PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 1469
Mov. 472

ATA 094/DELI/2026

LICITAÇÃO.COHAPAR Nº 14/2026

PROTOCOLO nº 24.873.840-5

OBJETO: Contratação de empresa especializada para execução de serviços de Regularização Fundiária de Interesse Social, em áreas localizadas no município de **UNIÃO DA VITÓRIA.**

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Trata-se de Ata de Julgamento do **RECURSO ADMINISTRATIVO** interposto pela empresa **MINAS ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA** contra a decisão de sua desclassificação por não atendimento ao item 4.2 do Anexo II do instrumento convocatório.

Conforme registrado na Ata nº 065/DELI/2026 (mov. 355), o resultado atual do certame é:

	LICITANTE	ME/EPP	PROPOSTA (R$)	NEGOCIAÇÃO (R$)	SITUAÇÃO
1º	**SOLO TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO LTDA.**	**EPP**	**84.900,00**	**-**	**-**
2º	AMBIENTGEO ENGENHARIA LTDA.	ME	164.700,00	-	-
3º	ATEXARA TECNOLOGIA E SOLUÇÕES LTDA.	ME	169.000,00	-	-
4º	ASP ASSESSORIA SOCIAL E PESQUISA LTDA.	EPP	2.000.000,00	-	-
-	~~MINAS ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA.~~	~~ME~~	~~84.850,00~~	~~infrutífera~~	DESCLASSIFICADA

2. TEMPESTIVIDADE

Conforme os registros do *chat* no sistema Licitações-e (mov. 461), em 21/07/2026 foi registrada de intenção de recurso da Recorrente e da empresa Ambientegeo Engenharia, bem como indicado o prazo final para apresentação das razões em 29/07/2026.

Em 22/07/2026 a Recorrente apresentou Recurso Administrativo (mov. 464-465). A empresa Ambientegeo Engenharia não se manifestou.

Em 30/07/2026 os demais participantes do certame foram devidamente comunicados acerca da interposição do recurso, ocasião em que se inaugurou o prazo de 5 (cinco) dias úteis para a apresentação de contrarrazões, com termo final em 06/08/2026 (mov. 468).

Somente a empresa Solo Topografia apresentou contrarrazões no dia 05/08/2026 (mov. 469-470).

Por fim, conforme detalhado, verifica-se o preenchimento dos pressupostos de admissibilidade, sendo o recurso **tempestivo**.

3. RECURSO

3.1. DAS ALEGAÇÕES DA RECORRENTE

A Recorrente insurge-se contra sua inabilitação alegando, em síntese, que:

Assinatura Simples realizada por: **Elizabete Maria Bassetto (XXX.714.279-XX)** em 13/08/2026 14:36 Local: COHAPAR/DELI. Inserido ao protocolo **24.873.840-5** por: **Silvia Fatima Soares** em: 13/08/2026 14:10. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **cbaa77734b3ce715b36c524e067ee3d**

1. o item 4.2 do Anexo II exige apenas a "execução de projeto e execução de Regularização Fundiária" e que o edital não exigia comprovação de acompanhamento de trâmites cartoriais diretos pela licitante;
2. possui capacidade operacional superior à exigida, apresentando atestados que somam **1.255 imóveis regularizados** (Cristais/MG com 693 lotes e Piracicaba/SP com 562 lotes), superando em quase 14 vezes o patamar mínimo (91 lotes);
3. o ato de registrar é privativo do Oficial de Registro de Imóveis e que a obrigação da empresa contratada limita-se a fornecer os produtos técnicos e estudos que subsidiam a CRF;
4. criou-se exigência não prevista no edital, ferindo o princípio da vinculação ao instrumento convocatório

3.2. DAS CONTRARRAZÕES DA RECORRIDA

A Recorrida manifestou-se pela improcedência total do recurso, apontando que:

1. o termo "com a efetiva entrega do título registrado" é um requisito de resultado final que deve ser demonstrado inequivocamente, e não uma mera atividade intermediária.
2. a Recorrente admite em sua peça recursal (Item XI) ter plena ciência de que, se contratada, será responsável por gerir, protocolar e acompanhar os processos até o registro das matrículas. Portanto, torna-se contraditório alegar que tal competência não deve ser exigida na habilitação técnica.
3. a COHAPAR atuou de forma lícita ao realizar diligências para apurar a verdade real sobre os atestados apresentados, constatando que os serviços anteriores da recorrente não abrangeram o ciclo final do registro imobiliário.
4. o não provimento do recurso garante que as empresas que cumpriram integralmente as regras do edital não sejam prejudicadas por uma flexibilização indevida.

