

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 GEOGIS GEOTECNOLOGIA LTDA., inscrita no CNPJ de nº 14.116.593/0001-60, interessada em participar do certame, doravante denominada impugnante, que apresentou em 23/03/2026, 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, que o edital apresenta vícios estruturais que comprometem sua legalidade, competitividade e viabilidade de execução, requerendo sua revisão integral.

De forma específica, a impugnação concentra-se nos seguintes pontos:

PROC. ADM. Nº. 5044/2025

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº. 01/2026

- a) Suposta inadequação da classificação do objeto como serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, sob o argumento de que as atividades seriam padronizadas e operacionais;
- b) Alegada ilegalidade da adoção do critério de julgamento por técnica e preço, defendendo a aplicação do critério de menor preço, diante da suposta ausência de variabilidade técnica relevante entre as propostas;
- c) Questionamentos acerca de critérios técnicos de topografia e georreferenciamento, especialmente quanto à referência a padrões CONCAR/SIGEF;
- d) Alegadas inconsistências jurídico-normativas e impropriedades redacionais no Termo de Referência.

Diante disso, requer a suspensão do certame e a revisão do edital.

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 25/03/2026.

3.1. Mérito

3.2.1. Da natureza do objeto

A alegação de que o objeto não se caracteriza como serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual não merece prosperar.

Conforme demonstrado no ETP e no Termo de Referência, a Regularização Fundiária Urbana envolve a integração de múltiplas dimensões — jurídica, urbanística, ambiental e social — exigindo elevada capacidade técnica, análise dominial complexa, resolução de conflitos fundiários e articulação institucional.

Diferentemente do alegado, não se trata de mera execução padronizada de rotinas, mas de atividade que demanda juízo técnico qualificado, tomada de decisões e adequação a situações concretas variáveis.

A existência de diretrizes, fases e produtos definidos no Termo de Referência não descaracteriza a natureza intelectual do serviço, mas, ao contrário, reflete o adequado planejamento da contratação, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021.

Portanto, a classificação adotada mostra-se juridicamente adequada e tecnicamente fundamentada.



PROC. ADM. Nº. 5044/2025

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº. 01/2026

3.2.2. Do critério de julgamento “técnica e preço”

A impugnante sustenta que o critério seria indevido diante da suposta padronização do objeto. Todavia, a Lei nº 14.133/2021 admite expressamente a adoção do critério de técnica e preço quando a avaliação qualitativa das propostas for relevante para a obtenção do melhor resultado (art. 33, II).

No caso concreto, o ETP demonstrou que a execução inadequada dos serviços pode gerar riscos significativos, tais como inconsistências dominiais, rejeição de registros imobiliários e insegurança jurídica, justificando a necessidade de ponderação do fator técnico.

Ademais, a metodologia de julgamento foi estruturada com critérios objetivos e previamente definidos, garantindo transparência e julgamento objetivo.

A pretensão de adoção do critério de menor preço, nesse contexto, contraria o princípio da eficiência, ao privilegiar proposta potencialmente menos qualificada para execução de objeto complexo.

Logo, não há ilegalidade na escolha do critério adotado.

3.2.3. Dos critérios de topografia e georreferenciamento

A impugnante questiona a referência a padrões CONCAR/SIGEF, alegando incompatibilidade com normas da ABNT e o Decreto nº 9.310/2018.

Entretanto, conforme esclarecido pela área técnica, tais referências não substituem as normas legais, mas atuam como parâmetros complementares de qualidade e interoperabilidade dos dados geoespaciais.

A Administração possui discricionariedade técnica para estabelecer níveis de qualidade superiores aos mínimos legais, desde que proporcionais e pertinentes ao objeto — o que se verifica no presente caso.

Assim, inexistente ilegalidade ou restrição à competitividade.

3.2.4. Das alegadas inconsistências normativas

Quanto às supostas impropriedades redacionais, como referência normativa imprecisa, verifica-se tratar, quando muito, de erro material sem impacto no entendimento do objeto ou na formulação das propostas.

A jurisprudência dos Tribunais de Contas é pacífica no sentido de que falhas formais sanáveis não ensejam nulidade do certame, especialmente quando não há prejuízo à competitividade ou à isonomia.

Desse modo, não se verifica vício capaz de comprometer a validade do edital.

PROC. ADM. Nº. 5044/2025

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº. 01/2026

No tocante às alegações de inconsistências jurídico-normativas e impropriedades redacionais, verifica-se que não há vício material capaz de comprometer a compreensão do objeto, a formulação das propostas ou a competitividade do certame.

Não obstante, com o objetivo de reforçar os princípios da transparência, da publicidade e da segurança jurídica, a Administração promoverá a publicação de adendo ao edital, de natureza estritamente redacional, destinado a aprimorar a clareza e a precisão terminológica de determinados trechos do instrumento convocatório.

Importa destacar que referido adendo:

- não implica qualquer modificação substancial no objeto da contratação;
- não altera as condições de execução contratual;
- não impacta a formulação das propostas;
- não afeta a competitividade do certame;

limitando-se, exclusivamente, ao aperfeiçoamento formal do edital, em consonância com as boas práticas administrativas e com a jurisprudência dos órgãos de controle.

Assim, não se verifica qualquer irregularidade capaz de ensejar a suspensão ou revisão estrutural do certame, conforme pretendido pela impugnante.

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**

www.varzeagrande.mt.gov.br



PROC. ADM. Nº. 5044/2025

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº. 01/2026

ANEXO I



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 5044/2025
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 01/2026

ASSUNTO: RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

I – RELATÓRIO

Trata-se de impugnação apresentada pela empresa GEOGIS GEOTECNOLOGIA 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 – REURB, nas modalidades social e específica, abrangendo 25 núcleos urbanos informais consolidados, totalizando 8.043 unidades imobiliárias, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no edital, no Termo de Referência e em seus anexos.

A impugnação foi apresentada dentro do prazo legal, preenchendo os requisitos de admissibilidade previstos no instrumento convocatório e na Lei nº 14.133/2021, razão pela qual deve ser conhecida e integralmente apreciada, em observância aos princípios do contraditório administrativo, da transparência e da motivação dos atos administrativos.

No mérito, a impugnante suscita um conjunto amplo de questionamentos que, embora formalmente distintos, concentram-se na estruturação jurídica e técnica da contratação, abrangendo a classificação do objeto como serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, a adoção do critério de julgamento técnica e preço, a adequação dos requisitos técnicos estabelecidos no Termo de Referência, a definição dos entregáveis e a forma de aferição da capacidade técnica das licitantes, bem como aspectos específicos relacionados à metodologia de execução e aos parâmetros técnicos exigidos.

As alegações apresentadas possuem natureza predominantemente interpretativa e técnica, buscando, em síntese, descaracterizar a modelagem adotada pela Administração e sustentar a necessidade de revisão estrutural do edital, inclusive com potencial impacto sobre a continuidade do certame.

