

JULGAMENTO DE RECURSO SEI Nº 29156238/2026 - SAP.LCT

Joinville, 16 de abril de 2026.

FEITO: RECURSO ADMINISTRATIVO

REFERÊNCIA: EDITAL CHAMADA PÚBLICA Nº 440/2025

OBJETO: SELEÇÃO DE EMPRESAS DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS NOS MOLDES DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR

RECORRENTE: ROMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

I - DA ADMISSIBILIDADE DO RECURSO

Trata-se de recurso administrativo interposto pela empresa **ROMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, aos 18 dias de março de 2026, contra o julgamento e a classificação das empresas **CDA ENGENHARIA LTDA.** para o Residencial das Garças, o Residencial Gaivotas e o Residencial Beija-flor, e **EDSON ROBERTO VIANA** para o Residencial Gaivotas e o Residencial Beija-flor, contesta ainda, a decisão que a desclassificou para o Residencial Saíra-Sapucaia, bem como, o julgamento e classificação dos seus projetos de implantação para o Residencial Saíra-Sapucaia, o Residencial das Garças, o Residencial Gaivotas e o Residencial Beija-flor, argumenta ainda, que o procedimento de avaliação dos projetos está incorreto contrariando o edital, conforme julgamento realizado no dia 13 de março de 2026.

II - DAS FORMALIDADES LEGAIS

Nos termos do art. 165 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devidamente cumpridas as formalidades legais, registra-se que foram cientificados todos os demais licitantes da existência e trâmite do recurso administrativo interposto, conforme comprova o documento acostado a Chamada Pública supracitada, documento SEI nº 28856750.

Conforme verificado nos autos, o recurso da empresa **ROMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, é tempestivo, posto que o prazo iniciou-se no dia 18 de março de 2026, juntando suas razões recursais em 18 de março de 2026, documento SEI nº 28821078, dentro dos 03 (três) dias úteis exigidos pela legislação específica.

Cabe registrar que, após o prazo concedido para apresentação das razões recursais, foi aberto prazo para as devidas contrarrazões, documento SEI nº 28856750.

III - DA SÍNTESE DOS FATOS

Em 03 de dezembro de 2025, foi deflagrado o processo licitatório nº 440/2025, como processo administrativo de Chamada Pública, destinada à Seleção de empresas do ramo da Construção Civil para construção de empreendimentos habitacionais nos moldes do Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

O recebimento dos envelopes contendo os documentos de habilitação e os projetos de implantação, bem como a abertura dos invólucros, ocorreu em sessão pública, aos 06 dias de fevereiro de 2026, documento SEI nº 28351814.

As seguintes proponentes protocolaram os envelopes para participação no processo: **SOLUÇÕES ENGENHARIA E CONSULTORIA EM PROJETOS E CONVÊNIO LTDA.**; **CONSTRUTORA HR CERTA LTDA.**; **CDA ENGENHARIA LTDA.**; **ROMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**; e **EDSON ROBERTO VIANA**.

Aos 13 dias de março de 2026, após a Secretaria de Habitação proceder a análise dos

documentos de habilitação e dos projetos de implantação, restaram habilitadas as proponentes CONSTRUTORA HR CERTA LTDA. - para a área do imóvel Residencial Saíra-Sapucaia, CDA ENGENHARIA LTDA. - para a área dos imóveis Residencial das Garças, Residencial Gaivotas e Residencial Beija-flor, ROMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. - para a área dos imóveis Residencial das Garças, Residencial Gaivotas e Residencial Beija-flor, e EDSON ROBERTO VIANA - para a área dos imóveis Residencial das Saíra-Sapucaia, Residencial Gaivotas e Residencial Beija-flor, e inabilitadas as empresas SOLUÇÕES ENGENHARIA E CONSULTORIA EM PROJETOS E CONVÊNIOS LTDA. - para a área dos imóveis Residencial Gaivotas e Residencial Beija-flor -, por não atender ao subitem 3.3, alínea "c" do edital, e ROMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. - para a área do imóvel Residencial Saíra-Sapucaia -, por não atender ao subitem 3.3, alíneas "e.2" e "f" do edital. O resumo do julgamento da habilitação foi devidamente publicado no Diário Oficial da União (documento SEI nº 28757807), em 17 de março de 2026, no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina (documento SEI nº 28757810) e no Diário Oficial Eletrônico do Município de Joinville (documento SEI nº 28752294), no dia 16 de março de 2026.

Inconformada com a classificação das empresas CDA ENGENHARIA LTDA. para os residenciais Garças, Gaivotas e Beija-flor, e EDSON ROBERTO VIANA para os residenciais Gaivotas e Beija-flor, bem como, contra a decisão que a desclassificou para o residencial Saíra-Sapucaia, assim como, o julgamento e a classificação dos seus projetos de implantação para os residenciais Saíra-Sapucaia, Garças, Gaivotas e Beija-flor, o Recorrente dentro do prazo estabelecido no edital, apresentou tempestivamente suas razões recursais em 18 de março de 2026, documento SEI nº 28821078.

