

Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2026

À

**Secretaria de Administração e de Recursos Humanos do município de Petrópolis**  
**Departamento de Licitações, Compras e Contratos Administrativos**

**A/c. Agente de Contratação**

**Referência:**

**Concorrência Eletrônica nº 16/2025**

**Processo nº 21.354/2024**

**I. OBJETO:**

CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS NECESSÁRIOS À ELABORAÇÃO DA REVISÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS DO MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS/RJ.

**II. ASSUNTO:**

Interposição de **Recurso** para a **INABILITAÇÃO** da empresa OLIVER ARQUITETURA LTDA, inscrita no CNPJ nº 07.273.779/0001-68.

A Urbanacon Consultas Urbanas Assessoria e Gerenciamento de Projetos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.078.426/0001-20, estabelecida na Rua Cesário Alvim, 55 – Bloco A – 704 – Humaitá – Rio de Janeiro/RJ, por meio de seu sócio, Sr. Wagner Vils Ribeiro dos Santos, portador da Carteira Profissional CAU/RJ nº A43560-0, inscrito no CPF nº 055.136.327-48, nos termos do que dispõe o edital de CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA nº 016/2025 em seu item 15; vem, tempestivamente, com fundamento nos artigos 165 a 168 da Lei nº 14.133/2021, interpor o presente **RECURSO ADMINISTRATIVO**, contra a decisão que declarou a empresa Oliver Arquitetura Ltda HABILITADA no referido certame, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

### III. DA TEMPESTIVIDADE:

O presente recurso é tempestivo, apresentado dentro do prazo legal, conforme previsto no artigo 165 da Lei nº 14.133/2021. Destacamos que nas mensagens do Sistema o prazo para apresentação do recurso passou a contar desde o dia 27/01/2026, às 11h:35m:18s, junto com o aceite do Agente de Contratação da intenção de recurso manifestada pela Urbanacon. Dessa forma, o prazo de 03 (três) dias úteis para o recebimento das razões recursais, se encerra no dia 02/02/2026 às 11h:35m.

### IV. DO RECURSO QUANTO AO PREÇO: INEXEQUIBILIDADE DA PROPOSTA DA EMPRESA OLIVER ARQUITETURA LTDA

#### • MARCOS LEGAIS APLICÁVEIS:

A empresa OLIVER ARQUITETURA LTDA apresentou proposta com desconto de 45,29% sobre o valor estimado da contratação. Nos termos do **art. 59, inciso III, da Lei nº 14.133/2021**, deverão ser desclassificadas as propostas que apresentem **preços inexequíveis** ou manifestamente incompatíveis com os custos necessários à execução do objeto.

O **§4º** ressalta que no caso de serviços de engenharia, serão consideradas **inexequíveis** as propostas cujos valores forem inferiores a **75%** do valor orçado pela administração. A elaboração de um Plano Local de Habitação de Interesse Social se enquadra como serviços de engenharia pela legislação vigente.

O **art. 11, inciso I**, da mesma lei, consagra o princípio do julgamento objetivo, enquanto o art. 5º impõe à Administração o dever de observância aos princípios da **isonomia, eficiência, planejamento e segurança jurídica**.

Ainda, o **art. 23** da Lei nº 14.133/2021 exige que os custos estimados e as propostas sejam compatíveis com os **preços de mercado** e com a **realidade da execução contratual**.

O Acórdão 963/2024 e a súmula 262 do TCU trata da necessidade da administração se certificar sobre a exequibilidade através de diligências. Contudo, ressalta a necessidade de atenção nos cálculos da equipe considerada no projeto, encargos sociais e trabalhistas, composição do BDI e questão logística.

Sobre o BDI, o acórdão do TCU nº 2622/2013 ressalta que “*é irregular a inclusão do IRPJ e da CSLL na composição do BDI, por se tratar de tributos incidentes sobre o lucro da empresa*”.

Diante das referências supracitadas, a Urbanacon vem apontar os seguintes pontos passíveis de desclassificação/inabilitação da empresa Oliver Arquitetura Ltda:

- **VALORES DE HONORÁRIOS DA EQUIPE TÉCNICA:**

A empresa OLIVER ARQUITETURA LTDA apresentou uma declaração para justificar os valores atribuídos em seu detalhamento de custo defendendo que são passíveis de exequibilidade do objeto da licitação.

Primeiramente, cabe destacar que o Tribunal de Contas da União possui entendimento consolidado de que a mera declaração de exequibilidade não supre a obrigação de comprovação concreta da viabilidade econômica, especialmente quando os valores se mostram artificialmente reduzidos.