4. ANÁLISE DO RECURSO

O ponto central da controvérsia reside unicamente em verificar se a Recorrente atendeu ao requisito de qualificação técnica previsto no **item 4.2 do Anexo II do Edital**, qual seja, a comprovação de aptidão operacional para a execução completa de serviços de Regularização Fundiária de Interesse Social que tenham culminado no resultado final exigido pelo instrumento convocatório – entrega dos títulos regularizados.

4.1. DA OBRIGATORIEDADE EDITALÍCIA DE ENTREGA DE TÍTULOS REGISTRADOS E DA VINCULAÇÃO AO EDITAL

O subitem 4.2 do item Documentação Relativa à Qualificação Técnica do Anexo II do Edital estabelece, de forma literal e inequívoca, a seguinte exigência para a comprovação de capacidade técnica técnico-operacional:

> ***4.2.*** *Comprovação de Capacidade Técnica em nome da empresa licitante, mediante a apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnico-Operacional, comprovando o desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto desta licitação, com características semelhantes às exigidas nas parcelas de maior relevância técnica a seguir indicadas:*

Assinatura Simples realizada por: **Elizabete Maria Bassetto (XXX.714.279-XX)** em 13/08/2026 14:36 Local: COHAPAR/DELI. Inserido ao protocolo **24.873.840-5** por: **Silvia Fatima Soares** em: 13/08/2026 14:10. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **cbaa77734b3ce715b36c524e067ee3d**

ATA 094/DELI/2026

TABELA 02 – SERVIÇOS REALIZADOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Execução de Projeto e execução de Regularização Fundiária com a efetiva entrega do título registrado na matrícula aos beneficiados pela regularização conforme o procedimento estabelecido pelo ordenamento jurídico vigente. *No mínimo **91** títulos regularizados.*

Obs.1: *As quantidades da tabela acima correspondem a 50% dos serviços a executar.*
Obs.2: *Esclarecemos que os Atestados de Capacidade Técnico-Operacional previstos neste item, deverão contemplar TODOS os requisitos relativos à parcela relevante do objeto da presente licitação, NOTADAMENTE a efetiva entrega do título registrado na matrícula aos beneficiados pela regularização fundiária, e a quantidade total de títulos regularizados.*
Excepcionalmente, havendo a necessidade de apresentar qualquer documento com o fito de comprovar o descrito nos atestados, recomenda-se que sejam apresentados JUNTAMENTE com os mesmos.
Reforçamos, ainda, que eventuais diligências quanto aos atestados e eventuais documentos apresentados que se façam necessárias, só serão efetuados no caso de dúvidas, por parte da Comissão, e serão sempre acerca de informações ou dados já constantes nos mesmos.

O teor da **Nota 2** do referido dispositivo reforça o rigor do resultado exigido ao dispor que os atestados apresentados *"deverão contemplar TODOS os requisitos relativos à parcela relevante do objeto da presente licitação, **NOTADAMENTE a efetiva entrega do título registrado na matrícula aos beneficiados**"*.

Não se criou exigência, a necessidade de comprovação da efetiva entrega dos títulos registrados é previsão editalícia expressa.

A qualificação técnica tem como finalidade a verificação da habilidade ou aptidão para a execução do objeto do contrato. As regras de habilitação servem para mitigar o risco da execução contratual futura. No caso em comento, o **êxito no registro é a atividade-fim contratada (Regularização Fundiária), por isso a experiência anterior deve ser comprovada na habilitação.**

A exigência de entrega do título registrado não é uma cláusula dissociada ou desproporcional ao objeto licitado. Pelo contrário, ela guarda perfeita consonância com o **item 7 do Termo de Referência (Critério de Medição e de Pagamento)**, que prevê o seguinte fluxo de adimplemento contratual:

TABELA 06 - CRONOGRAMA DE PAGAMENTO		
ETAPA	**DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS A SEREM ENTREGUES**	**PORCENTAGEM DE PAGAMENTO**
1ª	Relatório da análise do cadastro das famílias (item **5.1**), Levantamento topográfico georreferenciado (item **5.2**) e Projeto de Regularização Fundiária.	25% do quantitativo de títulos contratados.
2ª	Projeto de Regularização Fundiária aprovado perante o poder público municipal com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (item **5.3**)	15% do quantitativo de títulos contratados.
3ª	Entrega das matriculas na COHAPAR, com o registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF em nome das famílias beneficiárias, dos municípios que compõem o lote, (item **5.4**.)	O saldo relativo ao total de títulos emitidos, compensados os valores pagos na 1º e 2º etapas, de modo que a parcela final reflita exatamente o valor unitário do título indicado na proposta de preços, considerando o número de títulos efetivamente entregues e registrados.

Assinatura Simples realizada por: **Elizabete Maria Bassetto (XXX.714.279-XX)** em 13/08/2026 14:36 Local: COHAPAR/DELI. Inserido ao protocolo **24.873.840-5** por: **Silvia Fatima Soares** em: 13/08/2026 14:10. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **cbaa77734b3ce715b36c524e067ee3d**

O cronograma financeiro do edital é categórico ao vincular a parcela preponderante do contrato (**60% do valor global**) à efetiva entrega física das matrículas registradas.

A COHAPAR não licita a mera elaboração de peças técnicas, plantas ou desenhos preliminares, contrata a **titulação das famílias**, isto é, o resultado final é a regularização efetiva.

Portanto, para se habilitar no certame, os interessados devem obrigatoriamente comprovar experiência anterior em serviços equivalentes em características e complexidade, o que pressupõe, necessariamente, a comprovação de que seus trabalhos pretéritos culminaram no efetivo registro imobiliário dos beneficiários. Afastar tal exigência em sede de julgamento recursal esvaziaria a finalidade pública da contratação e violaria frontalmente o princípio da vinculação ao instrumento convocatório.

4.2. DA REJEIÇÃO DOS ARGUMENTOS SECUNDÁRIOS DA RECORRENTE

A Recorrente não nega a falta de experiência anterior na etapa de registro, mas tenta eximir-se de cumprir a exigência do edital por meio de argumentos que se revelam juridicamente frágeis e infundados.

A invocação do art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017 é inteiramente impertinente. O referido dispositivo legal limita-se a fixar o conteúdo técnico mínimo obrigatório que deve compor um *projeto* de regularização fundiária (atividades de engenharia, urbanismo e meio ambiente), não servindo como limitador do escopo de contratação da Administração Pública e tampouco das exigências de habilitação técnico-operacional estabelecidas de forma discricionária e legítima pela COHAPAR. Confundir o conteúdo técnico mínimo do projeto (atividade-meio) com o escopo global do contrato administrativo voltado à entrega final das escrituras (atividade-fim) constitui manifesto equívoco interpretativo.

De igual modo, o fato de o ato material do assento registral ser de atribuição exclusiva e indelegável do Oficial de Registro de Imóveis não afasta a responsabilidade da empresa contratada de gerir, conduzir e instruir todo o processo administrativo e jurídico para que o registro seja viabilizado. O monopólio cartorial de lavratura não se confunde com o dever técnico-operacional da contratada de, por exemplo, responder tempestivamente a Notas de Devolução (exigências do CRI), sanar dúvidas, retificar dados de beneficiários e instruir o feito com as peças jurídicas e sociais indispensáveis. A regularização fundiária é processo multidisciplinar complexo e eivado de entraves históricos, reduzir a atuação da empresa nessa fase a um mero "serviço de despachante" despreza a essencial expertise técnico-jurídica indispensável para que o registro de fato ocorra.

4.3. DO NÃO ATENDIMENTO INTEGRAL DAS EXIGÊNCIAS EDITALÍCIAS

Sustenta a Recorrente que comprovou experiência superior a exigida, que seriam de 1.255 imóveis regularizados frente à exigência de 91 títulos regularizados. De fato, diversamente, a capacidade técnica não foi devidamente comprovada, pois os atestados apresentados não atenderam ao disposto no item 4.2. do Anexo II do Edital.