O prazo para contrarrazões iniciou em 24 de março de 2026, sendo que a CONSTRUTORA HR CERTA LTDA., apresentou tempestivamente suas contrarrazões, no tocante aos argumentos da Recorrente em relação à sua própria desclassificação (documento SEI nº 27596081).

IV - DAS RAZÕES DA RECORRENTE

Em síntese, a Recorrente insurge-se contra o julgamento e classificação dos projetos de implantação das proponentes CDA ENGENHARIA LTDA. para os residenciais Garças, Gaivotas e Beija-flor, e EDSON ROBERTO VIANA para os residenciais Gaivotas e Beija-flor, alegando que não atenderam as especificações exigidas pelas Programa Minha Casa Minha Vida, por meio das Portarias nº 724 e nº 725.

De outro lado, quanto as suas propostas, aduz que apresentou os projetos solicitados pelo edital, apenas mencionando os sistemas e mobiliários, que seriam apresentados nos projetos complementares específicos.

Argumenta, ainda, que quanto a pontuação obtida no Residencial das Garças, no item 4.1.10 adotou a implantação da área de lazer de 540m².

Contesta também, sua desclassificação no Residencial Saíra-Sapucaia, alegando que o acervo apresentado cumpre o requisito do edital de edificações unifamiliares ou multifamiliares.

Alude que, o julgamento da comissão estaria incorreto em não avaliar os requisitos de aceitação do projeto junto à CAIXA, pois o próprio edital exige que os participantes declarem o conhecimento das Portarias nº 724 e nº 725.

Por fim, requer a revisão da análise do julgamento, considerando os requisitos apresentados.

V - DAS CONTRARRAZÕES

Em suas contrarrazões, a empresa CONSTRUTORA HR CERTA LTDA., defende, em síntese que a Recorrente não atendeu às exigências técnicas estabelecidas no edital.

Pontua que houve um esclarecimento, que por ter natureza vinculante, integrou o instrumento convocatório, estabeleceu a obrigatoriedade da apresentação de atestado de capacidade técnica, referente à execução de unidades unifamiliares, devido a especificidades do objeto licitado.

Assim, a apresentação de atestado relativo à execução de apartamentos é incompatível com a exigência técnica fixada para o Residencial Saíra-Sapucaia, pois não demonstra a capacidade operacional exigida para a execução de casas.

Por fim, requer o recebimento das contrarrazões e a improcedência do recurso, mantendo-se inalterada a decisão desclassificou a empresa ROMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA para o Residencial Saíra-Sapucaia.

VI - DO MÉRITO

Inicialmente, cumpre informar que as decisões tomadas no contexto deste processo licitatório estão em perfeita consonância com a legislação vigente, tendo sido observada a submissão aos princípios que norteiam a Administração Pública, em especial aos princípios da igualdade e da vinculação ao edital, sob o qual o art. 5º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, dispõe:

Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do [Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 \(Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro\)](#).

Neste contexto, é dever supremo da Administração Pública o cumprimento das regras estabelecidas no edital.

Quanto ao mérito, em análise aos pontos discorridos na peça recursal, de acordo com a legislação pertinente e com os entendimentos doutrinários e jurisprudenciais correlatos, expõem-se abaixo as medidas adotadas e as ponderações formuladas que fundamentam a decisão final.

Em suma, a Recorrente alega que os projetos de implantação das proponentes CDA ENGENHARIA LTDA. para os residenciais Garças, Gaivotas e Beija-flor, e EDSON ROBERTO VIANA para os residenciais Gaivotas e Beija-flor, não atenderiam as exigências do Programa Minha Casa Minha Vida, estabelecidas pelas Portarias nº 724 e nº 725.

Quanto as suas próprias propostas, aduz que os projetos foram apresentados conforme o edital, mencionando que o detalhamento dos sistemas e mobiliários constariam apenas nos projetos complementares específicos.

Argumenta, ainda, que no Residencial das Garças, quanto ao item 4.1.10, adotou a implantação da área de lazer de 540m².

Contesta também, sua desclassificação no Residencial Saira-Sapucaia, alegando que o acervo apresentado cumpre o requisito do edital.

Posto isto e, considerando que os documentos e projetos de implantação foram analisados pela Área de Projetos Estratégicos da Unidade de Engenharia e Obras da Secretaria de Habitação, o presente recurso foi encaminhado para análise e manifestação da referida área.

Em resposta, a referida unidade técnica manifestou-se através do Parecer SEI nº 28987815, o qual transcrevemos:

Em atenção ao edital da **Chamada Pública nº 440/2025** destinada a **Seleção de empresa do ramo da Construção Civil para construção de empreendimentos habitacionais nos moldes do Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, manifestamos análise técnica dos documentos apresentados na fase recursal:

1) **Roma Construtora e Incorporadora, SEI nº 28821078**

Em relação à proposta da empresa CDA Engenharia Ltda:

a. Projeto Residencial Gaivotas (pág. 55):

i. Não foi apresentado no projeto capacidade para raio de giro 360º Ø150cm no banheiro, conforme solicitado pela tabela 1, item 2 - vii da portaria MCID 725, conforme abaixo:

1. PORTARIA 725 - TABELA 1, ANEXO III, ITEM 2.I - vii. Acessibilidade: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360º (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050).

ii. Não foram apresentadas em projeto as cotas dos ambientes e dos mobiliários, para verificação de conformidade com a mesma tabela acima;

iii. Não foram especificados nas plantas baixas os tamanhos das portas (80cm) para validação com o exigido em portaria;

iv. Não foi apresentada planta dos corredores para verificação de acessibilidade e giros;

v. No projeto apresentado não há indicação de biblioteca/praca de leitura, conforme exigido na tabela 1, item 4.IV da mesma portaria MCID 725;

Considerando os apontamentos realizados pela recorrente, cumpre esclarecer que a fase atual de Seleção visa Pontuar, classificar e estudar a viabilidade técnica do projeto conceitual do empreendimento ao atendimento ao interesse público Municipal, o projeto básico e executivo

será apresentado na próxima etapa para o agente financiador.

