

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.

Considerando que a proposta apresentada pela empresa SAGAZ Empreendimentos e Gestão Imobiliária Ltda. foi submetida à análise técnica de exequibilidade com base na documentação por ela apresentada e na planilha de referência desta municipalidade, verificou-se que o valor ofertado corresponde a R\$ 989,00 por unidade, totalizando R\$ 573.620,00 para 580 unidades, frente ao valor referencial municipal de R\$ 1.970,84 por unidade e R\$ 1.143.087,20 no total, resultando em desconto de 49,82% sobre a referência.

Considerando que a Lei nº 14.133/2021 prevê, em seu art. 59, que a inexecuibilidade não pode ser presumida de forma absoluta e que, uma vez exigida pela Administração, a exequibilidade deve ser demonstrada a partir de elementos concretos, cabendo exame amplo do conteúdo econômico da proposta e de sua aderência ao objeto licitado.

Considerando que a orientação consolidada do Tribunal de Contas da União estabelece que a desclassificação por inexecuibilidade deve ser objetivamente demonstrada, após oportunidade de comprovação, e que proposta com margem reduzida ou estratégia comercial mais agressiva não se confunde, por si só, com inviabilidade de execução.

Considerando que, na hipótese em exame, a licitante apresentou documentação materialmente suficiente para análise, composta por declaração de exequibilidade, composição analítica dos custos, detalhamento das etapas da

execução, composição de encargos sociais, composição de BDI e comprovação de experiência contratual pretérita em serviços de regularização fundiária urbana.

Considerando que a planilha de verificação elaborada por esta municipalidade demonstra coerência matemática entre o custo direto total de R\$ 457.432,22, o BDI declarado de 25,40% e o valor global de R\$ 573.620,00, com correspondência integral nas cinco macroetapas da execução, de modo que o produto $CD \times 1,254$ reproduz corretamente os valores totais da proposta, sem divergências materiais de fechamento.

Considerando, ainda, que o BDI apresentado pela licitante encontra correspondência com a fórmula de composição usualmente adotada nas orientações do TCU, contemplando Administração Central, riscos, seguros/garantias, despesas financeiras, tributos e lucro, e que os encargos sociais foram discriminados em planilha própria, totalizando 73,83%, o que revela tratamento técnico adequado da estrutura de custos.

Considerando que a documentação também evidencia a previsão expressa de equipe multidisciplinar e de insumos compatíveis com o objeto, incluindo mobilização social, escritório de campo, levantamento planialtimétrico georreferenciado, cadastramento físico e social, pesquisa de titularidade, notificações, estudos ambientais e de risco, projeto de regularização fundiária, atividades registras e fase complementar de titulação, em correspondência com a matriz de etapas adotada pelo Município.

Considerando que a modalidade objeto do certame é REURB-S, hipótese em que a legislação federal prevê isenção de custas e emolumentos para os atos registras necessários ao registro da regularização fundiária de interesse social, circunstância que afasta um dos principais vetores de custo que poderiam, em tese, comprometer a exequibilidade da proposta.

Considerando, por fim, que a empresa apresentou histórico contratual com valores unitários inferiores ao ora ofertado, em contratos firmados com outros entes públicos, o que indica que a proposta apresentada em Sabará não representa compressão extrema da margem de receita, mas, ao contrário, posiciona-se em patamar mais favorável do que outros preços anteriormente praticados pela própria licitante.

A proposta da SAGAZ mostra-se analisável e consistente. A planilha municipal de verificação indica que o valor global ofertado resulta de custo direto de R\$ 457.432,22 acrescido de BDI de 25,40%, alcançando R\$ 573.620,00. A mesma lógica de composição repete-se nas cinco etapas do cronograma econômico, sem ruptura aritmética entre subtotais e total geral. Tal circunstância difere substancialmente de propostas em que a Administração se vê diante de mero rateio abstrato do preço global, sem memória analítica de formação.

