

**ILUSTRÍSSIMO(A) SENHOR(A) SECRETÁRIO(A) DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE
ITAPECERICA DA SERRA/SP.**

Ref.: Licitação n.º 018/2025

Contratação de empresa especializada para Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Ações Jurídicas, Administrativas, Sociais, Urbanísticas e Ambientais ao Núcleo Urbano Informal – Jardim do Carmo II no Município de Itapecerica da Serra, tendo como Fonte o Termo de Compromisso n.º 965817 – Operação n.º 1096230-82 – Ministério das Cidades X Caixa Econômica Federal e Prefeitura do Município de Itapecerica da Serra.

GEOJÁ MAPAS DIGITAIS E AEROLEVANTAMENTO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 04.307.683/0001-85, sediada à Avenida Nova Cantareira, n.º 2.213, Loja 02, Bairro Tucuruvi, CEP 02.331-003, São Paulo/SP, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, vem, respeitosa e tempestivamente, perante V. Senhoria, considerando vícios robustos que limitam e prejudicam a competitividade no certame licitatório promovido por este *r.* Município de Itapecerica da Serra, apresentar

IMPUGNAÇÃO DE EDITAL CONVOCATÓRIO

com fulcro nos artigos 5º, XXXIV, “a”, e LV, e 37, *caput*, XXI, ambos da Constituição Federal, e 164, da Lei Federal n.º 14.133/2021, nos termos de fato e de direito que seguem.

I – DO EDITAL E DA TEMPESTIVIDADE DA IMPUGNAÇÃO

Preliminarmente, expõe a Impugnante que se manifesta em tempo hábil ao conhecimento da presente manifestação, visando à correção dos aspectos restritivos que se vislumbram no edital do certame licitatório retrocitado.

Assim sendo, o subitem 5.2 do edital assevera que *“Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar o Edital por irregularidade na Lei nº 14.133/2021, ou solicitar esclarecimentos, devendo protocolar o pedido no prazo de até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.”*.

Já a Lei de Regência, n.º 14.133/2021, no artigo 164, dispõe que *“Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certa (...)”*.

Estando a sessão de abertura do referido certame agendada para o dia 05 de novembro de 2025, de rigor o conhecimento da impugnação ora apresentada, atendidos, com folga, os 5 (cinco) dias úteis de antecedência reclamados pela lei.

O Peticionário encarta ao presente feito seus documentos constitutivos, embora não se olvide de que meros aspectos formais não devem prejudicar o enfrentamento das relevantes razões expostas à V.S.^a, em vossa costumeira boa técnica e *expertise*, à luz do Direito de Petição (art. 5º, XXXIV, “a”, CF) e do princípio da autotutela incidentes em Direito Público.

II – DO MÉRITO

II.1. – DA AUSÊNCIA DE COMPOSIÇÃO DE CUSTOS E REFERÊNCIAS NO ESTUDO PRELIMINAR

O Estudo Preliminar é peça técnica essencial que subsidia a formulação do Termo de Referência e a justificativa dos valores de referência do certame. Todavia, no presente

procedimento, verifica-se que **não foi apresentada a composição de custos utilizada para alcançar os valores de referência, tampouco indicadas as referências extraídas do SINAPI ou de outros bancos oficiais que embasaram os cálculos.**

Tal omissão compromete a transparência e a rastreabilidade das estimativas orçamentárias, configurando afronta direta ao artigo 18, incisos I e IV, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133/2021¹, que impõe à Administração o dever de demonstrar a compatibilidade entre o preço estimado e o praticado no mercado, mediante planilhas analíticas, estudos técnicos e pesquisas de mercado.

A ausência de tais informações impede a correta formulação das propostas, pois não é possível aferir se os valores referenciais refletem a realidade de mercado ou se resultam de estimativas arbitrárias. O estudo preliminar, portanto, deixa de cumprir sua finalidade de subsidiar tecnicamente a vantajosidade e a economicidade da contratação, revelando-se incompleto e inconsistente.

Além disso, o documento aponta para a adoção da modalidade de julgamento “Técnica e Preço”, o que exige ainda maior rigor na definição dos critérios de avaliação técnica e na composição orçamentária, pois qualquer distorção nesses parâmetros compromete o equilíbrio entre a pontuação técnica e o valor econômico da proposta.