Diante desse cenário, a presente manifestação tem por finalidade proceder à análise técnica e jurídica integral dos pontos impugnados, à luz da Lei nº 14.133/2021, da legislação específica aplicável à Regularização Fundiária Urbana, bem como das orientações consolidadas dos Tribunais de Contas, especialmente no que se refere ao planejamento da contratação, à definição do objeto, à escolha do critério de julgamento e à fixação de requisitos de qualificação técnica.

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

A análise será conduzida de forma sistemática e individualizada, com enfrentamento específico de cada uma das alegações apresentadas, de modo a assegurar decisão devidamente motivada, tecnicamente consistente e juridicamente segura, apta a resguardar a legalidade do certame, a isonomia entre os licitantes, a ampla competitividade e, sobretudo, a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

II – DA NATUREZA DO OBJETO, SUPOSTA IRREGULARIDADE NO DETALHAMENTO DO OBJETO E DA ADEQUAÇÃO DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO TÉCNICA E PREÇO

A impugnação apresentada sustenta, em síntese, que o objeto licitado não se enquadraria como serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, bem como que a adoção do critério de julgamento técnica e preço seria inadequada, defendendo a aplicabilidade do critério de menor preço. Tais alegações, contudo, não merecem prosperar, à luz da legislação vigente e da adequada instrução processual realizada pela Administração.

Inicialmente, cumpre destacar que a definição da natureza do objeto e a escolha do critério de julgamento não decorrem de juízo discricionário arbitrário, mas de análise técnica prévia, devidamente formalizada no Estudo Técnico Preliminar, instrumento obrigatório de planejamento nos termos da Lei nº 14.133/2021. No presente caso, o Estudo Técnico Preliminar examinou de forma aprofundada as características da contratação, a complexidade do objeto, os riscos envolvidos, as alternativas possíveis e os impactos decorrentes de eventual inadequação da solução, concluindo, de maneira motivada, pela necessidade de contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, bem como pela adoção do critério de julgamento técnica e preço.

A Regularização Fundiária Urbana, conforme estruturada no objeto do certame, não se limita à execução de atividades operacionais ou padronizadas, mas envolve a integração de múltiplas dimensões técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, exigindo elevada capacidade analítica e decisória. Trata-se de processo complexo que demanda, entre outros aspectos, a análise dominial aprofundada, a identificação de conflitos fundiários, a definição do enquadramento jurídico nas modalidades REURB-S e REURB-E, a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária em conformidade com o Decreto nº 9.310/2018, a articulação com órgãos setoriais e a preparação de elementos técnicos aptos à emissão da Certidão de Regularização Fundiária e ao posterior registro imobiliário.

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. do FIB, 2138 - CEP: 78.155-004 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

Nesse contexto, o resultado da contratação não decorre da mera execução mecânica de tarefas previamente definidas, mas da qualidade técnica das soluções propostas e da capacidade da equipe em lidar com variáveis complexas, muitas vezes não padronizáveis, o que caracteriza, de forma inequívoca, a predominância do componente intelectual do serviço. A jurisprudência dos Tribunais de Contas tem reconhecido que serviços que envolvem soluções integradas, análise técnica especializada e impacto jurídico relevante admitem classificação como serviços predominantemente intelectuais, especialmente quando o êxito da contratação depende diretamente da qualidade técnica da execução.

No mesmo sentido, a adoção do critério de julgamento técnica e preço revela-se não apenas adequada, mas necessária para assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, nos termos do art. 33, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. O Estudo Técnico Preliminar demonstrou que a escolha baseada exclusivamente no menor preço implicaria riscos significativos à execução contratual, tais como retrabalho em levantamentos topográficos, inconsistências dominiais, fragilidade jurídica das peças técnicas, rejeição de documentos pelo Registro de Imóveis e comprometimento da segurança jurídica dos beneficiários da política pública.

Importa ressaltar que, em contratações dessa natureza, eventuais falhas técnicas não são facilmente reversíveis, podendo gerar prejuízos permanentes à Administração e à coletividade, além de implicar custos adicionais decorrentes de correções, reprocessamentos e eventuais litígios. Assim, a ponderação do fator técnico no julgamento das propostas constitui medida de prudência administrativa, alinhada ao princípio da eficiência e à busca pela contratação de solução efetivamente adequada ao interesse público.

Ademais, o critério de técnica e preço adotado no edital encontra-se estruturado de forma objetiva, com definição prévia dos parâmetros de avaliação, dos critérios de pontuação e da fórmula de cálculo da nota final, afastando qualquer alegação de subjetividade ou discricionariedade indevida. A metodologia estabelecida permite aferição transparente e auditável das propostas, em estrita observância ao princípio do julgamento objetivo.

Dessa forma, não procede a alegação de que o objeto deveria ser licitado pelo critério de menor preço. Ao contrário, a adoção desse critério, diante da complexidade da Regularização Fundiária Urbana, representaria risco concreto de contratação inadequada, em afronta aos princípios da eficiência, da economicidade e da seleção da proposta mais vantajosa.

Conclui-se, portanto, que tanto a classificação do objeto como serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual quanto a adoção do critério de julgamento técnica e preço encontram-se devidamente fundamentadas no Estudo Técnico

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

Preliminar, são juridicamente válidas e tecnicamente necessárias, não havendo qualquer vício a ser sanado neste ponto.

III – DAS ALEGAÇÕES RELATIVAS AOS CRITÉRIOS DE TOPOGRAFIA E GEOREFERENCIAMENTO (CONCAR/SIGEF, ABNT E DECRETO Nº 9.310/2018)

A impugnante sustenta que o Termo de Referência teria vinculado de forma inadequada o levantamento planialtimétrico georreferenciado aos referenciais "CONCAR/SIGEF", em suposta substituição às normas técnicas da ABNT e aos parâmetros estabelecidos no Decreto Federal nº 9.310/2018, especialmente no que se refere ao erro posicional esférico exigido para a Regularização Fundiária Urbana.

A alegação não procede, resultando de interpretação isolada e descontextualizada da redação do Termo de Referência.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a referência aos padrões CONCAR e aos sistemas utilizados pelo INCRA, como o SIGEF, não se configura como substituição das normas técnicas da ABNT ou das disposições do Decreto nº 9.310/2018, mas sim como complementação técnica voltada à garantia de precisão, interoperabilidade e padronização dos dados geospaciais produzidos no âmbito da contratação.

A Regularização Fundiária Urbana, conforme disciplinada pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Decreto nº 9.310/2018, exige que os levantamentos sejam realizados com precisão adequada à finalidade registral, sendo certo que o referido decreto estabelece parâmetros mínimos, especialmente quanto ao erro posicional, sem, contudo, esgotar os referenciais técnicos aplicáveis. Trata-se de norma que fixa diretrizes gerais, não impedindo a adoção de padrões técnicos adicionais que elevem a qualidade dos produtos entregues.