Em segundo, a composição de custos apresentada não considera os valores atribuídos pela EMOP e pelo Conselho Federal de Serviço Social, de forma que desqualifica as referências institucionais sem qualquer menção sobre isso. Ainda apresenta referências de remunerações médias nacionais conforme dados oficiais do Governo Federal sem qualquer demonstração da veracidade.

Destaca-se, ainda, que a Planilha Orçamentária do PLHIS Petrópolis, ressalta em cada recurso da Equipe Técnica, que a mão-de-obra inclui ENCARGOS SOCIAIS na sua composição de custos unitários. Na minuta de contrato, está especificado na CLÁUSULA SEGUNDA – “*DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS: A prestação dos serviços deverá correr por conta da CONTRATADA, incluindo todas as despesas decorrentes e necessárias à sua plena e adequada execução, em especial as atinentes a seguros, transporte, alimentação, tributos, encargos trabalhistas e previdenciários*”.

Entretanto, a empresa Oliver Arquitetura Ltda apresentou proposta com valor significativamente inferior, justificando a redução de custos com a alegação de que executará os serviços por meio de contratação de autônomos e pessoas jurídicas, afastando, assim, os encargos trabalhistas previstos no edital

A conduta adotada pela empresa recorrida resulta em **vantagem competitiva indevida**, uma vez que:

- reduz artificialmente seus custos;

- inviabiliza a competição isonômica com empresas que observam integralmente a legislação trabalhista;
- caracteriza verdadeiro *jogo de planilha*, vedado pela legislação e pela jurisprudência dos órgãos de controle.

Tal prática compromete a **isonomia** e a **segurança jurídica do contrato**, afrontando os princípios que regem as licitações públicas.

- **COMPARAÇÃO INDEVIDA COM OUTRO PROJETO; INCONSISTÊNCIA LOGÍSTICA E DESCONSIDERAÇÃO COM PROCESSO PARTICIPATIVO:**

A empresa OLIVER ARQUITETURA LTDA tenta justificar a exequibilidade comparando o presente objeto com contratos celebrados em Blumenau/SC e Goianira/GO.

O Termo de Referência é expresso ao determinar que a participação popular deve ser observada de forma efetiva na elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS. Nesse sentido, a Etapa 01, referente à Proposta Metodológica e Participação Comunitária, estabelece, no subproduto 1.2 – Leitura Comunitária, a obrigatoriedade de definição e realização de eventos de discussão com a sociedade civil.

Cumprir destacar que o município de Petrópolis, embora possua população inferior à do município de Blumenau, apresenta maior complexidade territorial e administrativa, uma vez que é composto por 5 distritos e 62 bairros oficialmente cadastrados. Em contrapartida, o município de Blumenau possui apenas 2 distritos e 35 bairros.

Ademais, as áreas de baixa renda constituem o eixo central para a elaboração do PLHIS, sendo o território prioritário de intervenção do referido plano. Também nesse aspecto observa-se expressiva disparidade entre os municípios indevidamente equiparados pela empresa Oliver. Enquanto Blumenau possui 17 áreas classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, o município de Petrópolis apresenta 42 localidades caracterizadas como áreas de baixa renda.

Diante desse cenário, resta evidente que o processo participativo necessário à elaboração do PLHIS no município de Blumenau demanda menor abrangência territorial, menor número de eventos e menor esforço operacional quando comparado ao município de Petrópolis, que possui quantitativo significativamente superior de ZEIS, bairros e distritos.

Assim, os custos relacionados às atividades participativas devem ser proporcionalmente ponderados na elaboração do PLHIS, não sendo admissível a minimização ou supressão dessas ações junto às comunidades diretamente envolvidas. Tal conduta configura afronta direta às disposições do Termo de Referência e às diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, notadamente no que se refere à gestão democrática da cidade.

A Planilha de Detalhamento de Custos apresentada pela empresa Oliver Arquitetos Ltda define considera custos para atividades de campo:

- Alimentação → R\$2.900,00 (verba)
- Hospedagem e Diárias → R\$3.000,00 (verba)
- Logística de Campo → R\$3.200,00 (verba)

Por ser uma empresa que não está localizada no Estado do Rio de Janeiro, o custo com atividades de campo é demasiadamente ínfimo e aquém das necessidades de elaboração de um planejamento territorial.

Pelos valores apresentados, não é possível conhecer a quantidade de vezes que a equipe técnica estará a campo, mas é certo que não condiz com a necessidade para produção de diagnóstico do setor habitacional, Leitura Comunitária e eventos do processo participativo de construção do PLHIS de Petrópolis.

- **DESCUMPRIMENTO AO EDITAL QUANTO AO BDI E SUA COMPOSIÇÃO:**

A empresa OLIVER ARQUITETURA LTDA apresentou a composição do BDI na Planilha de Detalhamento de Custos, discriminando os custos com TRIBUTOS e aqueles referente às DESPESAS INDIRETAS E LUCRO PREVISTO. O somatório dos referidos custos alcançou o montante de R\$66.890,00, ou **23,07%** (14,33% + 8,74%) do valor total proposto pela empresa, que foi de R\$290.000,00.

O item 5.2.1 do Edital especifica claramente o percentual máximo do BDI para o PLHIS Petrópolis:

*5.2.1. O valor estimado acima é o máximo a ser a ser para o certame, incluído o **BDI** de **21,83%** (vinte e um vírgula oitenta e três por cento), conforme planilha orçamentária.*

Quando o edital fixa expressamente um BDI máximo como regra obrigatória, não é permitido apresentar uma composição cujo percentual fique acima do limite, sob pena de desclassificação. Desta forma:

- O edital é a **lei interna da licitação** (princípio da vinculação ao instrumento convocatório).
- Se o edital estabelece de forma clara e objetiva um **teto máximo de BDI**, o licitante **deve obedecer**, ainda que a exigência possa ser questionável.
- A inobservância caracteriza **descumprimento do edital**, nos termos do art. 5º e art. 59 da Lei 14.133/2021.

Outro erro da empresa Oliver Arquitetura Ltda foi na composição do BDI apresentado. A planilha de custos apresentada pela empresa recorrida inclui, como itens autônomos de formação do preço, os tributos **IRPJ (4,8%)** e **CSLL (2,88%)**, totalizando 7,68% do valor global da proposta, como se custos diretos ou indiretos do contrato fossem

Tal prática é manifestamente irregular, uma vez que IRPJ e CSLL são tributos incidentes sobre o lucro da pessoa jurídica, não se caracterizando como custos necessários à execução do objeto contratual, mas sim ônus próprios da atividade empresarial.

O Tribunal de Contas da União possui entendimento pacífico no sentido de que é **vedada** a inclusão de **IRPJ** e **CSLL** no **BDI**, ainda que de forma destacada ou dissimulada, por representarem transferência indevida de encargo tributário ao erário:

*“É irregular a inclusão do IRPJ e da CSLL na composição do BDI, por se tratarem de tributos incidentes sobre o lucro da empresa.”*

(TCU – Acórdão nº 2622/2013 – Plenário)

A inclusão desses tributos evidencia a adoção de um BDI artificialmente inflado, que, paradoxalmente, oculta a inexistência de lucro real suficiente, agravando o risco de **inexequibilidade** da proposta.

Trata-se, portanto, de verdadeira maquiagem contábil do BDI, incompatível com os princípios do julgamento objetivo, da transparência e da segurança jurídica, previstos nos arts. 5º, 11 e 59, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, o que impõe a **desclassificação** da proposta por **inexequibilidade**.

## V. DO PEDIDO:

URBANACON Consultas Urbanas Assessoria e Gerenciamento de Projetos Ltda, inconformada com a habilitação da empresa OLIVER ARQUITETURA LTDA na licitação CE 16/2025, diante de todo o exposto, requer:

- a) O conhecimento e provimento do presente recurso, para que seja revista a decisão que declarou habilitada a empresa recorrida;
- b) A **desclassificação/inabilitação** da empresa Oliver Arquitetura Ltda, por **inexequibilidade** da proposta;
- c) O prosseguimento do certame com a reclassificação das propostas remanescentes;
- d) Subsidiariamente, caso não prevaleça esse entendimento, manifesta-se a intenção de submeter eventuais decisões desfavoráveis à apreciação do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro, para que sejam adotadas as providências e medidas que entender cabíveis.

Por tais motivos, requer o **provimento integral do recurso**.

**Termos em que,  
Pede deferimento.**

---

**URBANACON CONSULTAS URBANAS ASSESSORIA  
E GERENCIAMENTO DE PROJETOS LTDA-ME**  
WAGNER VILS RIBEIRO DOS SANTOS  
SÓCIO-GERENTE  
CAU/RJ N° A43560-0