¹ **Art. 18.** A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;

(...)

IV - o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação; (...)

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

(...) VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

Assim, requer-se a revisão e republicação do estudo preliminar, com a devida inserção das planilhas de composição de custos, indicação expressa das referências utilizadas (tais como SINAPI, SICRO ou tabelas de órgãos oficiais), e justificativa dos valores estimados, em observância ao princípio da transparência e da vinculação ao instrumento convocatório.

II.2 – SOBRE O ITEM 6.1.1.1 – IMPRECISÃO QUANTO À ATUALIZAÇÃO, REVISÃO E CONTROLE DE QUALIDADE

O item 6.1.1.1 do Termo de Referência indica que será realizada “atualização e revisão” de dados, mencionando como base o Decreto nº 9.310/2018, o qual trata dos padrões de exatidão e controle de qualidade de levantamentos geodésicos e topográficos:

6.1 – DAS MACROAÇÕES, ETAPAS E PRODUTOS.

6.1.1 – DAS AÇÕES DE NATUREZA URBANÍSTICA.

6.1.1.1 - ETAPA I – LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL DA POLIGONAL DO JD DO CARMO II.

Nessa etapa será realizada a atualização e revisão do levantamento Planialtimétrico cadastral georreferenciado, já realizado do Núcleo com equipamento que permita precisão compatível com a atividade. Neste levantamento serão cadastradas todas as interferências necessárias, com o objetivo de checar o perímetro do núcleo e as edificações nele acrescentadas para permitir a análise e a leitura exata da situação fática e com o propósito de subsidiar a elaboração do projeto de regularização fundiária, bem como o projeto urbanístico contendo o parcelamento do núcleo. A cartografia deverá respeitar a precisão prevista do art. 29, §3º do Decreto nº 9.310, de 2018.

PRODUTO 1: Apresentação de relatório contendo a relação dos confrontantes da poligonal, planta (s) impressa (s) em escala apropriada e devidamente assinada (s), acompanhada (s) do (s) respectivo (s) arquivo (s) em meio digital, exportada (s) no formato de arquivo PDF, acrescentada (s) do (s) arquivo (s) vetorial (is) nos formatos de arquivo editáveis: DWG, shapefile, kml ou kmz, e da cópia da Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT); memorial descritivo da poligonal do núcleo.

Todavia, o edital é **omisso quanto ao método e aos parâmetros de controle de qualidade** a serem aplicados, deixando indeterminados pontos fundamentais para a execução contratual, como:

- a) Quais normas técnicas e tolerâncias serão utilizadas para aferição de precisão?
- b) Qual será o procedimento de validação dos produtos entregues?
- c) Quais instrumentos e sistemas de controle interno a Administração adotará para aferir a conformidade com o Decreto nº 9.310/2018?

A ausência dessas definições gera insegurança jurídica e técnica, pois impossibilita aos licitantes a adequada precificação dos serviços e abre margem para subjetividade na fiscalização e na aceitação dos produtos.

Some-se a isso a fixação de prazo exíguo de 30 (trinta) dias para execução de todas as etapas, o que, além de tecnicamente inviável, compromete o cumprimento dos requisitos de precisão exigidos pela norma federal.

Diante disso, requer-se: *a)* que o edital defina expressamente os métodos e padrões de precisão a serem adotados, em conformidade com o Decreto nº 9.310/2018; *b)* que seja reformado o prazo de execução de 30 dias para, no mínimo, 60 dias, garantindo a viabilidade técnica da execução e a integridade do controle de qualidade.

II.3 – DOS ITENS 6.1 E 6.2 – OMISSÕES QUANTO À DEMARCAÇÃO, MAPEAMENTO E VISITAS DE CAMPO

Os itens 6.1 e 6.2 tratam da execução do levantamento cadastral e do cadastro físico e social, mas não apresentam diretrizes mínimas para casos recorrentes em projetos de regularização fundiária, como a existência de múltiplas famílias em um mesmo lote.

A ausência de tais critérios **inviabiliza a padronização do mapeamento**, gerando incertezas quanto à metodologia de demarcação e individualização dos lotes. Questiona-se, portanto:

- a) Será elaborado croqui de individualização?

