

RESPOSTA AO PEDIDO DE IMPUGNAÇÃO

REFERÊNCIA: Concorrência Eletrônica nº 01/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 5044/2025

Trata-se de resposta ao pedido de impugnação formulado **TEMPESTIVAMENTE**, pela empresa ITA BERALDO ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ Nº 41.762.203/0001-00, interessada em participar do certame, doravante denominada impugnante, que apresentou em 24/03/2026, através do sistema BLL, ao Edital da Concorrência Eletrônica nº 01/2026, cujo objeto é a CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE NATUREZA PREDOMINANTEMENTE INTELLECTUAL PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, NAS MODALIDADES SOCIAL (REURB-S) E ESPECÍFICA (REURB-E), EM 25 (VINTE E CINCO) NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS, ABRANGENDO 8.043 (OITO MIL E QUARENTA E TRÊS) LOTES/UNIDADES IMOBILIÁRIAS NO MUNICÍPIO DE VÁRZEA GRANDE/MT.

1. DA TEMPESTIVIDADE

Cumprir observar que os termos do subitem 20.1. do Edital:

“Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar o Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133/2021 e/ou do Decreto Municipal nº 81/2023... em até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para a abertura do certame.”

Nos termos do art. 164 da Lei nº 14.133/2021, a impugnação ao edital é cabível até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura da sessão pública, a qual está prevista para 27 de março de 2026. O pedido foi formulado dentro do prazo e por empresa participante potencial do certame, razão pela qual reconhece-se sua tempestividade e legitimidade.

2. SÍNTESE DAS ALEGAÇÕES

A impugnante se insurge especificamente contra o item 9.4.4.1.2, alínea “b”, subitem “b)3” do Edital, que exige, para fins de comprovação de capacidade técnica operacional, a apresentação de “Matrículas individualizadas emitidas após o processo de REURB” como documento complementar aos atestados. Em síntese, a empresa sustenta que:



PROC. ADM. Nº. 5044/2025

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº. 01/2026

A emissão de matrículas é ato de competência exclusiva do Oficial de Registro de Imóveis, fugindo ao controle da empresa contratada;

Tal exigência configura "obrigação de resultado" que depende de terceiros, o que seria ilegal em fase de habilitação;

A exigência restringe a competitividade, pois empresas que executaram todas as etapas técnicas, mas cujos processos ainda aguardam o trâmite cartorário final, estariam impedidas de participar;

Requer que a comprovação se limite à Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ou termos de recebimento dos projetos técnicos.

3. DA ANÁLISE

Como o apontamento feito no pedido de impugnação versa sobre especificações contidas no Termo de Referência, coube a esta Agente de Contratação encaminhar as alegações à **área técnica responsável por sua elaboração**, que respondeu formalmente por meio do documento "RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO AO EDITAL" (Anexo I) em 26/03/2026.

3.1. Mérito

A análise técnica conduzida pela Superintendência de Regularização Fundiária e a análise jurídica deste parecer convergem no sentido de que a pretensão da impugnante não merece prosperar, conforme os fundamentos a seguir:

3.2.1. Da Natureza do Objeto e a Importância da Fase Registral

A Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos da Lei nº 13.465/2017, não se encerra com a entrega de plantas ou diagnósticos. O objetivo final e a "entrega" esperada pela Administração é a titulação efetiva dos ocupantes. A fase registral é reconhecidamente o gargalo mais complexo de todo o rito, exigindo da empresa expertise em sanar notas devolutivas e dialogar com os oficiais registradores.

Exigir que a licitante comprove que já conduziu processos que culminaram na emissão de matrículas não é exigir um "ato de terceiro", mas sim comprovar que a empresa detém a capacidade de instruir processos administrativos com tal qualidade técnica que os mesmos se tornem aptos ao registro. Trata-se de parcela de maior relevância técnica e valor significativo do objeto.

3.2.2. Da Inexistência de Restrição Indevida

Diferente do alegado, a exigência não é desproporcional. Dado o volume de 8.043 lotes, o Município de Várzea Grande não pode correr o risco de contratar uma empresa que apenas "entregue papéis" que fiquem travados no Cartório de Imóveis por inconsistências técnicas. A demonstração de sucesso em processos anteriores (comprovada pelas matrículas resultantes) é a única garantia real de que a licitante possui o domínio completo do ciclo da REURB.

PROC. ADM. Nº. 5044/2025**CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº. 01/2026**

A Administração Pública possui discricionariedade técnica para definir o nível de rigor na qualificação, desde que justificado pela complexidade do objeto. No caso de 25 núcleos urbanos, o rigor é imperativo de eficiência. Admitir apenas a CRF (que é um ato administrativo municipal) sem a comprovação do registro efetivo esvaziaria a segurança que o Município busca ao contratar.

