fundiária.
1.6	Assistente Social	mês	3	R\$ 5.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 20.000,00	3 meses de assistente social para 580 famílias é insuficiente. Norma técnica CFESS exige acompanhamento contínuo. Mín.: 7 meses.
1.7	Arquiteto	mês	1	R\$ 6.500,00	R\$ 6.500,00	R\$ 13.000,00	R\$ 6.500,00	1 mês para projeto urbanístico de 580 unidades é inviável. Tabela de honorários CAU-BR prevê valores superiores.
1.8	Técnico REURB	mês	12	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 12.000,00	Valor compatível com piso, porém insuficiente se for único responsável pela instrução dos processos individuais.
DESPESAS INDIRETAS								
2.1	Aluguel de Veículo + Seguro + Abastecimento (2 unid.)	mês	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 24.000,00	Deslocamento Carandaí–Sabará (~80 km). 2 veículos × R\$ 0,80/km × 160 km/dia = R\$ 3.840/mês só em combustível. Valor sub-declarado.
2.2	Equipamentos GPS e Drone	dia	10	R\$ 3.800,00	R\$ 1.266,67	R\$ 12.000,00	R\$ 10.733,33	10 dias de uso para 580 unidades. Aluguel de drone + GNSS: R\$ 800–1.200/dia. Mínimo estimado: 15 dias.
2.3	Alimentação	mês	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 0,00	Valor considerado compatível.
2.4	Artigos de Papelaria e Reprografia	vb	1	R\$ 5.530,79	R\$ 5.530,79	R\$ 8.000,00	R\$ 2.469,21	Valor subestimado para 580 processos individuais (plantas, fichas, memoriais, registros).
2.5	Hospedagem / Aluguel Mensal em Sabará	mês	12	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 2.500/mês para hospedar equipe multidisciplinar durante todo o projeto é insuficiente.
CUSTOS OMITIDOS / NÃO DECLARADOS								
3.1	Taxas de ART/RRT (Topógrafo, Eng. Civil, Arq., Amb.)	vb	1	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00	NÃO DECLARADO. ART/RRT por etapa: ~R\$ 250–500 cada. Para 580 unidades e múltiplos profissionais: mín. R\$ 9.000.
3.2	Contingências e imprevistos (5% sobre diretos)	vb	1	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 13.351,54	R\$ 13.351,54	NÃO DECLARADO. Boa prática requer reserva de contingência sobre o total direto.

COMPARATIVO COM CONTRATO SIMILAR E ANÁLISE DO BDI

ANÁLISE DO BDI DECLARADO – PCN TOPOGRAFIA

Componente BDI	Valor Declarado	Avaliação	Fundamentação
Riscos (R)	0,99%	Aceitável	Acórdão TCU 2.369/2011 recomenda 0,50–1,50%
Seguros (S)	0,48%	Aceitável	Conforme praticado no mercado
Garantias (G)	0,32%	Aceitável	Razoável para contrato de serviço
Despesas Financeiras (DF)	0,55%	Aceitável	Compatível
Administração Central (AC)	3,20%	Aceitável	Dentro do intervalo de 3–5%
Lucro (L)	5,00%	Aceitável	Porém pressupõe que custos diretos cubram todas as despesas
IRPJ	3,80%	⚠ Verificar	Alíquota presumida – depende do regime tributário
CSLL	2,479%	⚠ Verificar	Idem
COFINS	2,33%	Aceitável	Compatível com Simples/Lucro Presumido
PIS	0,504%	Aceitável	Compatível
CPP (Contribuição Previdenciária)	4,602%	⚠ Atenção	Para empresas fora do Simples pode ser maior
ISS	2,809%	Aceitável	Municipal – variável por município
BDI TOTAL DECLARADO	27,064%	Adequado formalmente	O BDI em si está dentro dos parâmetros (20–30%). O problema está na base de cálculo (custos diretos sub-declarados).

