



ITA BERALDO ENGENHARIA LTDA

CNPJ/MF: 41.762.203/0001-00

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 001/2026

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO / AGENTE DE CONTRATAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE/MT
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA E HABITAÇÃO

Ref.: Concorrência Eletrônica nº 01/2026 Processo Administrativo nº 5044/2025

A empresa **ITA BERALDO ENGENHARIA LTDA**, registrada no CNPJ/MF sob nº 41.762.203/0001-00, com sede sito Rua Rodrigues Alves, 953, Centro, no Município de Presidente Venceslau, Estado de São Paulo, CEP 19.400-001, vem por meio de seu sócio administrador Ailton Gremes Ita, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade (RG) nº 6.114.282-7 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 021.984.679-09, vem, tempestivamente, com fundamento no art. 164 da Lei nº 14.133/2021 e nas disposições do Edital em epígrafe, apresentar o presente **PEDIDO DE IMPUGNAÇÃO**, face à exigência contidas no Edital Retificado, pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir expostos.

1. DA TEMPESTIVIDADE

O presente pedido é tempestivo, uma vez que o Edital estabelece o prazo para pedidos de esclarecimentos e impugnações até o dia 24/03/2026 (até 03 dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, agendada para 27/03/2026), sendo protocolado dentro do prazo legal e editalício.

2. DO OBJETO DA IMPUGNAÇÃO: A EXIGÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS

O Edital da Concorrência Eletrônica nº 01/2026, em seu item 9.4.4.1.2, estabelece as exigências para comprovação da Qualificação Técnica Operacional e Profissional. Ao detalhar a comprovação obrigatória que deve acompanhar os atestados de capacidade técnica, o instrumento convocatório exige:

"Comprovação obrigatória:
Cada atestado deverá ser acompanhado de:
(...)
b) Documentos que demonstrem a conclusão dos processos, tais como:
b)1. Certidão de Regularização Fundiária (CRF),
b)2. Certidão do Registro de Imóveis, b)3. Matrículas individualizadas emitidas após o processo de REURB."



A exigência específica contida no subitem "b)3" (Matrículas individualizadas emitidas após o processo de REURB) como requisito para demonstrar a capacidade técnica da licitante mostra-se impertinente, desproporcional e restritiva à competitividade, uma vez que a emissão e o registro de matrículas individualizadas constituem atos de competência exclusiva do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, fugindo ao escopo de atuação técnica de qualquer empresa de engenharia, arquitetura ou consultoria.

Tal situação configura vício grave, na medida em que: impõe requisito inexecutável, restringe indevidamente a competitividade do certame, viola o princípio da legalidade; afronta diretamente o artigo 67 da Lei nº 14.133/2021, que delimita os meios de comprovação da qualificação técnica.

3. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

3.1. Da Competência Exclusiva do Oficial de Registro de Imóveis (Lei nº 13.465/2017)

A Lei Federal nº 13.465/2017, que instituiu as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), é cristalina ao delimitar as competências de cada ator no processo.

O Capítulo IV da referida Lei trata especificamente "Do Registro da Regularização Fundiária". A análise sistemática de seus dispositivos demonstra inequivocamente que a abertura de matrículas individualizadas é um ato cartorário, posterior à conclusão dos trabalhos técnicos e à emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo ente público.

O art. 44, § 1º, incisos I e II, da Lei nº 13.465/2017 estabelece que o registro do projeto Reurb aprovado importa em abertura de nova matrícula e de matrículas individualizadas para os lotes. Mais adiante, o art. 52 é taxativo quanto à competência para este ato:

*"Art. 52. Registrada a CRF, **será aberta matrícula** para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas."*

A abertura da matrícula é, portanto, um ato de ofício do Registrador de Imóveis, realizado *após* o registro da CRF. A empresa contratada para a execução dos serviços técnicos de REURB encerra sua atuação principal com a elaboração dos levantamentos, diagnósticos, projetos (PRF) e instrução do processo administrativo que culmina na emissão da CRF pelo Município.

Exigir que a licitante comprove ter emitido "matrículas individualizadas" significa exigir a comprovação de um ato que a lei atribui a um terceiro (o Oficial de Registro), sobre o qual a empresa não tem qualquer poder de mando, controle de prazos ou ingerência direta.



3.2. Da Natureza dos Serviços Contratados e a Prática de Mercado

A contratação em tela visa à prestação de "serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual". Conforme o próprio Termo de Referência (Anexo I), o escopo envolve levantamentos topográficos, cadastro social, diagnósticos integrados e elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF).

Na Fase 6 (CRF, Titulação e Registro), o Termo de Referência e a Minuta do Contrato (Anexo VII) estabelecem que cabe à contratada a "instrução completa do processo", o "apoio para abertura de matrícula" e a "interface com o cartório". Ou seja, a obrigação da contratada é de *meio* (instruir, apoiar, acompanhar), e não de *resultado* quanto ao ato registral em si, que depende da qualificação registral e dos prazos do cartório.

Nesse sentido, a exigência de atestados acompanhados de "matrículas individualizadas" não guarda pertinência com a capacidade técnica da empresa para executar os serviços de engenharia, arquitetura, serviço social e consultoria jurídica que compõem o escopo da licitação. A capacidade técnica da empresa comprova-se pela realização dos levantamentos, elaboração dos projetos e aprovação destes pelos órgãos competentes (materializada na CRF).

A título de exemplo das melhores práticas da Administração Pública em certames semelhantes, cita-se o **Edital de Credenciamento nº 001/2024 (Processo nº 25/2024) da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (ITESP)**. Referido certame, cujo objeto é a contratação de serviços de engenharia para execução de Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral Georreferenciado (LEPAC) e Cadastro Social para promover a regularização fundiária, não exige a comprovação de matrículas individualizadas registradas, focando a qualificação técnica naquilo que é efetivamente executado pela empresa: os levantamentos técnicos, projetos e cadastros.

3.3. Da Vedação a Exigências Restritivas e Impertinentes

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 9º, inciso I, veda aos agentes públicos admitir, prever, incluir ou tolerar, nos atos de convocação, cláusulas ou condições que comprometam, restrinjam ou frustrem o seu caráter competitivo, ou que sejam impertinentes ou irrelevantes para o objeto específico do contrato.

O art. 67 da mesma Lei, ao tratar da qualificação técnico-profissional e técnico-operacional, determina que a documentação exigida deve se restringir às parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto da licitação.

Sendo o registro e a individualização das matrículas atos exclusivos do registrador, exigir sua comprovação como atestado de capacidade técnica da licitante configura exigência impertinente e restritiva, que afasta potenciais competidores plenamente capacitados para a execução dos serviços técnicos objeto do certame, mas que, em contratos anteriores, podem ter finalizado seu escopo com a entrega da CRF ou do Dossiê Registral, ficando o trâmite cartorário a cargo do ente público contratante (como é praxe na REURB-S).



ITA BERALDO ENGENHARIA LTDA

CNPJ/MF: 41.762.203/0001-00

4. DO PEDIDO

Diante do exposto, requer-se o recebimento e o provimento do presente pedido de esclarecimento/impugnação, para o fim de:

- 1 **RETIFICAR** o item 9.4.4.1.2, alínea "b", do Edital, para **EXCLUIR** a exigência contida no subitem "b)3" (Matrículas individualizadas emitidas após o processo de REURB) como documento obrigatório para acompanhar os atestados de capacidade técnica;
- 1 **DETERMINAR** que a comprovação da capacidade técnica se dê mediante a apresentação dos atestados emitidos por ente competente, acompanhados das respectivas Anotações/Registros de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) e de documentos que comprovem a aprovação dos trabalhos técnicos, tais como a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ou termo de recebimento definitivo dos projetos e levantamentos.

Caso a Administração entenda por manter alguma exigência relacionada à fase registral, que esta se limite à comprovação de elaboração e entrega do Dossiê Registral ou instrução do processo junto ao cartório, atos estes que efetivamente competem à empresa contratada.

Termos em que,
Pede deferimento.

Presidente Venceslau, 24 de Março de 2026

AILTON GREMES
ITA:02198467909

Assinado de forma digital por
AILTON GREMES ITA:02198467909
Dados: 2026.03.24 16:09:58 -03'00'

ITA BERALDO ENGENHARIA LTDA.

AILTON GREMES ITA
RG: 6.114.282-7/SSP/PR
CPF.: 41.762.203/0001-00

ITABERALDO