



Ao Presidente da Comissão de Licitação  
Município de Várzea Grande/MT

REF.: Impugnação ao Edital da Concorrência Pública Eletrônica – Técnica e Preço – Regularização Fundiária Urbana (REURB-S e REURB-E) de 25 núcleos urbanos – Termo de Referência nº 01/2025.

**ALVES DE SOUZA & MOREIRA SILVA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 18.665.227/0001-11, com sede na Rua Juiz de Fora, nº 115 – conj. 1101, bairro Barro Preto, CEP 30.180-060, na cidade de Belo Horizonte/MG, neste ato representada por seu sócio administrador IGOR ALVES DIAS DE SOUZA – OAB/MG nº 128.424, com fundamento no art. 164 da Lei nº 14.133/2021, vem, tempestivamente, apresentar **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

## **2. TEMPESTIVIDADE DA IMPUGNAÇÃO**

Conforme art. 164, § 1º, da Lei 14.133/2021, a impugnação ao edital deve ser apresentada até 3 dias úteis antes da data de abertura da sessão, tratando-se de licitação na modalidade concorrência eletrônica. A presente impugnação é protocolada dentro desse prazo legal, razão pela qual deve ser conhecida e analisada pela Administração, sob pena de afronta aos princípios da legalidade. Considerando que a sessão pública está designada para o dia 27/03/2026, às 10h, e que a presente impugnação é apresentada em 24/03/2026, verifica-se a observância do prazo legal de 3 (três) dias úteis, razão pela qual é patente a tempestividade deste requerimento.

## **3. SÍNTESE DO OBJETO LICITADO**

O edital e o Termo de Referência nº 01/2025 tem por objeto a contratação de empresa especializada para execução completa da Regularização Fundiária Urbana – REURB-S e REURB-E em 25 núcleos urbanos informais, totalizando



8.043 lotes, abrangendo, dentre outros, levantamentos topográficos e cadastrais; cadastro socioeconômico; diagnósticos urbanísticos, ambientais, jurídicos e fundiários; elaboração do PRF e CRF; instrução dos processos de matrícula e acompanhamento perante o Cartório de Registro de Imóveis.

A contratação se submete à Lei nº 14.133/2021 (arts. 5º, 11, 37, 67 e 164), bem como à Lei nº 13.465/2017 e ao Decreto nº 9.310/2018, que disciplinam a REURB como conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais. A Administração, ao elaborar o edital, deve observar a proporcionalidade, a competitividade, a vinculação ao instrumento convocatório e a adequação entre requisitos técnicos e o escopo real do objeto, sob pena de nulidade, conforme art. 5º da Lei 14.133 e jurisprudência consolidada do TCU sobre habilitação técnica.

#### **4. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA GERAL**

A disciplina da licitação no ordenamento brasileiro, em especial sob a égide da Lei nº 14.133/2021, estrutura-se sobre o princípio da legalidade estrita e sobre a vinculação da Administração às normas que regem a competição e a seleção da proposta mais vantajosa, em sentido econômico e técnico. O art. 5º da Lei nº 14.133/2021 é categórico ao estabelecer que a licitação e a contratação públicas observarão, dentre outros, os princípios da isonomia, da seleção da proposta apta a gerar o resultado de melhor relação custo-benefício, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo, da legalidade, da impessoalidade e da segurança jurídica.

No que concerne à habilitação e à qualificação técnica, o art. 67 da Lei nº 14.133/2021 delimita, de forma taxativa, as exigências que podem ser formuladas, autorizando a Administração a exigir: (i) capacitação técnico-operacional da empresa, mediante atestados que comprovem a execução de serviços de características semelhantes, em quantidades e prazos compatíveis com o objeto; e (ii) capacitação técnico-profissional, mediante comprovação da experiência dos profissionais que integrarão a equipe, desde que vinculada às atividades que efetivamente exercerão no âmbito do contrato. Ao mesmo tempo,



o § 1º desse dispositivo veda expressamente exigências impertinentes, irrelevantes ou desproporcionais à natureza e à complexidade do objeto.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União, ao interpretar a antiga Lei nº 8.666/1993 e, mais recentemente, a Lei nº 14.133/2021, consolidou entendimento no sentido de que requisitos de qualificação técnica devem guardar relação direta com as parcelas de maior relevância do objeto e não podem ser desenhados de modo a privilegiar, injustificadamente, experiências altamente específicas ou concentradas em determinado segmento (por exemplo, apenas contratos públicos, apenas determinado tipo de contratante ou apenas uma fração acessória do objeto), sob pena de ofensa à competitividade e ao art. 37, XXI, da Constituição. Nesse sentido, o TCU tem reiteradamente rechaçado exigências desproporcionais ou descoladas das efetivas necessidades da contratação, como cláusulas de experiência que, na prática, restringem o universo de participantes a um grupo diminuto de empresas previamente atuantes naquele ente ou naquele nicho.