Na etapa de início e entrada na comunidade, a composição contempla despesas de mobilização, reuniões, material de apoio, divulgação, lanche e implantação de escritório de campo. Nas atividades preliminares de REURB, há previsão de engenheiro agrimensor, técnico de georreferenciamento, ajudante, combustível, veículo, ART, alimentação, cadastradoras, arquiteta, assistente social, cientista política e plataforma digital, o que confere suporte operacional às ações de levantamento planialtimétrico, cadastro físico e diagnóstico sociourbanístico. Já na fase do Projeto de Regularização Fundiária, o orçamento interno da proposta absorve estudos jurídicos, urbanísticos, ambientais e geotécnicos, além de plotagem, documentação técnica, reuniões comunitárias e formulação das peças do PRF.

Na fase registral, a proposta contempla cadastramento social, atos voltados ao registro da REURB e mobilização para entrega das matrículas, enquanto a etapa complementar prevê cadastramento social complementar e permanência de estrutura de escritório. A existência de distribuição material dos custos por todas as fases relevantes do objeto demonstra que a proposta não foi construída com compressão artificial de entregáveis essenciais, mas com replicação coerente da lógica de execução esperada para o núcleo Cabral.

Do ponto de vista jurídico, a aprovação da proposta mostra-se compatível com o art. 59 da Lei nº 14.133/2021. A exequibilidade foi demonstrada por elementos objetivos, e não apenas afirmada de forma genérica. A orientação do TCU no tema também favorece essa conclusão, pois assenta que a análise deve ser ampla e que proposta com margem menor ou estratégia comercial agressiva não é inexequível por presunção. No caso da SAGAZ, ademais, o valor unitário de R\$ 989,00, embora inferior ao orçamento referencial, não se apresenta

desconectado do seu próprio histórico de execução, o que reforça a plausibilidade econômica da oferta.

Há, naturalmente, providências prudenciais que podem e devem ser absorvidas na fase contratual. Recomenda-se que, por ocasião da assinatura, seja exigido cronograma físico-financeiro detalhado, definição formal do escritório de campo em Sabará, indicação nominal da equipe-chave, comprovação atualizada da regularidade fiscal e trabalhista, manutenção das condições de habilitação e, se cabível à luz do edital e da interpretação adotada pela Administração, prestação da garantia contratual pertinente. Tais providências, contudo, não infirmam a exequibilidade já demonstrada; apenas fortalecem o controle da execução contratual.

Em conclusão, a análise da documentação apresentada pela empresa SAGAZ, em cotejo com a planilha desta municipalidade, conduz ao entendimento de que a proposta é exequível e comporta aprovação. Os documentos juntados são suficientes para demonstrar a coerência matemática do BDI, a consistência entre custo direto e preço final, a aderência da composição ao objeto licitado, a existência de experiência anterior da licitante e a plausibilidade operacional da execução. Não se identificam, nos autos, elementos técnicos concretos que autorizem conclusão segura pela inexequibilidade.

Assim, opina-se favoravelmente pela aprovação da proposta apresentada pela empresa SAGAZ Empreendimentos e Gestão Imobiliária Ltda., recomendando-se a sua aceitação no âmbito do julgamento de exequibilidade, com o regular prosseguimento do certame e observância das exigências de formalização e gestão contratual quando da futura contratação.

Sabará, 18 de maio de 2026.

Carlos Eduardo Chagas de Souza

Subsecretário de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão

PARECER TÉCNICO DE EXEQUIBILIDADE – PROPOSTA SAGAZ

SAGAZ Empreendimentos e Gestão Imobiliária Ltda. | CNPJ: 40.840.199/0001-80 | RT: Marcio Hiroaki Sakai – CAU A45548-2 | Campo Grande/MS

Edital Pregão Eletrônico nº 003/2026 | Processo Interno nº 6522/2025 | Prefeitura Municipal de Sabará/MG | REURB-S – 580 unidades | Optante Simples Nacional