3.2.3. Da Legalidade do Requisito O requisito não fere o art. 67 da Lei nº 14.133/2021. Pelo contrário, atende ao comando de buscar a comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características com o objeto da licitação. O documento (matrícula) serve apenas como meio de prova de que o serviço descrito no atestado atingiu sua finalidade jurídica última.

4. DA DECISÃO

Diante do acima exposto, após subsidiada, EXCLUSIVAMENTE, pelo setor responsável pela elaboração do Termo de Referência, CONHECE-SE da impugnação apresentada pela GEOGIS GEOTECNOLOGIA LTDA, por ser tempestiva, e, no mérito, JULGA-SE IMPROCEDENTE, mantendo-se integralmente o Edital da Concorrência Eletrônica nº 01/2026 e seus anexos, por estarem em conformidade com a legislação vigente e com os princípios que regem as contratações públicas.

Várzea Grande/MT, 26 de março de 2026.

Marília Barbosa Benetti Flor

Agente de Contratação

Port. 1.180/2025/GAB.SAD

***ORIGINAL ASSINADO NOS AUTOS DO PROCESSO**



ANEXO ISecretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 5044/2025****CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 01/2026****ASSUNTO: ANÁLISE E RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO AO EDITAL – IMPUGNAÇÃO 05**

Cuida-se de impugnação apresentada pela empresa ITA BERALDO ENGENHARIA LTDA em face do Edital da Concorrência Eletrônica nº 01/2026, promovida pelo Município de Várzea Grande/MT, cujo objeto consiste na contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual destinados à execução da Regularização Fundiária Urbana, nas modalidades social e específica, abrangendo múltiplos núcleos urbanos informais consolidados.

A insurgência foi protocolada tempestivamente, nos termos do art. 164 da Lei nº 14.133/2021, razão pela qual deve ser conhecida.

No mérito, a impugnante sustenta, em síntese, a ilegalidade da exigência constante do item 9.4.4.1.2 do edital, especificamente quanto à previsão de apresentação de matrículas individualizadas como elemento de comprovação da capacidade técnica, sob o argumento de que tal exigência envolveria ato de competência exclusiva do Registro de Imóveis, configuraria obrigação de resultado e implicaria restrição indevida à competitividade.

A pretensão, contudo, não merece prosperar.

Isso porque a argumentação apresentada parte de premissas interpretativas dissociadas da sistemática do edital e da própria natureza jurídica da Regularização Fundiária Urbana, desconsiderando a distinção fundamental entre exigência de execução de ato e comprovação de resultado técnico obtido em experiências pretéritas.

Passa-se à análise.

I – DA EXIGÊNCIA DE MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS COMO ELEMENTO DE COMPROVAÇÃO DA CONCLUSÃO DA REURB

A impugnante sustenta que a exigência de apresentação de matrículas individualizadas seria ilegal por envolver ato de competência exclusiva do Oficial de Registro de Imóveis, nos termos da Lei nº 13.465/2017, não podendo, por essa razão, ser utilizada como elemento de comprovação da capacidade técnica da licitante.

A alegação não procede.

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. do FER, 2138 - CEP: 78.116-004 | Várzea Grande/MT

www.varzeagrande.mt.gov.br



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

Inicialmente, impõe-se esclarecer que o edital não exige que a licitante tenha praticado o ato registral, tampouco lhe atribui responsabilidade pela abertura de matrículas individualizadas, o que, de fato, constitui atribuição legal do Registro de Imóveis.

A exigência constante do item impugnado não se dirige à execução do ato cartorário, mas sim à **comprovação de que os serviços técnicos anteriormente executados pela licitante foram aptos a conduzir processos de Regularização Fundiária Urbana até sua efetiva conclusão, com produção de efeitos jurídicos concretos no âmbito registral.**

Trata-se de distinção conceitual relevante e indispensável à correta compreensão da exigência editalícia.

A Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei nº 13.465/2017, não se esgota na elaboração de levantamentos técnicos, diagnósticos ou projetos urbanísticos, nem mesmo na emissão da Certidão de Regularização Fundiária, mas apenas se consolida com o ingresso do título no Registro de Imóveis, culminando na abertura de matrículas individualizadas para as unidades regularizadas, conforme disposto no art. 52 da referida norma.

Nesse contexto, a matrícula individualizada não se configura como atividade executada pela empresa, mas como **evidência objetiva da efetiva conclusão do processo de regularização**, refletindo que todas as etapas técnicas, jurídicas e administrativas que antecedem o registro foram adequadamente conduzidas.