- b) O critério de fração será igualitário ou proporcional à área de uso?
- c) Haverá delimitação física em campo?
- d) No caso de ausência do morador, quantas visitas serão obrigatórias para considerar o cadastro válido?

A omissão desses parâmetros compromete a equivalência entre as propostas e viola o princípio do julgamento objetivo, previsto no artigo 37, XXI, da CF, uma vez que licitantes distintos poderão adotar metodologias diferentes, com custos e prazos díspares.

Ademais, o prazo de dois meses estabelecido para execução das visitas e cadastros é manifestamente insuficiente, considerando a quantidade de 784 famílias e a complexidade da coleta de informações socioeconômicas e documentais.

Assim, requer-se que o edital seja reformado para: *a)* detalhar o procedimento de mapeamento e demarcação dos lotes; *b)* fixar o número mínimo de tentativas de visita em campo; *c)* ampliar o prazo de execução para 3 (três) meses, de modo a compatibilizar a atividade com a realidade operacional e garantir a qualidade dos dados coletados.

II.4 – DA LOCAÇÃO DE VEÍCULO (ITEM 7) – DESAJUSTE DE VALORES E OMISSÃO DE CUSTOS OPERACIONAIS

O item 7 do Termo de Referência prevê a locação de veículo para a execução contratual, porém, os valores de referência constantes nas planilhas apresentam-se abaixo dos praticados no mercado, sem qualquer justificativa técnica:

7 – DA LOCAÇÃO DE VEÍCULOS.

7.1 – VEÍCULO DE PASSEIO – LOCOMOÇÃO EQUIPE TÉCNICA.

Durante o prazo de vigência do contrato, a CONTRATADA deverá manter **veículo automotor de passeio 1.000 cc³** -, para o transporte de pessoas. Um veículo será do tipo ~~automóvel~~ passeio, 04 (quatro) portas, equipado com ar condicionado e direção hidráulica, com potência/motor mínima de 65 cv (cavalo vapor) e 1.000 cc (cilindradas cúbicas) e capacidade para 05 (cinco) pessoas, com no máximo 2 anos de fabricação (em relação ao ano de assinatura do Contrato), em excelente estado de conservação e manutenção. Será admitido como combustível gasolina, álcool e/ou GNV. A



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURIDICOS
NÚCLEO DO PROGRAMA LOTE SEGURO

manutenção, seguro e estacionamento deverão estar incluídos no valor orçado. No caso de pane ou manutenção o veículo deverá ser substituído imediatamente por outro com as mesmas especificações.

Produto	Valor Unit.	Total Mês	Valor Total
Locação de veículo (08 meses)	R\$ 2.278,50	R\$ 2.278,50	R\$ 20.889,97

Além disso, **não foram considerados os custos acessórios indispensáveis**, tais como combustível, rodagem média, manutenção preventiva e corretiva, e seguro obrigatório, componentes essenciais da despesa total de locação operacional.

A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 23, §1º², determina que a estimativa de preços deve ser fundamentada em fontes oficiais ou em pesquisas de mercado atualizadas, devendo o orçamento detalhar todos os custos diretos e indiretos.

² **Art. 23.** O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

§ 1º No processo licitatório para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, conforme regulamento, o valor estimado será definido com base no melhor preço aferido por meio da utilização dos seguintes parâmetros, adotados de forma combinada ou não:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços ou no banco de preços em saúde disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

A ausência desses elementos compromete a exequibilidade do valor global e pode gerar desequilíbrio econômico-financeiro.

Requer-se, pois, a reformulação dos valores de referência relativos à locação de veículos, mediante: *a)* inclusão dos custos de combustível, quilometragem média mensal e manutenção; *b)* atualização da cotação de mercado; *c)* publicação da planilha de composição dos custos unitários revisada.

II.5 – DO ITEM 8 – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E INSCRIÇÃO NO MINISTÉRIO DA DEFESA

O Termo de Referência exige a elaboração de produto aerofotogramétrico, o qual, nos termos da legislação federal, só pode ser executado por empresas devidamente registradas no Ministério da Defesa, conforme o Decreto Federal nº 9.600/2018 e a Portaria nº 957/GC3/2015.