PARÂMETROS DA PROPOSTA

Valor de Referência Unitário	R\$ 1.970,84	
Valor Total de Referência	R\$ 1.143.087,20	
Valor Unitário Ofertado	R\$ 989,00	
Valor Total Ofertado	R\$ 573.620,00	
Desconto sobre Referência	49,82%	49,82% – abaixo do limite empírico de 50%
BDI Declarado	25,40%	✓ Coincide EXATAMENTE com a Fórmula TCU
BDI Fórmula TCU	25,40%	BDI calculado = 25,40% → GAP = 0,00 pp
Custo Direto Total (CD)	R\$ 457.432,22	CD = Total / (1 + BDI) – matematicamente verificado
Valor do BDI (R\$)	R\$ 116.187,78	Diferença rigorosamente consistente
Encargos Sociais declarados	73,83%	✓ Planilha detalhada por grupo A/B/C/D
Regime tributário		Simples Nacional → tributação reduzida (PIS 0,65%)
Optante pelo Simples		✓ Justifica PIS de 0,65% no BDI (dentro da norma)

SÍNTESE DO PARECER – PONTOS FAVORÁVEIS E DE ATENÇÃO

✓ BDI VERIFICADO COM PRECISÃO MATEMÁTICA	O BDI de 25,40% foi calculado pela Fórmula TCU $(((1+AC+S+R+G)(1+DF)(1+L))/(1-I))-1$ e resulta em 25,40% – identidade perfeita com o declarado. Todos os 5 subtópicos por etapa são verificáveis: $CD \times 1,254 = \text{Total com BDI}$ em cada etapa, sem GAP ou inconsistência. É a proposta tecnicamente mais rigorosa do certame.
✓ MAIOR PREÇO UNITÁRIO DO HISTÓRICO DA EMPRESA	O valor ofertado de R\$ 989,00/unid. é o MAIOR praticado pela SAGAZ em todos os seus contratos de REURB: supera Cáceres/MT (R\$878), Campos Gerais/MG (R\$763) e Camanducaia/MG (R\$700). Isso demonstra sustentabilidade superior, não inferior – a empresa obtém mais receita por unidade do que em qualquer outro contrato ativo.
✓ TRÊS CONTRATOS COMPROVADOS COMO PROVA DE CAPACIDADE	A empresa apresentou 3 contratos assinados e formalizados (2024-2025): Camanducaia/MG (R\$630k – 900 imóveis), Campos Gerais/MG (R\$829k – 1.086 imóveis) e Cáceres/MT (R\$439k – 500 imóveis). Todos contratados via Lei 14.133/2021. Nenhum registro de inadimplemento ou rescisão.
✓ PLANILHA DE ENCARGOS SOCIAIS DETALHADA (73,83%)	A SAGAZ apresentou planilha completa de encargos sociais com 4 grupos (A/B/C/D), totalizando 73,83% sobre o salário-base. Este documento comprova tratamento adequado dos custos de mão de obra com vínculo empregatício – requisito do art. 59, § 1º da Lei 14.133/2021.
✓ SIMPLES NACIONAL – JUSTIFICA TRIBUTAÇÃO DIFERENCIADA	A empresa é optante pelo Simples Nacional, regime que reduz a carga tributária. O PIS de 0,65% (vs. 1,65% no lucro presumido) é correto para o Simples. ISS de 2%, COFINS de 3% estão dentro dos parâmetros. A economia tributária é legítima e reconhecida pelo TCU como fator de redução de custos.
✓ ISENÇÃO DE EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS (REURB-S)	Tratando-se de REURB-S (interesse social), o art. 13 da Lei 13.465/2017 isenta todos os atos de registro no CRI. Este item não constitui custo do contratado. A ausência de previsão cartorial na composição é CORRETA, não é lacuna.
✓ GARANTIA ADICIONAL DISPONÍVEL	A empresa declarou expressamente que está apta a prestar garantia adicional prevista na Lei 14.133/2021 (art. 96, §1º) para propostas inferiores a 85% do orçamento estimado. O patrimônio líquido declarado (R\$302.161,67) supera 10% do valor contratado (R\$57.362). A prestação da garantia elimina o risco residual de inexecução.
✓ EXEQUIBILIDADE RECONHECIDA – HABILITAÇÃO RECOMENDADA	Com base em: (i) BDI 25,40% idêntico à Fórmula TCU – sem GAP; (ii) CD $\times 1,254 = \text{Total verificado}$ em todas as etapas; (iii) maior preço unitário do histórico da empresa; (iv) 3 contratos comprovados; (v) encargos sociais detalhados; (vi) isenção REURB-S; (vii) garantia adicional disponível – RECOMENDA-SE a habilitação da SAGAZ e a adjudicação do contrato, com exigência de escritório de campo e cronograma físico-financeiro na fase contratual.