Assim, a exigência não recai sobre ato de terceiro, mas sobre a demonstração de resultado concreto e verificável do serviço prestado.

A aferição da capacidade técnica, especialmente em contratações de elevada complexidade e impacto social, como a presente, não pode se limitar à comprovação da execução de etapas intermediárias, sendo legítima a exigência de demonstração de experiência em processos integralmente concluídos, aptos a produzir efeitos jurídicos definitivos.

Ademais, cumpre afastar interpretação equivocada no sentido de que o edital exigiria, de forma obrigatória e exclusiva, a apresentação de matrículas individualizadas.

A redação do item 9.4.4.1.2 é expressa ao adotar rol exemplificativo, ao dispor que os documentos comprobatórios da conclusão dos processos poderão consistir, "tais como", em Certidão de Regularização Fundiária, certidões do Registro de Imóveis ou matrículas individualizadas, evidenciando-se, assim, a natureza não exaustiva da exigência e a admissão de múltiplos meios de prova.

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

Dessa forma, a exigência não impõe documento específico, tampouco condiciona a habilitação a elemento único, mas apenas estabelece parâmetro objetivo para aferição da experiência, em consonância com o art. 67 da Lei nº 14.133/2021.

Ressalte-se, ainda, que a Administração sequer estaria obrigada a discriminar os documentos aptos à comprovação da conclusão dos processos, bastando a exigência genérica de demonstração da execução satisfatória do objeto. Todavia, em observância aos princípios da transparência, segurança jurídica e eficiência, optou-se por exemplificar documentos usualmente aceitos, a fim de evitar dúvidas interpretativas e multiplicidade de pedidos de esclarecimento.

Por fim, a exigência revela-se plenamente proporcional e adequada ao objeto contratado, na medida em que a contratação visa à execução de Regularização Fundiária Urbana em larga escala, sendo imprescindível a demonstração de experiência compatível com a condução de processos completos, e não apenas com a realização de atividades técnicas isoladas.

II – DA ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE TÉCNICA POR SE TRATAR DE ATO DE TERCEIRO (REGISTRO DE IMÓVEIS)

A impugnante sustenta que a exigência seria inexequível, por envolver ato de competência exclusiva do Oficial de Registro de Imóveis, não estando sob controle da empresa executora dos serviços.

A alegação não procede, pelos mesmos fundamentos já expostos no item anterior.

Conforme devidamente esclarecido, o edital não exige que a licitante pratique o ato registral, tampouco lhe atribui responsabilidade pela abertura de matrículas individualizadas, o que, de fato, constitui atribuição legal do Registro de Imóveis, nos termos da Lei nº 13.465/2017.

A exigência estabelecida no instrumento convocatório não recai sobre a prática do ato cartorário, mas sobre a comprovação de que os serviços técnicos anteriormente executados pela licitante foram capazes de viabilizar a conclusão do processo de Regularização Fundiária Urbana, com produção de efeitos jurídicos concretos.

Nesse sentido, a alegação de impossibilidade técnica decorre de interpretação equivocada, ao confundir a execução do ato registral com a demonstração do resultado final do processo.

Embora a matrícula seja formalmente aberta pelo Oficial de Registro de Imóveis, sua efetivação depende diretamente da consistência técnica, jurídica e documental dos

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-804 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

elementos produzidos ao longo do processo de REURB, incluindo aqueles elaborados pela empresa executora.

Assim, não se trata de exigir da licitante o controle sobre ato de terceiro, mas de aferir sua capacidade de estruturar e conduzir processos técnicos aptos a alcançar a etapa final de consolidação jurídica, o que se comprova por meio de evidências objetivas, como o registro imobiliário decorrente da regularização.

Importa destacar, ainda, que, conforme já demonstrado, o edital não impõe a apresentação obrigatória de matrículas individualizadas, admitindo a comprovação da conclusão dos processos por meio de outros documentos idôneos, como a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ou certidões registrais, o que afasta qualquer alegação de inexequibilidade.

Dessa forma, não há exigência de cumprimento de obrigação alheia à esfera de atuação da licitante, mas sim a definição de critério legítimo de aferição da experiência técnica, baseado em resultados efetivamente alcançados.

II – DA ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE TÉCNICA POR SE TRATAR DE ATO DE TERCEIRO (REGISTRO DE IMÓVEIS)

A impugnante sustenta que a exigência prevista no edital seria inexequível, por envolver ato de competência exclusiva do Oficial de Registro de Imóveis, não estando sob controle da empresa executora dos serviços técnicos, o que inviabilizaria sua utilização como critério de aferição da capacidade técnica.

