



PREFEITURA DE **SOBRAL**

DESPACHO

À SECRETARIA DO URBANISMO, HABITAÇÃO E MEIO AMBIENTE,

Sra. EVYSDANNA GOMES DE PAULA.

Encaminhamos cópias dos RECURSOS impetrados pelas empresas **DAMASCENO & ROCHA ADVOGADOS ASSOCIADOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.886.840/0001-04; **REURBANIZA ASSESSORIA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANEJAMENTO URBANO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 34.355.401/0001-86; e **P P MARQUES JUNIOR LTDA**, inscrita no CNPJ nº 50.001.674/0001-89, participantes na **CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº CP25001/2025, Processo nº P393639/2025, Número no LICITANET: 063/2025**, cujo objeto é a CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) NO MUNICÍPIO DE SOBRAL/CE, ABRANGENDO O NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO NA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) VILA UNIÃO, de responsabilidade da Secretaria do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente, com base no Art. 165, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

Cumprem-nos informar que foram apresentadas CONTRARRAZÕES após a comunicação as demais empresas participantes, conforme determina o Art. 165, § 4º, da Lei nº 14.133/21, na forma de encaminhamento pela plataforma LICITANET, onde acontece a referida licitação e, disponibilização das contrarrazões através dos sites oficiais: Portal de Licitações dos Municípios no site do TCE-CE, PNCP e site oficial da Prefeitura de Sobral (Portal de Compras), por parte da empresa: **ACS ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA-ME**, inscrita no CNPJ sob o nº 47.727.887/0001-88.

Sobral – CE, data da assinatura eletrônica.

Edson Luis Lopes Andrade
Agente de Contratação



TERMO DECISÓRIO

ASSUNTO: DECISÃO DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO SOBRE RECURSO ADMINISTRATIVO.

PROCESSO nº P393639/2025 - CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº CP25001/2025 - Número no LICITANET: 063/2025.

Recorrentes: DAMASCENO & ROCHA ADVOGADOS ASSOCIADOS, inscrita no CNPJ sob o nº 17.886.840/0001-04; REURBANIZA ASSESSORIA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANEJAMENTO URBANO LTDA, inscrita no CNPJ nº 34.355.401/0001-86; e P P MARQUES JUNIOR LTDA, inscrita no CNPJ nº 50.001.674/0001-89.

Recorrido: Agente de Contratação.

Contrarrazoante: ACS ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA-ME, inscrita no CNPJ sob o nº 47.727.887/0001-88.

PREÂMBULO:

Conforme sessão de julgamento, iniciada no dia 05 de novembro de 2025, no endereço eletrônico <http://www.licitanet.com.br/>, nos termos da convocação de aviso de licitação, com o objetivo da CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) NO MUNICÍPIO DE SOBRAL/CE, ABRANGENDO O NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO NA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) VILA UNIÃO, de responsabilidade da Secretaria do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente.

DAS INTENÇÕES DE RECURSO:

Aberto o prazo para o registro da manifestação de recursos, foram apresentados pelas empresas: DAMASCENO & ROCHA ADVOGADOS ASSOCIADOS, inscrita no CNPJ sob o nº 17.886.840/0001-04; REURBANIZA ASSESSORIA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANEJAMENTO URBANO LTDA, inscrita no CNPJ nº 34.355.401/0001-86; e P P MARQUES JUNIOR LTDA, inscrita no CNPJ nº 50.001.674/0001-89, conforme registros na plataforma eletrônica:

Sistema - 06/01/2026 09:37:10

A manifestação de Intenção de Recurso/Reconsideração de **DAMASCENO & ROCHA ADVOGADOS ASSOCIADOS** foi recebida pelo seguinte motivo: . E foi aberto o prazo para que o fornecedor envie as razões até **09/01/2026** e os outros interessados envie as contrarrazões até **14/01/2026**.

Sistema - 06/01/2026 09:37:10

A manifestação de Intenção de Recurso/Reconsideração de **REURBANIZA ASSESSORIA EM REGULARIZACAO FUNDIARIA E PLANEJAMENTO**



PREFEITURA DE **SOBRAL**

URBANO LTDA foi recebida pelo seguinte motivo: . E foi aberto o prazo para que o fornecedor envie as razões até **09/01/2026** e os outros interessados envie as contrarrazões até **14/01/2026**.