Nesse contexto, a utilização de referenciais como CONCAR e INCRA se justifica pela necessidade de garantir que os dados produzidos sejam compatíveis com sistemas geospaciais oficiais, permitindo sua integração com bases públicas, com o cadastro multifinalitário municipal e com sistemas nacionais de gestão territorial. A adoção de tais padrões atende, inclusive, às diretrizes modernas de governança territorial e de interoperabilidade de dados, amplamente recomendadas pelos órgãos de controle e pela política nacional de geoinformação.

Importa destacar que o Termo de Referência não afasta, em nenhum momento, a observância das normas da ABNT ou dos parâmetros estabelecidos no Decreto nº 9.310/2018. Ao contrário, ao exigir precisão compatível com padrões técnicos reconhecidos, a Administração estabelece um nível mínimo de qualidade que abrange, necessariamente, o atendimento às exigências legais aplicáveis à REURB.

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

A menção a "levantamento planialtimétrico georreferenciado (CONCAR/SIGEF)" deve ser interpretada como referência a boas práticas técnicas e a padrões de qualidade e estruturação de dados, não como imposição de regime jurídico diverso ou incompatível com a legislação urbanística e fundiária. Trata-se de diretriz técnica que visa assegurar consistência, rastreabilidade e confiabilidade dos dados produzidos, especialmente em um contexto de grande escala, envolvendo mais de oito mil unidades imobiliárias.

Ademais, a Administração possui discricionariedade técnica para estabelecer níveis de qualidade e precisão superiores aos mínimos legais, desde que tais exigências sejam proporcionais, pertinentes ao objeto e não restritivas à competitividade, o que se verifica no presente caso. A exigência de padrões compatíveis com CONCAR/INCRA não limita a participação de licitantes, mas apenas assegura que os produtos entregues atendam a requisitos técnicos adequados à finalidade registral e à gestão territorial integrada.

Ressalte-se, ainda, que a adoção de padrões técnicos mais rigorosos está diretamente relacionada à mitigação de riscos identificados no Estudo Técnico Preliminar, especialmente no que se refere à rejeição de peças técnicas pelo Registro de Imóveis, à necessidade de retrabalho e à insegurança jurídica decorrente de levantamentos imprecisos. Nesse sentido, a exigência questionada se insere no dever da Administração de planejar adequadamente a contratação e assegurar a obtenção de resultados efetivos.

Dessa forma, não há qualquer incompatibilidade entre os referenciais técnicos mencionados no Termo de Referência e as normas da ABNT ou o Decreto nº 9.310/2018; tampouco se verifica violação à legalidade ou à competitividade. A exigência impugnada revela-se tecnicamente adequada, juridicamente válida e necessária à garantia da qualidade e da segurança dos produtos a serem entregues.

Conclui-se, portanto, pela improcedência da impugnação neste ponto, mantendo-se integralmente a redação do Termo de Referência quanto aos critérios de topografia e georreferenciamento.

IV – DAS ALEGAÇÕES DE INCONSISTÊNCIAS JURÍDICO-NORMATIVAS NA DEFINIÇÃO DO OBJETO E DO USO DE TERMINOLOGIA TÉCNICA

A impugnante sustenta a existência de inconsistências jurídico-normativas na definição do objeto constante do Termo de Referência, apontando, em especial, a referência a ato normativo supostamente inexistente ou incorretamente identificado, bem como o uso da expressão "instrução completa dos processos de matrícula", que, segundo alega, comprometeria a legalidade e a exequibilidade da contratação.

As alegações, contudo, não merecem prosperar.

Inicialmente, no que se refere à menção à "IN nº 2/2024 (SNPU)", ainda que se admita, em tese, a existência de imprecisão formal na identificação do ato normativo, tal

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

circunstância não possui o condão de macular a legalidade do edital, tampouco de comprometer a compreensão do objeto ou a formulação das propostas pelas licitantes. Trata-se, quando muito, de erro material de referência, plenamente sanável, que não interfere no conteúdo substancial da contratação, nem altera os requisitos técnicos ou jurídicos exigidos.

A jurisprudência dos Tribunais de Contas é firme no sentido de que falhas formais ou meramente redacionais, que não afetem a competitividade, a isonomia ou a definição do objeto, não ensejam nulidade do certame, podendo ser corrigidas por meio de esclarecimentos ou ajustes pontuais, sem prejuízo da continuidade do procedimento. No presente caso, a descrição do objeto encontra-se suficientemente clara, detalhada e tecnicamente estruturada, permitindo às licitantes compreender, de forma inequívoca, o escopo da contratação.

No tocante à utilização da expressão “instrução completa dos processos de matrícula”, a impugnação decorre de interpretação excessivamente literal e descontextualizada do Termo de Referência. A redação adotada não tem por finalidade atribuir à contratada, competências legais próprias do Registro de Imóveis, tampouco transferir a ela a prática de atos registrários, os quais permanecem, por força de lei, sob a responsabilidade da serventia extrajudicial competente.

A expressão deve ser compreendida em seu sentido técnico-operacional, referindo-se à preparação, organização e consolidação dos elementos técnicos e documentais necessários à viabilização do procedimento registral, no âmbito da Regularização Fundiária Urbana. Isso inclui a elaboração de plantas, memoriais descritivos, quadros de áreas, peças dominiais, relatórios técnicos e demais documentos exigidos para a análise pelo Município e, posteriormente, pelo Registro de Imóveis.

Tal compreensão está plenamente alinhada à sistemática da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto nº 9.310/2018, que estruturam a REURB como procedimento administrativo complexo, no qual a atuação de equipes técnicas especializadas é indispensável para a produção dos elementos que subsidiam a emissão da Certidão de Regularização Fundiária e o subsequente registro. A contratada atua, portanto, no suporte técnico qualificado ao processo, não havendo qualquer usurpação de competência institucional.

Ademais, a Administração, ao descrever o objeto, deve contemplar todas as etapas necessárias à obtenção do resultado final pretendido, qual seja, a regularização fundiária efetiva dos núcleos urbanos. A omissão dessas etapas comprometeria a completude do objeto e poderia gerar lacunas contratuais, com prejuízo à execução e ao interesse público.

Importa ressaltar, ainda, que a redação adotada não gera qualquer insegurança jurídica nem impede a formulação de propostas, uma vez que o Termo de Referência detalha, de

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

forma ampla e coerente, as atividades, entregáveis e responsabilidades da contratada, permitindo plena compreensão do escopo da contratação.

Não obstante, com o objetivo de aprimorar a clareza redacional e afastar interpretações equivocadas, sem qualquer alteração do conteúdo material do objeto ou das condições do certame, a Administração promove o seguinte ajuste de natureza estritamente formal no Termo de Referência:

onde se lê:

“IN nº 2/2024 (SNPU)”

leia-se:

“normativos e diretrizes aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, expedidos pelos órgãos competentes, especialmente aqueles relacionados à política urbana e à REURB”

onde se lê:

“instrução completa dos processos de matrícula”

leia-se:

“preparação técnica e documental necessária à instrução do procedimento administrativo de regularização fundiária e à viabilização do registro imobiliário perante o Cartório de Registro de Imóveis competente”

Os ajustes ora promovidos possuem natureza meramente redacional, não implicam qualquer modificação substancial no objeto, não alteram as condições de execução, não impactam a formulação das propostas e não afetam a competitividade do certame, estando plenamente em consonância com a Lei nº 14.133/2021 e com a jurisprudência consolidada dos órgãos de controle.

Dessa forma, conclui-se que não há vício jurídico ou técnico na definição do objeto, tampouco irregularidade capaz de comprometer a legalidade do certame, razão pela qual a impugnação deve ser rejeitada neste ponto, com o aperfeiçoamento redacional ora promovido.

V – DAS ALEGAÇÕES DE INCONSISTÊNCIA TÉCNICA NA DEFINIÇÃO DA AEROFOTOGRAMETRIA E DOS PRODUTOS GEORREFERENCIADOS

A impugnante sustenta que o Termo de Referência apresentaria inconsistência técnica ao associar, de forma supostamente indevida, tecnologias distintas como RTK e LiDAR à produção de ortomosaicos, bem como ao vincular formatos típicos de dados LiDAR a produtos aerofotogramétricos, o que, em sua visão, comprometeria a precisão conceitual e a exequibilidade técnica da contratação.

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

A alegação não merece prosperar.

Inicialmente, cumpre esclarecer que o Termo de Referência não estabelece qualquer confusão técnica que comprometa a execução do objeto, mas adota abordagem tecnológica aberta e orientada a resultados, compatível com as melhores práticas contemporâneas de geotecnologia aplicadas à regularização fundiária. A menção conjunta a aerofotogrametria, ortomosaicos, nuvem de pontos e tecnologias como RTK e LiDAR não tem por finalidade equiparar tais técnicas, mas indicar, de forma complementar, os recursos tecnológicos possíveis para obtenção de produtos geoespaciais com precisão adequada à finalidade registral.

A aerofotogrametria, por sua natureza, pode resultar na geração de ortomosaicos georreferenciados, modelos digitais de superfície e nuvens de pontos, sendo certo que a evolução tecnológica dos sensores e plataformas permite a integração de diferentes fontes de dados, inclusive com o uso combinado de posicionamento de alta precisão (RTK/PPK) e sensores ativos como LiDAR. Nesse contexto, a referência a RTK deve ser compreendida como mecanismo de aumento da precisão posicional dos dados capturados, enquanto a menção ao LiDAR indica tecnologia adicional de captura de dados tridimensionais, especialmente útil em áreas com vegetação densa ou com necessidade de modelagem mais detalhada do terreno.

No que se refere aos formatos indicados no Termo de Referência, como GeoTIFF para imagens ortorretificadas e LAZ/LAS para nuvens de pontos, verifica-se que tais padrões são amplamente reconhecidos e utilizados no mercado, sendo compatíveis com diferentes metodologias de aquisição de dados, não havendo qualquer impropriedade técnica em sua exigência. Ao contrário, a definição de formatos padronizados visa assegurar interoperabilidade, rastreabilidade e possibilidade de integração dos dados ao sistema geoespacial do Município, o que é essencial para a consolidação do cadastro multifinalitário.

Importa destacar que o Termo de Referência não impõe o uso obrigatório de tecnologia específica, tampouco exige a adoção de LiDAR como condição de execução. A expressão "quando aplicável" evidencia que a utilização de determinadas tecnologias depende da solução técnica proposta pela licitante, desde que atendidos os parâmetros mínimos de qualidade e precisão estabelecidos. Trata-se, portanto, de modelagem que preserva a neutralidade tecnológica, amplia a competitividade e permite a adoção de soluções equivalentes ou superiores.

Ademais, a Administração, ao estruturar o objeto, não está vinculada a descrever exaustivamente as distinções conceituais entre todas as tecnologias existentes, mas sim a estabelecer os resultados esperados e os padrões mínimos de qualidade dos produtos. Eventuais diferenças metodológicas entre aerofotogrametria, LiDAR ou outras técnicas

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

de levantamento não impactam a validade do edital, desde que os produtos finais atendam às especificações exigidas, especialmente no que se refere à precisão, consistência e aptidão para fins de regularização fundiária.

Ressalte-se, ainda, que a adoção de abordagem tecnológica mais abrangente está diretamente relacionada à mitigação de riscos técnicos identificados no Estudo Técnico Preliminar, sobretudo aqueles relacionados à imprecisão dos levantamentos, retrabalho e rejeição de peças técnicas pelos órgãos competentes. A possibilidade de utilização de tecnologias mais avançadas, como LiDAR, constitui medida de aprimoramento da qualidade dos dados, e não fator de restrição ou inconsistência.

Dessa forma, conclui-se que não há qualquer vício técnico no Termo de Referência quanto à definição dos produtos geospaciais e das tecnologias associadas, tratando-se de modelagem compatível com o estado da arte das geotecnologias e com a complexidade do objeto licitado.

VI – DAS ALEGAÇÕES RELATIVAS À CARACTERIZAÇÃO DOS NÚCLEOS URBANOS COMO CONSOLIDADOS PARA FINS DE REURB

A impugnante sustenta que determinados núcleos urbanos indicados no Termo de Referência não atenderiam ao conceito legal de núcleo urbano informal consolidado, nos termos da Lei nº 13.465/2017, em razão da utilização de expressões como “em expansão”, “irregular” ou “ocupação recente”, apontando, especificamente, os casos de Estrela Dalva, Área Pública do Paiaguás e Gonçalo Botelho.

A alegação não procede.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a caracterização de núcleo urbano informal consolidado, para fins de aplicação da Regularização Fundiária Urbana, não se limita a uma análise meramente semântica de expressões descritivas constantes de quadros informativos, devendo ser compreendida à luz do conceito jurídico estabelecido na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, bem como da realidade fática e urbanística apurada pelo Município no exercício de sua competência constitucional de ordenamento territorial.

Nos termos da legislação aplicável, considera-se núcleo urbano informal aquele caracterizado por ocupação com uso e características urbanas, implantado sem observância das normas legais de parcelamento do solo, podendo ser classificado como consolidado quando apresenta ocupação consolidada no tempo, com existência de edificações, densidade populacional relevante e integração, ainda que precária, à malha urbana e aos serviços públicos.

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

A utilização de expressões como “em expansão” ou “ocupação recente” não descaracteriza, por si só, a condição de núcleo consolidado, especialmente quando tais expressões se referem a processos dinâmicos de crescimento urbano em áreas já ocupadas, e não à formação inicial do assentamento. Em outras palavras, a consolidação do núcleo deve ser aferida a partir do conjunto de elementos urbanísticos, sociais e territoriais, e não de forma isolada a partir de terminologias auxiliares.

No caso concreto, os núcleos indicados no Termo de Referência foram previamente identificados e selecionados com base em análise técnica realizada no âmbito do planejamento da política pública de regularização fundiária, considerando critérios como densidade de ocupação, existência de edificações permanentes, demanda social relevante, inserção na malha urbana e necessidade de intervenção estatal para garantia do direito à moradia e da função social da propriedade.

A eventual menção a “ocupação recente” no caso específico da Área Pública do Paiaguás, por exemplo, não indica ausência de consolidação, mas sim a existência de dinâmica de ocupação em área já caracterizada como núcleo urbano informal, cuja regularização se mostra necessária inclusive para evitar a expansão desordenada e promover o controle urbanístico. Da mesma forma, a referência a núcleos “em expansão” não afasta a presença de ocupação consolidada em parcela significativa da área, sendo comum, em contextos urbanos reais, a coexistência de áreas consolidadas e áreas de crescimento.

Importa destacar que a Lei nº 13.465/2017 não exige homogeneidade absoluta do núcleo, nem condiciona a REURB à inexistência de qualquer expansão ou modificação recente, mas sim à presença de ocupação urbana que justifique a intervenção estatal. A interpretação restritiva defendida pela impugnante não encontra amparo na legislação e, se acolhida, inviabilizaria a atuação do Poder Público em contextos urbanos complexos e dinâmicos, esvaziando a finalidade da política de regularização fundiária.

Ademais, a definição dos núcleos a serem objeto de REURB insere-se no âmbito da competência administrativa do Município, nos termos do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, não cabendo ao particular substituir o juízo técnico da Administração, salvo demonstração inequívoca de ilegalidade, o que não se verifica no presente caso.

Ressalte-se, ainda, que a própria metodologia prevista no Termo de Referência contempla etapas de diagnóstico técnico aprofundado, incluindo análise urbanística, ambiental e dominial, o que permitirá, no curso da execução contratual, a adequada delimitação das áreas regularizáveis, a identificação de eventuais restrições e a adoção das medidas necessárias à conformidade legal do processo de REURB.

Dessa forma, não há qualquer vício na inclusão dos núcleos indicados no Termo de Referência, tampouco incompatibilidade com a Lei nº 13.465/2017, tratando-se de

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

questionamento que desconsidera a natureza dinâmica do processo de urbanização e a competência técnica do Município para definição das áreas prioritárias de intervenção.

VII – DA ALEGAÇÃO DE ILEGALIDADE NA PREVISÃO DE CRF INDIVIDUAL POR IMÓVEL/BENEFICIÁRIO

A impugnante sustenta que o Termo de Referência incorre em ilegalidade ao prever, no quadro de entregáveis, a emissão de “uma CRF por imóvel/beneficiário”, sob o argumento de que a Certidão de Regularização Fundiária possui natureza jurídica coletiva, vinculada ao núcleo urbano regularizado, e não às unidades individualizadas.

A alegação, neste ponto, merece acolhimento parcial, exclusivamente para fins de ajuste redacional, sem qualquer repercussão sobre a estrutura do objeto ou sobre a legalidade do certame.

Com efeito, nos termos da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto nº 9.310/2018, a Certidão de Regularização Fundiária constitui ato administrativo único, expedido pelo Município ao final do procedimento de regularização, com caráter coletivo, abrangendo o núcleo urbano informal objeto da REURB. Trata-se de instrumento jurídico que consolida a aprovação do projeto de regularização e viabiliza o ingresso do título no Registro de Imóveis, não se confundindo com documentos individualizados por unidade.

Todavia, a redação constante do Termo de Referência deve ser interpretada no contexto mais amplo do objeto da contratação e dos produtos técnicos esperados. A previsão de “uma CRF por imóvel/beneficiário” não teve por finalidade alterar a natureza jurídica do instituto, nem atribuir à contratada competência para emissão de certidões individualizadas, mas sim indicar, de forma simplificada, a necessidade de organização dos dados e documentos vinculados a cada unidade imobiliária, no âmbito do cadastro técnico, social e dominial.

Ainda assim, reconhece-se que a expressão adotada pode induzir a interpretação equivocada, razão pela qual, em atenção aos princípios da clareza, da precisão técnica e da segurança jurídica, mostra-se adequado promover o ajuste redacional do Termo de Referência, de modo a alinhar a terminologia empregada à disciplina legal da REURB.

Nesse sentido, sem prejuízo da validade do edital e da rejeição da alegação de ilegalidade substancial, a Administração promove o seguinte ajuste de natureza estritamente formal:

onde se lê:
“Certidões de Regularização Fundiária (CRFs) – uma CRF por imóvel/beneficiário”

leia-se:

“Certidão de Regularização Fundiária (CRF) por núcleo urbano, acompanhada da

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

organização individualizada dos cadastros, documentos técnicos e dominiais por imóvel/beneficiário, necessários à titulação e ao registro imobiliário”

O ajuste ora promovido não altera o objeto da contratação, não modifica os entregáveis substanciais, não impacta a formulação das propostas e não afeta a competitividade do certame, limitando-se a aprimorar a precisão terminológica do instrumento convocatório.

Ressalte-se que permanece inalterada a exigência de que a contratada produza todos os elementos técnicos necessários à individualização das unidades imobiliárias, incluindo plantas, memoriais descritivos, quadros de áreas e demais documentos indispensáveis à abertura de matrículas e à titulação dos beneficiários, em conformidade com a legislação aplicável.

Dessa forma, conclui-se pela improcedência da impugnação quanto à existência de ilegalidade no objeto, com acolhimento parcial apenas para fins de correção redacional, mantendo-se integralmente a estrutura da contratação e os demais termos do edital.

VIII – DAS ALEGAÇÕES DE INEXEQUIBILIDADE E SUPOSTA ILEGALIDADE DOS ENTREGÁVEIS RELACIONADOS À CRF, REGISTRO IMOBILIÁRIO E BANCO DE DADOS GEOGRÁFICO

A impugnante sustenta que determinados entregáveis previstos no Termo de Referência, notadamente “CRF emitido”, “Banco SIG compatível com CONCAR” e “pasta completa de registro para matrícula”, seriam inexequíveis ou ilegais, sob o argumento de que implicariam indevida transferência de competências institucionais próprias do Município e do Registro de Imóveis, além de suposta inadequação dos referenciais técnicos adotados.

A alegação não procede, devendo ser rejeitada, com ajustes pontuais de natureza redacional para aprimoramento da precisão técnica, sem qualquer alteração substancial do objeto.

