

PROC. ADM. Nº. 5044/2025

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº. 01/2026

## 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 INSTITUTO URB7 DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 47.316.645/0001-00, interessada em participar do certame, doravante denominada impugnante, que apresentou em 16/03/2026, através do sistema BLL, ao Edital da Concorrência Eletrônica nº 01/2026, cujo objeto é a CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE NATUREZA PREDOMINANTEMENTE INTELECTUAL 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 sustenta, em síntese:

a) A necessidade de inclusão, como requisito de habilitação técnica, de inscrição da licitante junto ao Ministério da Defesa, em razão da previsão de execução de serviços de aerofotogrametria;

[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)



PROC. ADM. Nº. 5044/2025

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº. 01/2026

b) A ilegalidade da exigência de apresentação de documentos que comprovem a conclusão dos processos de REURB (CRF, certidão de registro de imóveis e matrículas individualizadas), sob o argumento de que tais atos não dependem exclusivamente da atuação da contratada, configurando exigência excessiva e restritiva à competitividade.

Ao final, requer a suspensão do certame e a retificação do edital, com posterior republicação.

### 3. DA ANÁLISE

Como o apontamento feito no pedido de impugnação versa sobre especificações contidas no Termo de Referência, coube a esta Agente de Contratações 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 19/03/2026.

#### 3.1. Da alegação de obrigatoriedade da exigência de registro no Ministério da Defesa

O objeto licitado refere-se à contratação de serviços técnicos multidisciplinares de Regularização Fundiária Urbana – REURB, envolvendo um conjunto integrado de atividades que compreendem desde levantamentos técnicos até a consolidação registral dos imóveis.

A impugnante sustenta que a execução de aerofotogrametria exige registro prévio no Ministério da Defesa. Contudo, a Administração esclareceu que o edital não impõe a aerofotogrametria como método exclusivo, permitindo o uso de outros métodos de levantamento topográfico e cadastral que garantam a precisão necessária. O Termo de Referência estabelece parâmetros de desempenho, qualidade e precisão dos produtos, sem impor metodologia única de execução.

A alegação de que o edital impõe metodologia única não prospera. O Termo de Referência estabelece diretrizes de sustentabilidade que sugerem o uso de drones e aerofotogrametria "quando aplicável" para fins de eficiência, mas não veda métodos terrestres extensivos. Conforme reforçado pela área técnica, o edital não impede o uso de equipamentos próprios, locados ou de terceiros, tampouco veda a adoção de soluções operacionais compatíveis com a execução do objeto. A discricionariedade técnica da licitante na proposição da metodologia é preservada, desde que atendidos os requisitos de precisão e os produtos finais exigidos, garantindo a neutralidade tecnológica do certame.

Nesse contexto, a exigência prévia de registro junto ao Ministério da Defesa, como condição de habilitação, não se mostra pertinente nem proporcional ao objeto da contratação. Tal exigência somente seria justificável caso o edital impusesse, de forma expressa, a execução de aerolevantamento como etapa exclusiva e central, o que não ocorre no presente caso.

[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)



**PROC. ADM. Nº. 5044/2025**

**CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº. 01/2026**

Nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, as exigências de qualificação técnica devem ser restritas ao necessário para garantir o cumprimento das obrigações contratuais, sendo vedada a inclusão de condições que restrinjam indevidamente a competitividade.

Ademais, eventual necessidade de atendimento a requisitos regulatórios específicos deverá ser observada pela futura contratada no momento da execução contratual, conforme a tecnologia efetivamente empregada, não sendo juridicamente adequado impor exigência genérica e antecipada.

Assim, a inclusão da exigência pleiteada configuraria restrição indevida à competitividade, em afronta aos princípios da isonomia e da seleção da proposta mais vantajosa.

### **3.2. Da alegação de ilegalidade na exigência de comprovação da conclusão da REURB**

O edital e o Termo de Referência estabelecem, de forma expressa, que a comprovação da capacidade técnica deve evidenciar a experiência da licitante na condução integral de processos de regularização fundiária, incluindo sua efetiva conclusão.

A exigência de apresentação de documentos como Certidão de Regularização Fundiária (CRF), certidão do Registro de Imóveis e matrículas individualizadas constitui meio idôneo de comprovação de que os serviços executados alcançaram o resultado final pretendido pela Administração. A REURB é um serviço complexo que só se perfaz com o efetivo registro imobiliário e a entrega dos títulos. Aceitar atestados de serviços meramente iniciados ou parciais colocaria a Administração em risco de contratar empresas sem expertise no ciclo completo da regularização

Importa destacar que o objeto da contratação não se limita à elaboração de estudos ou projetos, mas abrange a efetiva implementação da REURB, com impactos diretos na esfera urbanística, social e registral. Trata-se de contratação de elevada complexidade, que demanda experiência comprovada em todas as etapas do processo.

Nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, é legítima a exigência de comprovação de desempenho anterior em características compatíveis com o objeto licitado, inclusive quanto à complexidade e ao resultado alcançado.

Ainda que a emissão da CRF e os atos registrares dependam da atuação de terceiros, tais documentos constituem prova objetiva de que o processo de regularização foi efetivamente concluído, permitindo à Administração diferenciar experiências meramente parciais daquelas integralmente executadas.

[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)



PROC. ADM. Nº. 5044/2025

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº. 01/2026

A exigência não transfere à licitante a responsabilidade exclusiva por tais atos, mas utiliza tais documentos como critério de aferição da sua experiência concreta em projetos exitosos de REURB.

Ademais, o critério está previamente estabelecido no edital e na matriz de julgamento técnico, assegurando transparência, objetividade e vinculação ao instrumento convocatório.

Não se verifica, portanto, violação ao princípio da competitividade ou imposição de exigência excessiva, mas sim medida proporcional e necessária à adequada seleção da proposta mais vantajosa.

### 3.3. Da conformidade com a Lei nº 14.133/2021

O edital encontra-se em conformidade com os princípios e disposições da Lei nº 14.133/2021, notadamente quanto à definição do objeto, à pertinência das exigências de qualificação técnica e à objetividade dos critérios de julgamento.

A Administração atuou dentro de sua discricionariedade técnica, estabelecendo requisitos compatíveis com a complexidade e a relevância do objeto contratado, sem incorrer em direcionamento ou restrição indevida à competitividade.

## 4. DA DECISÃO

Diante do acima exposto, após subsidiada, EXCLUSIVAMENTE, pelo setor responsável pela elaboração do Termo de Referência, CONHECE-SE da impugnação apresentada pelo INSTITUTO URB7 DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA 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, 19 de março de 2026.

**Marília Barbosa Benetti Flor**  
Agente de Contratações  
Port. 1.180/2025/GAB.SAD

**\*ORIGINAL ASSINADO NOS AUTOS DO PROCESSO**

[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)



Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700

ANEXO I



Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano,  
Regularização Fundiária  
e Habitação

RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

Concorrência Eletrônica nº 01/2026

Processo Administrativo nº 5044/2025

**Objeto:** Contratação de empresa especializada para execução de serviços técnicos multidisciplinares de Regularização Fundiária Urbana – REURB, abrangendo levantamentos topográficos e cadastrais, cadastro socioeconômico, diagnósticos urbanísticos, ambientais, jurídicos e fundiários, elaboração de Projeto de Regularização Fundiária, emissão de Certidão de Regularização Fundiária e apoio ao registro imobiliário, nos 25 núcleos urbanos informais identificados pelo Município de Várzea Grande/MT, totalizando 8.043 imóveis, conforme condições, exigências e especificações constantes do edital, do Termo de Referência e respectivos anexos

**1. Da síntese da impugnação**

Trata-se de impugnação apresentada pela empresa Instituto URB7 de Regularização Fundiária Ltda., na qual se sustenta, em síntese, a existência de supostas irregularidades no edital e no Termo de Referência, consistentes na ausência de exigência de registro no Ministério da Defesa para execução de aerofotogrametria, na interpretação de que o Termo de Referência imporia obrigatoriamente a utilização de aerolevantamento, e na alegação de ilegalidade da exigência de documentação comprobatória da conclusão dos processos de regularização fundiária para fins de aferição da capacidade técnica e da pontuação técnica. A impugnação apresentada refere-se ao certame de REURB e os pontos indicados decorrem da leitura do Termo de Referência e do Anexo IX do edital.

**2. Da alegação de obrigatoriedade de registro no Ministério da Defesa**

No primeiro ponto, a impugnante sustenta que o edital deveria exigir, como condição de habilitação, inscrição ou registro da licitante junto ao Ministério da Defesa em razão da possibilidade de utilização de aerofotogrametria. Tal pretensão não merece acolhimento.

O objeto licitado consiste na contratação de serviços técnicos multidisciplinares de Regularização Fundiária Urbana, abrangendo levantamentos topográficos e cadastrais, cadastro social, diagnósticos integrados, elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, emissão de CRF e apoio ao registro imobiliário, entre outras atividades. O Termo de Referência deixa claro que se trata de contratação ampla e complexa, cujo resultado esperado é a regularização fundiária completa dos 25 núcleos urbanos e 8.043 imóveis, e não a simples contratação de serviço autônomo de aerolevantamento.

Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano,  
Regularização Fundiária  
e Habitação

A menção à aerofotogrametria no Termo de Referência aparece associada às possibilidades tecnológicas de levantamento e geoprocessamento, especialmente no item referente à topografia e georreferenciamento e nos requisitos desejáveis de tecnologia de campo avançada, nos quais se menciona "ortomosaicos (drone RTK/LiDAR)" e "aero-levantamento por drone/VANT", sem que isso constitua imposição exclusiva ou condição obrigatória de habilitação.

Nesse cenário, a exigência genérica e antecipada de registro no Ministério da Defesa como requisito de habilitação não se revela juridicamente adequada, porque não decorre, de forma automática, da mera possibilidade de uso de imagens aéreas. A regularidade regulatória da operação eventualmente adotada deverá ser observada pela contratada no momento da execução dos serviços, conforme a tecnologia efetivamente utilizada e a disciplina dos órgãos competentes. Exigir previamente tal registro, sem que o edital imponha aerolevantamento sistemático ou aeronave tripulada como método obrigatório, significaria introduzir restrição desnecessária à competitividade, em afronta aos arts. 5º, 11 e 67 da Lei nº 14.133/2021.

### 3. Da inexistência de exigência obrigatória de aerolevantamento

Também não procede a alegação de que o Termo de Referência imporia obrigatoriamente a realização de aerolevantamento.

O documento fixa o resultado técnico esperado e os padrões mínimos de qualidade dos produtos, prevendo levantamento planialtimétrico georreferenciado, amarração geodésica, delimitação do núcleo, ortomosaicos por drone RTK/LiDAR na fase de topografia e georreferenciamento, bem como indicando, nos requisitos desejáveis, a capacidade de aero-levantamento por drone/VANT. Contudo, o próprio texto evidencia que a Administração estabeleceu parâmetros de desempenho, precisão e conformidade, e não um método único e exclusivo de execução.

A redação do Termo de Referência, quando lida sistematicamente, demonstra que a Administração pretende assegurar a obtenção de base cartográfica, georreferenciamento preciso, banco SIG estruturado e produtos aptos à instrução da REURB, admitindo soluções técnicas compatíveis com tais finalidades. Isso significa que a licitante pode estruturar sua execução com base em diferentes composições metodológicas, desde que atenda aos níveis de precisão, aos formatos exigidos e à rastreabilidade técnica dos levantamentos.

Além disso, o edital não impede o uso de equipamentos próprios, locados ou de terceiros, tampouco veda a adoção de soluções operacionais compatíveis com a execução do objeto. A liberdade metodológica, dentro dos limites técnicos fixados pela Administração, preserva a neutralidade tecnológica do certame e afasta a tese de direcionamento ou restrição indevida.



Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano,  
Regularização Fundiária  
e Habitação**4. Da alegação relativa à comprovação da capacidade técnica por meio de documentos de conclusão da REURB**

No outro ponto da impugnação, a empresa sustenta ilegalidade na exigência de documentos que demonstrem a conclusão dos processos de regularização fundiária, notadamente CRF, certidão do Registro de Imóveis e matrículas individualizadas, argumentando que tais resultados não dependeriam exclusivamente da atuação da contratada.

Também aqui a impugnação não procede.

O Termo de Referência estabelece, no item de qualificação técnica operacional, que a licitante deve comprovar experiência na condução integral do processo de REURB, incluindo emissão e registro da Certidão de Regularização Fundiária perante o Registro de Imóveis, e determina que cada atestado seja acompanhado de ART ou RRT e de documentos que demonstrem a conclusão dos processos, tais como CRF, certidão do Registro de Imóveis e matrículas individualizadas emitidas após o processo de REURB. Também consta que atestados sem documentação correspondente, sem indicação clara do objeto ou sem vínculo com o responsável técnico não serão aceitos.

Essa exigência está em perfeita coerência com o Anexo IX, que define a matriz de julgamento técnico. No item A.2 da Matriz A, o edital atribui pontuação à “quantidade de núcleos urbanos informais com regularização concluída (com registro de CRF e matrículas)” e, no detalhamento do critério, esclarece que a Administração pretende avaliar a aptidão técnica da empresa ou de seu responsável técnico na execução de projetos de REURB considerando a quantidade de núcleos efetivamente regularizados, com base em certidões de registro expedidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis.