Sobre o Raio de Giro e Cotas (Itens I a IV): A proposta apresentada pela CDA Engenharia Ltda demonstra partido arquitetônico compatível com as tipologias do Programa Minha Casa Minha Vida. A ausência de representação gráfica de alguns elementos (como raio de giro de 1,50m ou cotas de mobiliário) configura-se como omissão formal sanável em fase de proposta conceitual, não comprometendo a viabilidade da planta em atender às normas de acessibilidade (NBR 9050) no momento da execução.

Sobre os Equipamentos Comunitários (Item V): Constatou-se a falta de inclusão de item descrito no item 2.4.5 do Memorial Descritivo, relacionado à sala de Biblioteca em área condominial ou sala de Biblioteca em área pública em loteamentos ou conjunto de condomínios, podendo esta ser substituída por Praça de Leitura conforme porte do empreendimento, considerando portanto a proposta **inapta** à pontuação por não incluir item exigido em Edital e Memorial Descritivo.

Portanto, diante da natureza obrigatória do item 2.4.5, manifestamo-nos pela **desclassificação** da proposta, visando preservar o interesse público e a segurança jurídica da futura contratação.

b. Projeto Residencial Beija-Flor (pág. 56):

i. Não foi apresentado no projeto capacidade para raio de giro 360º Ø150cm no banheiro, conforme solicitado pela tabela 1, item 2 - vii da portaria MCID 725, conforme abaixo: 1. PORTARIA 725 - TABELA 1, ANEXO III, ITEM 2.1 - vii. Acessibilidade: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360º (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050).

ii. Não foram apresentadas em projeto as cotas dos ambientes e dos mobiliários, para verificação de conformidade com a mesma tabela acima;

iii. Não foram especificados nas plantas baixas os tamanhos das portas (80cm) para validação com o exigido em portaria;

iv. Não foi apresentada planta dos corredores para verificação de acessibilidade e giros;

v. No projeto apresentado não há indicação de biblioteca/praca de leitura, conforme exigido na tabela 1, item 4.IV da mesma portaria MCID 725;

Considerando os apontamentos realizados pela recorrente, cumpre esclarecer que a fase atual de seleção visa pontuar, classificar e estudar a viabilidade técnica da proposta conceitual do empreendimento ao atendimento ao interesse público Municipal, o projeto básico e executivo será apresentado na próxima etapa para o agente financiador.

Sobre o Raio de Giro e Cotas (Itens I a IV): A proposta apresentada pela CDA Engenharia Ltda demonstra partido arquitetônico compatível com as tipologias do Programa Minha Casa Minha Vida. A ausência de representação gráfica de alguns elementos (como raio de giro de 1,50m ou cotas de mobiliário) configura-se como omissão formal sanável em fase de proposta conceitual, não comprometendo a viabilidade da planta em atender às normas de acessibilidade (NBR 9050) no momento da execução.

Em relação ao item de biblioteca/praca de leitura, esta foi indicada no projeto, página 56 ao lado do playground, destaca-se que a proposta não inviabiliza o empreendimento em relação aos itens elencados no Memorial Descritivo e devem ser melhor detalhados na fase de projeto executivo a serem aprovados junto ao agente financeiro.

Conclusão: Esta Comissão entende que o rigor excessivo na fase de proposta, ao ponto de desclassificar projetos por ausência de cotas detalhadas, feriria o Princípio da Ampla Competitividade. Reforça-se, contudo, que a contratação e o repasse de recursos pelo FAR ficam estritamente condicionados à total adequação do projeto às exigências da Portaria MCID nº 725/2023.

c. Projeto Residencial das Garças (pág. 57):

i. Não foi apresentado no projeto capacidade para raio de giro 360º Ø150cm no banheiro, conforme solicitado pela tabela 1, item 2 - vii da portaria MCID 725, conforme abaixo: 1. PORTARIA 725 - TABELA 1, ANEXO III, ITEM 2.1 - vii. Acessibilidade: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível

inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050).

ii. Não foram apresentadas em projeto as cotas dos ambientes e dos mobiliários, para verificação de conformidade com a mesma tabela acima;

iii. Não foram especificados nas plantas baixas os tamanhos das portas (80cm) para validação com o exigido em portaria;

iv. Não foi apresentada planta dos corredores para verificação de acessibilidade e giros;

Considerando os apontamentos realizados pela recorrente, cumpre esclarecer que a fase atual de seleção visa pontuar, classificar e estudar a viabilidade técnica da proposta conceitual do empreendimento ao atendimento ao interesse público Municipal, o projeto básico executivo será apresentado na próxima etapa para o agente financiador.