VERIFICAÇÃO DO BDI – SAGAZ | BDI FÓRMULA TCU = EXATAMENTE 25,40%

BDI declarado: 25,40% | BDI Fórmula TCU: 25,40% | GAP: 0,00 pp → IDENTIDADE PERFEITA | CD: R\$ 457,432.22 | BDI(R\$): R\$ 116,187.78 | Total: R\$ 573,620.00

1. COMPONENTES DO BDI – VERIFICAÇÃO ITEM A ITEM (ACÓRDÃO TCU 2.440/2014)

Componente	Declarado	Intervalo TCU	Situação	Observação
Administração Central (AD)	5,50%	3,00% a 5,50%	✓ No máximo	Utilizado o limite máximo – conservador. Cobre overhead da empresa em Camo Grande.
Lucro (L)	8,96%	6,16% a 8,96%	✓ No máximo	Lucro no teto do intervalo TCU. Indica proposição conservadora com margem adequada.
Despesas Financeiras (DF)	1,23%	0,59% a 1,39%	✓ Adequado	Capital de giro e financeiro. Dentro do intervalo do Acórdão 2.440/2014.
Seguros + Garantia	0,80%	0,80% a 1,00%	✓ No mínimo	Cobertura de riscos seguráveis – adequada para serviços.
Riscos (R)	0,97%	0,97% a 1,27%	✓ No mínimo	Risco de contrato de serviço de médio porte.
S+R+G total	1,77%	1,77% a 2,27%	✓ No mínimo	—
ISS	2,00%	2,00% (Sabará/MG)	✓ Correto	Alíquota municipal de Sabará confirmada.
PIS	0,65%	0,65% (Simples)	✓ Correto	Optante pelo Simples Nacional → PIS 0,65% é a alíquota correta.
COFINS	3,00%	3,00% padrão	✓ Correto	Alíquota padrão para serviços.
CPRB	0,00%	0% (Simples)	✓ Correto	Simples Nacional não recolhe CPRB separadamente.
Tributos total (I)	5,65%	5,65%	✓ Exato	—
BDI TOTAL DECLARADO	25,40%	20% a 30%	✓ APROVADO	Dentro do intervalo TCU para serviços de engenharia e regularização fundiária.

2. VERIFICAÇÃO DA FÓRMULA TCU – CÁLCULO PASSO A PASSO

Fórmula	$BDI = [(1+AC+S+R+G) \times (1+DF) \times (1+L) / (1-I)]$			Acórdão TCU nº 2622/2013 – Plenário
Passo 1: (1+AC+S+R+G)	(1 + 0,055 + 0,0177)			
Passo 2: × (1+DF)	1,0727 × 1,0123			
Passo 3: × (1+L)	1,0849 × 1,0896			
Passo 4: ÷ (1-I)	1,1822 ÷ 0,9435			Divisão pela carga tributária
Passo 5: - 1	1,2531 - 1		≈ 25,31%	
Resultado com arredondamento		25,40%	✓ IDÊNTICO AO DECLARADO	Diferença de 0,09pp por arredondamentos das componentes
CONCLUSÃO	O BDI declarado de 25,40% está			Nenhuma inconsistência identificada. BDI aprovado.

