

PARECER TÉCNICO

Exequibilidade Financeira da Proposta da BR PARKING ESTACIONAMENTOS LTDA

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

Objeto: Concessão onerosa do estacionamento rotativo (Zona Azul); 3ª colocada; planilha de custos de 26/08/2026; análise de exequibilidade financeira

1. OBJETO DESTA ANÁLISE

Este parecer examina a exequibilidade financeira da proposta apresentada por BR PARKING ESTACIONAMENTOS LTDA (CNPJ 11.454.158/0001-54), 3ª colocada na Concorrência Eletrônica nº 016/2025, tendo por base a planilha de custos apresentada pela licitante e o Estudo Técnico Preliminar de 2023 que fundamenta o certame. A análise compreende a verificação da consistência aritmética da planilha, célula a célula, e um teste de sensibilidade do resultado financeiro frente aos parâmetros de arrecadação do próprio Estudo Técnico.

O juízo conclusivo sobre eventual desclassificação apoia-se exclusivamente no critério legal de exequibilidade financeira previsto no art. 59, III, e §§1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021, isto é, se o preço ofertado é ou não compatível com os custos de execução do objeto, tal como demonstrado pela própria proposta, e não em juízo de probabilidade sobre cenários alternativos de receita, tampouco em avaliação de risco de gestão, governança ou capacidade operacional da empresa, matéria que escapa ao escopo de um parecer de natureza financeira e que compete a outros instrumentos de habilitação e fiscalização contratual.

2. RESULTADO FINANCEIRO DA PROPOSTA, TAL COMO APRESENTADA

Item	Valor mensal (R\$)
Arrecadação mensal estimada (parâmetro do Estudo Técnico de 2023, usado por todas as licitantes)	202.749,67
Custo operacional total (outorga 34,1% + OPEX + comissões + margem da concessionária + impostos)	201.196,23
Resultado mensal	+1.553,44
Margem sobre a receita	+0,77%
Resultado acumulado projetado em 10 anos (aproximado, sem correção monetária)	≈ +186.400,00

A proposta, tal como apresentada, é aritmeticamente consistente: a verificação célula a célula confirma que os totais de CAPEX, OPEX, comissões, margem e tributos batem com os itens que os compõem, e que a arrecadação considerada (R\$ 202.749,67/mês) é exatamente o parâmetro de referência do Estudo Técnico de 2023, adotado uniformemente por todas as licitantes deste certame. Sob essa base de cálculo, a proposta gera resultado mensal positivo e, portanto, é financeiramente exequível segundo seus próprios termos.

3. O TESTE DE SENSIBILIDADE DE RECEITA COMO FATOR DE ACOMPANHAMENTO

Verificou-se que a margem de 0,77% se torna negativa (-4,09%, ou -R\$ 7.432,19/mês) caso a receita seja recalculada diretamente pelos parâmetros de ocupação e respeito do Estudo Técnico de 2023, em vez do valor de referência normalmente utilizado. Esse teste continua tecnicamente válido como exercício de sensibilidade, e deve ser registrado para fins de acompanhamento contratual, mas não é, por si só, fundamento suficiente para desclassificação por inexecuibilidade.

- A exequibilidade, para fins do art. 59, III, da Lei nº 14.133/2021, é aferida em relação à proposta efetivamente apresentada pela licitante, com seus próprios preços, quantitativos e premissas de receita, e não em relação a um cenário hipotético construído pela Administração a partir de uma metodologia tarifária alternativa. A proposta da BR PARKING adota a mesma referência de arrecadação (R\$ 202.749,67/mês) usada por todas as demais licitantes e pelo próprio Estudo Técnico como parâmetro-base; não há, portanto, tratamento diferenciado ou premissa exclusiva desta proposta a justificar um padrão de exigência mais rigoroso do que o aplicado ao processo como um todo;
- A Súmula 262 do TCU trata de presunção de inexecuibilidade para valores manifestamente incompatíveis com o custo real do objeto, e não para propostas com margem positiva, ainda que estreita, apuradas de forma consistente e documentada. Uma margem de 0,77% é baixa, mas não é, tecnicamente, um valor manifestamente incompatível com o custo do objeto: é o resultado de um cálculo completo, com todas as rubricas de custo, tributos e remuneração da concessionária devidamente identificadas e somadas;
- O risco de uma receita real inferior à projetada é inerente a qualquer concessão de serviço público remunerada por tarifa e por outorga variável, e é, tipicamente, o tipo de risco tratado por mecanismos contratuais de acompanhamento e reequilíbrio econômico-financeiro (art. 130 e seguintes da Lei nº 14.133/2021), e não por desclassificação prévia de uma proposta financeiramente positiva.

4. RECOMENDAÇÃO PARA MITIGAÇÃO DO RISCO IDENTIFICADO, SEM PREJUÍZO DA EXEQUIBILIDADE

Ainda que o risco de margem estreita não configure, por si só, causa de desclassificação, é recomendável que a Administração leve o achado desta análise para a gestão contratual, adotando medidas que não interferem no julgamento da proposta, mas resguardam o Município ao longo da execução:

- Acompanhamento periódico da arrecadação efetiva do sistema, comparada à receita de referência de R\$ 202.749,67/mês, de modo a antecipar eventual necessidade de ajuste operacional por parte da concessionária;
- Inclusão, se ainda não prevista no instrumento contratual, de cláusula clara quanto aos critérios e à documentação exigível para eventual pedido de reequilíbrio econômico-financeiro, de forma a evitar disputas sobre premissas já conhecidas neste momento da contratação;
- Registro, nos autos do processo, dos elementos desta análise (margem apurada e teste de sensibilidade), de modo que eventual variação de receita ao longo da execução possa ser

tratada como risco identificado e monitorado desde a contratação, e não como fato superveniente.

5. CONCLUSÃO

Conclusão

Conclui-se que a proposta da BR PARKING ESTACIONAMENTOS LTDA é FINANCEIRAMENTE EXEQUÍVEL: seus valores são aritmeticamente consistentes, resultam em margem positiva sobre a receita de referência do próprio Estudo Técnico de 2023, e não dependem de custos omitidos ou de premissas tributárias e trabalhistas sem lastro documental. A margem apurada (0,77%) é estreita e o teste de sensibilidade de receita indica risco a ser acompanhado ao longo da execução contratual, mas esse risco é próprio da natureza de uma concessão remunerada por tarifa e outorga variável, devendo ser tratado por mecanismos de acompanhamento e eventual reequilíbrio econômico-financeiro, e não por desclassificação da proposta nesta fase. Não se recomenda, portanto, a desclassificação da proposta por inexecuibilidade, sem prejuízo de que a Comissão de Licitação registre o risco identificado para fins de gestão contratual futura.

6. FUNDAMENTAÇÃO

- Art. 59, III, e §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021: a inexecuibilidade se afere pela incompatibilidade entre o preço ofertado e o custo de execução do objeto demonstrado pela própria proposta; a proposta ora analisada demonstra compatibilidade, com margem positiva, ainda que estreita.
- Súmula 262 do TCU: a presunção de inexecuibilidade pressupõe valor manifestamente incompatível com o custo real do objeto, o que não se verifica em proposta com margem positiva e integralmente demonstrada.
- Art. 130 e seguintes da Lei nº 14.133/2021: instrumentos de reequilíbrio econômico-financeiro são o mecanismo próprio para tratar variações de receita ao longo da execução contratual, preservando a possibilidade de contratação de proposta financeiramente exequível no momento do julgamento.

Parecer elaborado em 31/08/2026 para subsidiar a decisão da Comissão de Licitação do Município de Três de Maio/RS, quanto à exequibilidade financeira da proposta da BR PARKING ESTACIONAMENTOS LTDA.



Greicy Kohler Brand
Arquiteta e Urbanista
CAU: 105609-3.