No caso concreto, o edital e o Termo de Referência nº 01/2025 tratam de objeto de natureza multidisciplinar – a execução completa da Regularização Fundiária Urbana (REURB-S e REURB-E) em 25 núcleos informais, sob a regência da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto nº 9.310/2018 –, processo que a própria legislação define como conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização de núcleos informais e à titulação de seus ocupantes. Em tal contexto, a exigência de qualificação técnico-profissional não pode concentrar-se em parcela secundária do objeto (como a execução de levantamentos topográficos por determinado profissional, em detrimento do PRF, do trabalho social, dos diagnósticos jurídico-fundiários e da condução do processo registral), sob pena de configurar verdadeira inversão de relevância das etapas, em desacordo com o art. 67, caput e § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

Some-se a isso que a Administração, ao estruturar o edital, está vinculada não apenas ao regime geral de licitações, mas também à legislação setorial que incide diretamente sobre o objeto. No que concerne aos levantamentos aerofotogramétricos por drone RTK/LiDAR, com produção de ortomosaicos e



modelos digitais de terreno e superfície, o Decreto-Lei nº 1.177/1971, o Decreto nº 2.278/1997 e as Portarias do Ministério da Defesa (v.g., Portaria GM-MD nº 3.703/2021) condicionam a execução de aerolevantamentos em território nacional à prévia inscrição da entidade executante junto ao Ministério da Defesa, em categoria adequada (Categoria “A”, quando abrange as fases aeroespacial e decorrente). A omissão, no edital, da exigência de comprovação dessa inscrição viola frontalmente o princípio da legalidade (art. 5º da Lei nº 14.133/2021) e expõe o certame a nulidade absoluta, por seleção de contratada juridicamente incapaz de executar, de forma regular, etapa essencial do objeto contratado.

Ainda no campo da habilitação técnica, a Lei nº 14.133/2021 autoriza, e a doutrina e a prática administrativa recomendam, que para serviços de engenharia e arquitetura de grande complexidade se exija que os atestados de capacidade técnica estejam registrados nos conselhos profissionais competentes (CREA/CAU), inclusive mediante Certidões de Acervo Técnico (CAT), como forma de resguardar a confiabilidade da experiência alegada e a segurança da execução contratual. Quando o edital se omite quanto à exigência mínima de CAT ou de registro dos atestados de engenharia no CREA, embora exija nível elevado de sofisticação técnica (topografia georreferenciada, aerolevantamento, PRF para milhares de lotes), cria-se evidente contradição entre o rigor proclamado e a fragilidade da prova de experiência, em afronta ao art. 11 e ao art. 67 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, é juridicamente inadequado restringir, de forma velada ou explícita, a aceitação de atestados de capacidade técnica a experiências exclusivamente desenvolvidas na esfera pública ou sob a forma estrita de REURB, desprezando regularizações fundiárias e parcelamentos urbanos privados de características técnicas equivalentes. O art. 67 da Lei nº 14.133/2021 fala em “serviços de características semelhantes” e “compatíveis em quantidades e prazos”, sem qualquer distinção quanto à natureza pública ou privada do contratante, e a jurisprudência do TCU considera ilegais as cláusulas que limitam atestados a contratos com entes públicos sem justificativa técnica robusta.



Em síntese, os vícios ora apontados não se confundem com meras divergências interpretativas: consistem em afrontas diretas ao art. 5º, ao art. 11, ao art. 67 e ao art. 164 da Lei nº 14.133/2021, à Lei nº 13.465/2017 e à legislação específica de aerolevanteamento do Ministério da Defesa, o que torna juridicamente obrigatória a revisão do edital, sob pena de nulidade do certame e responsabilização dos agentes públicos pela manutenção de cláusulas ilegais.

Tais vícios não se confundem com mera opção discricionária da Administração, por incidirem diretamente sobre requisitos de legalidade estrita, competitividade e proporcionalidade, em relação aos quais não há margem legítima para manutenção de cláusulas que contrariem a Lei nº 14.133/2021, a Lei nº 13.465/2017 e a legislação setorial de aerolevanteamento, sob pena de nulidade absoluta do certame e de responsabilização pessoal dos agentes que, cientes das ilegalidades, optarem por mantê-las.