A ausência dessa exigência no edital compromete a legalidade e a segurança institucional da contratação, visto que apenas entidades inscritas no Sistema de Cartografia e Levantamento Aerofotogramétrico Nacional (SISCLATEN) podem realizar levantamentos aéreos e manipular dados sensíveis de território nacional.

Dessa forma, requer-se a inclusão expressa da obrigatoriedade de registro no Ministério da Defesa, com indicação de comprovação mediante certificado válido, conforme previsto nos endereços oficiais (<https://www.gov.br/defesa/pt-br/assuntos/aerolevamento>;

III - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso;

IV - pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;

V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

<https://www.gov.br/pt-br/servicos/inscrever-entidades-executantes-de-aerolevamento-junto-ao-md-sisclaten>).

Tal medida assegura a observância da legislação vigente e evita a nulidade contratual por inobservância de norma federal de ordem pública.

II.6 – DA NECESSIDADE DE REVISÃO DOS PARÂMETROS TÉCNICOS DE PONTUAÇÃO (QUADRO NT4)

O Quadro NT4, que trata da pontuação técnica das propostas, revela evidente desproporcionalidade e ausência de nexos lógicos entre os parâmetros de pontuação e o objeto licitado, em manifesta ofensa aos princípios da isonomia, competitividade e julgamento objetivo previstos no artigo 37, XXI, dentre outros, da Constituição Federal e da Lei de Regência em licitações:

CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO DE PONTUAÇÃO EXPERIÊNCIA DA EMPRESA – NT4	Pontuação máxima: 40
a) Execução de Levantamentos Planialtimétrico Cadastrais de núcleos de interesse social	
< 50.000 m ²	2
de 50.000 a 100.000	5
Acima de 100.000	8
b) Realização de cadastro físico e social com coleta de documentação	
< 2.000 cadastros	2
De 2.000 a 6.000 cadastros	5
Acima de 6.000 cadastros	8
c) Plano de Regularização Fundiária	
< 5 planos	2
de 5 a 10 planos	5
Acima de 10 planos	8
d) Execução de Projeto de Regularização Fundiária com memoriais descritivos	
< 30 unidades	2
de 30 a 60 unidades	5
Acima de 60 unidades	8

e) Regularização de lotes em assentamentos habitacionais urbanos de interesse social	
< 1.000 lotes	2
de 1.000 a 2.000 lotes	5
Acima de 2.000 lotes	8

Verifica-se que os intervalos de pontuação das faixas (2, 5 e 8 pontos) foram estabelecidos de forma arbitrária, sem qualquer estudo técnico que justificasse as proporções. Tal situação, longe de refletir a complexidade real do objeto, distorce a avaliação de experiência e cria barreiras indevidas à competição, favorecendo determinadas empresas de forma indireta.

Com efeito, o núcleo urbano informal a ser regularizado possui área de 105.807 m² e 784 famílias, dimensões que deveriam balizar todos os parâmetros técnicos. Contudo, para o item “a” – *Execução de Levantamento Planialtimétrico Cadastral* –, a pontuação máxima de 8 pontos é atribuída a áreas “*acima de 100.000 m²*”, ou seja, praticamente equivalente à área total do próprio objeto licitado. Ocorre que tal parâmetro impede a gradação real de experiência de modo proporcional ao escopo pretendido, tornando as faixas de pontuação tecnicamente inúteis e juridicamente inconsistentes.

A distorção torna-se ainda mais evidente no item “b” – *Realização de Cadastro Físico e Social com Coleta de Documentação*, em que o quantitativo exigido para a pontuação máxima supera em 7,65 vezes o total de famílias do projeto (5.000 x 784). Em outras palavras, o edital atribui pontuação mínima a quem tenha experiência equivalente ao escopo do contrato e máxima a quem possua experiência absolutamente desproporcional.

As distorções se repetem em todos os subitens do quadro: o item “c” (*Plano de Regularização Fundiária*), o item “d” (*Trabalhos Conclusivos de Regularização Fundiária*) e o item “e” (*Trabalhos de Regularização Ambiental*) demonstram ausência de correlação entre o esforço técnico e a pontuação.