A alegação não merece acolhimento.

Conforme já delineado no item anterior, a premissa adotada pela impugnante decorre de interpretação equivocada da exigência editalícia, ao confundir a prática do ato registral com a demonstração de resultado técnico alcançado em experiências pretéritas.

O edital não exige que a licitante detenha domínio sobre a atuação do Registro de Imóveis, tampouco condiciona sua habilitação à prática direta de atos cartorários, os quais, de fato, são de competência exclusiva do registrador, nos termos da legislação vigente.

O que se exige, em verdade, é a comprovação de que os serviços técnicos anteriormente executados pela licitante foram aptos a estruturar processos de Regularização Fundiária Urbana que atingiram sua etapa final de consolidação jurídica, com ingresso no fôlio real e produção de efeitos registrais.

A distinção entre controle do ato e viabilização do resultado é, aqui, determinante.

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-004 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

Embora o registro imobiliário seja formalmente praticado por terceiro, sua efetivação depende, de maneira direta, da qualidade técnica, da consistência jurídica e da adequação documental dos elementos produzidos ao longo do processo de regularização, incluindo levantamentos, projetos, memoriais, diagnósticos e peças instrutórias elaboradas pela empresa executora.

Nesse sentido, a existência de registros decorrentes da REURB não representa ato imputado à licitante, mas evidencia que sua atuação técnica foi suficiente para atender às exigências legais e registrais, permitindo a conclusão do processo.

Não se trata, portanto, de exigir da licitante o controle sobre ato de terceiro, mas de aferir sua capacidade de produzir resultados tecnicamente válidos e juridicamente eficazes.

Ademais, como já explicitado, o edital não impõe a apresentação obrigatória de matrículas individualizadas, admitindo diferentes meios de comprovação da conclusão dos processos, o que afasta, de plano, qualquer alegação de inexecuibilidade.

A flexibilização probatória adotada pela Administração evidencia, inclusive, a preocupação em não vincular a comprovação da experiência a um único documento ou a circunstâncias alheias à atuação da licitante, preservando-se, assim, a competitividade e a razoabilidade da exigência.

Dessa forma, a alegação de impossibilidade técnica não se sustenta, porquanto a exigência editalícia não incide sobre a prática de ato de terceiro, mas sobre a demonstração de resultado decorrente da atuação técnica da licitante.

Assim, não há ilegalidade ou inexecuibilidade na exigência prevista, devendo a impugnação ser rejeitada neste ponto.

III – DA INTERPRETAÇÃO DA LEI Nº 13.465/2017 E DA COMPETÊNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

A impugnante invoca os arts. 44 e 52 da Lei nº 13.465/2017 para sustentar que a abertura de matrículas individualizadas constitui ato de competência exclusiva do Oficial de Registro de Imóveis, razão pela qual não poderia ser utilizada como elemento de aferição da capacidade técnica das licitantes.

A argumentação, embora parta de premissa juridicamente correta quanto à competência formal do registrador, conduz a conclusão equivocada.

De fato, a legislação de regência estabelece que a abertura de matrículas individualizadas decorre do registro da Certidão de Regularização Fundiária perante o Registro de Imóveis, constituindo ato formal praticado pelo oficial competente. Todavia, tal circunstância não afasta, mas, ao contrário, reforça a pertinência da exigência adotada pela Administração.

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

Isso porque o registro imobiliário, longe de representar etapa autônoma e desvinculada das fases anteriores, constitui consequência direta da regularidade técnica e jurídica de todo o procedimento de Regularização Fundiária Urbana.

A emissão da Certidão de Regularização Fundiária, a elaboração das peças técnicas, a consistência dos levantamentos planialtimétricos, a adequação dos memoriais descritivos e a correta instrução do processo administrativo são elementos indispensáveis para viabilizar o ingresso do título no fôlio real.

Nesse contexto, embora o ato registral seja formalmente atribuído ao Oficial de Registro de Imóveis, sua efetivação pressupõe a qualidade técnica dos serviços anteriormente executados, notadamente aqueles que integram o escopo da contratação ora em análise.

Assim, a utilização do registro imobiliário como elemento de comprovação não implica atribuir à licitante responsabilidade por ato de terceiro, mas sim reconhecer que o resultado final do processo de regularização constitui indicador objetivo da adequação técnica dos trabalhos desenvolvidos.

A interpretação sistemática da Lei nº 13.465/2017 evidencia que a Regularização Fundiária Urbana somente se considera plenamente concluída quando apta a produzir efeitos registrares, sendo insuficiente, para esse fim, a mera execução de etapas intermediárias.