Sistema - 06/01/2026 09:37:10

A manifestação de Intenção de Recurso/Reconsideração de **P P MARQUES JUNIOR LTDA** foi recebida pelo seguinte motivo: . E foi aberto o prazo para que o fornecedor envie as razões até **09/01/2026** e os outros interessados envie as contrarrazões até **14/01/2026**.

Sistema - 06/01/2026 09:37:10

A manifestação de Intenção de Recurso/Reconsideração de **JOSE ROSINALDO RIBEIRO BARROS LTDA** foi recebida pelo seguinte motivo: . E foi aberto o prazo para que o fornecedor envie as razões até **09/01/2026** e os outros interessados envie as contrarrazões até **14/01/2026**.

Encerrado o prazo para a apresentação das razões de recurso e Registro de Contra Razão, as empresas: DAMASCENO & ROCHA ADVOGADOS ASSOCIADOS, inscrita no CNPJ sob o nº 17.886.840/0001-04, REURBANIZA ASSESSORIA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANEJAMENTO URBANO LTDA, inscrita no CNPJ nº 34.355.401/0001-86; e P P MARQUES JUNIOR LTDA, inscrita no CNPJ nº 50.001.674/0001-89, apresentaram suas razões recursais em memorias, conforme determina o edital, já a empresa JOSE ROSINALDO RIBEIRO BARROS LTDA manifestou intensão em recorrer, porém, não apresentou suas razões recursais. Bem como foram apresentadas contrarrazões por parte da empresa: ACS ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA-ME, inscrita no CNPJ sob o nº 47.727.887/0001-88, conforme a seguir:

Sistema - 14/01/2026 18:12:59

O fornecedor **ACS ENGENHARIA E SERVICOS LTDA** acabou **ENVIAR** o arquivo recurso_acs_sobral_com_acervos_1768425178.pdf referente ao Recurso/Reconsideração e o mesmo será disponibilizado após o fim do prazo de envio de contra razões caso não seja excluído pelo fornecedor.

SÍNTESE DO RECURSO DA EMPRESA DAMASCENO & ROCHA ADVOGADOS ASSOCIADOS:

A recorrente Damasceno & Rocha Advogados Associados interpõe recurso administrativo contra o ato que habilitou provisoriamente a empresa ACS Engenharia e Serviços Ltda. na Concorrência Eletrônica nº CP25001/2025-SEUMA, sustentando que a decisão afronta a Lei nº 14.133/2021 e as regras expressas do edital. Alega que o objeto licitado, consistente na prestação



de serviços de regularização fundiária urbana de interesse social, possui elevada complexidade técnica e relevante impacto social, o que exigiria comprovação rigorosa da qualificação técnico-operacional e profissional das licitantes, não se tratando de mera formalidade, mas de condição essencial para assegurar a adequada execução contratual e a proteção do interesse público.

No mérito, a recorrente sustenta que a licitante ACS Engenharia não comprovou o atendimento aos requisitos previstos nos itens 10.2.4.1.1.1, 10.2.4.1.1.3, 10.2.4.1.1.4, 10.2.4.1.1.5, 10.2.4.1.1.6 e 10.2.5.7 do edital, bem como no item 5.4.1.3 do Estudo Técnico Preliminar. Argumenta que nenhum dos profissionais indicados pela vencedora demonstrou, de forma inequívoca, participação direta na titulação de, no mínimo, 200 imóveis, requisito considerado central para serviços de REURB-S. Afirma que as certidões de acervo técnico e atestados apresentados seriam genéricos, não quantificariam as unidades tituladas nem comprovariam a efetiva conclusão de procedimentos de regularização fundiária nos termos da Lei nº 13.465/2017.

A recorrente também questiona especificamente o atestado apresentado para a profissional da área social, sustentando haver incompatibilidade fática entre a alegada execução de atividades “in loco” em município diverso e o vínculo simultâneo de trabalho em regime de 40 horas semanais na Secretaria Estadual das Cidades, sem a apresentação de documentos complementares que comprovem a efetiva prestação dos serviços. Acrescenta, ainda, que a empresa vencedora não apresentou atestados ou declarações emitidas por cartório de registro de imóveis que comprovem a execução satisfatória e o registro de títulos definitivos decorrentes de regularização fundiária, exigência expressa do ETP, nem documentação técnica idônea que demonstre experiência empresarial consolidada em REURB.