Assim, requer-se a integral reformulação do Quadro NT4, para que os parâmetros de pontuação reflitam proporcionalidade, pertinência e compatibilidade com a realidade do objeto.

II.7 – DO ITEM 1.4 – DA QUALIFICAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA BÁSICA (NT3)

O item 1.4, atinente à qualificação da equipe técnica básica, impõe restrições indevidas quanto à formação do Coordenador Geral, admitindo apenas Engenheiros Civis, Arquitetos e Bacharéis em Direito:

1 - Coordenador Geral: Formação superior em Direito e/ou Arquitetura e Urbanismo e/ou Engenharia Civil, com experiência profissional de no mínimo 20 (vinte) anos e experiência de no mínimo 8 (oito) anos como responsável técnico e/ou na função de direção e/ou coordenação de equipe de urbanização e/ou de regularização fundiária em assentamentos ou núcleos habitacionais de interesse social, comprovadas por meio de *Curriculum Vitae* e atestado(s) ou certidão(ões) emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, acompanhado(s) do(s) respectivo(s) Certificado(s) de Acervo Técnico, expedido(s) pelo CAU ou CREA para o caso de arquitetos e engenheiros. Para o caso de advogados, certidão expedida por cartórios ou

Tal limitação viola o princípio da isonomia e da competitividade, uma vez que há outras formações profissionais legalmente aptas a exercer as atribuições inerentes à coordenação técnica de projetos de regularização fundiária, a exemplo de Engenheiros Cartógrafos, Engenheiros Agrimensores, Engenheiros Ambientais e Geógrafos, todos reconhecidos pelo Sistema CONFEA/CREA e com competência técnica e legal para o desempenho de tais funções.

Portanto, o termo deve ser reformado para: “*Engenharia Civil e afins*”, garantindo amplitude e legalidade à participação de outros profissionais com atribuições equivalentes.

Ademais, o requisito de oito anos de experiência na função de coordenação revela-se **desarrazoado**, considerando que a Lei Federal nº 13.465/2017, que regulamentou o atual

modelo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), foi promulgada há menos de oito anos. Exigir experiência superior ao tempo de vigência da norma é tecnicamente impossível e juridicamente irrazoável.

Dessa forma, requer-se a redução do tempo mínimo de experiência para dois ou três anos, em consonância com o cargo de Supervisor de Projeto Urbanístico, cuja exigência é mais coerente com a realidade temporal e de mercado.

II.8 – DA DESPROPORCIONALIDADE DO QUADRO NT3 – EXIGÊNCIA DE EXPERIÊNCIA EXCESSIVA

A análise do Quadro NT3 evidencia que os critérios de pontuação para a equipe técnica não apenas são desproporcionais, mas também tecnicamente inconcebíveis, por exigirem quantidades de experiências incompatíveis com o mercado e com o porte do objeto.

A título de exemplo, o Coordenador Geral precisa comprovar mais de 200 planos de regularização, o que, em 12 anos de experiência máxima, representaria 17 planos por ano – algo impossível na realidade prática do setor, tendo em vista que cada regularização demanda longos trâmites técnicos, jurídicos e administrativos:

EQUIPE TÉCNICA BÁSICA – NT3:	Pontuação máxima: 30 PONTOS
1 - Coordenador Geral.	
1 - Supervisor de Projeto e Urbanismo.	
1 – Responsável Técnico do Trabalho Técnico Social.	
2- Assistente Social Pleno de Campo	
1 - Engenheiro Ambiental/Florestal e ou Biólogo	
COORDENADOR GERAL	Pontuação máxima: 10,0
Experiência do Coordenador Geral	Pontos máximos: 5,0
Tempo de experiência em direção ou coordenação	

≥ 8 e < 10 anos	1,0
≥ 10 e < 12 anos	3,0
≥ 12 anos	5,0
Atestados ou certidões emitidas por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados das respectivas certidões	Pontos máximos: 5,0
Planos de regularizações de parcelamento do solo ou núcleos habitacionais	
<100 planos	1,0
≥ 100 e < 200 planos	2,0
≥ 200 planos	5,0

O mesmo raciocínio aplica-se ao Supervisor de Projeto Urbanístico, que deve comprovar 150 planos de regularização, e à Responsável Técnica pelo Trabalho Social, que deve apresentar experiência comprovada em 5.000 famílias – o equivalente a mais de seis vezes o universo de famílias do projeto em licitação (784):

SUPERVISOR DE PROJETO E URBANISMO	Pontuação máxima: 5,0
Experiência do Supervisor de Projetos de Urbanismo	Pontos máximos: 2,0
Tempo de experiência em supervisão ou coordenação	
≥ 5 e < 10 anos	0,5
≥ 10 e < 12	1,0
≥ 12 anos	2,0
Atestados ou certidões emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados das respectivas certidões	Pontos máximo: 3,0
Projetos de regularização urbana em núcleos habitacionais	
<100 projetos	1,0
≥100 e < 150 projetos	2,0
≥150 projetos	3,0

RESPONSÁVEL TÉCNICO DO TRABALHO SOCIAL		Pontuação máxima: 5,0
Experiência do Responsável Técnico do Trabalho Técnico Social		Pontos máximos: 2,0
Tempo de experiência em supervisão ou coordenação		
≥ 5 e < 10 anos		0,5
≥ 10 e < 12 anos		1,0
≥ 12 anos		2,0

Atestados ou certidões emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados das respectivas certidões		Pontos máximos: 3,0
Famílias atendidas em trabalhos de consultoria, direção ou coordenação em levantamentos socioambientais e/ou socioeconômicos em núcleos habitacionais irregulares		
< 2.500 famílias		1,0
≥ 2.500 e < 5.000 famílias		2,0
≥ 5.000 famílias		3,0
ASSISTENTE SOCIAL PLENA DE CAMPO		Pontuação máxima: 5,0
Experiência em trabalho social de campo em regularização fundiária e/ou área de interesse social		Pontos máximos: 2,0
Tempo de experiência em trabalho social de campo		
≥ 5 e < 10 anos		0,5
≥ 10 e < 12		1,0
≥ 12 anos		2,0
Atestados ou certidões emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados das respectivas certidões		Pontos máximo: 3,0
≥ 5 e < 10 anos		0,5
≥ 10 e < 12 anos		1,0
≥ 12 anos		2,0

Essas exigências contrariam frontalmente os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade (art. 37, *caput*, CF), segundo o qual as exigências relacionadas às licitações devem se compatibilizar com o necessário à execução do objeto.

Além disso, o edital impõe requisitos imprecisos quanto à comprovação de experiência de Assistentes Sociais e profissionais ambientais, sem esclarecer se os atestados deverão ser registrados em Conselho Profissional (CREAS, CREA, CRBio) ou se bastará a comprovação por currículo, gerando insegurança jurídica e subjetividade na avaliação:

ENGENHEIRO AMBIENTAL/FLORESTAL/BIOLOGO		Pontuação máxima: 5,0
Experiência em trabalho socioambiental de campo em regularização fundiária e/ou área de interesse social		Pontos máximos: 2,0
Tempo de experiência em trabalho socioambiental de campo		
≥ 5 e < 10 anos		0,5
≥ 10 e < 12		1,0
≥ 12 anos		2,0
Atestados ou certidões emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados das respectivas certidões		Pontos máximo: 3,0
≥ 5 e < 10 anos		0,5
≥ 10 e < 12 anos		1,0
≥ 12 anos		2,0

Requer-se, assim: *a)* a revisão do Quadro NT3, adequando os quantitativos de experiência à complexidade do objeto licitado; *b)* a padronização da forma de comprovação de experiência profissional (atestados registrados nos conselhos de classe competentes ou por declaração do órgão contratante); *c)* a eliminação de exigências desproporcionais e impeditivas, restabelecendo a isonomia e a ampla competitividade do certame.