Sobre o Raio de Giro e Cotas (Itens I a IV): A proposta apresentada pela CDA Engenharia Ltda demonstra partido arquitetônico compatível com as tipologias do Programa Minha Casa Minha Vida. A ausência de representação gráfica de alguns elementos (como raio de giro de 1,50m ou cotas de mobiliário) configura-se como omissão formal sanável em fase de proposta conceitual, não comprometendo a viabilidade da planta em atender às normas de acessibilidade (NBR 9050) no momento da execução.

Conclusão: Esta Comissão entende que o rigor excessivo na fase de proposta, ao ponto de desclassificar projetos por ausência de cotas detalhadas, feriria o Princípio da Ampla Competitividade. Reforça-se, contudo, que a contratação e o repasse de recursos pelo FAR ficam estritamente condicionados à total adequação do projeto às exigências da Portaria MCID nº 725/2023.

Em relação à proposta da empresa Edson Roberto Viana:

a. Projeto Residencial Gaivotas (parte 02 - pág. 01 a 16):

i. Número de vagas inferior ao exigido em edital (o projeto apresenta 24 vagas, em desacordo com o edital, que exige 48);

O Memorial Descritivo estabelece, de forma taxativa em seu item 2.4.3, que para o Residencial Gaivotas "deverá ser prevista uma vaga de estacionamento para cada UH". Considerando que o empreendimento prevê a construção de 48 unidades habitacionais, o projeto de implantação obrigatoriamente deveria contemplar 48 vagas. Contudo, a proponente Edson Roberto Viana admite em seu memorial (item 6.2, p. 557) que o projeto contará com apenas 24 vagas, alegando a "inexistência de área"

Embora tenha sido facultada à proponente, via Esclarecimento nº 6, a possibilidade de apresentar justificativa formal sobre limitações de implantação, a peça apresentada na página nº 557 (documento SEI nº 28351768) é considerada rasa e insuficiente. A alegação genérica de "falta de espaço" descumpra o dever de planejamento e transparência técnica exigido no certame. No âmbito das contratações públicas, a Administração deve buscar a eficiência, efetividade e eficácia, o que exige que qualquer impedimento técnico ou geológico real seja robustamente comprovado por estudos de engenharia, o que não ocorreu neste caso.

O instrumento convocatório é claro ao determinar, em seu item 6.3, que o não atendimento das condições expostas resultará na desclassificação da proposta. Além disso, o item 3.1.7.4 reforça que informações em desacordo com as condições da Chamada Pública, visando obter vantagem, motivam o cancelamento imediato da participação

Portanto, diante da natureza obrigatória do item 2.4.3 e da fragilidade da justificativa apresentada, que não supre a deficiência técnica do projeto de implantação, manifestamo-nos pela **desclassificação** da proposta, visando preservar o interesse público e a segurança jurídica da futura contratação.

ii. Não foi apresentado no projeto capacidade para raio de giro 360° Ø150cm no banheiro, conforme solicitado pela tabela 1, item 2 - vii da portaria MCID 725, conforme abaixo:

1. PORTARIA 725 - TABELA 1, ANEXO III, ITEM 2.I - vii. Acessibilidade: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item

7.5.c da NBR 9050).

Para este item, o projeto considerou raio de 180°, porém em análise percebe-se que com ajustes internos de mobiliário fixo é possível atender ao giro de 360°. Considerando que trata-se de proposta conceitual e não de projeto básico ou executivo, o rigor excessivo na fase de proposta, ao ponto de desclassificar projetos por ausência de detalhamento, feriria o Princípio da Ampla Competitividade. Reforça-se, contudo, que a contratação e o repasse de recursos pelo FAR ficam estritamente condicionados à total adequação do projeto às exigências da Portaria MCID nº 725/2023.

iii. Não foi informado em planta baixa o local para futura instalação de elevador, conforme exigido na tabela 1, item 4.VIII da portaria 725, conforme abaixo:

1. PORTARIA 725 - TABELA 1, ANEXO III, ITEM 4.VIII a) - Para edificações multifamiliares acima de dois pavimentos sem elevador, deve ser previsto e indicado no projeto espaço destinado à sua instalação, bem como informado no manual do proprietário, o qual deve permitir sua execução e instalação futura. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.

Foi apresentado detalhe genérico com medidas que impossibilitam a instalação de elevador e que mantenham a circulação mínima especificada em acessibilidade e normas preventivas do corpo de bombeiros militar de Santa Catarina.