## 5. PONTOS ESPECÍFICOS

### 5.1. EXIGÊNCIA DE EXPERIÊNCIA DO ARQUITETO APENAS EM “TOPOGRAFIA / LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO / CADASTRAL” – DESVIO DO NÚCLEO DE ATUAÇÃO DO URBANISMO E VIOLAÇÃO AO ART. 67 DA LEI 14.133/2021

O item 2 do quadro de “Perfil Profissional – Arquiteto Urbanista” condiciona a comprovação de experiência do arquiteto, de forma restritiva, à elaboração de projetos de topografia, levantamentos planialtimétricos e/ou levantamentos cadastrais para fins de regularização fundiária, deslocando o foco da qualificação para atividade típica de engenheiro agrimensor/cartógrafo.

No próprio Termo de Referência, contudo, o arquiteto urbanista é expressamente indicado como responsável por diagnósticos urbanísticos, elaboração de plantas e memoriais, formulação do Projeto de Regularização Fundiária (PRF), quadros de áreas e demais peças de projeto urbanístico, funções que constituem o núcleo de sua atribuição profissional na REURB, em consonância com a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018. Atrelar a experiência do arquiteto exclusivamente a serviços de topografia implica distorção objetiva do papel legal



e técnico desse profissional, reduzindo-o a parcela acessória do processo e desconsiderando a complexidade das atividades urbanísticas que o edital ele próprio exige.

Tal desenho de requisito viola frontalmente o art. 67, caput e § 1º, da Lei nº 14.133/2021, pois impõe exigência impertinente e desproporcional à natureza e à complexidade do objeto, ao exigir do arquiteto experiência em atividade que não constitui a parcela de maior relevância do serviço licitado, em detrimento das etapas urbanísticas centrais da REURB. Não se trata de mera opção discricionária, mas de vício objetivo de legalidade, insuscetível de convalidação por interpretação extensiva.

**Pedido:** Determinar a imediata retificação do edital para: (i) suprimir a exigência de que a experiência do arquiteto urbanista se restrinja à execução de topografia/levantamentos; e (ii) estabelecer que a experiência mínima exigida decorra de efetiva atuação em projetos urbanísticos e de regularização fundiária (elaboração de PRF, plantas, quadros de áreas e memoriais descritivos), facultando que a experiência em levantamentos topográficos/planialtimétricos seja demonstrada pelo Engenheiro Agrimensor/Cartógrafo ou Engenheiro Especialista em Georreferenciamento, já previsto em item próprio.

**5.2. COORDENADOR TÉCNICO (ARQUITETO OU ENGENHEIRO) COM ÊNFASE EM TOPOGRAFIA – INVERSÃO DAS PARCELAS DE MAIOR RELEVÂNCIA DO OBJETO E AFRONTA AO CRITÉRIO LEGAL DE QUALIFICAÇÃO.**

O edital prevê que o Coordenador(a) de Projetos poderá ser Arquiteto(a) ou Engenheiro(a) (Civil/Cartográfica/Agrimensura/Ambiental), com experiência “em projetos de REURB ou em projetos urbanísticos de alta complexidade (acima de 5.000 imóveis)”, porém, na prática, vincula o escopo central do coordenador a atividades de levantamento planialtimétrico/georreferenciamento e topografia.



O Termo de Referência, entretanto, descreve objeto nitidamente multidisciplinar, em que as fases determinantes do resultado (diagnósticos urbanísticos, ambientais e jurídico-fundiários, cadastro social, PRF, CRF, saneamento do processo administrativo e registro imobiliário) não se reduzem à produção da base topográfica, mas a superam em relevância e complexidade jurídico-urbanística. Ao deslocar o eixo da qualificação do coordenador para parcela predominantemente topográfica, o edital inverte, de maneira ilegal, a relação entre as etapas do objeto, utilizando atividade acessória como parâmetro de coordenação de todo o processo.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União é firme ao exigir que os requisitos de qualificação técnico-operacional e profissional guardem correspondência com as parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto, vedando o superdimensionamento de parcelas secundárias como verdadeiro filtro restritivo de competitividade. Nesse contexto, a exigência impugnada viola o art. 67, caput e § 1º, e o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, configurando exigência desproporcional e impertinente, não se tratando, portanto, de critério discricionário legítimo, mas de vício de legalidade estrita.

**Pedido:** Determinar a retificação do edital para: (i) redefinir a experiência mínima do Coordenador Técnico, de modo a privilegiar, de forma expressa, a coordenação de processos completos de REURB (diagnósticos, PRF, CRF, trabalho social, saneamento processual e registro imobiliário), como parcelas de maior relevância do objeto; e (ii) deslocar a exigência específica de experiência em topografia e georreferenciamento para o profissional Engenheiro Especialista em Georreferenciamento, sem utilizá-la como filtro central para a função de coordenação.