Dessa forma, a legislação invocada pela impugnante não veda a exigência adotada pela Administração, tampouco impede a utilização de resultados concretos como parâmetro de aferição da experiência técnica, limitando-se a disciplinar a competência formal dos agentes envolvidos no procedimento.

Ademais, conforme já reiteradamente demonstrado, o edital não exige a apresentação obrigatória de matrículas individualizadas, admitindo múltiplos meios de comprovação da conclusão dos processos, o que afasta qualquer alegação de incompatibilidade normativa.

Assim, não há qualquer violação à Lei nº 13.465/2017, mas sim adequada interpretação de seus dispositivos, em consonância com a finalidade da contratação e com a necessidade de aferição da capacidade técnica das licitantes.

Dessa forma, a impugnação deve ser rejeitada neste ponto.

IV – DA NATUREZA DA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL E DA DISTINÇÃO ENTRE OBRIGAÇÃO DE MEIO E CRITÉRIO DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A impugnante sustenta que os serviços objeto da contratação configurariam obrigação de meio, e não de resultado, razão pela qual não seria juridicamente admissível a exigência,

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

para fins de qualificação técnica, de comprovação de resultados finais, como a existência de matrículas individualizadas.

A alegação não procede.

De fato, sob a perspectiva da execução contratual, os serviços a serem prestados possuem natureza predominantemente intelectual, caracterizando, em regra, obrigação de meio, consistente na elaboração de levantamentos técnicos, diagnósticos, projetos e na instrução dos processos administrativos de Regularização Fundiária Urbana.

Todavia, tal característica não impede, nem limita, a possibilidade de a Administração exigir, na fase de habilitação, a comprovação de experiência em serviços que tenham alcançado resultados concretos e efetivos.

Há, nesse ponto, distinção jurídica fundamental entre a natureza da obrigação contratual futura e os critérios de aferição da capacidade técnica pretérita da licitante.

A obrigação de meio refere-se ao dever da futura contratada de empregar diligência, técnica e adequação na execução dos serviços. Já a qualificação técnica visa aferir, com base em experiências anteriores, a aptidão da licitante para executar o objeto de forma satisfatória, o que pode, legitimamente, considerar os resultados alcançados em contratos pretéritos.

Nesse contexto, a exigência de comprovação de processos de Regularização Fundiária Urbana efetivamente concluídos não implica transformação da obrigação contratual em obrigação de resultado, mas apenas estabelece parâmetro objetivo para avaliar a capacidade da licitante de conduzir processos complexos até sua consolidação jurídica.

Importa destacar que a Regularização Fundiária Urbana possui finalidade específica e juridicamente definida, consistente na regularização dominial dos imóveis e na produção de efeitos registrais. Assim, a experiência em processos que tenham atingido tal finalidade revela maior aderência ao objeto do que a mera execução de etapas intermediárias dissociadas do resultado final.

Ademais, conforme já amplamente esclarecido, o edital não condiciona a habilitação à apresentação de documento específico, tampouco exige a demonstração de resultado por meio exclusivo de matrículas individualizadas, admitindo múltiplos meios de comprovação da conclusão dos processos.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União admite, de forma reiterada, que a Administração exija comprovação de experiência compatível com o objeto, inclusive quanto aos resultados obtidos, desde que não se imponha obrigação futura incompatível com a natureza do contrato, o que não se verifica no presente caso.

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-804 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

Dessa forma, a exigência editalícia não altera a natureza jurídica da contratação, nem impõe obrigação de resultado à futura contratada, limitando-se a estabelecer critério legítimo e proporcional de avaliação da capacidade técnica. Assim, a alegação não merece prosperar, devendo a impugnação ser rejeitada neste ponto.

V – DA ALEGADA DESCONFORMIDADE COM PRÁTICAS DE MERCADO E REFERÊNCIA A OUTROS CERTAMES

A impugnante sustenta que a exigência prevista no edital estaria em desacordo com práticas adotadas por outros entes públicos, mencionando, como paradigma, certame conduzido pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo, no qual não se exigiria comprovação de matrículas individualizadas.

A alegação não procede.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a existência de modelos distintos adotados por outros órgãos ou entidades da Administração Pública não possui efeito vinculante, nem constitui parâmetro obrigatório a ser observado pelo Município na estruturação de seus procedimentos licitatórios.

A Lei nº 14.133/2021 confere à Administração discricionariedade técnica para definir os requisitos de qualificação e os critérios de avaliação das propostas, desde que observados os princípios da legalidade, razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, não havendo imposição de uniformidade entre certames promovidos por diferentes entes federativos.