Considerando que trata-se de proposta e não de projeto básico ou executivo pequenos ajustes podem ser realizados para a adequação de elementos. No entanto foi indicado local para futura instalação do elevador, o qual deverá ser melhor detalhado com o avanço do projeto, sendo requisito de aprovação junto ao agente financiador.

b. Projeto Residencial Beija-Flor (parte 02 - pág. 79 a 16):

i. Afastamento entre blocos inferior à 5,00m;

O Afastamento indicado em projeto é de 4,99 m, o qual deve ser ajustado com a efetivação do projeto, trata-se de diferença de 1cm o qual não inviabiliza o empreendimento.

ii. Não foi apresentado no projeto capacidade para raio de giro 360° Ø150cm no banheiro, conforme solicitado pela tabela 1, item 2 - vii da portaria MCID 725, conforme abaixo:

1. PORTARIA 725 - TABELA 1, ANEXO III, ITEM 2.I - vii. Acessibilidade: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). iii. Não foi informado em planta baixa o local para futura instalação de elevador, conforme exigido na tabela 1, item 4.VIII da portaria 725, conforme abaixo: 1. PORTARIA 725 - TABELA 1, ANEXO III, ITEM 4.VIII a) - Para edificações multifamiliares acima de dois pavimentos sem elevador, deve ser previsto e indicado no projeto espaço destinado à sua instalação, bem como informado no manual do proprietário, o qual deve permitir sua execução e instalação futura. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.

Foi apresentado detalhe genérico com medidas que impossibilitam a instalação de elevador e que mantenham a circulação mínima especificada em acessibilidade e normas preventivas do corpo de bombeiros militar de Santa Catarina.

Considerando os apontamentos realizados pela recorrente, cumpre esclarecer que a fase atual de seleção visa pontuar, classificar e estudar a viabilidade técnica da proposta conceitual do empreendimento ao atendimento ao interesse público Municipal, o projeto básico e executivo será apresentado na próxima etapa para o agente financiador.

sobre o raio de giro e cotas: A proposta apresentada demonstra partido arquitetônico compatível com as tipologias do Programa Minha Casa Minha Vida. A ausência de representação gráfica de alguns elementos (como raio de giro de 1,50m ou cotas de mobiliário) configura-se como omissão formal sanável em fase de proposta conceitual, não comprometendo a viabilidade da planta em atender às normas de acessibilidade (NBR 9050) no momento da execução.

Em relação ao elevador foi indicado local para futura instalação do equipamento SEI nº28409909 (p.80), o qual deverá ser melhor detalhado com o avanço das etapas e elaboração do projeto executivo, sendo requisito de aprovação junto ao agente financiador.

Conclusão: Esta Comissão entende que o rigor excessivo na fase de proposta, ao ponto de desclassificar projetos por ausência de cotas detalhadas, feriria o Princípio da Ampla Competitividade. Reforça-se, contudo, que a contratação e o repasse de recursos pelo FAR ficam estritamente condicionados à total adequação do projeto às exigências da Portaria MCID nº 725/2023.

DOCUMENTAÇÃO PRÓPRIA:

Quanto à nossa documentação, nós apresentamos apenas os projetos solicitados pelo edital, fazendo menção aos sistemas que estarão inseridos nos projetos complementares. Dessa forma, a apresentação de sistema fotovoltaico (4.1.3) e aproveitamento de água da chuva (4.1.2) estará presente nos projetos específicos, conforme compromisso feito no projeto apresentado. A mesma situação se aplica ao mobiliário compatível com o porte das áreas comunitárias e sala do síndico (4.1.4), além do salão de festas (4.1.9). Foi destinada área suficiente para aplicação do mobiliário, e descrito que esse será instalado. Quanto ao item 4.1.10, foi solicitada implantação de quadra de esportes 18x30m OU área de lazer com 540m², sendo que a segunda opção foi a adotada para o Residencial das Garças. Referente à desclassificação da empresa no Residencial SaíraSapuçaia por conta do acervo apresentado, o edital específica no item 3.3.e.2) que esse deve conter edificações unifamiliares OU multifamiliares, conforme abaixo: e.2) Apresentar atestado de responsabilidade técnica que comprove que o responsável técnico do proponente tenha executado Obras e serviços de Engenharia de construção de unidades habitacionais, unifamiliares ou multifamiliares, que corresponda, no mínimo, às seguintes quantidades, de acordo com cada empreendimento de interesse:

Em relação aos itens 4.1.3 e 4.1.2, apontados pela proponente, podemos alegar que o Memorial descritivo no item 4, é bem claro ao registrar "Ressalta-se que sem prejuízo às especificações constantes das Portarias Ministeriais que regem o programa, a pontuação atribuída aos itens - Aproveitamento de águas de chuva e sistema fotovoltaico, tem com objetivo incentivar e diminuir os custos rateados entre os moradores, na forma das taxas condominiais. **Somente serão considerados para efeito de pontuação, quando preverem todos os elementos para seu perfeito funcionamento.**". Destaca-se que não foi possível identificar a indicação desses sistemas (sistema fotovoltaico e captação de água da chuva) em estudo preliminar enviado, não podendo a Administração ter certeza sobre a implantação desses elementos nem ao menos identificar a localização da possível implantação dos sistemas. Os projetos complementares servem como detalhamento e especificação, não impedindo que esses elementos sejam apresentados em fase conceitual de projeto arquitetônico, portanto a ausência desses itens de forma expressa na proposta configura o descumprimento do item de pontuação sendo atribuída pontuação zero para esses elementos.