Inicialmente, cumpre esclarecer que o Termo de Referência, ao estruturar os entregáveis, adota lógica orientada a resultados, compatível com a natureza integrada da Regularização Fundiária Urbana. A previsão de produtos como CRF, matrículas abertas e documentação registral não implica atribuição de competência decisória ou prática de atos jurídicos à contratada, mas sim a exigência de suporte técnico completo à Administração Pública, de modo a viabilizar a conclusão efetiva do processo de REURB.

No que se refere ao entregável “CRF emitido”, a interpretação sistemática do Termo de Referência evidencia que a responsabilidade pela emissão da Certidão de Regularização Fundiária permanece, como determina a legislação, sob competência exclusiva do

www.varzeagrande.mt.gov.br

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



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

Município. A contratada atua na elaboração dos elementos técnicos, organização documental, instrução do processo administrativo e apoio técnico necessário à emissão da CRF, não havendo qualquer transferência de atribuição legal.

Não obstante, reconhece-se que a expressão pode ensejar interpretação equivocada, razão pela qual, em observância aos princípios da clareza e da segurança jurídica, promove-se o seguinte ajuste redacional:

onde se lê:

“CRF emitido”

leia-se:

“apoio técnico à emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), incluindo a elaboração e organização de todos os elementos técnicos e documentais necessários à sua formalização pelo Município”

No que concerne à previsão de “matrículas abertas” e “pasta completa de registro para matrícula”, igualmente não se verifica qualquer ilegalidade. A abertura de matrículas constitui ato privativo do Registro de Imóveis, sendo evidente que a contratada não exerce função registral. O que se exige, legitimamente, é a entrega de documentação técnica completa, apta a instruir o procedimento registral e a atender às exigências do cartório competente.

Trata-se de prática consolidada em contratações dessa natureza, na qual a Administração exige que a contratada entregue produtos tecnicamente aptos ao registro, de modo a evitar retrabalho, exigências cartoriais sucessivas e atrasos na efetivação da política pública. Ainda assim, para maior precisão terminológica, promove-se o seguinte ajuste:

onde se lê:

“matrículas abertas”

leia-se:

“documentação técnica apta à abertura de matrículas junto ao Registro de Imóveis, incluindo suporte técnico ao atendimento de eventuais exigências cartoriais”

onde se lê:

“pasta completa de registro para matrícula”

leia-se:

“conjunto completo de documentos técnicos, jurídicos e cartográficos necessários à instrução do procedimento de registro imobiliário”

www.varzeagrande.mt.gov.br

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



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

Quanto ao “Banco SIG compatível com CONCAR”, não assiste razão à impugnante ao alegar inadequação técnica. A exigência de compatibilidade com padrões de geoinformação amplamente reconhecidos não configura restrição indevida, mas sim medida voltada à interoperabilidade, padronização e integração dos dados territoriais produzidos com sistemas institucionais do Município e com bases geoespaciais oficiais.

A referência à CONCAR deve ser compreendida como diretriz de padronização e qualidade de dados geoespaciais, não como imposição de sistema fechado ou restritivo. Trata-se de exigência compatível com a modernização do cadastro territorial, com a implantação de sistemas de geoinformação e com as boas práticas de governança de dados públicos.

De todo modo, visando afastar qualquer interpretação restritiva, promove-se o seguinte ajuste redacional:

onde se lê:

“Banco SIG compatível com CONCAR”

leia-se:

“Banco de dados geoespacial estruturado, em formatos abertos e interoperáveis, compatível com padrões nacionais de geoinformação e apto à integração com os sistemas municipais”

Importa destacar que todos os ajustes promovidos possuem natureza meramente redacional, não alteram o objeto da contratação, não impactam a formulação das propostas e não afetam a competitividade do certame, estando plenamente alinhados à Lei nº 14.133/2021 e à jurisprudência dos órgãos de controle.

Ademais, a exigência de entregáveis completos e tecnicamente aptos à conclusão da REURB decorre diretamente do dever de planejamento da Administração, que deve estruturar a contratação de modo a assegurar resultados efetivos, evitando soluções fragmentadas e ineficientes.

Dessa forma, conclui-se que não há ilegalidade ou inexecutabilidade nos entregáveis previstos, havendo apenas necessidade de aperfeiçoamento redacional para maior precisão técnica, razão pela qual a impugnação deve ser rejeitada neste ponto, com acolhimento parcial exclusivamente para fins de ajuste formal.

IX – DAS ALEGAÇÕES DE SUBJETIVIDADE NA AVALIAÇÃO DA METODOLOGIA DE EXECUÇÃO E DA OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DO JULGAMENTO OBJETIVO

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FIB, 2138 - CEP: 78.155-804 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

A impugnante sustenta que o edital incorre em subjetividade excessiva ao prever, na avaliação da metodologia de execução, critérios como “inovação”, “clareza” e “coerência técnica”, alegando ausência de parâmetros objetivos de aferição e potencial abertura de margem para discricionariedade indevida da comissão de julgamento.

A alegação não procede.

Inicialmente, cumpre destacar que a Lei nº 14.133/2021 admite expressamente, no âmbito do julgamento por técnica e preço, a avaliação de elementos qualitativos das propostas, especialmente quando se trata de contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual. Nessas hipóteses, a análise da metodologia de execução constitui elemento essencial para aferição da capacidade da licitante em apresentar solução adequada, eficiente e compatível com a complexidade do objeto.

No presente caso, o edital não se limita à utilização genérica de conceitos abertos, mas estrutura a avaliação técnica de forma sistematizada, por meio de matriz de pontuação previamente definida, com critérios objetivos, pesos estabelecidos e parâmetros de comparação entre as propostas. A metodologia de execução é analisada dentro de um conjunto de requisitos técnicos previamente delimitados, tais como aderência às etapas da REURB, consistência com a legislação aplicável, compatibilidade com a escala do objeto, organização das frentes de trabalho e integração das dimensões técnica, jurídica, social e ambiental.

Os conceitos de “clareza” e “coerência técnica” não configuram juízos subjetivos arbitrários, mas critérios técnicos de avaliação amplamente utilizados em contratações dessa natureza, destinados a verificar se a proposta apresenta encadeamento lógico, consistência metodológica e compatibilidade entre meios e resultados. Da mesma forma, o critério de “inovação” deve ser compreendido como a capacidade de a licitante propor soluções tecnológicas ou metodológicas que agreguem eficiência, precisão ou qualidade à execução do objeto, sem que isso implique liberdade irrestrita de avaliação.

