

PARECER TÉCNICO FINAL

Análise da Exequibilidade da Proposta da ONE PARK ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA após Diligência

Concorrência Eletrônica nº 016/2025 — Município de Três de Maio/RS

Objeto: Concessão onerosa do estacionamento rotativo (Zona Azul)

1. OBJETO E HISTÓRICO

O presente parecer conclui a análise de exequibilidade econômico-financeira da proposta apresentada por ONE PARK ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA (CNPJ 22.540.716/0001-14) para a concessão onerosa do estacionamento rotativo do Município de Três de Maio/RS, outorga ofertada de 35,99% sobre a receita bruta, à luz da manifestação apresentada em sede de diligência.

O histórico do processo é o seguinte: (i) a proposta comercial e a planilha orçamentária originais foram protocoladas em 29/07/2026; (ii) o Parecer Técnico da Agência de Trânsito, de 13/08/2026, concluiu pela inexecuibilidade da proposta, identificando uma inconsistência interna objetiva entre os encargos sociais aplicados (66,97%, compatíveis apenas com regime tributário federal diverso do Simples Nacional) e a ausência de rubrica de IRPJ/CSLL na mesma planilha, o que reduzia a outorga máxima suportável a 30,52% — patamar inferior aos 35,99% ofertados; (iii) em 19/08/2026, a ONE PARK apresentou manifestação em atendimento à diligência, acompanhada de nova planilha de custos e de documentos de suporte (atestado de disponibilidade de software, declaração bancária, consulta ao regime tributário).

Este parecer analisa se a manifestação apresentada afasta, de forma suficiente e comprovada, o risco de inexecuibilidade apontado, com base na proposta original, no parecer técnico anterior e na própria manifestação de diligência, todos disponíveis para exame célula a célula.

2. O QUE A DILIGÊNCIA EFETIVAMENTE ALTEROU

Item	Planilha original (29/07/2026)	Planilha diligência (19/08/2026)	Variação
Receita Bruta (10 anos)	R\$ 24.329.960,40	R\$ 23.721.710,90	-R\$ 608.249,50
Outorga ao Município (10 anos)	R\$ 8.756.352,75	R\$ 8.537.443,75	-R\$ 218.909,00
Resultado acumulado da concessionária (ano 10)	R\$ 1.122.111,29	R\$ 1.539.281,26	+R\$ 417.169,97 (+37,2%)
Tributos (mensal)	R\$ 17.537,85 (ISS + PIS/COFINS)	R\$ 25.972,23 (Simples Nacional/DAS)	+R\$ 8.434,38/mês
Encargos sociais sobre a folha	66,97%	38,30%	-28,67 p.p.
Recrutamento e seleção	R\$ 2.611,50/mês (OPEX recorrente)	R\$ 1.906,50 (CAPEX, custo único)	reclassificado, não destacado
Valor Base de manutenção da sinalização horizontal	295,40 vagas	174,20 vagas	-41%

O efeito líquido de todas as mudanças, incluindo as três rubricas de custo reconhecidas como omitidas (horas extras, veículo de fiscalização e reserva de depreciação), é o AUMENTO do resultado projetado da concessionária em R\$ 417.169,97 (+37,2%) e a REDUÇÃO da receita e da outorga entregues ao Município em R\$ 218.909,00. A manifestação apresenta a diligência como inclusão de custos antes omitidos; o resultado agregado dos números é o oposto disso.

3. POR QUE A NEUTRALIZAÇÃO DO VÍCIO CENTRAL NÃO PODE SER ACEITA SEM COMPROVAÇÃO

O vício central identificado no parecer técnico anterior não era de soma, mas de premissa: os encargos de 66,97% pressupunham regime tributário federal incompatível com a ausência de IRPJ/CSLL na mesma planilha. Em vez de sanar essa lacuna computando os tributos federais faltantes, a ONE PARK substituiu a premissa inteira, migrando para o regime do Simples Nacional (Consulta Optantes comprova opção desde 01/01/2016) e reduzindo os encargos sociais para 38,30%.