Destaca-se que em relação à captação de água não foi indicado o sistema em implantação, nem ao menos descrito como o sistema deveria ser feito ou onde estaria localizado, o mesmo vale ao sistema fotovoltaico, o qual foi apenas indicado em quadro de pontuação sem fazer referência a nenhum elemento de projeto, nem ao menos com a indicação de linha de chamada na posição onde deveria ser instalado, sendo impossível realizar a verificação do atendimento do item.

Para os itens 4.1.4, do mobiliário compatível e 4.1.9 do salão de festas completo com instalações sanitárias, área para cozinha, incluindo mobiliário, observa-se o que foi apresentada uma proposta, onde, por mais que tenha sido indicado local para implantação desses espaços não foi possível atribuir pontuação pela falta da apresentação da planta baixa do ambiente, não podendo a Administração supor que aquele espaço possa atender ao solicitado.

Para o item da quadra, descrito no item 4.1.10, o memorial no seu quadro de pontuação indica que deve ser feita a "Implantação de quadra poliesportiva (18x30m) com alambrado no perímetro ou espaço recreativo com área mínima de 540m²", com peso de 10 pontos.

No entanto para o estudo do empreendimento Residencial das Garças não foi possível identificar tal área, nem ao menos realizar a sua medição, onde na página 57 do anexo SEI nº 28351721 consta apenas uma indicação de área de lazer em um quadro de pontuação, não é feita a indicação em planta nem ao menos uma descrição do espaço. Para este item foi considerada a pontuação apenas para o espaço de *playground* que não limita a pontuação à área em metros quadrados. A mera solicitação em quadro de pontuação não valida o item se não houver descrição clara do objetivo do espaço, área ou a indicação do mobiliário compatível.

Para o Residencial Saíra-Sapucaia SEI nº 28351697, em relação à aplicabilidade de condomínio para as unidades unifamiliares, a Portaria MCID 725/2023 e suas alterações, destaca que deve-se:

(...)

"Estabelecer instituição de condomínio composto por edificações multifamiliares de no máximo 200 UH, sendo vedada a instituição de condomínio para conjuntos de edificações unifamiliares;".

Destaca-se também que a aplicabilidade da pontuação está relacionada à razoabilidade das propostas apresentadas, onde, a administração pública não pode se responsabilizar por áreas de uso comum anexas ao empreendimento. Tais dúvidas deveriam ter sido sanadas em fase de esclarecimento, a qual está prevista em edital. A proponente não pode impor um modelo onde a administração pública não tenha recursos para implementar/manter.

Considerando que todos os lotes estão direcionados para a via pública existente, que não foi feita proposta de abertura de via, que há limitações ambientais aos fundos do terreno, que deve ser destinada área de manutenção florestal, de que equipamentos de uso comunitário como salão de festas e demais elementos são normalmente custeados por condomínio, além de previstas limitações orçamentárias para a implementação do empreendimento deve-se levar em consideração a viabilidade técnica do empreendimento, não cabendo portanto a implantação desses equipamentos no referido empreendimento.

Em relação ao empreendimento habitacional Residencial Gaivotas (p. 57-60) SEI nº 28351752, não foi possível identificar nenhum item que se pede revisão, onde, não foi feita indicação em planta de captação de água, não foi feita indicação em projeto graficamente nem em linha de chamada a localização ou previsão de placas fotovoltaicas, não foi possível identificar a área requerida para recreação com 540 m², nem ao menos demais itens já elencados no quadro de pontuação, de forma gráfica ou textual, onde não se deve levar em consideração o quadro de pontuação isolado da indicação de tais itens de forma gráfica ou textual na proposta conceitual do empreendimento. A mera requisição em quadro de pontuação sem indicação dos itens em planta não configura o atendimento aos itens que devem ser representados de forma gráfica ou textual na proposta apresentada.

O empreendimento habitacional Residencial Beija-Flor (p. 57) SEI nº 28354756, contém a mesma situação dos demais empreendimentos, onde não foi possível observar graficamente nem textualmente os elementos os quais se pede revisão, a não ser no quadro de pontuação.

O acervo técnico não será reconsiderado, tendo em vista a resposta ao Questionamento 2 do pedido de esclarecimento 6, onde: Conforme resposta da equipe técnica e requisitante, através do Memorando SEI nº [28285044/2026](#) - SEHAB.UEN.APE: *"Ao questionamento 02 do pedido de esclarecimento 6, referente à apresentação de acervo técnico, entende-se que a complexidade de unidades habitacionais e empreendimentos multifamiliares é superior à de construções isoladas de empreendimentos unifamiliares, porém deve-se levar em consideração a complexidade operacional distinta dessas duas modalidades de construção, observando*

que, uma obra horizontal se distingue de uma obra vertical em relação à logística, materiais e controle de equipe, além da segurança. Ainda, de acordo com o item 3.1.4, referente à capacidade técnico-operacional, o edital prevê a apresentação dos atestados correspondentes a cada tipo de empreendimento." Portanto, embora o entendimento da proponente considere que a construção apresentada no acervo técnico é semelhante, a gestão de uma obra **vertical** (multifamiliar) e uma **horizontal** (unifamiliar/conjuntos) exige expertises operacionais diferentes, tanto em relação à logística de materiais, de gestão de mão de obra e canteiro, e de segurança, pois uma obra descentralizada demanda mais controle e gestão de riscos, também se diferencia em relação à produtividade da mão de obra, considerando que uma obra compacta dispõe de metodologias de controle de equipe, distinta de uma obra descentralizada.

PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO DO JULGAMENTO: *Por mais que ao final do documento de julgamento a comissão julgadora mencione que não avalia os requisitos de aceitação do projeto junto à CAIXA, nós julgamos incorreto esse procedimento, uma vez que o edital no item 3.3.i) exige que os participantes declarem expressamente conhecimento das portarias 724 e 725, que tratam das especificações e exigências necessárias em projeto para empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida - FAR.*

Em relação à avaliação dos requisitos de aceitação do projeto junto ao agente financeiro cabe destacar que a presente análise visa pontuar, classificar e estudar a viabilidade técnica dos empreendimentos, os quais deverão ser apresentados por completo junto ao agente financeiro que tem a responsabilidade de analisar e aceitar ou não as propostas apresentadas de acordo com as suas normas internas.

O projeto básico e executivo será apresentado na próxima etapa para o agente financiador, considerando o rito da modalidade de seleção escolhida (chamamento público) delimitando o escopo de cada fase, segregando as competências da Administração e do Agente Financeiro. Pois o edital estabelece para esta etapa a apresentação do projeto conceitual para estudo de viabilidade, exigindo o atendimento a todos os requisitos da Portaria MCID nº 725/2023, conforme os subitens 2.2 e 2.4.5 do Anexo I - Memorial Descritivo do edital. Assim após a fase de análise dos documentos, a classificação ocorreu conforme o sistema de pontuação disposto no subitem 4.1.14 do Anexo I - Memorial Descritivo do edital. Selecionada a empresa com a melhor pontuação em cada empreendimento, caberá ao agente financeiro, na fase de análise do projeto básico e executivo, a verificação minuciosa dos componentes técnicos.

(...)

Considerando todos os itens elencados no presente parecer, opta-se pela permanência da pontuação já analisada e indicada no Resumo do Julgamento SEI nº 28752294, pela reclassificação por ordem de pontuação indicada no Parecer SEI nº 28694691, **considerando a inabilitação da empresa Edson Roberto Viana e da empresa CDA Engenharia Ltda no empreendimento Gaivotas.** Em relação à reconsideração do acervo técnico, a Administração mantém o entendimento relacionado à empresa Roma Construtora e Incorporadora Ltda, mantendo também a sua pontuação já calculada.

Portando, considerando a **atualização do Item 4. do julgamento, classificação e seleção**, relacionada aos documentos e demais elementos apresentados pelas proponentes, considera-se a seguinte pontuação:

Residencial das Garças (128 UH)

- 1) Soluções Engenharia e Consultoria em Projetos e Convênios Ltda., documento SEI nº 28351458, não foi apresentada proposta para este empreendimento;
- 2) Construtora HR Certa Ltda., documento SEI nº 28351547, não foi apresentada proposta para este empreendimento;
- 3) CDA Engenharia Ltda., documento SEI nº 28351588, **apta**, pontuação: **125 pontos**
- 4) Roma Construtora e Incorporadora Ltda., documento SEI nº 28351721, **apta**, pontuação: **50 pontos**
- 5) Edson Roberto Viana, documentos SEI nº 28351768 e

nº 28409909, não foi apresentada proposta para este empreendimento;

Residencial Saíra-Sapucaia (55 UH)

- 1) Soluções Engenharia e Consultoria em Projetos e Convênios Ltda., documento SEI nº 28351458, não foi apresentada proposta para este empreendimento;
- 2) Construtora HR Certa Ltda., documento SEI nº 28351547, **apta**, pontuação: **125 pontos**
- 3) CDA Engenharia Ltda., documento SEI nº 28351588, não foi apresentada proposta para este empreendimento;
- 4) Roma Construtora e Incorporadora Ltda., documento SEI nº 28351697, pontuação: 10 pontos, **desclassificada**. Não foi apresentado acervo técnico adequado ao empreendimento pretendido;
- 5) Edson Roberto Viana, documentos SEI nº 28351768 e nº 28409909, **apta**, pontuação: **85 pontos**

Residencial Gaivotas (48 UH)

- 1) Soluções Engenharia e Consultoria em Projetos e Convênios Ltda., documento SEI nº 28351458, 125 pontos, **desclassificada**. A proposta não atende aos requisitos de implantação e não foi apresentada documentação completa;
- 2) Construtora HR Certa Ltda., documento SEI nº 28351547, não foi apresentada proposta para este empreendimento;
- 3) CDA Engenharia Ltda., documento SEI nº 28351588, pontuação: 125 pontos, **desclassificada**. A proposta não atende ao item 2.4.5, da implantação de biblioteca/praca de leitura indicada no memorial descritivo.
- 4) Roma Construtora e Incorporadora Ltda., documento SEI nº 28351752, **apta**, pontuação: **30 pontos**;
- 5) Edson Roberto Viana, documentos SEI nº 28351768 e nº 28409909, pontuação: 200 pontos, **desclassificada**. A proposta não atende aos requisitos mínimos de disposição de vagas de estacionamento conforme exigido no Memorial Descritivo.