No caso concreto, a modelagem adotada decorre de planejamento técnico prévio, materializado no Estudo Técnico Preliminar, no qual foram consideradas as particularidades do objeto, a escala da contratação, os riscos envolvidos e a necessidade de assegurar a efetiva implementação da política pública de regularização fundiária no âmbito municipal.

A contratação em análise envolve a execução de Regularização Fundiária Urbana em larga escala, abrangendo múltiplos núcleos urbanos e elevado número de unidades imobiliárias, o que impõe à Administração o dever de adotar critérios mais rigorosos de aferição da capacidade técnica, de modo a mitigar riscos de insucesso na execução contratual.

Importa destacar, ainda, que o objeto do certame citado pela impugnante não se confunde integralmente com o presente, uma vez que pode estar limitado a etapas específicas do processo, como levantamentos ou cadastramentos, ao passo que a contratação ora analisada abrange a condução integrada da Regularização Fundiária Urbana até sua consolidação jurídica.

www.varzeagranda.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT



www.varzeagranda.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

Nesse sentido, a comparação realizada revela-se inadequada, por desconsiderar as diferenças substanciais entre os objetos contratados.

Ademais, a adoção de critérios mais rigorosos não configura ilegalidade, desde que haja justificativa técnica, o que se verifica no presente caso, em que a Administração optou por exigir demonstração de experiência em processos efetivamente concluídos, como forma de assegurar maior aderência ao objeto e reduzir riscos na execução.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União é firme no sentido de que a Administração possui margem de discricionariedade para definir os requisitos de qualificação técnica, não sendo irregular a adoção de critérios mais exigentes, desde que pertinentes e proporcionais ao objeto da contratação.

VI – DA ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO À COMPETITIVIDADE (ART. 9º DA LEI Nº 14.133/2021)

A impugnante sustenta que a exigência prevista no edital configuraria restrição indevida à competitividade, em afronta ao art. 9º da Lei nº 14.133/2021, por supostamente limitar a participação de empresas que não disponham de matrículas individualizadas em seus acervos técnicos.

A alegação não procede.

Inicialmente, cumpre destacar que a caracterização de restrição à competitividade exige a demonstração de imposição de requisito desnecessário, desproporcional ou desvinculado do objeto da contratação, o que não se verifica no caso concreto.

Conforme já amplamente esclarecido, o edital não estabelece exigência exclusiva ou obrigatória de apresentação de matrículas individualizadas, admitindo, de forma expressa, diferentes meios de comprovação da conclusão dos processos de Regularização Fundiária Urbana, mediante rol exemplificativo.

Dessa forma, a alegação de restrição parte de premissa fática incorreta, ao pressupor a obrigatoriedade de documento que, na realidade, constitui apenas uma das possíveis formas de comprovação admitidas pelo edital.

A exigência central não se dirige à apresentação de documento específico, mas à demonstração de experiência em processos de REURB efetivamente concluídos, o que guarda relação direta com o objeto contratado e com a necessidade de assegurar a adequada execução dos serviços.

Nesse contexto, a exigência revela-se não apenas pertinente, mas necessária, considerando a complexidade, a escala e o impacto social da contratação, que envolve a

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

regularização fundiária de múltiplos núcleos urbanos e elevado número de unidades imobiliárias.

A Administração, ao estruturar o edital, deve equilibrar a ampliação da competitividade com a garantia de seleção de licitantes aptos a executar o objeto com segurança técnica e jurídica, não sendo admissível a flexibilização de requisitos a ponto de comprometer a efetividade da contratação.

Importa destacar, ainda, que a flexibilização probatória adotada pelo edital, ao admitir múltiplos documentos comprobatórios, atua como elemento mitigador de qualquer potencial restrição, ampliando o universo de licitantes aptos a participar do certame.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União é pacífica no sentido de que não há violação ao princípio da competitividade quando as exigências de qualificação técnica são justificadas, proporcionais e diretamente relacionadas ao objeto da contratação, sendo vedadas apenas aquelas que se mostrem excessivas ou desnecessárias.

No caso concreto, a exigência encontra-se devidamente fundamentada, não havendo qualquer evidência de restrição indevida ou direcionamento.

Dessa forma, não se verifica afronta ao art. 9º da Lei nº 14.133/2021, mas sim adequada observância dos princípios que regem as contratações públicas.

VII – DA ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 67 DA LEI Nº 14.133/2021 (PERTINÊNCIA DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA)

VII – DA ALEGADA INCOMPATIBILIDADE COM O ART. 67 DA LEI Nº 14.133/2021 (PERTINÊNCIA DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA)

A impugnante sustenta que a exigência de apresentação de documentos que evidenciem a conclusão dos processos de Regularização Fundiária Urbana não guardaria relação com as parcelas de maior relevância do objeto, em afronta ao art. 67 da Lei nº 14.133/2021.