Ao final, a recorrente requer o conhecimento e provimento do recurso, com a revisão do ato de habilitação da ACS Engenharia e Serviços Ltda., declarando-se sua inabilitação por descumprimento das exigências de qualificação técnico-operacional e profissional. Pede, ainda, que a Comissão de Contratação proceda à reanálise da classificação provisória e convoque as licitantes remanescentes, observada a ordem de classificação, até que se identifique proposta que atenda integralmente ao edital, em respeito aos princípios da legalidade, vinculação ao instrumento convocatório, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

SÍNTESE DO RECURSO DA EMPRESA REURBANIZA ASSESSORIA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANEJAMENTO URBANO LTDA:

Já a recorrente Reurbaniza Assessoria em Regularização Fundiária e Planejamento Urbano Ltda. sustenta a tempestividade, legitimidade e interesse recursal, bem como a elevada complexidade técnica, jurídica e social do objeto, consistente na execução de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social para 2.554 imóveis. Alega que a Administração deixou de observar rigorosamente as exigências editalícias e legais, notadamente os princípios da vinculação ao instrumento convocatório, da legalidade, da isonomia e do julgamento objetivo, ao proferir decisão genérica e insuficientemente motivada.

A recorrente sustenta também a inexecuibilidade da proposta da licitante vencedora, cujo valor corresponde a aproximadamente 46,6% do orçamento estimado, configurando deságio superior a 53%, o que atrairia presunção objetiva de inexecuibilidade. Afirma que as justificativas apresentadas em diligência foram genéricas e incapazes de demonstrar a viabilidade econômico-financeira do contrato, com planilhas subdimensionadas, ausência de comprovação de encargos, custos indiretos, despesas operacionais, logística, despesas cartorárias e margem mínima de lucro, além de riscos concretos à execução contratual e ao interesse público. Sustenta, ainda, que a decisão administrativa violou o dever de motivação ao não enfrentar de forma individualizada tais inconsistências.



A recorrente também aponta ausência de comprovação da qualificação técnico-profissional e técnico-operacional exigidas no edital e no Estudo Técnico Preliminar, especialmente quanto à participação direta da equipe técnica na titulação de, no mínimo, 200 imóveis, à insuficiência jurídica das CATs e atestados apresentados, à inexistência de comprovação de PRF aprovado, CRF expedida e registro de matrículas individualizadas, bem como à falta de atestados ou declarações emitidas por Cartório de Registro de Imóveis. Destaca, ainda, inconsistências específicas relativas à profissional da área social e sustenta que tais vícios são materiais e insanáveis, não passíveis de diligência. Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso, com a anulação da decisão recorrida, a inabilitação da empresa ACS Engenharia e Serviços Ltda. e a convocação da proposta subsequente, ou, subsidiariamente, a reanálise integral e motivada da fase de habilitação.

SÍNTESE DO RECURSO DA EMPRESA P P MARQUES JUNIOR LTDA:

Por sua vez, a recorrente P P Marques Junior Ltda. Também alega a tempestividade do apelo e requerendo sua atribuição de efeito suspensivo, com juízo de retratação pelo pregoeiro ou, subsidiariamente, o encaminhamento à autoridade superior. Sustenta que houve violação aos princípios da legalidade, isonomia, vinculação ao instrumento convocatório e julgamento objetivo, na medida em que a Administração teria convalidado irregularidades materiais na proposta e na documentação da licitante declarada vencedora.

Afirma que a proposta da ACS Engenharia apresenta divergência insanável entre o valor do lance final registrado no sistema e o valor constante da proposta readequada, tendo o pregoeiro promovido indevida alteração do conteúdo econômico da oferta, em afronta ao edital, que atribui ao licitante a responsabilidade exclusiva pelo correto preenchimento da proposta e dos lances. Alega, ainda, a inexequibilidade do preço ofertado, correspondente a cerca de 46,59% do valor estimado pela Administração, inferior ao limite de 75% previsto no edital e na Lei nº 14.133/2021, sem que tenham sido apresentados elementos técnicos idôneos, planilhas analíticas detalhadas ou comprovações de custos capazes de demonstrar a viabilidade econômico-financeira da execução contratual.