**5.3. ENGENHEIRO ESPECIALISTA EM GEORREFERENCIAMENTO –  
NECESSIDADE DE EXIGÊNCIA DE ATESTADOS REGISTRADOS E CAT  
NO CREA PARA GARANTIR A SEGURANÇA TÉCNICA.**



O edital exige Engenheiro(a) Especialista em Georreferenciamento com experiência em levantamentos planialtimétricos georreferenciados e levantamentos cadastrais para fins de regularização fundiária urbana, loteamentos ou projetos urbanísticos, mas silencia quanto à obrigatoriedade de que os atestados de capacidade técnica estejam registrados ou chancelados no CREA, bem como quanto à apresentação de Certidões de Acervo Técnico (CAT).

Considerando que o objeto envolve serviços de engenharia de alta complexidade, sujeitos à fiscalização do CREA (levantamentos georreferenciados em SIRGAS 2000 com precisão centimétrica, produção de MDT/MDS, PRF para 8.043 lotes), a ausência de exigência de atestados registrados e CAT fragiliza a comprovação de aptidão técnico-operacional, permitindo a apresentação de atestados particulares sem validação pelo conselho profissional competente.

O art. 67, II, da Lei nº 14.133/2021 autoriza expressamente a Administração a exigir, como prova de qualificação técnica, atestados e certidões emitidos ou registrados no conselho profissional de engenharia, exatamente para conferir autenticidade, rastreabilidade e aderência ao objeto. A omissão do edital nesse ponto revela contradição entre o rigor técnico proclamado e a baixa exigência na comprovação da experiência, afrontando a legalidade e a segurança jurídica da contratação.

**Pedido:** Determinar a retificação do edital para: (i) exigir, de forma expressa, que todos os atestados relativos ao Engenheiro Especialista em Georreferenciamento estejam registrados no CREA e acompanhados das respectivas Certidões de Acervo Técnico (CAT); e (ii) estender essa exigência de registro/chancela em CREA/CAU para todos os atestados utilizados como prova de capacidade técnico-operacional da empresa e técnico-profissional dos responsáveis, vedando a aceitação de mera ART/RRT desacompanhada de atestado emitido pela contratante.



**5.4. AUSÊNCIA DE EXIGÊNCIA CLARA DE CAT PARA SERVIÇOS COMPLEXOS ENVOLVENDO ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR – INCOMPATIBILIDADE COM A MATRIZ DE RISCOS E COM O ART. 67 DA LEI 14.133/2021.**

O objeto licitado compreende levantamentos topográficos georreferenciados em SIRGAS 2000 com precisão centimétrica, ortomosaicos obtidos por drone RTK/LiDAR, modelagem MDT/MDS, bem como projeto urbanístico e fundiário para 8.043 lotes, configurando serviços de engenharia de elevada complexidade. A matriz de riscos do próprio Termo de Referência reconhece a criticidade dessas etapas, apontando, inclusive, riscos altos associados a imprecisões topográficas e dominiais.

Apesar disso, a parte de habilitação técnico-operacional e técnico-profissional limita-se a prever a apresentação de ARTs/RRTs e atestados genéricos, sem exigir, de forma explícita, a apresentação de CATs (CREA/CAU) para comprovação da experiência em serviços de engenharia civil e agrimensura. Essa omissão é incompatível com o art. 67 da Lei nº 14.133/2021, que justamente autoriza a exigência de atestados registrados em conselho para assegurar a capacidade técnica, e contraria a própria lógica de gestão de riscos desenhada pela Administração no TR.

Diante da natureza do objeto e do risco elevado de nulidade de produtos e rejeição de peças técnicas pelo Registro de Imóveis, a ausência de exigência de CAT não pode ser tratada como simples opção de conveniência, mas como vício de legalidade e de razoabilidade do edital.

**Pedido:** Determinar a retificação do edital para incluir, como requisito obrigatório de qualificação técnica (empresa e profissionais), a apresentação de CATs emitidas pelos conselhos profissionais competentes (CREA/CAU) para todos os serviços de engenharia e arquitetura utilizados como comprovação de



experiência, com destaque para topografia, georreferenciamento e projetos de regularização fundiária, alinhando o instrumento convocatório à matriz de riscos e ao art. 67 da Lei nº 14.133/2021.

**5.5. VEDAÇÃO IMPLÍCITA À EXPERIÊNCIA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PRIVADA – RESTRIÇÃO INDEVIDA À COMPETITIVIDADE E AFRONTA AO ART. 67 DA LEI 14.133/2021**

Na descrição dos critérios de pontuação técnica (Matriz A – Experiência da Licitante e Matriz B – Capacidades dos profissionais), o edital, na prática, confere relevância quase exclusiva a experiências em REURB com emissão de CRF e registro perante o Registro de Imóveis, lastreadas em certidões emitidas após a Lei nº 11.977/2009, afastando expressamente experiências em loteamentos e regularizações fundiárias privadas regidos pela Lei 6.766/1979.

Embora seja legítimo valorar positivamente experiências diretamente relacionadas à REURB, a exclusão total de experiências privadas em regularização fundiária, inclusive quando tecnicamente idênticas (levantamento, diagnóstico, projeto urbanístico, cadastro social e apoio registral), extrapola o poder de conformação da Administração e configura restrição desarrazoada à competitividade, vedada pelo art. 5º e pelo art. 67, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

Além disso, a Lei 14.133/2021 admite, como comprovação de aptidão, atestados que demonstrem experiência em atividades pertinentes e compatíveis com o objeto licitado, não havendo limitação legal para que apenas contratos com entes públicos ou apenas REURB em sentido estrito sejam considerados.

A jurisprudência sobre habilitação técnica enfatiza que exigências que restringem o universo de atestados a uma forma específica de contratação ou a determinado regime jurídico podem ser consideradas ilegais por afronta à competitividade, produzindo verdadeiro efeito de dirigismo, em desconformidade com a isonomia e a competitividade do certame.



**Pedido:** Determinar a retificação da redação dos critérios de pontuação técnica para admitir, como experiência válida, projetos de regularização fundiária e de parcelamento do solo urbano privados (inclusive sob a égide da Lei nº 6.766/1979) que apresentem características técnicas equivalentes às da REURB, especialmente quanto a topografia, cadastro socioeconômico, diagnósticos, projeto urbanístico/fundiário e apoio ao registro, desde que devidamente atestados e chancelados pelo conselho profissional competente, afastando qualquer vedação velada às experiências privadas.

**5.6. EXIGÊNCIA DE ATUAÇÃO EM “10 MUNICÍPIOS” (OU ELEVADO NÚMERO DE NÚCLEOS) COMO CRITÉRIO PONTUÁVEL – BARREIRA TÉCNICA INDIRETA E RESTRIÇÃO ILEGAL À COMPETITIVIDADE.**

A Matriz A – Experiência da Licitante, ao pontuar a experiência conforme quantidade de núcleos urbanos informalmente regularizados com emissão de CRF e matrículas, estabelece faixas de pontuação que, na prática, privilegiam empresas que atuaram em grande número de municípios ou projetos de grande vulto, funcionando como “barreira técnica” indireta.

A Lei 14.133/2021 **não autoriza** que a Administração estabeleça requisitos de experiência com base em número mínimo de municípios ou localidades atendidas, mas apenas em características, quantidades e complexidade compatíveis com o objeto, sob pena de restrição indevida à competitividade. A jurisprudência do TCU tem reiterado que critérios que concentram a pontuação em faixas excessivamente elevadas de experiência podem resultar, na prática, em dirigismo, sobretudo quando combinados com cláusula de barreira (nota técnica mínima elevada).

No caso concreto, a Cláusula de Barreira exige Nota Técnica mínima de 70 pontos para que a proposta de preços seja avaliada, o que, somado à estrutura de pontuação da Matriz A, tende a excluir do certame empresas com experiência efetiva e suficiente em REURB, mas que ainda não têm portfólio de dezenas de núcleos ou milhares de unidades.



Pedido: Determinar: (i) o redimensionamento dos intervalos de pontuação da Matriz A, de modo a evitar que apenas empresas com volume extremamente elevado de núcleos/unidades regularizadas consigam atingir a pontuação necessária para superar a barreira técnica; e (ii) a revisão da Cláusula de Barreira (nota técnica mínima de 70 pontos) para patamar que não inviabilize a participação de empresas com experiência efetiva e suficiente, mas não concentrada em dezenas de municípios, em respeito ao art. 37, XXI, da Constituição Federal e ao art. 5º e art. 67, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

**5.7. ADOÇÃO DE SOMENTE ART/RRT COMO PROVA DE EXPERIÊNCIA – NECESSIDADE DE ATESTADOS COM CHANCELA EM CREA/CAU PARA APTIDÃO TÉCNICO-OPERACIONAL.**

O edital prevê, na habilitação e na pontuação técnica, a apresentação de ARTs/RRTs, atestados, certidões, contratos e declarações de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público, porém não exige explicitamente que esses atestados estejam registrados no CREA/CAU ou acompanhados de Certidões de Acervo Técnico (CAT), especialmente para serviços de engenharia e arquitetura.

A mera existência de ART/RRT comprova apenas a assunção de responsabilidade técnica, mas não necessariamente a execução satisfatória e a conclusão do objeto, o que é essencial para comprovar a aptidão técnico-operacional da empresa, nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021. A doutrina e as orientações dos próprios conselhos profissionais reconhecem a legitimidade – e, em casos como o presente, a necessidade – de exigir atestados registrados para conferir autenticidade e prova de desempenho à experiência alegada.

Desse modo, a opção do edital por aceitar ART/RRT desacompanhada de atestado registrado no CREA/CAU cria brecha relevante para a apresentação de



experiências não devidamente comprovadas, contradizendo o nível de complexidade do objeto e a matriz de riscos constante do TR.

**Pedido:**

Determinar a retificação do edital para explicitar que, tanto na fase de habilitação quanto nos critérios de pontuação técnica, os atestados de capacidade técnica relativos a serviços de engenharia e arquitetura deverão estar obrigatoriamente registrados no CREA/CAU ou acompanhados das respectivas CATs, vedando expressamente a aceitação de simples ART/RRT desacompanhada de atestado emitido pela contratante.

**5.8. INCOERÊNCIA ENTRE O ESCOPO MULTIDISCIPLINAR DA REURB E A ÊNFASE EXCESSIVA EM TOPOGRAFIA/GEORREFERENCIAMENTO – FRUSTRAÇÃO DO OBJETIVO DE SELEÇÃO DA PROPOSTA MAIS VANTAJOSA**

O Termo de Referência deixa claro que a REURB contratada envolve, de forma integrada: topografia e georreferenciamento; cadastro social; diagnósticos urbanísticos, jurídico-fundiários e ambientais; elaboração do PRF; emissão do CRF; saneamento do processo administrativo; interface com o Registro de Imóveis; e entrega dos títulos aos beneficiários.

Não obstante, a estrutura de habilitação técnica e de pontuação confere peso desproporcional à experiência em topografia/geoprocessamento, relegando a plano secundário as experiências em trabalho técnico social, modelagem jurídica, condução do processo administrativo e registral e elaboração do PRF/CRF, que são etapas igualmente determinantes para o sucesso da regularização fundiária.

A Lei nº 13.465/2017 concebe a REURB como conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, não sendo juridicamente admissível tratar a topografia como parcela predominante ou exclusiva para fins de qualificação. A sobrevalorização de uma única parcela técnica viola o princípio da



proporcionalidade (art. 5º da Lei nº 14.133/2021) e compromete a seleção da proposta mais vantajosa em termos de resultado global, pois privilegia empresas com forte componente cartográfico em detrimento daquelas com experiência robusta nas demais dimensões essenciais da REURB.

**Pedido:**

Determinar o reequilíbrio dos critérios de habilitação e de pontuação técnica, de forma a contemplar, em patamar compatível com a Lei nº 13.465/2017, a experiência da empresa e dos profissionais em todas as fases essenciais da REURB – trabalho técnico social, diagnósticos jurídicos-fundiários, urbanísticos e ambientais, elaboração de PRF, saneamento processual, emissão de CRF e interação com o Registro de Imóveis – e não apenas em topografia/georreferenciamento e demarcação urbanística

**5.9. OMISSÃO DE REQUISITO LEGAL OBRIGATÓRIO DE INSCRIÇÃO DA EMPRESA EM CATEGORIA “A” NO MINISTÉRIO DA DEFESA PARA AEROLEVANTAMENTO COM DRONES/VANT**

O Termo de Referência impõe, como etapa indispensável da execução contratual, a realização de levantamentos aerofotogramétricos com drone RTK/LiDAR, com produção de ortomosaicos e modelos digitais de terreno e superfície, caracterizando, inequivocamente, serviço de aerolevanteamento em território nacional, nos termos do Decreto-Lei nº 1.177/1971, do Decreto nº 2.278/1997 e da Portaria GM-MD nº 3.703/2021. Todavia, o edital omite, por completo, a exigência de que a licitante comprove inscrição ativa como entidade executante de aerolevanteamento junto ao Ministério da Defesa, na categoria adequada (**Categoria ‘A’**, para execução integrada das fases aeroespacial e decorrente), permitindo, em tese, a participação e a contratação de empresa juridicamente impedida de executar o núcleo técnico do objeto.

A omissão não consubstancia simples falha redacional, mas verdadeira afronta ao princípio da legalidade estrita (art. 5º da Lei nº 14.133/2021), por afastar



requisito legal e regulamentar de ordem pública, diretamente ligado à segurança nacional e ao controle estatal sobre produtos cartográficos sensíveis. A seleção de futura contratada sem a condição de entidade executante de aerolevante, na categoria legalmente exigida, acarretará nulidade absoluta do contrato, vício esse insuscetível de convalidação e que não pode ser suprido por tratativas posteriores ou por suposto 'cumprimento' durante a execução.

Assim, a manutenção do edital tal como redigido configura não apenas irregularidade grave, mas potencial infração funcional dos agentes que, cientes desta impugnação, decidirem prosseguir com o certame sem sanar o vício, ensejando, inevitavelmente, a necessidade **de representação específica perante o Ministério da Defesa, o Tribunal de Contas competente e o Ministério Público**, para apuração de responsabilidade pessoal, à luz da legislação administrativa e penal aplicável.

**Pedido:**

Determinar a imediata retificação do edital para incluir, na habilitação técnica, a exigência expressa de comprovação de inscrição ativa da licitante como Entidade Executante de Aerolevante – Categoria “A” junto ao Ministério da Defesa (Estado-Maior Conjunto das Forças Armadas – Chefia de Logística e Mobilização), bem como a comprovação da regularidade dos drones/VANT utilizados perante MD, ANAC, ANATEL e DECEA, sob pena de nulidade do certame e de responsabilização dos agentes pela inobservância de requisito legal obrigatório, inclusive perante o Ministério da Defesa, o Tribunal de Contas e o Ministério Público”

**5.10. FALTA DE COERÊNCIA ENTRE ESCOPO MULTIDISCIPLINAR E MATRIZ DE QUALIFICAÇÃO/PONTUAÇÃO – COMPROMETIMENTO DO RESULTADO FINAL DA REURB.**

O escopo do TR deixa claro que a REURB contratada abrange, de forma sistêmica, topografia/georreferenciamento, cadastro social, diagnósticos



urbanístico, ambiental e jurídico-fundiário, elaboração de PRF, emissão de CRF, saneamento processual e acompanhamento registral. Não obstante, a configuração dos requisitos profissionais e da matriz de pontuação técnica (Matriz A – experiência da licitante) atribui peso desproporcional à experiência em levantamentos topográficos, georreferenciados e projetos com forte componente cartográfico, em detrimento das demais fases estruturantes (trabalho social, diagnósticos jurídico-fundiários, PRF, CRF e registro).

Nos termos do art. 67 da Lei 14.133/2021, a qualificação técnico-operacional deve se referir a parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto, consideradas em conjunto. A Lei 13.465/2017, por sua vez, conceitua a REURB como conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, sendo indevido tratar a topografia como parcela predominante ou exclusiva para fins de qualificação.

Essa sobrevalorização de topografia viola:

- I) o princípio da proporcionalidade dos requisitos técnicos (art. 5º da Lei 14.133/2021);
- II) a necessidade de que a habilitação guarde correspondência com todas as etapas críticas do objeto (diagnósticos, PRF, CRF, registro), sob pena de não assegurar a proposta mais vantajosa em termos de resultado final.

**Pedido:** Determinar o reequilíbrio dos requisitos de qualificação técnica e da matriz de pontuação (Matriz A e critérios da Nota Técnica), de modo a contemplar, de forma equivalente e proporcional, a experiência comprovada da empresa e dos profissionais nas etapas social, jurídica, urbanística e registral da REURB, em conformidade com a Lei nº 13.465/2017, e não apenas em topografia/georreferenciamento, garantindo que a habilitação e o julgamento realmente conduzam à seleção da proposta mais vantajosa no resultado final da regularização.

## 6. SÍNTESE DOS PEDIDOS DE RETIFICAÇÃO DO EDITAL



À vista das ilegalidades e desproporcionalidades demonstradas, e considerando que tais vícios incidem sobre requisitos de legalidade estrita, competitividade e proporcionalidade, matérias insuscetíveis de tratamento como mera opção discricionária, requer-se a Vossa Senhoria a determinação das seguintes retificações do edital e de seus anexos:

1. Que seja ajustada a experiência exigida do arquiteto urbanista, para que corresponda à sua atuação típica em projetos de REURB (projeto urbanístico, PRF, quadros de áreas, plantas e memoriais descritivos), vedada a limitação indevida à execução de topografia e levantamentos planialtimétricos como condição exclusiva ou central de qualificação.
2. Que seja redefinida a experiência mínima exigida do Coordenador Técnico, de modo a priorizar a coordenação multidisciplinar de processos completos de REURB e de projetos urbanísticos complexos, deslocando a exigência específica de experiência em levantamentos topográficos para o Engenheiro Especialista em Georreferenciamento, sem utilizá-la como filtro predominante para a função de coordenação.
3. Que se inclua, como requisito obrigatório, a apresentação de atestados registrados em CREA/CAU ou acompanhados de Certidão de Acervo Técnico (CAT) para todos os serviços de engenharia e arquitetura utilizados na comprovação de experiência técnico-operacional da empresa e técnico-profissional dos responsáveis, vedando-se a aceitação de ART/RRT desacompanhadas de atestado emitido pela contratante.
4. Que sejam adequados os critérios de experiência da empresa e dos profissionais, de forma a admitir, como aptidão válida, projetos de regularização fundiária e de parcelamento urbano privados tecnicamente equivalentes, ainda que não estruturados formalmente como REURB de ente público, afastando qualquer exigência velada que limite a experiência apenas a contratos com prefeituras ou entes públicos.
5. Que sejam redimensionadas a Matriz A (Experiência da Licitante) e a Cláusula de Barreira (nota técnica mínima de 70 pontos), de modo a evitar concentração excessiva da pontuação em faixas de experiência extremamente elevadas, assegurando efetiva competitividade e permitindo a participação de empresas qualificadas, ainda que não de grande porte nacional, em observância ao art. 37, XXI, da Constituição e ao art. 67, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.
6. Que seja reequilibrada a matriz de pontuação técnica, de forma compatível com a Lei nº 13.465/2017, para contemplar, em patamar equivalente, a experiência em todas as fases da REURB (trabalho técnico social, diagnósticos jurídicos-fundiários, urbanísticos e ambientais, elaboração do PRF, emissão do



CRF e registro), e não apenas em topografia/georreferenciamento e demarcação urbanística.

7. Que se explicita, de forma inequívoca, que serão admitidas experiências privadas tecnicamente equivalentes para fins de comprovação de aptidão, nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, vedando-se qualquer interpretação ou prática que exclua, sem justificativa técnica idônea, experiências em contratos privados.

8. Que seja incluída, na habilitação técnica, a exigência de inscrição ativa da licitante como Entidade Executante de Aerolevante – Categoria “A” junto ao Ministério da Defesa, bem como a comprovação da regularidade dos drones/VANT perante MD, ANAC, ANATEL e DECEA, sob pena de nulidade do certame e de responsabilização dos agentes pela inobservância de requisito legal obrigatório ligado à segurança nacional.

## **7. PEDIDO FINAL**

Diante de todo o exposto, dos vícios apontados e de sua gravidade, requer-se:

a. O conhecimento desta impugnação, por ser tempestiva e estar integralmente amparada no art. 164 da Lei nº 14.133/2021, com a consequente suspensão da sessão até a apreciação de mérito de todos os pontos suscitados.

b. A análise de mérito de cada um dos itens impugnados, com a consequente determinação de imediata retificação do edital e de seus anexos, promovendo-se, se for o caso, a reabertura dos prazos para apresentação de propostas, na forma do art. 164, § 4º, da Lei nº 14.133/2021, sob pena de nulidade do certame por violação aos princípios da legalidade, isonomia, competitividade e julgamento objetivo.

c. A disponibilização de resposta formal e detidamente fundamentada, em estrita observância ao princípio da motivação dos atos administrativos, indicando-se, de modo individualizado, a solução conferida a cada vício apontado nesta impugnação.

d. Que, na hipótese de não acolhimento total ou parcial dos pedidos de retificação, a decisão administrativa seja exaustivamente motivada, com indicação expressa dos dispositivos legais, atos normativos setoriais (em especial os do Ministério da Defesa sobre aerolevante) e precedentes jurisprudenciais que, a juízo da Comissão e da autoridade competente, pretensamente autorizariam a manutenção de cada cláusula impugnada, cientes os responsáveis de que tal decisão poderá embasar representação específica perante o Tribunal de Contas, o Ministério Público e, no tocante aos serviços de aerolevante, o Ministério da Defesa, para apuração de eventual



ALVES & MOREIRA  
ADVOCACIA EMPRESARIAL

responsabilidade pessoal administrativa, civil e penal pela persistência em cláusulas manifestamente ilegais.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Belo Horizonte, 24 de março de 2026.

ALVES DE SOUZA E MOREIRA  
SILVA SOCIEDADE DE  
ADVOG:18665227000111

Assinado de forma digital por ALVES DE  
SOUZA E MOREIRA SILVA SOCIEDADE  
DE ADVOG:18665227000111  
Dados: 2026.03.24 15:05:15 -03'00'

**Alves de Souza & Moreira Silva Sociedade de Advogados**  
CNPJ nº 18.665.227/0001-11