Assinatura Simples realizada por: **Elizabete Maria Bassetto (XXX.714.279-XX)** em 13/08/2026 14:36 Local: COHAPAR/DELI. Inserido ao protocolo **24.873.840-5** por: **Silvia Fatima Soares** em: 13/08/2026 14:10. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **cbaa77734b3ce715b36c524e067ee3d**

Observe-se, pautada nos princípios do formalismo moderado, a Administração promoveu diligências para verificar a real abrangência dos atestados apresentados pela Recorrente, o resultado consta na análise da equipe de apoio da Superintendência de Regularização Fundiária (SURF), que emitiu a Nota Técnica 04/2026 SURF (mov. 352), que concluiu:

> *O atestado emitido pela Prefeitura de Cristais (fls.665.mov.124) não comprova que a empresa realizou a efetiva entrega do título registrado na matrícula, conforme exigido pelo edital, uma vez que, não é relacionado este serviço no "atestado de capacidade técnica" emitido pelo município de Cristais (mov.125). Ao observar o período de execução informado no atestado (25/07/2019 à 24/07/2021) e confrontar com as matrículas apresentadas (mov.131), observa que os respectivos registros em matrícula dos processos de regularização fundiária foram feitos em data posterior ao fim do período de execução contratual da empresa para com o município.*
>
> *Diante disso, foi feita a primeira diligência a empresa (mov. 180) tendo sido informado que o serviço de "efetiva entrega do título regularizado" foi feito para o Município de Cristais e encaminhou uma declaração do município de Cristais (mov. 185). Nesta declaração consta que a empresa ficou responsável por*
>
> *... "efetuar diligências / acompanhar a efetivação do registro nas respectivas matrículas dos títulos de REURB junto ao Cartório de Imóveis (...)".*
>
> *Em razão disso, permaneceram dúvidas para a equipe técnica se a empresa responsável pela serviços técnicos de fato era a responsável também por executar os serviços jurídicos e sociais e o registro junto ao cartório ou apenas acompanhamento, bem como se realizou a efetiva entrega dos títulos, o que motivou uma segunda diligência (mov. 191) abaixo colacionada:*
>
> *"A empresa MINAS ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA. executou a regularização fundiária nos núcleos Colina, Nossa Senhora Aparecida, Serra e Antônio Campos e foi a responsável pela efetiva entrega de títulos registrados na matrícula em nome dos beneficiários da REURB? Caso positivo, comprovar através da apresentação do contrato firmado junto ao município e das respectivas matriculas registradas no CRI em nome dos beneficiários."*
>
> *Os documentos apresentados em atendimento à esta segunda diligência (mov.197 a 328) não atendem ao solicitado, uma vez que o contrato (fls. 903 / mov. 198) encaminhado não corresponde aos serviços constantes do Atestado e da Declaração emitidos pelo Município de Cristais. Além disso, o contrato apresentado possui como objeto apenas o serviço de "Levantamento planialtimétrico cadastral com georreferenciamento".*
>
> *Sendo assim, foi encaminhado e-mail a Procuradora Jurídica do Município de Cristais transcrito abaixo:*
>
> > *"solicito por gentileza relatar sobre a participação da empresa MINAS ENGENHARIA no contrato firmado junto a este município para regularização fundiária dos núcleos "Colina, Nossa Senhora Aparecida, Serra, Buraco Fundo, Antônio Campos e Morro do Eduardo", enfatizando se a empresa foi responsável pela regularização fundiária completa, executando os serviços jurídicos, cartoriais, sociais e de entrega de títulos."*
>
> *Em resposta, a Procuradora do Município de Cristais informou que:*
>
> > ***"não consta no objeto contratual a execução integral da regularização fundiária**, tampouco a realização de atividades de natureza jurídica, cartorial ou social, nem a entrega de títulos de propriedade aos beneficiários. Tais atividades demandam procedimentos específicos, conduzidos por profissionais e órgãos competentes distintos,*

Assinatura Simples realizada por: **Elizabete Maria Bassetto (XXX.714.279-XX)** em 13/08/2026 14:36 Local: COHAPAR/DELI. Inserido ao protocolo **24.873.840-5** por: **Silvia Fatima Soares** em: 13/08/2026 14:10. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **cbaa77734b3ce715b36c524e067ee3d**

envolvendo análise jurídica, elaboração e aprovação de projetos de regularização fundiária, processamento perante os cartórios de registro de imóveis e demais etapas previstas na legislação aplicável."

Diante dos esclarecimentos, conclui-se que o atestado emitido pelo Município de Cristais não comprova a efetiva entrega de títulos aos beneficiários.