A recorrente também sustenta a ausência de qualificação econômico-financeira da licitante vencedora, em razão da não apresentação do balanço patrimonial e das demonstrações contábeis exigidas para os dois últimos exercícios sociais, conforme previsto no Termo de Referência. Diante dessas irregularidades, requer o conhecimento e provimento integral do recurso, com a inabilitação da empresa ACS Engenharia e Serviços Ltda., por erro no preenchimento da proposta, ausência de comprovação da exequibilidade e descumprimento das exigências econômico-financeiras, ou, alternativamente, a remessa do processo à autoridade superior para novo julgamento, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

SÍTESE DAS CONTRARRAZÕES DA EMPRESA ACS ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA-ME:

A licitante ACS ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA-ME apresenta contrarrazões aos recursos interpostos por Reurbaniza Assessoria em Regularização Fundiária e Planejamento Urbano Ltda., P P Marques Junior Ltda. e Damasceno & Rocha Advogados Associados, sustentando, inicialmente, a tempestividade da manifestação e a regularidade formal de todos os atos praticados no certame. Afirma que sua habilitação decorreu de criteriosa análise pela Comissão de Contratação e pelo setor técnico da Prefeitura de Sobral, inexistindo qualquer violação aos princípios da legalidade, isonomia, vinculação ao instrumento convocatório ou julgamento objetivo, sendo os recursos, segundo a recorrida, desprovidos de fundamentos técnicos e jurídicos consistentes e marcados por intuito meramente protelatório.



No mérito, a ACS Engenharia rebate as alegações de ausência de qualificação técnica e profissional, afirmando que todos os atestados de capacidade técnica, certidões de acervo técnico e ARTs apresentados comprovam experiência compatível com o objeto licitado, bem como o efetivo vínculo e atuação dos profissionais indicados, inclusive nas áreas social, de engenharia, arquitetura, topografia e meio ambiente. Sustenta que a documentação apresentada atende integralmente às exigências do edital, tendo sido devidamente analisada e validada pela Administração, não cabendo aos recorrentes rediscutir critérios técnicos já apreciados pela Comissão, sob pena de afronta à discricionariedade técnica e à segurança jurídica do procedimento.

Quanto à alegada inexecuibilidade da proposta, a recorrida afirma que a questão foi devidamente enfrentada em diligência instaurada pela Administração, com a apresentação de planilha de composição de custos e demais elementos necessários à demonstração da viabilidade econômico-financeira da execução contratual, inexistindo presunção absoluta de inexecuibilidade pelo simples fato de o valor ser inferior ao orçamento estimado. Destaca, ainda, que eventual risco de inadimplemento é resguardado pelos mecanismos legais de fiscalização e sanção contratual. Ao final, requer o não provimento de todos os recursos administrativos interpostos, com a manutenção integral de sua habilitação e da decisão que a declarou vencedora da Concorrência Eletrônica nº CP25001/2025–SEUMA.

MANIFESTAÇÃO DA SECRETARIA DO URBANISMO, HABITAÇÃO E MEIO AMBIENTE

O parecer técnico da Secretaria analisa os recursos administrativos interpostos pelas empresas P.P. Marques Junior Ltda., Reurbaniza Assessoria em Regularização Fundiária e Planejamento Urbano Ltda. e Damasceno & Rocha Advogados Associados, bem como as contrarrazões apresentadas pela empresa ACS Engenharia e Serviços Ltda., no âmbito da Concorrência Eletrônica nº CP25001/2025–SEUMA, reconhecendo a admissibilidade dos recursos por atenderem aos requisitos de tempestividade e legitimidade, nos termos do art. 165, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, com observância ao contraditório e à ampla defesa. No exame da fase de habilitação, o parecer ressalta que a Administração deve se limitar às exigências expressamente previstas no edital, em observância ao princípio da vinculação ao instrumento convocatório, e conclui que a documentação apresentada pela ACS Engenharia atende aos critérios objetivos de qualificação técnica e técnico-operacional, sem identificação de vícios formais ou materiais capazes de comprometer a validade da habilitação.

No enfrentamento das alegações recursais, o parecer destaca que a suposta inexecuibilidade da proposta foi devidamente apurada mediante diligência específica, em conformidade com o art. 59, §2º, da Lei nº 14.133/2021, tendo a licitante apresentado planilha detalhada de composição de custos, com demonstração de diluição de custos fixos e margem de lucro positiva, o que legitima a aceitação do preço como ato discricionário técnico da Administração. Quanto à qualificação econômico-financeira, conclui-se que a análise objetiva do balanço patrimonial e do contrato social comprovou o atendimento aos índices exigidos no edital, afastando as alegações de insuficiência patrimonial. Em relação à capacidade técnico-operacional, o parecer afasta a exigência de comprovação exclusiva por certidão de cartório, por configurá-la como formalismo excessivo e restritivo à competitividade, alinhando-se à jurisprudência do TCU, e reconhece que os atestados emitidos por entes públicos e as CATs apresentadas, somadas à experiência da equipe técnica, atendem à finalidade de garantir a adequada execução do objeto.

O parecer também rejeita as alegações de incompatibilidade de horários da profissional da área social, destacando a presunção de boa-fé dos documentos apresentados, a possibilidade constitucional de acumulação de atividades com compatibilidade de horários e a ausência de prova robusta em sentido contrário por parte das recorrentes. Ressalta, ainda, a legitimidade do saneamento de falhas formais, como divergências de endereço, à luz do art. 12, inciso III, da Lei



nº 14.133/2021, por não afetarem a substância da proposta nem a capacidade da empresa, e enfatiza os princípios da economicidade, razoabilidade e supremacia do interesse público, diante da proposta mais vantajosa apresentada. Ao final, o parecer opina pelo não provimento dos recursos, pelo acolhimento integral das contrarrazões da ACS Engenharia e Serviços Ltda., pela manutenção de sua habilitação e pelo encaminhamento dos autos à autoridade superior para adjudicação do objeto e posterior homologação do certame.

MANIFESTAÇÃO DA COORDENAÇÃO JURÍDICA DA CENTRAL DE LICITAÇÕES - CELIC

O parecer da Coordenadoria Jurídica da Central de Licitações examina os recursos administrativos interpostos por Damasceno & Rocha, P. P. Marques Junior Ltda. e Reurbaniza Assessoria em Regularização Fundiária e Planejamento Urbano Ltda., em face da decisão que declarou habilitada a empresa ACS Engenharia e Serviços Ltda. na Concorrência Eletrônica nº CP25001/2025-SEUMA, reconhecendo, preliminarmente, a competência do órgão jurídico para subsidiar a decisão da pregoeira e a admissibilidade dos recursos, por estarem presentes os pressupostos de tempestividade, legitimidade e interesse recursal, nos termos do art. 165 da Lei nº 14.133/2021.

No exame de mérito, o parecer destaca que a análise dos recursos deve observar estritamente os princípios da vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo, ressaltando que a inexequibilidade da proposta não se presume pelo simples fato de o preço ser inferior ao estimado, exigindo prova concreta de inviabilidade econômica. Registra que a Administração promoveu diligência para aferição da exequibilidade, tendo a licitante apresentado planilha detalhada de composição de custos, apta a demonstrar a viabilidade da execução, afastando a alegação de inexequibilidade. Quanto à qualificação técnico-operacional e técnico-profissional, conclui que a ACS apresentou atestados e registros compatíveis com o objeto, emitidos por entes públicos e conselhos profissionais, os quais gozam de presunção de legitimidade, não sendo cabível interpretação excessivamente restritiva do edital ou exigência de documentos não previstos, como certidões exclusivas de cartórios de registro de imóveis.

O parecer jurídico também afasta as alegações de insuficiência econômico-financeira, assentando que a análise contábil objetiva demonstrou o atendimento aos índices exigidos no edital, bem como rejeita as teses de vícios insanáveis e de irregularidades relativas à equipe técnica, por ausência de prova robusta apta a desconstituir a documentação apresentada. Ao final, conclui pela improcedência dos recursos administrativos, pelo acolhimento das contrarrazões da empresa ACS Engenharia e Serviços Ltda. e pela manutenção da decisão que a declarou habilitada, ressaltando que a manifestação jurídica possui caráter opinativo e não vinculante, cabendo à autoridade competente a decisão final, devidamente motivada.

ANÁLISE DO MÉRITO

A Lei nº 14.133/2021 consagra, de um lado, a necessidade de julgamento objetivo e vinculado ao edital, de outro, admite o saneamento de falhas formais e a realização de diligências que não alterem a substância da proposta ou dos documentos, desde que preservada a isonomia e a competitividade (art. 64), alinhando-se ao princípio do formalismo moderado e à busca da verdade material, de modo a evitar invalidações por excesso de rigor quando não haja prejuízo ao interesse público ou ao equilíbrio competitivo. Nesse contexto, alegações de “vícios insanáveis” exigem demonstração objetiva de que a falha compromete a essência do ato, a comparabilidade das propostas, a igualdade de condições ou a verificação do atendimento às exigências editalícias. Do mesmo modo, imputações de inexequibilidade, incapacidade técnica ou irregularidade econômico-



financeira demandam suporte probatório robusto, não bastando presunções ou divergências interpretativas.

Da alegada inexecuibilidade da proposta da licitante declarada vencedora

As recorrentes sustentam, com ênfases distintas, que o valor ofertado pela licitante declarada vencedora seria inexecuível, seja por deságio expressivo em relação ao orçamento estimado, seja por suposta insuficiência das justificativas e planilhas apresentadas, com risco ao interesse público e à execução contratual. Porém, a inexecuibilidade não se presume automaticamente pelo simples fato de o preço ser inferior ao estimado ou inferior ao de concorrentes. A aferição exige análise material da consistência econômico-operacional da proposta, com avaliação de composição de custos, coerência interna, compatibilidade com obrigações legais e metodologia de execução, reconhecendo-se que estruturas empresariais distintas podem gerar ganhos de eficiência legítimos, desde que compatíveis com a execução do objeto. Vale destacar as recorrentes decisões do Tribunal de Contas da União sobre a exequibilidade dos preços, veja:

*“O juízo do pregoeiro acerca da aceitabilidade da proposta deve ser feito APÓS a etapa competitiva do certame (fase de lances), devendo o licitante ser convocado para comprovar a exequibilidade da sua proposta antes de eventual desclassificação. **Apenas em situações extremas**, quando os lances ofertados configurarem preços simbólicos, irrisórios ou de valor zero, gerando presunção absoluta de inexecuibilidade, admite-se a exclusão de lance durante a etapa competitiva do pregão.*

Acórdão 674/2020 Plenário(Representação, Relator Ministro Walton Alencar Rodrigues)”

“O juízo sobre a inexecuibilidade, em regra, tem como parâmetro o valor global da proposta, no

entanto, admite exceções quando os itens impugnados possuem custo total materialmente relevante e são essenciais para a boa execução do objeto licitado, devendo a Administração dar à licitante a oportunidade de demonstrar a exequibilidade da sua proposta (art. 48, inciso II e § 1º, alínea “b”, da Lei 8.666/1993).

Acórdão 1850/2020 Plenário(Denúncia, Relator Ministro-Substituto Augusto Sherman)”

“Antes de ter sua proposta desclassificada por inexecuibilidade, ao licitante deve ser franqueada oportunidade de defendê-la e demonstrar sua capacidade de bem executar os serviços, nos termos e condições exigidos pelo instrumento convocatório.

Acórdão 1244/2018 Plenário (Representação, Relator Ministro-Substituto Marcos Bemquerer)”

*“Não cabe ao pregoeiro ou à comissão de licitação declarar a inexecuibilidade de proposta de licitante, mas facultar aos participantes do certame a possibilidade de comprovarem a exequibilidade das suas propostas. **ACÓRDÃO 1092/2010 - SEGUNDA CÂMARA (Proposta, Relator BENJAMIN ZYMLER)”***

“O critério definido no art. 59, § 4º, da Lei 14.133/2021 conduz a uma presunção relativa de inexecuibilidade de preços, devendo a Administração, nos termos do art. 59, § 2º, da referida lei, dar à licitante a oportunidade de



demonstrar a exequibilidade de sua proposta. Acórdão TCU nº 465/2024 – Plenário.”

“Responsabilidade. Culpa. Erro grosseiro. Desclassificação. Proposta. Inexequibilidade. Diligência.

Para fins do exercício do poder sancionatório do TCU, a desclassificação de proposta por inexequibilidade, sem a realização de diligência para que o licitante tenha oportunidade de demonstrar a sua exequibilidade, constitui grave inobservância do dever de cuidado no trato com a coisa pública, revelando a existência de culpa grave, uma vez que se distancia do que seria esperado de um administrador minimamente diligente, o que caracteriza erro grosseiro (art. 28 do Decreto-lei 4.657/1942 - Lindb).

Acórdão 7477/2024 Segunda Câmara (Representação, Relator Ministro-Substituto Marcos Bemquerer)”

No caso concreto, diante do consagrado entendimento da jurisprudência do TCU, a foi instaurada diligência específica para apuração da exequibilidade, em consonância com o art. 59, §2º, da Lei nº 14.133/2021 e com o regramento editalício pertinente, e a licitante arrematante apresentou planilha detalhada de composição de custos, demonstrando viabilidade econômica por diluição de custos fixos e margem positiva, o que foi acolhido pela área técnica como justificativa idônea para a aceitabilidade do preço. Os recursos, embora insistam na tese, não apresentam demonstração analítica de inviabilidade, limitando-se a conclusões genéricas e ao raciocínio de que “deságio elevado” seria, por si, suficiente para afastar a proposta, o que não encontra respaldo no regime jurídico da Lei nº 14.133/2021 nem na orientação de que a decisão deve apoiar-se em evidências objetivas de inexequibilidade, e não em conjecturas sobre a estrutura interna de custos da licitante.

Ressalte-se, ainda, que eventual risco de execução futura não se confunde com inexequibilidade no momento do julgamento. O ordenamento prevê mecanismos de gestão e fiscalização contratual, inclusive aplicação de sanções e rescisão, que não autorizam, nesta etapa, desclassificação sem prova concreta de inviabilidade. Assim, inexistindo demonstração robusta de impossibilidade de execução e havendo diligência e planilha aptas a sustentar a viabilidade, mantém-se a decisão de aceitabilidade do preço.

Da alegada irregularidade/insanabilidade de erros materiais e da divergência de endereço

A Reurbaniza, em especial, sustenta a ocorrência de vícios insanáveis na proposta e na documentação, mencionando divergência de endereço e supostos erros de preenchimento que, em sua visão, não seriam passíveis de saneamento por diligência, além de questionar a motivação da decisão administrativa.

Conforme registrado, o Agente de Contratação promoveu diligência para esclarecimento/regularização de divergência de endereço entre documentos, sem modificação substancial da proposta e sem inovação de condições competitivas, providência compatível com o regime de saneamento previsto na Lei nº 14.133/2021, que privilegia a correção de erro material quando não afeta a substância do ato e quando preserva a isonomia entre licitantes, evitando formalismo excessivo. A correção/explicitação de dados cadastrais ou formais, quando não altera preço, objeto, condições essenciais, nem confere vantagem indevida, qualifica-se como saneamento legítimo, não se confundindo com apresentação tardia de documento essencial ou com alteração substancial da proposta. Ademais, os pareceres técnico e jurídico registram expressamente a adequação do procedimento e a inexistência de irregularidade material apta a macular a habilitação.

Quanto à alegação de falta de motivação, observa-se que o processo foi instruído com análise técnica e jurídica que enfrentou os pontos centrais das impugnações, especialmente exequibilidade, qualificação econômico-financeira e qualificação técnico-operacional, atendendo ao



dever de motivação (art. 53 da Lei nº 14.133/2021), com indicação dos fatos e fundamentos jurídicos relevantes, de modo suficiente para permitir o controle do ato.

Da qualificação econômico-financeira questionada pela P. P. Marques

A P. P. Marques sustenta falta de qualificação econômico-financeira, indicando não atendimento às exigências editalícias e ausência de documentação contábil suficiente, além de reiterar a inexequibilidade e alegar irregularidade no preenchimento/ajuste da proposta.

O parecer técnico registra que a análise contábil objetiva do balanço patrimonial e do contrato social demonstrou atendimento pleno aos requisitos, com Patrimônio Líquido superior ao mínimo exigido (10% do valor estimado) e índices de liquidez e solvência superiores a 1,00, afastando, por critérios matemáticos e documentais, a alegação de insuficiência econômico-financeira. O parecer jurídico, por sua vez, reforça que a Administração deve se restringir aos parâmetros previstos no edital, sendo vedada a criação de critérios adicionais, e conclui não haver irregularidade capaz de justificar inabilitação sob esse aspecto. Assim, não se verifica violação ao edital, mas, ao contrário, observância estrita a seus critérios objetivos.

Quanto ao argumento de “incorreto preenchimento” e suposta impossibilidade de saneamento, é necessário distinguir erro formal de alteração substancial. O procedimento registra readequação do valor final, após diligência, e o resultado final foi formalizado com habilitação em 06/01/2026, não se extraindo, dos fundamentos técnicos e jurídicos, qualquer alteração que represente modificação indevida do conteúdo econômico em prejuízo da isonomia; ao revés, a atuação se deu no âmbito das prerrogativas legais de diligência e saneamento, preservando julgamento objetivo e competitividade. O inconformismo recursal, desacompanhado de demonstração de prejuízo competitivo ou de afronta ao edital, não tem força para infirmar a decisão administrativa.

Da qualificação técnico-operacional e técnico-profissional. Exigência de “titulação mínima de 200 imóveis” e pretensão de “prova cartorária exclusiva”

As empresas Damasceno & Rocha e Reurbaniza concentram parte relevante de suas razões na suposta ausência de comprovação de participação direta na titulação de, no mínimo, 200 imóveis por profissionais/equipe indicada, bem como na alegada necessidade de certidões emitidas por Cartório de Registro de Imóveis para comprovar resultados finalísticos (registro de títulos), defendendo insuficiência de CATs e atestados e apontando fragilidades específicas na comprovação da profissional da área social.

O ponto nuclear, sob a ótica jurídico-administrativa, é que a verificação da qualificação técnica deve ser estritamente vinculada ao que o edital efetivamente exige e admite como forma de comprovação. O parecer jurídico assenta que a exigência editalícia de qualificação técnico-operacional é clara ao permitir comprovação por atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, cabendo avaliar o conjunto documental coerente, sob formalismo moderado, sem impor requisito superveniente ou forma exclusiva de prova. Nessa linha, pretender que a comprovação se faça exclusivamente por certidões cartorárias, em detrimento de atestados de entes públicos contratantes e registros em conselho profissional, configura restrição indevida se tal exclusividade não estiver prevista no edital, pois importaria critério adicional e potencialmente limitador da competitividade, em afronta à vinculação ao instrumento convocatório e à isonomia.

Do ponto de vista técnico, a Secretaria consignou que a ACS apresentou os documentos exigidos para comprovação da qualificação técnica, com atestados e registros compatíveis com o objeto, em atendimento ao art. 67 da Lei nº 14.133/2021, não identificando irregularidades formais ou materiais que comprometessem a habilitação. Ademais, o parecer técnico registra que a documentação técnica é presumidamente legítima e veraz, por ser emitida por entes públicos e/ou conselhos de classe, e que as recorrentes não trouxeram prova concreta suficiente para desconstituí-la, reafirmando a busca da verdade material e evitando interpretação excessivamente restritiva do edital. Em termos jurídicos, prevalece a presunção de legitimidade dos documentos administrativos, cabendo ao impugnante produzir prova robusta do vício, o que não se verificou.

Do caso específico da profissional da área social e alegações de incompatibilidade de horários



As empresas Damasceno & Rocha e Reurbaniza levantam dúvidas sobre a validade do atestado relacionado à profissional da área social, insinuando incompatibilidade de horários e impossibilidade fática de execução de atividades em município distinto, dada a existência de vínculo com órgão estadual. O parecer técnico enfrentou o ponto e concluiu que não houve comprovação inequívoca de sobreposição de jornada capaz de invalidar a disponibilidade declarada, destacando a presunção de boa-fé e a insuficiência de meras alegações sem documentação oficial de conflito de horários.

O parecer jurídico, ao adotar como baliza a presunção de legitimidade e a necessidade de prova concreta para afastá-la, também afasta as alegações genéricas, sem prejuízo de que a Administração, em fase contratual, exija e fiscalize o cumprimento das obrigações assumidas e a efetiva disponibilização da equipe conforme proposta e exigências do instrumento convocatório.

Diante do conjunto probatório e das manifestações técnica e jurídica que instruem o processo, conclui-se que as razões recursais não demonstram vícios materiais capazes de infirmar a decisão que declarou habilitada a empresa ACS Engenharia e Serviços Ltda., nem evidenciam afronta às regras editalícias, à Lei nº 14.133/2021 ou aos princípios que regem o procedimento. Houve diligência específica para aferição de exequibilidade, com apresentação de planilha apta a demonstrar viabilidade; a qualificação econômico-financeira foi aferida por critérios objetivos e atendida; e a qualificação técnico-operacional/profissional foi comprovada por documentação idônea, sem cabimento de exigências supervenientes ou interpretações restritivas não previstas no edital.

CONCLUSÃO:

1) **CONHECER** dos recursos administrativos ora interpostos das empresas: **DAMASCENO & ROCHA ADVOGADOS ASSOCIADOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.886.840/0001-04; **REURBANIZA ASSESSORIA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANEJAMENTO URBANO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 34.355.401/0001-86; e **P P MARQUES JUNIOR LTDA**, inscrita no CNPJ nº 50.001.674/0001-89, para no mérito **NEGAR-LHES PROVIMENTO** julgando **IMPROCEDENTES** os pedidos formulados;

2) **CONHECER** do recurso administrativo, em sede de contrarrazões, ora interposto da empresa: **ACS ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA-ME**, inscrita no CNPJ sob o nº 47.727.887/0001-88, para no mérito **DAR-LHE PROVIMENTO** julgando **PROCEDENTES** os pedidos formulados.

DETERMINO:

a) Encaminhar as razões recursais apresentadas pela recorrente e pela recorrida, respectivamente, à Ordenadora de Despesas da Secretaria do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente, autoridade superior, para pronunciamento acerca desta decisão;

Sobral – CE, data da assinatura eletrônica.

Edson Luis Lopes Andrade
Agente de Contratação