II.9 – DA INADEQUAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA – TRANSPOSIÇÃO INDEVIDA DE MODELO DA CDHU

Constata-se, pela leitura do Termo de Referência, que seu conteúdo é substancialmente idêntico aos modelos utilizados pela CDHU, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, para **contratos com valor global superior a R\$ 400 milhões**, conforme acesso através do link https://app.cdhu.sp.gov.br/Licitacoes/busca_internet.aspx:

LICITAÇÃO	10.47.034	0034 / 22	Em Andamento	Contratação de empresas ou consórcio de empresas para prestação de serviços técnicos especializados, mediante atividades de consultoria, assessoria e execução de ações que contemplem as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e administrativas, inerentes ao processo de regularização fundiária urbana (Reurb), visando atender às necessidades derivadas do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais "Cidade Legal", instituído por meio do Decreto Estadual nº 52.052/07 e alterado pelo Decreto Estadual nº 56.909/11, e da regularização fundiária urbana de áreas e de conjuntos habitacionais da CDHU.
-----------	---------------------------	---------------------------	--------------	--

4. DO VALOR GLOBAL ORÇADO PELA CDHU

- 4.1. O valor global orçado pela CDHU para a contratação é de **R\$ 457.053.887,30** (Quatrocentos e cinquenta e sete milhões, cinquenta e três mil, oitocentos e oitenta e sete reais e trinta centavos), distribuídos nos respectivos lotes, conforme detalhados no quadro abaixo:

LOTE	REGIÕES	VALOR
01	Município São Paulo (capital)	R\$ 67.023.911,64
02	RMSP – Oeste	R\$ 39.866.200,65
03	RMSP – Leste	R\$ 44.670.514,05
04	RMSP – Sudeste	R\$ 40.072.422,78
05	Registro e Santos	R\$ 49.836.532,70
06	Vale do Paraíba e Litoral Norte	R\$ 39.100.220,13
07	Itapeva e Sorocaba	R\$ 42.395.888,53
08	Campinas e Piracicaba	R\$ 44.290.804,86
09	Araçatuba, Araraquara, Bauru, Marília e Presidente Prudente	R\$ 43.951.594,87
10	Barretos, Franca, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto	R\$ 45.845.797,09
TOTAIS		R\$ 457.053.887,30

- 4.2. Os valores globais orçados pela CDHU para execução dos serviços objeto desta Licitação têm como base os valores unitários contidos no ANEXO XI – Planilha de Composição de Preços Unitários que dão origem ao ANEXO X – Planilha

III - EQUIPE TÉCNICA CHAVE – Pontuação máxima: 30 PONTOS

III – EQUIPE TÉCNICA CHAVE	Pontuação máxima: 30 PONTOS	Critério de Pontuação	
Subitem	Pontos Máximos	Requisito	Pontuação
a) Coordenador Geral	10	- Tempo de experiência em direção e/ou coordenação e/ou responsabilidade técnica ≥ 6 e < 10 anos	1,0
		- Tempo de experiência em direção e/ou coordenação e/ou responsabilidade técnica ≥ 10 e < 12 anos	3,0
		- Tempo de experiência em direção e/ou coordenação e/ou responsabilidade técnica ≥ 12 anos	6,0
		- < 6.000 lotes/unidades habitacionais averbados e/ou titulados e/ou registrados, resultantes de regularização fundiária de interesse social	1,0
		- ≥ 6.000 e < 7.000 lotes/unidades habitacionais averbados e/ou titulados e/ou registrados, resultantes de regularização fundiária de interesse social	2,0
		- ≥ 7.000 lotes/unidades habitacionais averbados e/ou titulados e/ou registrados, resultantes de regularização fundiária de interesse social	4,0

b) Coordenador Setorial de Projeto Urbanismo	5	- Tempo de experiência em direção ou coordenação ≥ 4 e < 6 anos	0,5
		- Tempo de experiência em direção ou coordenação ≥ 6 e < 8 anos	1,0
		- Tempo de experiência em direção ou coordenação ≥ 8 anos	2,0
		- < 100 projetos de regularização urbana em núcleos habitacionais de interesse social	1,0
		- ≥ 100 e < 150 projetos de regularização urbana em núcleos habitacionais de interesse social	2,0
		- ≥ 150 projetos de regularização urbana em núcleos habitacionais de interesse social	3,0
c) Coordenador Setorial Ambiental	5	- Tempo de experiência em direção ou coordenação ≥ 4 e < 6 anos	0,5
		- Tempo de experiência em direção ou coordenação ≥ 6 e < 8 anos	1,0
		- Tempo de experiência em direção ou coordenação ≥ 8 anos	2,0
		- < 15 estudos técnicos nos moldes dos arts. 64 ou 65 da Lei 12.651/12	0,5
		- ≥ 15 e < 30 estudos técnicos nos moldes dos arts. 64 ou 65 da Lei 12.651/12	1,0
		- ≥ 30 estudos técnicos nos moldes dos arts. 64 ou 65 da Lei 12.651/12	3,0