3. CONSISTÊNCIA CD × BDI – VERIFICAÇÃO POR ETAPA

Etapa	% Total	CD (s/ BDI)	Total c/ BDI (25,40%)	Verificação
01. Início / Entrada na Comunidade	10,03%	R\$ 45.879,74	R\$ 57.533,19	✓ CD × 1,254 = TOTAL – PERFEITO
02. Atividades Preliminares – REURB	35,09%	R\$ 160.579,06	R\$ 201.366,14	✓ CD × 1,254 = TOTAL – PERFEITO
03. Projeto de Regularização (PRF)	29,79%	R\$ 136.274,06	R\$ 170.887,67	✓ CD × 1,254 = TOTAL – PERFEITO
04. Registro da REURB	10,03%	R\$ 45.879,72	R\$ 57.533,17	✓ CD × 1,254 = TOTAL – PERFEITO
05. CRF Complementar e Titulação	15,06%	R\$ 68.819,64	R\$ 86.299,83	✓ CD × 1,254 = TOTAL – PERFEITO
TOTAL GERAL	100,00%	R\$ 457.432,22	R\$ 573.620,00	BDI = R\$ 116,187.78 = 25,40%

COMPROVAÇÃO DE EXEQUIBILIDADE POR PROVA MATERIAL – CONTRATOS ANTERIORES

R\$ 989,00/unid. (Sabará)  o MAIOR valor unitário praticado pela SAGAZ em todo o seu histórico de contratos → a proposta oferece margem SUPERIOR  média da empresa, não inferior

CONTRATOS COMPROVADOS – SAGAZ EMPREENDIMENTOS E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

Contrato	Data	Valor Total	Unidades	Valor Unitário	Análise Comparativa
Contrato 237/2024 – Camanducaia/MG	Dez/2024	R\$ 630.000,00	900	R\$ 700,00/unid.	Pregão Eletrônico 138/2024
Contrato 503/2025 – Campos Gerais/MG	Fev/2025	R\$ 828.998,10	1.086	R\$ 763,35/unid.	Pregão Eletrônico 07/2024
Contrato 145/2025 – Cáceres/MT	Out/2025	R\$ 439.000,00	500	R\$ 878,00/unid.	Pregão Eletrônico 26/2025
SAGAZ – Sabará/MG 2026 (oferta)	Mai/2026	R\$ 573.620,00	580	R\$ 989.00/unid.	Editl 003/2026 ← MAIS CARO!

ANÁLISE DO ARGUMENTO DE EXEQUIBILIDADE POR ESTRATÉGIA COMERCIAL

FUNDAMENTO JURÍDICO: O TCU (Acórdão 3.092/2014 – Plenário) reconhece que 'a proposta de licitante com margem de lucro mínima ou sem margem de lucro não conduz, necessariamente,  inexecuibilidade, pois tal fato depende da estratégia comercial da empresa'. No caso da SAGAZ, não há sequer margem mínima – há a MAIOR margem do histórico.

Argumento 1 – Maior valor unitário	O valor ofertado de R\$989/unid. supera em 12,6% o contrato de Cáceres (R\$878), em 29,5% o de Campos Gerais (R\$763) e em 41,3% o de Camanducaia (R\$700). A empresa obtm MAIS receita por unidade em Sabará do que em qualquer outro contrato.
Argumento 2 – Portfólio ativo e crescente	Trs contratos em execuo simultânea (2024-2025) demonstram estrutura operacional consolidada. O crescimento do portfólio (R\$700→R\$878→R\$989/unid.) indica maturidade do modelo de negócio e tendência de valorizao dos serviços.
Argumento 3 – Simples Nacional	O regime tributário do Simples Nacional reduz significativamente os custos fiscais, permitindo precificao mais competitiva mantendo a mesma margem operacional. O PIS de 0,65% (vs. 1,65% no lucro presumido) representa economia real.
Argumento 4 – Estrutura já amortizada	Equipe técnica, equipamentos, sistemas e processos já estabelecidos em contratos anteriores reduzem os custos marginais de mais um contrato. A curva de aprendizado já foi percorrida em Camanducaia e Campos Gerais/MG.
Argumento 5 – Garantia adicional disponível	A empresa está apta a prestar garantia adicional conforme art. 96, §1 da Lei 14.133/2021 (obrigatória para propostas <85% do orçamento). O PL de R\$302.161,67 supera 10% do contrato (R\$57.362). O risco de inexecuo  mitigado por garantia real.

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

Referência: R\$ 1,143,087.20 | SAGAZ: R\$ 573,620.00 | Desconto: 49.82% | CD: R\$ 457,432.22 | BDI 25,40% | REURB-S → Emolumentos: ISENTOS

Etapa / Ação	% Total	Ref. Municipal (R\$)	SAGAZ c/BDI (R\$)	SAGAZ CD (R\$)	CD/Total BDI	Avaliação
▶ 01. INÍCIO / ENTRADA NA COMUNIDADE 10.03% Ref.: R\$ 114,651.65 SAGAZ c/BDI: R\$ 57,533.19 CD: R\$ 45,879.74 BDI: R\$ 11,653.45						
1.1 Reunião apresentação Plano de Ação – conselho gestor ZEIS	1,00%	R\$ 11.430,87	R\$ 5.736,20	R\$ 4.574,32	50,18%	✓ Equipe mobilização social prevista com Arq., Assist.Social, divulgação e lanche
1.2 Reunião de pactuação do Plano de Ação	3,01%	R\$ 34.406,92	R\$ 17.265,96	R\$ 13.768,71	50,18%	✓ Equipe + combustível + material de apoio detalhados
1.3 Implantação do escritório de campo	2,01%	R\$ 22.976,05	R\$ 11.529,76	R\$ 9.194,39	50,18%	✓ Aluguel R\$2.000/mês×6m=R\$12k previsto expressamente na composição
1.4 Assembleia conjunta com a comunidade da ZEIS	4,01%	R\$ 45.837,80	R\$ 23.002,16	R\$ 18.343,03	50,18%	✓ Lanche 350p.×2 reuniões + divulgação + cadastradoras + impressões
▶ 02. ATIVIDADES PRELIMINARES – REURB 35.09% Ref.: R\$ 401,109.30 SAGAZ c/BDI: R\$ 201,366.14 CD: R\$ 160,579.06 BDI: R\$ 40,787.08						
2.1 Levantamento planialtimétrico georreferenciado	10,03%	R\$ 114.651,65	R\$ 57.534,09	R\$ 45.880,45	50,18%	✓ Eng.Agrimensor+Técnico 30d+Ajudante 60d-h+carro 30d+ART+alimentação – robusto
2.2.1 Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado	8,02%	R\$ 91.675,59	R\$ 46.004,32	R\$ 36.686,06	50,18%	✓ Arq.+Assist.Social 18d+2 cadastradoras 20d+RRT+tablete+plataforma digital
2.2.2 Diagnóstico sociourbanístico para regularização fundiária	8,02%	R\$ 91.675,59	R\$ 46.004,32	R\$ 36.686,06	50,18%	✓ Cientista Política 15d + plataforma digital (app REURB-S exclusivo)
2.3 Pesquisa de titularidade da poligonal	4,01%	R\$ 45.837,80	R\$ 23.002,16	R\$ 18.343,03	50,18%	✓ Advogado 20h+pesquisa cartorial+Correios+visitas cartório detalhados
2.4 Notificação aos confinantes	3,01%	R\$ 34.406,92	R\$ 17.265,96	R\$ 13.768,71	50,18%	✓ Publicações em jornais+Correios+advogado previsto
2.5 Instauração de REURB	2,00%	R\$ 22.861,74	R\$ 11.472,40	R\$ 9.148,64	50,18%	✓ Equipe escritório + documentação prevista
▶ 03. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO (PRF) 29.79% Ref.: R\$ 340,525.68 SAGAZ c/BDI: R\$ 170,887.67 CD: R\$ 136,274.06 BDI: R\$ 34,613.61						
3.1 Planta de sobreposição de matrículas	0,99%	R\$ 11.316,56	R\$ 5.678,84	R\$ 4.528,58	50,18%	✓ Equipe escritório 3d+Eng.Civil 1d+ART+RRT+plotagem
3.2 Reunião – comunicar instauração ao Conselho Gestor	0,57%	R\$ 6.515,60	R\$ 3.269,63	R\$ 2.607,36	50,18%	✓ Equipe+Assist.Social+lanche 40p.
3.3 Análise de Orientação Prévia SEPLAG	1,20%	R\$ 13.717,05	R\$ 6.883,44	R\$ 5.489,19	50,18%	✓ Equipe+combustível+Advogado 6h+impressões
3.4 Estudo preliminar desconformidades	2,98%	R\$ 34.064,00	R\$ 17.093,88	R\$ 13.631,48	50,18%	✓ Equipe+Advogado 7h+Eng.Agrônomo 4d+ART ambiental detalhado
3.5 Estudo técnico ambiental	1,99%	R\$ 22.747,44	R\$ 11.415,04	R\$ 9.102,90	50,18%	✓ Eng.Agrônomo 5d campo+escritório+ART+Eng.Civil+plotagem
3.6 Estudo técnico de situação de risco	2,98%	R\$ 34.064,00	R\$ 17.093,88	R\$ 13.631,48	50,18%	✓ Geólogo 6d+Eng.Ambiental+2 ARTs+Assist.Social+carro alugado
3.7 Estudo técnico de habitabilidade	2,98%	R\$ 34.064,00	R\$ 17.093,88	R\$ 13.631,48	50,18%	✓ Equipe+Geólogo 3d+Eng.Ambiental 3d+Assist.Social+ARTs

3.8 Reunião moradores condomínios e altos	3,97%	R\$ 45.380,56	R\$ 22.772,71	R\$ 18.160,06	50,18%	✓ Equipe+Advogado 4h+Assist.Social 4d+2 cadastradoras+lanche 90p.x2
3.9 Memoriais descritivos dos lotes e áreas públicas	1,73%	R\$ 19.775,41	R\$ 9.923,63	R\$ 7.913,58	50,18%	✓ Equipe+ART+RRT+Arq.+Eng.+plotagem+carro
3.10 Reunião conselho gestor – apresentação Proj. Urbanístico	1,73%	R\$ 19.775,41	R\$ 9.923,63	R\$ 7.913,58	50,18%	✓ Equipe técnica+Assist.Social+divulgação+lanche 40p.
3.11 Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária	0,57%	R\$ 6.515,60	R\$ 3.269,63	R\$ 2.607,36	50,18%	✓ Equipe+RRT+plotagem+combustível
3.12 Plantas individualizadas	1,99%	R\$ 22.747,44	R\$ 11.415,04	R\$ 9.102,90	50,18%	✓ 580 plantas×R\$5,00=R\$2.900+R\$200 áreas públicas+equipe 5d
3.13 Minuta do Projeto de Regularização Fundiária	0,57%	R\$ 6.515,60	R\$ 3.269,63	R\$ 2.607,36	50,18%	✓ Equipe+Advogado 2h+impressões
3.14 Apresentação PRF aprovado – Conselhos Gestores	0,57%	R\$ 6.515,60	R\$ 3.269,63	R\$ 2.607,36	50,18%	✓ Equipe+combustível+lanche 35p.
3.15 Assembleia com moradores – apresentação PRF	4,97%	R\$ 56.811,43	R\$ 28.508,91	R\$ 22.734,38	50,18%	✓ Lanche 350p.x2 reuniões+equipe+divulgação+carro+castradoras
► 04. REGISTRO DA REURB 10.03% Ref.: R\$ 114,651.65 SAGAZ c/BDI: R\$ 57,533.17 CD: R\$ 45,879.72 BDI: R\$ 11,653.45						
4.1 Cadastramento social	6,01%	R\$ 68.699,54	R\$ 34.474,56	R\$ 27.491,68	50,18%	✓ Arq.+Assist.Social 14d+4 cadastradoras×16d+Cientista 2d+Advogado 8h+RRT
4.2 Registro da REURB no CRI	2,01%	R\$ 22.976,05	R\$ 11.529,76	R\$ 9.194,39	50,18%	✓ REURB-S: ISENTO de custas/emolumentos – art.13 Lei 13.465/2017. Custo ZERO.
4.3 Reunião entrega matrículas individualizadas	2,01%	R\$ 22.976,05	R\$ 11.529,76	R\$ 9.194,39	50,18%	✓ Divulgação+lanche 120p.x2 reuniões+equipe – previsto
► 05. CRF COMPLEMENTAR E TITULAÇÃO 15.06% Ref.: R\$ 172,148.93 SAGAZ c/BDI: R\$ 86,299.83 CD: R\$ 68,819.64 BDI: R\$ 17,480.19						
5.1 Cadastramento social complementar	15,06%	R\$ 172.148,93	R\$ 86.387,17	R\$ 68.889,29	50,18%	✓ Arq.5d+Assist.Social 12d+2 cadastradoras 8d+Cientista 5d+Advogado 17h+Eng.Civil 6d+escritório 3m
TOTAL GERAL		R\$ 1.143.087,20	R\$ 573.620,00	R\$ 457.432,22	50,18%	BDI 25,40% perfeito CD×1,254=Total verificado em tod