Residencial Beija-flor (48 UH)

- 1) Soluções Engenharia e Consultoria em Projetos e Convênios Ltda., documento SEI nº 28351458, 125 pontos, **desclassificada** por falta de documentação;
- 2) Construtora HR Certa Ltda., documento SEI nº 28351547, não foi apresentada proposta para este empreendimento;
- 3) CDA Engenharia Ltda., documento SEI nº 28351588, **apta**, pontuação: **125 pontos**
- 4) Roma Construtora e Incorporadora Ltda., documento SEI nº 28354756, **apta**, pontuação: **30 pontos**;
- 5) Edson Roberto Viana, documentos SEI nº 28351768 e nº 28409909, **apta**, pontuação: **200 pontos**

Portanto, considerando a pontuação elencada, analisada em relação aos requisitos que cabem à esta Secretaria de Habitação temos o seguinte:

Para o Residencial das Garças (128 UH) a empresa que melhor pontuou foi a CDA Engenharia Ltda., documento SEI nº 28351588, com **125 pontos**;

Para o Residencial Saíra-Sapucaia (55 UH) a empresa que melhor pontuou foi a Construtora HR Certa Ltda., documento SEI nº 28351547, com **125 pontos**;

Para o Residencial Gaivotas (48 UH) a empresa que melhor pontuou foi a Roma Construtora e Incorporadora Ltda., documento SEI nº 28351752, com **30 pontos**;

Para o Residencial Beija-flor (48 UH) a empresa que melhor pontuou foi a Edson Roberto Viana, documentos SEI nº 28351768 e nº 28409909, com **200 pontos**.

Destaca-se que, de acordo com o Memorial Descritivo, Anexo I, item "6.5 A presente chamada pública visa somente a **seleção e classificação** das empresas interessadas, não garantindo a contratação, que será efetivada posteriormente pelo agente financeiro após cumprimento dos ritos estabelecidos pelo programa, conforme preconizado nas portarias Ministeriais nº 724/2023, 725/2023 e 488/2025, demais atos normativos e suas atualizações" (**grifo nosso**).

É o parecer.

Conforme fundamentado pela análise técnica, o recurso administrativo interposto não merece prosperar quanto ao julgamento e a classificação das empresas **CDA ENGENHARIA LTDA.** para o Residencial das Garças e o Residencial Beija-flor, e **EDSON ROBERTO VIANA** para o Residencial Beija-flor, outrossim, mantém a desclassificação da Recorrente para o Residencial Sáira-Sapuçaia, bem como, o julgamento e classificação de seus projetos de implantação para o Residencial Sáira-Sapuçaia, o Residencial das Garças, o Residencial Gaivotas e o Residencial Beija-flor. Visto que restou comprovado que os atos da Administração observaram estritamente as exigências editalícias, inexistindo elementos que ensejem o juízo de retratação nestes pontos.

Todavia, quanto ao julgamento e a classificação das empresas **CDA ENGENHARIA LTDA.** e **EDSON ROBERTO VIANA**, para o Residencial Gaivotas, após reanálise do projeto de implantação, a área técnica da Secretaria de Habitação manifestou-se sobre a necessidade da revisão de seus atos.

Nesse sentido, é certo que a Administração, de ofício ou por provocação de terceiros, deve anular os atos administrativos eivados de vícios que os tornem ilegais, diante do princípio da autotutela, conforme Súmula 473 do Supremo Tribunal Federal: "A Administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornem ilegais, porque deles não se originam direitos, ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial".

Diante do exposto, e considerando que as alegações da Recorrente são apenas parcialmente procedentes, com fulcro na Lei nº 14.133/2021 e nos princípios da legalidade e da supremacia do interesse público, a Secretaria de Habitação opina pela revisão do julgamento e classificação dos projetos para o Residencial Gaivotas, propostos pelas empresas **CDA ENGENHARIA LTDA.** e **EDSON ROBERTO VIANA**, a fim de desclassificar as propostas, por descumprimento do edital e das exigências da Portaria MCID nº 725/2023.

VI - DA CONCLUSÃO

Por todo o exposto, decide-se por **CONHECER** do recurso administrativo interposto pela empresa **ROMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** para, no mérito, **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, desclassificando as propostas das empresas **CDA ENGENHARIA LTDA.** e **EDSON ROBERTO VIANA** para o Residencial Gaivotas.

Cláudia Fernanda Müller
Agente de Contratação
Portaria nº 515/2025

De acordo,

Acolho a decisão da Agente de Contratação em **CONHECER E DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso interposto pela empresa **ROMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, com base em todos os motivos acima expostos.

Ricardo Mafra
Secretário de Administração e Planejamento

Silvia Cristina Bello
Diretora Executiva



Documento assinado eletronicamente por **Claudia Fernanda Muller, Servidor(a) Público(a)**, em 22/04/2026, às 09:55, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Silvia Cristina Bello, Diretor (a) Executivo (a)**, em 28/04/2026, às 10:34, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Mafra, Secretário (a)**, em 28/04/2026, às 16:33, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **29156238** e o código CRC **F5160FF6**.

Avenida Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguauçu - CEP 89221-005 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

25.0.204149-4

29156238v3