Importa ressaltar que o julgamento técnico não se confunde com discricionariedade ilimitada. Ao contrário, a comissão de avaliação está vinculada aos critérios previamente estabelecidos no edital, devendo fundamentar suas notas com base em elementos concretos extraídos das propostas apresentadas. A existência de conceitos técnicos avaliativos não compromete o julgamento objetivo, desde que haja, como no caso, parâmetros previamente definidos, possibilidade de comparação entre propostas e registro motivado das avaliações.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União é pacífica no sentido de que a utilização de critérios qualitativos em julgamentos por técnica e preço é legítima, desde que acompanhada de parâmetros de avaliação e de motivação adequada das notas atribuídas,

www.varzeagrande.mt.gov.br

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



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

não sendo exigida a eliminação absoluta de qualquer elemento valorativo, sob pena de inviabilizar a própria análise técnica.

Ademais, a natureza do objeto licitado, que envolve a execução de Regularização Fundiária Urbana em larga escala e com elevada complexidade técnica e jurídica, exige a análise da metodologia proposta, não sendo possível reduzir a avaliação a critérios exclusivamente quantitativos ou automatizados. A tentativa de afastar qualquer apreciação qualitativa implicaria, na prática, esvaziar o critério de técnica e preço e comprometer a seleção da proposta mais vantajosa.

De todo modo, com o objetivo de reforçar a transparência e a segurança jurídica do certame, esclarece-se que a avaliação da metodologia de execução observará, necessariamente, a aderência aos requisitos técnicos previstos no Termo de Referência, a consistência entre as etapas propostas, a viabilidade operacional, a compatibilidade com o cronograma e a adequação das soluções tecnológicas apresentadas, devendo tais elementos constar expressamente na motivação das notas atribuídas pela comissão.

Dessa forma, conclui-se que não há subjetividade indevida nos critérios adotados, mas sim avaliação técnica qualificada, estruturada e compatível com a legislação vigente e com a natureza do objeto, razão pela qual a impugnação deve ser rejeitada neste ponto

X - DA ALEGAÇÃO DE ILEGALIDADE NA EQUIVALÊNCIA ENTRE EXPERIÊNCIA EM REURB E EXPERIÊNCIA EM PROJETOS URBANÍSTICOS DE ALTA COMPLEXIDADE

A impugnante sustenta que o subitem 17.1 do edital incorreria em ilegalidade ao admitir, para fins de comprovação da qualificação técnica do coordenador do projeto, a equivalência entre experiência em Regularização Fundiária Urbana e experiência em "projetos urbanísticos de alta complexidade", entendendo que tal previsão violaria o princípio da pertinência técnica das exigências.

A alegação não procede.

Inicialmente, cumpre destacar que a qualificação técnico-profissional deve observar, nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, a pertinência e a compatibilidade com o objeto da contratação, não se exigindo identidade absoluta entre experiências pretéritas e o objeto licitado, mas sim demonstração de capacidade técnica para execução de atividades de complexidade equivalente.

No caso concreto, a função de coordenador do projeto não se limita à execução de tarefas específicas de REURB, mas envolve a gestão integrada de múltiplas frentes de trabalho, a articulação entre equipes multidisciplinares, o controle de qualidade dos produtos

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

técnicos, a compatibilização de informações urbanísticas, ambientais, sociais e jurídicas, bem como a condução estratégica do processo até sua conclusão. Trata-se, portanto, de atribuição que exige experiência em gestão de projetos complexos, de grande escala e com elevado grau de integração técnica.

Nesse contexto, a exigência de experiência em Regularização Fundiária Urbana ou, alternativamente, em projetos urbanísticos de alta complexidade, com volume superior a 5.000 unidades, não configura ampliação indevida ou afastamento da pertinência técnica, mas sim medida que amplia a competitividade sem comprometer a qualidade da contratação. Projetos urbanísticos de grande porte envolvem desafios técnicos semelhantes aos da REURB, tais como organização territorial, definição de parcelamento do solo, compatibilização de infraestrutura, análise de uso e ocupação, integração de dados geoespaciais e gestão de grandes bases cadastrais.

A equivalência prevista no edital não descaracteriza a especificidade da REURB, uma vez que os demais requisitos técnicos da equipe e da proposta asseguram a presença de profissionais especializados nas áreas dominial, jurídica, social e ambiental, diretamente relacionadas à regularização fundiária. O coordenador, por sua vez, exerce função de liderança técnica e gestão do projeto, sendo plenamente razoável admitir experiências que demonstrem capacidade de condução de empreendimentos urbanos de grande complexidade.

Importa ressaltar que a vedação de equivalências dessa natureza poderia, ao contrário do pretendido pela impugnante, restringir indevidamente a competitividade, limitando a participação a um número reduzido de profissionais que tenham atuado exclusivamente em REURB, mesmo quando existam profissionais com experiência comprovada em projetos urbanísticos de igual ou maior complexidade técnica.

A jurisprudência dos Tribunais de Contas é firme no sentido de que a exigência de qualificação técnica deve ser suficiente para garantir a execução do objeto, sem, contudo, restringir a competição de forma desproporcional. Nesse sentido, admite-se a utilização de critérios equivalentes, desde que guardem relação lógica com as competências exigidas, como ocorre no presente caso.

Ademais, o edital estabelece critérios objetivos de comprovação, incluindo quantitativos mínimos e exigência de experiência em projetos de grande escala, o que afasta qualquer subjetividade ou flexibilização indevida dos requisitos técnicos.

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

XI – DA ANÁLISE DA ALEGAÇÃO DE ILEGALIDADE DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À COMPOSIÇÃO E QUALIFICAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA (ITEM 7.1 DO TERMO DE REFERÊNCIA)

A impugnante sustenta que as exigências constantes do item 7.1 do Termo de Referência, relativas à composição e qualificação da equipe técnica mínima, seriam ilegais ou excessivas, sob o argumento de que restringiriam indevidamente a competitividade do certame e imporiam requisitos desproporcionais à execução do objeto.

A alegação não procede.

Inicialmente, cumpre destacar que a definição da equipe técnica mínima constitui elemento central em contratações de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, especialmente quando se trata de objeto complexo, multidisciplinar e de grande escala, como a Regularização Fundiária Urbana envolvendo 25 núcleos e mais de oito mil unidades imobiliárias. Nesses casos, a exigência de equipe qualificada não é faculdade, mas dever da Administração, como decorrência direta do planejamento adequado da contratação.

Nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, a Administração pode exigir comprovação de qualificação técnico-profissional e técnico-operacional pertinente e compatível com o objeto, inclusive mediante demonstração de que a licitante dispõe de profissionais com formação e experiência adequadas à execução do contrato. A norma autoriza, expressamente, a exigência de profissionais especializados quando a natureza do objeto assim o demandar, vedando apenas exigências desproporcionais ou sem pertinência com o objeto.

No caso concreto, a composição da equipe técnica prevista no Termo de Referência reflete a própria estrutura legal e operacional da REURB, que exige atuação integrada nas dimensões urbanística, jurídica, social, ambiental e cartográfica. A presença de profissionais como engenheiro ou arquiteto, especialista em georreferenciamento, assistente social ou sociólogo, bem como assessor jurídico com experiência na área, não constitui excesso, mas sim requisito mínimo para a adequada execução das etapas previstas na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018.

Ademais, conforme estabelecido no Anexo VI do edital, a Administração não apenas define os perfis profissionais exigidos, como também disciplina, de forma clara e objetiva, os meios de comprovação do vínculo da equipe técnica, em estrita observância ao art. 67, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, admitindo múltiplas formas de vínculo formal, tais como vínculo empregatício, participação societária ou contrato de prestação de serviços, a serem comprovados até a assinatura do contrato.

www.varzeagrande.mt.gov.br

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



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

Tal modelagem evidencia que não há exigência de vínculo prévio rígido na fase de habilitação, sendo suficiente a apresentação de declaração de disponibilidade dos profissionais, o que amplia a competitividade e evita restrições indevidas à participação de licitantes.

No que se refere especificamente ao Coordenador de Projetos, a exigência de integração ao Quadro Técnico Permanente da empresa licitante revela-se plenamente justificada pela natureza estratégica da função. Trata-se do profissional responsável pela condução técnica e administrativa do contrato, pela coordenação das equipes multidisciplinares, pela validação dos produtos entregues e pela interlocução institucional com a Administração, sendo imprescindível que possua vínculo estável e permanente com a empresa.

A exigência de pertencimento ao Quadro Técnico Permanente visa assegurar continuidade, responsabilidade técnica direta, comprometimento com os resultados e adequada governança do contrato, evitando riscos de descontinuidade, substituições indevidas ou fragilização da gestão técnica do projeto. Trata-se, portanto, de medida de mitigação de riscos, alinhada ao princípio da eficiência e à necessidade de garantir a execução adequada do objeto.

Importa ressaltar que a própria legislação admite tal exigência quando devidamente justificada pela complexidade e relevância da função desempenhada, não se configurando restrição indevida, mas sim mecanismo legítimo de garantia da qualidade da execução contratual.

Por outro lado, para os demais profissionais da equipe, o edital adota solução equilibrada, permitindo a comprovação do vínculo em momento posterior, o que demonstra a preocupação da Administração em conciliar rigor técnico com ampliação da competitividade.

A jurisprudência dos Tribunais de Contas é firme no sentido de que a exigência de equipe técnica compatível com o objeto é legítima e necessária, especialmente em contratações de natureza intelectual, desde que haja nexos entre os profissionais exigidos e as atividades a serem desempenhadas, o que se verifica de forma inequívoca no presente caso.

Por fim, importa destacar que a flexibilização indevida das exigências técnicas, como pretendido pela impugnante, poderia comprometer a qualidade da execução contratual, ampliando o risco de insucesso da política pública e de responsabilização da Administração por falhas de planejamento.

Dessa forma, conclui-se que as exigências relativas à composição e qualificação da equipe técnica, previstas no item 7.1 do Termo de Referência e detalhadas no Anexo VI,

www.varzeagrande.mt.gov.br

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



www.varzeagrande.mt.gov.br





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação

encontram-se em plena conformidade com a Lei nº 14.133/2021, são pertinentes, proporcionais e tecnicamente justificadas, não havendo qualquer ilegalidade a ser sanada.

XII – DO PEDIDO DE REVISÃO INTEGRAL DO EDITAL E DO TERMO DE REFERÊNCIA COM SUSPENSÃO DO CERTAME

Ao final de sua manifestação, a impugnante requer, em síntese, a revisão estrutural do edital e do Termo de Referência, com a consequente suspensão do certame, sob o argumento de que haveria vícios na concepção do objeto, na escolha do critério de julgamento e na definição dos entregáveis.

O pleito não merece acolhimento.

Conforme demonstrado ao longo da presente análise, as alegações formuladas pela impugnante não evidenciam a existência de vícios estruturais ou ilegalidades capazes de comprometer a validade do edital ou a regularidade do procedimento licitatório. Ao contrário, o instrumento convocatório revela-se devidamente estruturado, com base em planejamento prévio consistente, materializado no Estudo Técnico Preliminar, no qual foram analisadas as alternativas de contratação, os riscos envolvidos, a complexidade do objeto e a solução mais adequada ao interesse público.

A modelagem adotada pela Administração observa os parâmetros estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à definição do objeto, à escolha do critério de julgamento, à fixação de requisitos de qualificação técnica e à descrição dos entregáveis, não se verificando qualquer violação aos princípios da legalidade, da isonomia, da competitividade, do julgamento objetivo ou da seleção da proposta mais vantajosa.

Importa destacar que os apontamentos realizados pela impugnante, em sua maioria, consistem em discordâncias quanto às escolhas técnicas e metodológicas realizadas pela Administração, não sendo suficiente, para fins de invalidação do certame, a mera divergência interpretativa ou técnica, desacompanhada de demonstração inequívoca de ilegalidade. A atuação administrativa, especialmente em matéria técnica, é pautada por discricionariedade qualificada, a qual deve ser respeitada pelos particulares, salvo em hipóteses de manifesta ilegalidade, o que não se verifica no presente caso.

Ademais, os poucos pontos que demandaram aprimoramento, conforme já enfrentado nos itens anteriores, foram objeto de ajustes de natureza estritamente redacional, realizados com o objetivo de conferir maior precisão técnica e clareza ao instrumento convocatório, sem qualquer alteração substancial do objeto, das condições de execução ou dos critérios de julgamento. Tais ajustes, por sua natureza, não ensejam a necessidade de suspensão do

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB. 2156 - 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

certame, uma vez que não impactam a formulação das propostas nem afetam a competitividade.

A suspensão do procedimento licitatório constitui medida excepcional, a ser adotada apenas quando verificada ilegalidade grave ou risco concreto de comprometimento do interesse público, o que não se evidencia na hipótese em análise. Ao contrário, a paralisação do certame implicaria prejuízo à implementação de política pública relevante, voltada à regularização fundiária de mais de oito mil unidades imobiliárias, com impacto direto sobre o direito à moradia, a segurança jurídica e a organização urbana do Município.

Dessa forma, conclui-se que não há fundamento jurídico ou técnico para a revisão integral do edital ou do Termo de Referência, tampouco para a suspensão do certame, devendo ser preservada a continuidade do procedimento licitatório, em observância ao interesse público e à regularidade da contratação.

Assim, a impugnação deve ser rejeitada neste ponto, mantendo-se integralmente o edital e seus anexos, com os ajustes redacionais já promovidos, sem prejuízo da continuidade regular da licitação.

Várzea Grande-MT, 25 de março de 2026.

**JOAO CLIMACO
VIANA****FILHO:53757025172**Assinado de forma digital
por JOAO CLIMACO VIANA
FILHO:53757025172Dados: 2026.03.25
15:24:11 -04'00'**JOÃO CLIMACO VIANA FILHO**
Superintendente de Regularização Fundiáriawww.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2158 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT

www.varzeagrande.mt.gov.br