Portanto, não se trata de exigência desconectada do edital ou introduzida de forma superveniente. Ao contrário, trata-se de requisito diretamente vinculado ao objeto e ao critério de julgamento técnico previamente definido, cujo propósito é diferenciar, de modo objetivo, a experiência em regularização fundiária efetivamente concluída da mera experiência em estudos, levantamentos preliminares, projetos parciais ou serviços acessórios.

A Administração, ao contratar serviço de grande complexidade, vulto e sensibilidade jurídica, com abrangência de 8.043 imóveis e forte impacto social, urbanístico e registral, pode e deve exigir prova robusta de que a licitante possui experiência compatível com a integralidade do resultado esperado. O art. 67 da Lei nº 14.133/2021 autoriza a exigência de qualificação técnico-profissional e técnico-operacional pertinente e compatível com o objeto, inclusive mediante comprovação de desempenho anterior em características, quantidades e prazos semelhantes. A regularização fundiária urbana, por sua própria natureza, não se exaure na elaboração de peças técnicas: ela pressupõe aptidão para conduzir o conjunto do procedimento até sua viabilidade registral.

[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano,  
Regularização Fundiária  
e Habitação

É certo que determinados atos finais dependem da atuação do Poder Público e do Registro de Imóveis. Todavia, isso não invalida a exigência de documentação comprobatória da conclusão quando o objetivo da Administração é aferir se a empresa já participou, com efetiva relevância técnica, de processos que alcançaram o resultado final pretendido. A exigência não transforma a contratada em titular do ato administrativo ou registral, mas utiliza tais documentos como meio idôneo de aferição da experiência concreta em REURB concluída.

Também não procede a alegação de que a regra seria excessivamente restritiva. O edital admite análise conjunta da documentação técnica, exigindo atestados, ARTs, RRTs, certidões de acervo, contratos e registros profissionais, e apenas estabelece que, para os casos em que se pretende demonstrar experiência em regularização efetivamente concluída, a documentação apresentada deve ser apta a evidenciar tal resultado.

Em outras palavras, a Administração não está exigindo experiência genérica em parcelamento do solo, nem mera atuação parcial em atividades cartográficas ou cadastrais. Está exigindo experiência proporcional ao objeto licitado, que envolve a completa instrução e consolidação da REURB, inclusive com CRF e interface registral. A distinção é técnica, lógica e juridicamente legítima.

#### **5. Da compatibilidade das exigências com a Lei nº 14.133/2021**

A estrutura do edital e do Termo de Referência está em conformidade com a Lei nº 14.133/2021. O objeto foi delimitado de forma clara, os requisitos técnicos foram definidos em função da complexidade da contratação, e os critérios de julgamento foram estabelecidos previamente com objetividade e vinculação ao interesse público.

A Administração não pode, sob o pretexto de ampliar a competitividade, esvaziar a consistência técnica do certame ou admitir que empresas sem experiência comprovada em REURB concluída disputem contratação de alta complexidade social, urbanística e registral em condições equivalentes às empresas efetivamente qualificadas. A ampla competitividade deve coexistir com a seleção da proposta mais vantajosa e com a garantia de execução adequada do objeto, o que exige proporcionalidade, e não nivelamento por baixo.

No caso concreto, as exigências impugnadas são pertinentes, proporcionais e tecnicamente justificadas. A ausência de exigência de registro prévio no Ministério da Defesa evita restrição indevida. A não imposição de metodologia única preserva a neutralidade tecnológica. E a exigência de documentação apta a demonstrar a conclusão da REURB protege a Administração contra a contratação de experiência meramente aparente ou parcial.

#### **6. Da conclusão**

[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

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

Diante do exposto, conclui-se que não assiste razão à impugnante. O edital não impõe obrigatoriamente a realização de aerolevantamento, tampouco exige, como condição de habilitação, registro prévio no Ministério da Defesa. Do mesmo modo, é legítima e proporcional a exigência de documentação apta a demonstrar a conclusão de processos de regularização fundiária para fins de comprovação da capacidade técnica e da pontuação técnica, por se tratar de exigência diretamente vinculada ao objeto e expressamente prevista na matriz de julgamento.

Assim, a impugnação deve ser julgada improcedente, mantendo-se integralmente as disposições do edital e do Termo de Referência.

Várzea Grande-MT, 17 de março de 2026.

**JOAO CLIMACO  
VIANA****FILHO:53757025172****JOÃO CLÍMACO VIANA FILHO**

Superintendente de Regularização Fundiária

Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e Habitação

Assinado de forma digital  
por JOAO CLIMACO VIANA  
FILHO:53757025172Dados: 2026.03.19 10:30:01  
-04'00'[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)