Essa substituição de premissa, para ser aceita, dependeria de duas comprovações que a licitante teve oportunidade de apresentar nesta própria diligência e não apresentou:

- Compatibilidade do percentual de 38,30% de encargos sociais com os parâmetros reais do Simples Nacional para a atividade e a categoria profissional envolvida — a faixa técnica usual, quando se remove apenas o INSS patronal do cálculo de encargos sob CLT pleno, situa-se entre 45% e 50%, e não foi apresentada memória de cálculo nem a convenção coletiva de trabalho aplicável que justifique o percentual adotado, inferior a essa faixa;
- Permanência da Receita Bruta Total dos últimos 12 meses (RBT12) da ONE PARK — considerada a pessoa jurídica como um todo, e não apenas a receita deste contrato — dentro do limite de R\$ 4,8 milhões/ano que autoriza a opção pelo Simples Nacional. A Consulta Optantes anexada comprova apenas que a empresa optou pelo regime em 2016; não comprova o faturamento agregado atual, tampouco a existência ou não de outros contratos de concessão que, somados, poderiam já superar esse limite e tornar o Simples Nacional indisponível na prática.

Nos termos do art. 59, §2º, da Lei nº 14.133/2021, é ônus da licitante comprovar a exequibilidade de sua proposta quando questionada. A diligência é precisamente o instrumento processual criado para essa comprovação. Tendo a ONE PARK recebido a oportunidade de demonstrar, com documentos objetivos, que a premissa tributária adotada é real e sustentável, e tendo apresentado, em vez disso, apenas a alteração da planilha sem essas duas comprovações essenciais, a dúvida sobre a validade da nova premissa não pode ser resolvida em favor da licitante. Persiste, portanto, incerteza objetiva sobre se a proposta, tal como agora apresentada, é de fato exequível.

4. MARGEM DE SEGURANÇA RESIDUAL: MESMO NO CENÁRIO MAIS FAVORÁVEL, É INSUFICIENTE

Ainda que se admita, a título de hipótese mais favorável à licitante, que o regime do Simples Nacional e o percentual de 38,30% de encargos sejam válidos para toda a empresa, a nova planilha não tem margem de segurança compatível com um contrato de 10 anos. Repetindo, sobre a planilha de diligência, o mesmo teste de estresse aplicado pelo parecer técnico anterior sobre a planilha original — recálculo da arrecadação a partir dos parâmetros do próprio Estudo Técnico (1.347 vagas operacionais, 203h/mês, 38% de ocupação, 70% de respeito, tarifa média de R\$ 2,50/hora, que resulta em receita 11,5% inferior à assumida na proposta) —, o resultado anual projetado cai de aproximadamente 8,1% de margem para a faixa de 2,0% a 2,6% de margem.

Cenário (planilha de diligência)	Receita mensal considerada	Margem anual estimada
Planilha tal como apresentada na diligência	R\$ 202.749,67	≈ 8,1%
+ arrecadação recalculada pelos parâmetros do Estudo Técnico (-11,5%)	R\$ 181.838,26	≈ 2,6%
+ tarifa de processamento PIX de 1% (isenção bancária não confirmada operacionalmente em Três de Maio)	R\$ 181.838,26	≈ 2,0%

Uma margem de 2,0% a 2,6% ao ano, sobre um contrato de 10 anos de concessão de serviço público essencial, não constitui colchão de segurança suficiente para absorver riscos ordinários de qualquer operação continuada: reajustes de mão de obra acima da inflação, sinistros com o veículo de fiscalização, inadimplência de usuários, judicialização das horas extras reconhecidas na própria diligência, ou qualquer custo não identificado nesta análise. Nesse patamar de margem, mesmo pequenos desvios em relação às premissas assumidas pela própria licitante são suficientes para tornar o fluxo de caixa da concessão deficitário.