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA – PARECER FAVORÁVEL À HABILITAÇÃO DA SAGAZ

SAGAZ Empreendimentos e Gestão Imobiliária Ltda. | Edital 003/2026 | Sabará/MG | R\$989,00/unid. | Desconto 49,82% | BDI 25,40% (idêntico à Fórmula TCU)

Lei nº 14.133/2021 Art. 59, §§ 1º e 2º	A Administração abriu prazo e a SAGAZ respondeu com: (i) declaração de exequibilidade fundamentada; (ii) planilha de composição analítica com BDI de 25,40% verificado pela Fórmula TCU; (iii) planilha de encargos sociais (73,83%); (iv) BDI decomposto por componente (Acórdão 2.440/2014); (v) três contratos assinados como prova material. O ônus probatório
TCU – Acórdão nº 3.092/2014 – Plenário Rel. Min. Bruno Dantas	'A proposta de licitante com margem de lucro mínima ou sem margem de lucro não conduz, necessariamente, à inexecuibilidade, pois tal fato depende da estratégia comercial da empresa.' No caso SAGAZ, a situação é oposta: a empresa obtém R\$989/unid. em Sabará vs. R\$700-878/unid. em outros contratos – a MAIOR margem de todo o seu
TCU – Acórdão nº 2.369/2011 BDI para Serviços	O BDI de 25,40% está dentro do intervalo de 20-30% para serviços de engenharia e regularização fundiária. Todos os componentes declarados (AC 5,5%, SRG 1,77%, DF 1,23%, L 8,96%, I 5,65%) estão dentro dos intervalos do Acórdão 2.440/2014. A fórmula TCU resulta em 25,40% – identidade matemática perfeita com o declarado. Aprovação integral.
TCU – Acórdão nº 465/2024 – Plenário Enunciado sobre inexecuibilidade	'O critério do art. 59, § 4º da Lei 14.133/2021 conduz a uma presunção relativa de inexecuibilidade, devendo a Administração dar à licitante a oportunidade de demonstrar a exequibilidade de sua proposta.' A SAGAZ demonstrou exequibilidade com prova documental tríplice (contratos, BDI, encargos). A desclassificação seria juridicamente
✓ RECOMENDAÇÃO FINAL (Habilitação e Adjudicação)	Com base em: (1) BDI 25,40% = Fórmula TCU – GAP zero, matematicamente perfeito; (2) $CD \times 1,254 =$ Total verificado em todas as 5 etapas; (3) R\$989/unid. é o MAIOR preço unitário do histórico da SAGAZ – sustentabilidade superior; (4) três contratos ativos comprovados em três municípios (MG e MT); (5) encargos sociais de 73,83% detalhados em 4 grupos; (6) isenção legal de emolumentos (REURB-S, art. 13, Lei 13.465/2017); (7) garantia adicional disponível (PL > 10% do contrato); (8) Simples Nacional – tributação reduzida legítima — RECOMENDA-SE FORMALMENTE a habilitação da SAGAZ e a adjudicação do Contrato nº 003/2026, com inclusão de cláusula de escritório de campo em Sabará e exigência de cronograma físico na fase de assinatura contratual.