A alegação não procede.

Nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá exigir, para fins de habilitação, a comprovação de capacidade técnica mediante demonstração de experiência anterior em serviços compatíveis com o objeto da contratação, especialmente quanto às parcelas de maior relevância e valor significativo.

No caso concreto, o objeto do certame consiste na execução da Regularização Fundiária Urbana em sua integralidade, compreendendo não apenas a realização de levantamentos

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 – CEP: 78.115-804 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

técnicos e elaboração de projetos, mas também a condução do processo até sua efetiva consolidação jurídica.

A finalidade da contratação não se esgota, portanto, em atividades intermediárias, mas está diretamente vinculada à regularização dominial dos imóveis, com produção de efeitos jurídicos no âmbito registral.

Nesse contexto, a conclusão do processo de REURB constitui elemento central e indissociável do objeto contratado, configurando, por conseguinte, parcela de elevada relevância técnica.

A exigência de comprovação de experiência em processos efetivamente concluídos, portanto, guarda relação direta com o núcleo essencial da contratação, não se tratando de requisito acessório ou desproporcional.

Importa destacar que o edital não impõe a apresentação de documento específico, tampouco exige comprovação por meio exclusivo de matrículas individualizadas, admitindo múltiplos meios de prova da conclusão dos processos, o que afasta qualquer alegação de formalismo excessivo.

Ademais, a exigência encontra-se devidamente justificada no planejamento da contratação, especialmente no Estudo Técnico Preliminar, que identificou a necessidade de seleção de empresa com capacidade comprovada para conduzir processos completos de regularização fundiária, considerando a complexidade e a escala do objeto.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União é pacífica no sentido de que a Administração pode exigir comprovação de experiência compatível com o objeto, inclusive quanto aos resultados obtidos, desde que haja pertinência e proporcionalidade, o que se verifica no presente caso.

Dessa forma, não há qualquer incompatibilidade com o art. 67 da Lei nº 14.133/2021, mas sim sua correta aplicação, razão pela qual a impugnação deve ser rejeitada neste ponto.

VIII – DO PEDIDO DE EXCLUSÃO DA EXIGÊNCIA PREVISTA NO EDITAL

A impugnante requer a exclusão da exigência prevista no item 9.4.4.1.2 do edital, sob o argumento de que a apresentação de documentos que evidenciem a conclusão dos processos de Regularização Fundiária Urbana, especialmente matrículas individualizadas, configuraria exigência ilegal, desproporcional e restritiva à competitividade.

O pedido não merece acolhimento.

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

Conforme amplamente demonstrado nos itens anteriores, a exigência impugnada não impõe a apresentação obrigatória de matrículas individualizadas, tampouco atribui à licitante a prática de ato registral, limitando-se a estabelecer critério de aferição da capacidade técnica baseado na demonstração da conclusão dos processos de regularização fundiária.

O instrumento convocatório adota modelo probatório flexível, ao admitir, de forma expressa, múltiplos meios de comprovação, mediante rol exemplificativo, o que afasta qualquer alegação de rigidez ou formalismo excessivo.

Ademais, a exigência não se apresenta como elemento isolado, mas integra conjunto de critérios destinados a assegurar que a futura contratada possua experiência compatível com a complexidade do objeto, especialmente quanto à condução de processos até sua efetiva consolidação jurídica.

A exclusão da exigência, como pretendido pela impugnante, implicaria reduzir indevidamente o nível de exigência técnica do certame, permitindo a habilitação de licitantes sem comprovação de experiência em processos efetivamente concluídos, o que comprometeria a segurança jurídica da contratação e aumentaria significativamente os riscos de insucesso na execução contratual.

Importa destacar que a Administração detém discricionariedade técnica para definir os requisitos de qualificação, desde que pertinentes, proporcionais e devidamente justificados, o que se verifica no presente caso, em que a exigência guarda relação direta com o objeto e com os resultados pretendidos.

Dessa forma, não há qualquer ilegalidade a ser sanada, tampouco justificativa para a supressão da exigência prevista no edital.

IX – DO PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE RESTRIÇÃO DA EXIGÊNCIA À MERA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

A impugnante, de forma subsidiária, requer que, caso não seja acolhido o pedido de exclusão, a exigência seja limitada à comprovação de atividades relacionadas à instrução do processo, tais como elaboração de peças técnicas, organização de dossiê registral e interface com o Registro de Imóveis, afastando-se qualquer referência à conclusão do processo de Regularização Fundiária Urbana.