COMPARATIVO COM CONTRATOS SIMILARES (REURB) – FONTE: PNCP / LICITAÇÕES PÚBLICAS

Parâmetro	Monjolos/MG 2024 (PCN Topografia)	Sabará/MG 2026 Referência	Sabará/MG 2026 Lance PCN	Observação
Valor Total do Contrato	R\$ 504.999,89	R\$ 1.143.087,20	R\$ 339.300,00	Lance inferior ao contrato similar em 32,8%
Unidades de Referência	996 serv. unid.	580 unid.	580 unid.	Métricas distintas – Monjolos usa 'serviços'
Valor Médio por Unidade	R\$ 507,03/uni.	R\$ 1.970,84/uni.	R\$ 585,00/uni.	Lance 15,4% acima da média unitária equivalente de Monjolos
Prazo de Execução	Até 24/10/2025	A definir	A definir	Monjolos: ~16 meses para 996 unidades

Levantamento topográfico (item 2.1)	R\$ 127,80/uni.	~R\$ 197,08/uni.	~R\$ 58,50/uni.	Lance 54,2% abaixo do valor praticado em Monjolos (métricas distintas)
Cadastro socioeconômico (item 2.3)	R\$ 108,28/uni.	~R\$ 157,67/uni.	~R\$ 46,80/uni.	Lance 56,8% abaixo do valor praticado em Monjolos (métricas distintas)
Entrega de registros (item 4.x)	R\$ 14,248/uni.	~R\$ 118,25/uni.	~R\$ 35,10/uni.	Lance 146,4% acima do item em Monjolos (métricas distintas)
Regime de Execução	Empreitada Global	A definir	A definir	Mesmo regime – risco integral da contratada

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA – PARECER DE INEXEQUIBILIDADE

Lei nº 14.133/2021 Art. 59, II	Serão desclassificadas as propostas que 'apresentarem preço global ou unitário simbólico, irrisório ou de valor zero, incompatíveis com os preços dos insumos e salários de mercado, acrescidos dos respectivos encargos, ainda que o ato convocatório da licitação não tenha estabelecido limites mínimos'. → O valor unitário de R\$ 585 representa apenas 29,7% da referência e está abaixo dos custos mínimos de mercado estimados para as etapas técnicas.
Lei nº 14.133/2021 Art. 59, §§ 1º e 2º	Antes da desclassificação, a Administração deve abrir prazo para que o licitante demonstre a exequibilidade mediante composição de custos analítica. A composição já apresentada pela PCN Topografia é insuficiente por omitir custos relevantes (cartório, ART/RRT, mobilização, contingências) e subdimensionar os quantitativos de mão de obra.
TCU – Acórdão nº 2.369/2011	O TCU firmou entendimento de que para serviços de engenharia, propostas com preços inferiores a 70% da média das demais ou do valor estimado pela Administração configuram indício de inexequibilidade e justificam a diligência obrigatória antes da desclassificação. No presente caso, o desconto de 70,3% gera preço de 29,7% da referência – muito abaixo do limiar.
TCU – Acórdão nº 1.547/2018	A composição de custos deve contemplar TODOS os insumos necessários à execução do objeto. A ausência de itens obrigatórios (taxas de ART/RRT, emolumentos cartorários, encargos sociais completos) invalida a composição como prova de exequibilidade.
Lei nº 13.465/2017 Art. 28 e ss.	Os procedimentos de REURB são complexos e envolvem obrigações legais que geram custos fixos independente do número de unidades: instauração, audiências públicas, estudos técnicos, notificações, aprovação do PRF e registro no CRI. Esses custos devem estar integralmente representados na composição.
Decreto Federal nº 9.310/2018 Art. 23 e ss.	O detalhamento das etapas do processo de regularização fundiária demonstra a complexidade e o número mínimo de profissionais e horas técnicas exigidos. O dimensionamento declarado pela PCN Topografia (ex.: 10 dias de topógrafo para 580 unidades) contraria tecnicamente os requisitos mínimos do Decreto.
Recomendação Final	Com base nos fundamentos acima, recomenda-se proceder à DESCLASSIFICAÇÃO nos termos do art. 59, II da Lei nº 14.133/2021, convocando o segundo colocado para negociação.