Licitação n.º 018/2025

Licitação n.º 0034/22 (CDHU)

Entretanto, o objeto do presente certame possui valor aproximado de R\$ 1 milhão, abrangendo apenas um núcleo urbano informal com cerca de 784 famílias. A transposição literal de parâmetros, prazos, exigências e especificações de um edital de grande escala para uma contratação de pequeno porte é tecnicamente inadequada e juridicamente viciada.

Tal descompasso gera: *(i)* incompatibilidade entre o porte econômico e as exigências técnicas; *(ii)* critérios de pontuação desproporcionais, baseados em universos de trabalho completamente distintos; *(iii)* sobrecarga documental e burocrática que afasta potenciais licitantes, restringindo a competitividade.

O artigo 18, §2º, da Lei nº 14.133/2021, estabelece que a Administração deve dimensionar o objeto e suas exigências de acordo com a complexidade e o valor da contratação, de modo a assegurar a economicidade e a ampla participação.

Assim, requer-se que o Termo de Referência seja revisto e ajustado ao porte do projeto municipal, adequando suas exigências técnicas, quantitativos, prazos e critérios de pontuação à escala de R\$ 1 milhão, sob pena de nulidade do instrumento convocatório.

III – DO EFEITO SUSPENSIVO

É patente, com *venia*, que é necessária a concessão de efeito suspensivo à presente impugnação por V. Senhoria, até que se decida acerca do mérito impugnativo, pena de, não o fazendo, dar-se o prosseguimento do certame licitatório, consumando os atos seriamente restritivos e hábeis a macularem, material e imaterialmente, os fins pretendidos pelo Município com a contratação.

IV – DOS PEDIDOS

São as razões pelas quais se requer que a presente petição seja recebida e conhecida por V. Senhoria, atribuindo-lhe EFEITO SUSPENSIVO e reconhecendo, no mérito, a sua PROCEDÊNCIA, de maneira a se determinar a reforma do Edital para se *(i)* revise o Estudo Preliminar, promovendo a devida composição de custos e referências do SINAPI; *(ii)* inclua parâmetros objetivos de controle de qualidade e amplie o prazo mínimo para 60 dias no item 6.1.1.1 do Termo de Referência; *(iii)* reformule os itens 6.1 e 6.2 do Termo de Referência, detalhando critérios de demarcação, visitas e prazos mínimos de 3 meses; *(iv)* adeque os

valores de locação de veículos e inclua os custos acessórios pertinentes; (v) determine a obrigatoriedade de registro no SISCLATEN/Ministério da Defesa para serviços aerofotogramétricos; (vi) reformule os Quadros NT3 e NT4 de Pontuação Técnica, eliminando critérios desproporcionais e subjetivos; (vii) amplie as formações técnicas admitidas para o Coordenador Geral para “Engenharia Civil e afins”; e (viii) proceda à revisão integral do Termo de Referência, afastando a reprodução indevida do modelo da CDHU e adequando-o ao porte e valor do projeto, de modo a sanar omissões e lacunas que dificultem a regular elaboração de proposta de preços.

Pleiteia pelo deferimento da juntada dos anexos documentos, notadamente os de identificação da Impugnante e a íntegra do Edital Convocatório.

No quanto o entendimento de V. Senhoria concordar com o da Impugnante, pugna seja a presente manifestação recebida, então, apenas a título de pedido de esclarecimentos.

Requer que a decisão sobre esta Impugnação seja também encaminhada ao endereço eletrônico do Peticionário, enquanto medida de publicidade: *heber@geoja.com.br*.

Termos em que,
P. E. deferimento.

São Paulo (SP), 15 de outubro de 2025.

GEOJÁ MAPAS DIGITAIS E AEROLEVANTAMENTO LTDA

CNPJ n.º 04.307.683/0001-85

Heber Jefferosn Sultanum

Sócio-Diretor

RG: 23.601.443-2

CPF: 253.152.118-60

CREA 5060742830