5. RISCO PARA O MUNICÍPIO

A soma dos fatores acima identificados — premissa tributária essencial não comprovada, margem de segurança residual mínima mesmo no cenário mais favorável, redução não destacada da outorga entregue ao Município, e divergência não sanada entre sinalização implantada e mantida — configura risco concreto e não meramente hipotético para o Município caso a proposta seja homologada nestes termos. Os riscos previsíveis incluem: pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro fundados em custos tributários ou trabalhistas não plenamente comprovados na proposta; redução do quadro de fiscalização ou da frequência de manutenção da sinalização como forma de conter custos diante de margem operacional mínima; deterioração de mais de mil vagas sinalizadas sem cobertura orçamentária de manutenção; atraso ou inadimplência no repasse mensal da outorga, cujo valor já foi reduzido em relação à proposta original; e, no limite, pedido de rescisão contratual antecipada, com os custos de nova licitação e de descontinuidade do serviço público essencial à mobilidade urbana do Município.

Conclusão

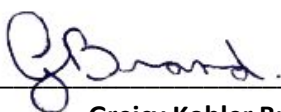
À luz do exposto, e considerando que (i) o vício central apontado no parecer técnico anterior foi apenas parcialmente neutralizado, mediante mudança de premissa tributária cuja validade não foi comprovada documentalmente nesta diligência, apesar de a licitante ter tido oportunidade para tanto; (ii) mesmo na hipótese mais favorável à licitante, a margem de segurança financeira remanescente (2,0% a 2,6% ao ano) é insuficiente para um contrato de concessão de 10 anos; (iii) a diligência reduziu, sem destaque, a receita e a outorga entregues ao Município; e (iv) permanece não sanada a divergência entre o quantitativo de sinalização implantada e o quantitativo de sinalização mantida — recomenda-se a DESCLASSIFICAÇÃO da proposta da ONE PARK ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA por INEXEQUIBILIDADE, nos termos do art. 59, III, da Lei nº 14.133/2021, com a consequente convocação da licitante classificada em posição subsequente, observada a ordem de classificação, e nova análise de exequibilidade da proposta remanescente.

6. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

- Art. 59, III, da Lei nº 14.133/2021 — impõe a desclassificação de propostas cuja inexecutabilidade seja demonstrada e fundamentada.
- Art. 59, §2º, da Lei nº 14.133/2021 — atribui à licitante o ônus de comprovar a exequibilidade de sua proposta quando questionada; a diligência é o instrumento próprio para essa comprovação, e a permanência de dúvida objetiva após seu exercício não pode ser resolvida em favor da proponente.
- Súmula 262 do TCU — presunção relativa de inexecutabilidade para propostas com valores manifestamente incompatíveis com o custo real do objeto, presunção que a licitante não afastou de modo pleno e documentado.
- Art. 11, I, da Lei nº 14.133/2021 — o resultado mais vantajoso para a Administração não se confunde com a maior outorga nominal ofertada; uma outorga elevada sustentada por proposta com margem financeira mínima e premissas não comprovadas é, na prática, menos vantajosa do que uma outorga menor e sustentável, dado o risco de descontinuidade e de degradação da qualidade do serviço.

- Princípio da vinculação ao instrumento convocatório e da isonomia — a diligência serve para esclarecer, não para reformular a estrutura financeira da proposta; ainda que se reconheça a boa-fé técnica de parte da resposta da licitante, o resultado agregado das alterações (redução de outorga ao Município, aumento do lucro da concessionária, premissas tributárias não comprovadas) não pode ser homologado sem prova plena de sua sustentabilidade.

Santa Cruz do Sul - RS, 20 de agosto de 2026.



Greicy Kohler Brand

Arquiteta e Urbanista — CAU 105609-3

Agência de Trânsito