O pedido igualmente não merece acolhimento.

Conforme já demonstrado, o objeto da contratação não se restringe à execução de atividades intermediárias ou preparatórias, mas abrange a condução integrada do processo de Regularização Fundiária Urbana, com vistas à sua efetiva consolidação jurídica.

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-804 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

A limitação pretendida pela impugnante implicaria admitir a comprovação de experiência baseada exclusivamente na execução de etapas parciais, dissociadas do resultado final da regularização fundiária, o que não se revela suficiente para aferir a real capacidade técnica da licitante.

A Regularização Fundiária Urbana possui finalidade específica e juridicamente definida, consistente na regularização dominial dos imóveis e na produção de efeitos registrais, de modo que a experiência em processos efetivamente concluídos apresenta maior aderência ao objeto do que a mera execução de atividades técnicas isoladas.

Ademais, conforme reiteradamente esclarecido, o edital não condiciona a habilitação à apresentação de documento específico, tampouco impõe a demonstração de resultado por meio exclusivo de matrículas individualizadas, admitindo múltiplos meios de comprovação da conclusão dos processos, o que afasta qualquer alegação de rigidez excessiva.

A pretensão da impugnante, ao buscar restringir a exigência à fase de instrução, desconsidera a natureza e a finalidade do objeto contratado, bem como a necessidade de assegurar que a futura contratada possua experiência compatível com a condução de processos completos de regularização fundiária.

Importa destacar, ainda, que a Administração deve adotar critérios que reduzam riscos na execução contratual, especialmente em contratações de grande escala, como a presente, sendo legítima a exigência de demonstração de capacidade para alcançar resultados efetivos. Dessa forma, não há fundamento para a limitação pretendida, devendo ser mantida integralmente a redação do edital.

X - CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, após análise detida das razões apresentadas pela impugnante, conclui-se que não assiste razão à insurgência, porquanto as alegações formuladas não evidenciam qualquer ilegalidade, desproporcionalidade ou restrição indevida à competitividade no Edital da Concorrência Eletrônica nº 01/2026.

Restou demonstrado que a exigência constante do item 9.4.4.1.2 do edital não impõe a apresentação obrigatória de matrículas individualizadas, tampouco atribui à licitante a prática de ato registral, limitando-se a estabelecer critério legítimo de aferição da capacidade técnica com base na demonstração da conclusão dos processos de Regularização Fundiária Urbana.

Verificou-se, ainda, que o instrumento convocatório adota modelo probatório flexível, admitindo múltiplos meios de comprovação, em consonância com o art. 67 da Lei nº

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB 2438 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br



PROC. ADM. Nº. 5044/2025**CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº. 01/2026**Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

14.133/2021 e com a jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União, afastando qualquer alegação de formalismo excessivo ou exigência inexequível.

As alegações relativas à competência do Registro de Imóveis, à natureza da obrigação contratual, à suposta desconformidade com práticas de mercado e à alegada restrição à competitividade foram devidamente enfrentadas, evidenciando-se que o edital se encontra plenamente alinhado à legislação vigente e às boas práticas de contratação pública.

Importa destacar que a Administração exerceu sua discricionariedade técnica de forma legítima, estruturando o edital com base em planejamento prévio consistente, considerando a complexidade, a escala e os riscos inerentes à execução da Regularização Fundiária Urbana no âmbito municipal.

A exigência de demonstração de experiência em processos efetivamente concluídos revela-se não apenas pertinente, mas necessária para assegurar a adequada execução do objeto contratado, evitando a contratação de licitantes sem capacidade comprovada para condução de processos completos.

Ademais, todos os pontos suscitados pela impugnante foram devidamente enfrentados de forma individualizada na presente manifestação, inexistindo omissão, lacuna ou ausência de motivação apta a comprometer a validade do ato administrativo.

Por fim, eventual acolhimento das teses apresentadas implicaria redução indevida do nível de exigência técnica do certame, com potencial comprometimento da eficiência, da segurança jurídica e da efetividade da política pública de regularização fundiária, o que não se coaduna com o interesse público.

Dessa forma, conclui-se pela total improcedência da impugnação, devendo ser mantidas integralmente as disposições do edital, com o regular prosseguimento do certame.

Várzea Grande-MT, 25 de março de 2026.

**JOAO CLIMACO
VIANA****FILHO:5375702517
2****JOÃO CLIMACO VIANA FILHO**
Superintendente de Regularização FundiáriaAssinado de forma digital
por JOAO CLIMACO VIANA
FILHO:53757025172
Dados: 2026.03.26
11:05:49 -04'00'www.varzeagranda.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT

www.varzeagranda.mt.gov.br