(1) o Atestado do Município de Pindamonhangaba (lfs.672,mov.126) apresenta a execução de serviços de levantamento topográfico georreferenciado cadastral com cadastramento de dados dos ocupantes, não atendendo ao exigido pelo edital, como a realização de projeto de regularização fundiária completa com a efetiva entrega dos títulos aos beneficiários.

(2) o Atestado de Piracicaba (fls.675,mov.127) não comprova a efetiva entrega de títulos, uma vez que não consta informação de que os títulos emitidos foram registrados nas respectivas matrículas pela empresa Minas Engenharia, razão pela qual se fez necessária realização de diligência (fls.858,mov.179), cuja resposta da empresa (fls.860,mov.180) esclareceu que a "responsável por fazer os tramites junto ao Cartório de Imóveis de Piracicaba foi a própria Prefeitura.

Diante do não atendimento integral dos requisitos do edital, não é possível habilitar a Recorrente com base em experiência técnica parcial, pois violaria o princípio da Vinculação ao Instrumento Convocatório. É provável que outras empresas que executam apenas serviços técnicos geométricos e de topografia escolheram não participar do certame por respeitarem a clareza imposta pelo item 4.2 do Anexo II. Assim, admitir a habilitação da recorrente *a posteriori* configuraria vantagem indevida a quem descumpriu as exigências do instrumento convocatório.

Portanto, considerando que os atestados apresentados pela Recorrente limitaram-se a comprovar experiência nas fases intermediárias (projetos e levantamentos) e não contemplaram o objeto exigido pelo item 4.2 do Anexo II do edital, impõe-se a manutenção da inabilitação.

Destaque-se que a exigência visa garantir que a empresa vencedora possua a experiência técnica para vencer os entraves de ponta a ponta durante a execução do contrato, culminando na matrícula registrada em nome do beneficiário.

Deve-se compreender, a regularização fundiária de interesse social é um processo complexo e multidisciplinar, que não se confunde com serviços meramente topográficos ou desenhos urbanísticos isolados. O objeto da contratação não é uma mera atividade-meio (desenhos, plantas, memoriais descritivos), mas sim um resultado final, qual seja, a entrega do título.

A pretensão administrativa é contratar a **titulação das famílias** e não apenas a elaboração de peças técnicas preliminares. Portanto, a ausência de comprovação da efetiva entrega do registro inviabiliza o atendimento ao requisito de qualificação técnica.

5. DECISÃO

Diante do exposto, com fundamento no art. 8º, XII, do RILC, recebo o recurso da **MINAS ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE LTDA** contra a decisão de desclassificação e **MANTENHO** a decisão recorrida em seus termos.

Assinatura Simples realizada por: **Elizabete Maria Bassetto (XXX.714.279-XX)** em 13/08/2026 14:36 Local: COHAPAR/DELI. Inserido ao protocolo **24.873.840-5** por: **Silvia Fatima Soares** em: 13/08/2026 14:10. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **cbaa77734b3ce715b36c524e067ee3d**

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 1475
Mov. 472

ATA 094/DELI/2026

Na forma do §2º do art. 125 do RILC[1], o processo será remetido à Autoridade Superior **para decisão quanto ao Recurso Administrativo**.

assinado eletronicamente
Elizabete Maria Bassetto
Agente de Contratação

[1] Art. 125 Dos atos da COHAPAR decorrentes da aplicação deste RILC, cabe:
I - recurso, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado da data de intimação ou de lavratura da ata, em face de:
(...)
§ 2º O recurso de que trata o inciso I do *caput* deste artigo será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

Assinatura Simples realizada por: **Elizabete Maria Bassetto (XXX.714.279-XX)** em 13/08/2026 14:36 Local: COHAPAR/DELI. Inserido ao protocolo **24.873.840-5** por: **Silvia Fatima Soares** em: 13/08/2026 14:10. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **cbaa77734b3ce715b36c524e067ee3d**

ePROTOCOLO

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls 1475a
Mov. 472

Documento: **ATA0942026JULGAMENTODERECURSO.pdf**.

Assinatura Simples realizada por: **Elizabete Maria Bassetto (XXX.714.279-XX)** em 13/08/2026 14:36 Local: COHAPAR/DELI.

Inserido ao protocolo **24.873.840-5** por: **Silvia Fatima Soares** em: 13/08/2026 14:10.

Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento com o código: