



Prefeitura Municipal de Pirassununga
Secretaria Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico

Protocolo nº 5615/2025
Concorrência nº 08/2025
À Comissão Municipal de Contratações

Assunto: Análise e Pontuação das Propostas Técnicas – Seleção de Empresa para Elaboração de Projetos e Execução de Empreendimentos Habitacionais – FAR / MCMV – Faixa I.

PARECER TÉCNICO

Parecer técnico elaborado por Comissão de Apoio Técnico designada pela Portaria nº 497/2025, composta por servidores da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, para fins exclusivos de análise técnica e pontuação das propostas apresentadas, em apoio à Comissão Municipal de Contratações, no âmbito do Processo Administrativo nº 5615/2025.

I – DO OBJETO

O presente parecer técnico tem por objeto a análise e pontuação das propostas técnicas apresentadas no âmbito do procedimento destinado à **seleção de empresa do setor da construção civil para elaboração dos projetos e execução de até 200 (duzentas) unidades habitacionais**, distribuídas entre os empreendimentos denominados “**Pirassununga 1**”, com até 104 unidades habitacionais, e “**Residencial Pirassununga 2**”, com até 96 unidades habitacionais, adotando-se a tipologia de casas sobrepostas.

O certame é financiado com recursos do **Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)**, no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Faixa I**, e rege-se pela **Lei Federal nº 14.133/2021**, pela **Lei Federal nº 14.620/2023**, pelas **Portarias MCID nº 725/2023, nº 724/2023, nº 340/2024, nº 488/2025 e nº 489/2025**, bem como pelas demais disposições constantes do edital.

O presente parecer possui **natureza estritamente técnica**, limitando-se à análise e pontuação das propostas apresentadas, **não abrangendo qualquer juízo de valor quanto à conveniência, oportunidade, viabilidade urbanística, ambiental, social ou política da contratação**, tampouco quanto à decisão administrativa de instaurar, manter, suspender ou revogar o certame, matérias estas afetas às instâncias decisórias competentes.



Prefeitura Municipal de Pirassununga
Secretaria Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico

II – DAS EMPRESAS PARTICIPANTES

Apresentaram propostas técnicas as seguintes empresas:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.;**
- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.;**
- **Construtora Italiana S.A.**

III – DA METODOLOGIA DE ANÁLISE

A análise das propostas técnicas foi realizada **exclusivamente com base nos critérios objetivos de pontuação previstos no item 4.7 do edital**, abrangendo os subitens **4.7.1 a 4.7.7**, em estrita observância aos princípios da **vinculação ao instrumento convocatório**, da **isonomia entre os licitantes** e da **objetividade do julgamento**.

A pontuação foi atribuída **por subitem**, mediante análise comparativa entre as proponentes, considerando-se apenas os documentos efetivamente apresentados, sem exigência de requisitos adicionais ou adoção de interpretação extensiva dos critérios editalícios.

Nos subitens que envolvem certificações técnicas, a análise limitou-se à documentação apresentada, uma vez que o edital **não condiciona a atribuição de pontuação à prévia validação externa da autenticidade das certificações**, permanecendo resguardada a possibilidade de verificação posterior, caso necessário.

Registra-se que esta Comissão de Apoio Técnico atua **por designação formal**, nos termos da Portaria nº 497/2025, **exclusivamente para subsidiar tecnicamente a Comissão Municipal de Contratações**, restringindo sua atuação à aplicação objetiva dos critérios de pontuação previstos no edital, **sem qualquer ingerência sobre decisões administrativas de mérito relativas à contratação em si**.

IV – DA ANÁLISE E PONTUAÇÃO DAS PROPOSTAS

A análise a seguir restringe-se **exclusivamente aos critérios objetivos de pontuação estabelecidos no item 4.7 do edital**, considerando as propostas efetivamente apresentadas pelas licitantes, **independentemente de manifestações externas, debates públicos ou posicionamentos institucionais alheios ao procedimento licitatório**, os quais não integram o escopo de atuação desta Comissão de Apoio Técnico.



Prefeitura Municipal de Pirassununga
Secretaria Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico

4.7.1 – Registro da empresa no CREA/CAU há mais de 3 (três) anos

O subitem 4.7.1 do edital prevê a atribuição de pontuação às empresas que comprovarem registro regular no respectivo conselho profissional há mais de três anos.

Da análise da documentação apresentada, constatou-se que **todas as proponentes comprovaram possuir registro profissional em data anterior ao prazo mínimo exigido**, não havendo inconsistências documentais quanto a esse requisito.

Dessa forma, foi atribuída a seguinte pontuação:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.: 2 (dois) pontos**
- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.: 2 (dois) pontos**
- **Construtora Italiana S.A.: 2 (dois) pontos**

4.7.2 – Profissional de nível superior com atestado de obra similar

O subitem 4.7.2 estabelece pontuação para a empresa que apresentar profissional de nível superior, com vínculo comprovado, detentor de atestado de responsabilidade técnica por obra de natureza similar ao objeto do certame.

Da análise técnica realizada, verificou-se que **todas as empresas indicaram profissional habilitado**, com vínculo formalmente demonstrado, bem como **atestados compatíveis com obras habitacionais de porte e tipologia equivalentes**, atendendo integralmente ao critério editalício.

Assim, foi atribuída a pontuação máxima prevista:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.: 5 (cinco) pontos**
- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.: 5 (cinco) pontos**
- **Construtora Italiana S.A.: 5 (cinco) pontos**

4.7.3 – Habilitação junto à Caixa Econômica Federal (GERIC)

O subitem 4.7.3 prevê a atribuição de pontuação às empresas habilitadas junto à Caixa Econômica Federal para atuação em empreendimentos financiados com recursos do FAR.

As três proponentes apresentaram documentação indicativa de habilitação junto à Caixa Econômica Federal, não havendo exigência editalícia quanto à forma específica de comprovação além da apresentação documental.



Prefeitura Municipal de Pirassununga
Secretaria Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico

Dessa forma, foi atribuída a seguinte pontuação:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.: 5 (cinco) pontos**
- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.: 5 (cinco) pontos**
- **Construtora Italiana S.A.: 5 (cinco) pontos**

4.7.4 – Certificação no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H)

O subitem 4.7.4 atribui pontuação às empresas que apresentarem certificação no âmbito do PBQP-H.

As três proponentes apresentaram certificados ou documentos indicativos de certificação PBQP-H. Registra-se que **não foi realizada, nesta fase, validação externa da autenticidade dos certificados apresentados**, tendo em vista que o edital **não condiciona a atribuição de pontuação à prévia verificação junto a sistemas externos**, limitando-se à comprovação documental.

Dessa forma, a pontuação foi atribuída **com base no atendimento documental apresentado**, permanecendo registrada a possibilidade de verificação posterior, caso necessário.

Assim, foi atribuída a seguinte pontuação:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.: 5 (cinco) pontos**
- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.: 5 (cinco) pontos**
- **Construtora Italiana S.A.: 5 (cinco) pontos**

4.7.5 – Certificações ISO

O subitem 4.7.5 prevê a atribuição de pontuação específica para cada certificação ISO apresentada pela proponente, observados os limites máximos estabelecidos no edital.

Da análise da documentação apresentada, verificou-se que:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.** apresentou certificado referente à **ISO 9001**;
- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.** apresentou certificado referente à **ISO 9001**;
- **Construtora Italiana S.A.** apresentou certificados referentes às normas **ISO 9001, ISO 14001 e ISO 45001**.



Prefeitura Municipal de Pirassununga
Secretaria Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico

A exemplo do tratamento adotado no subitem 4.7.4, **não foi realizada validação externa da autenticidade dos certificados ISO apresentados**, uma vez que o edital não exige tal providência como condição para a atribuição da pontuação.

Registra-se, ainda, que a equivalência de pontuação entre as certificações ISO decorre **exclusivamente do critério estabelecido no edital**, não cabendo à Comissão promover juízo de valor técnico comparativo entre as normas, sob pena de afronta ao princípio da vinculação ao instrumento convocatório.

Dessa forma, foram atribuídas as seguintes pontuações:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.: 2 (dois) pontos**
- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.: 2 (dois) pontos**
- **Construtora Italiana S.A.: 6 (seis) pontos**

4.7.6 – Experiência em obras no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida ou Programa Casa Verde e Amarela (últimos 10 anos)

O subitem 4.7.6 do edital estabelece pontuação conforme a quantidade de unidades habitacionais **contratadas em obras executadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) ou do Programa Casa Verde e Amarela**, considerando-se o período de até **10 (dez) anos, contados até a data anterior à apresentação dos envelopes**.

Foram analisadas exclusivamente as **contratações formalizadas dentro do período de 10 (dez) anos imediatamente anterior à data de apresentação dos envelopes**, devidamente comprovadas por instrumentos contratuais ou documentos equivalentes, **tendo sido desconsideradas, para fins de contabilização das unidades habitacionais contratadas, as obras formalizadas fora desse recorte temporal**, bem como as **contratações enquadradas em modalidades diversas do Programa Minha Casa, Minha Vida ou do Programa Casa Verde e Amarela**.

Da análise da documentação apresentada, verificou-se que:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.** apresentou ofícios emitidos pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco do Brasil, comprovando a contratação de quantitativo global de unidades habitacionais. Todavia, após a aplicação dos critérios temporais e materiais definidos no edital, constatou-se que apenas **448 (quatrocentas e quarenta e oito) unidades habitacionais** se enquadram simultaneamente no período de 10 (dez) anos imediatamente anterior à apresentação dos envelopes e na modalidade **Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) – Faixa I**.



Prefeitura Municipal de Pirassununga

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.** apresentou ofício emitido pela Caixa Econômica Federal comprovando a contratação de unidades habitacionais em empreendimentos habitacionais diversos. Após a aplicação do recorte temporal e da verificação da modalidade de contratação, apurou-se que **2.256 (duas mil duzentas e cinquenta e seis) unidades habitacionais** possuem menção expressa de enquadramento no **Programa Minha Casa, Minha Vida**, dentro do período de 10 (dez) anos imediatamente anterior à apresentação dos envelopes.
- **Construtora Italiana S.A.** apresentou ofício emitido pela Caixa Econômica Federal comprovando a contratação de unidades habitacionais, sendo que, após a aplicação dos critérios estabelecidos, verificou-se que **6.393 (seis mil trezentas e noventa e três) unidades habitacionais** foram contratadas dentro do período de 10 (dez) anos imediatamente anterior à apresentação dos envelopes, **todas com menção expressa ao Programa Minha Casa, Minha Vida na modalidade de contratação.**

Assim, foram atribuídas as seguintes pontuações:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.: 3 (três) pontos**
- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.: 5 (cinco) pontos**
- **Construtora Italiana S.A.: 10 (dez) pontos**

4.7.7 – Empreendimentos FAR – Faixa I (Portarias 2023/2024)

O subitem 4.7.7 prevê a atribuição de 1 (um) ponto por empreendimento enquadrado nas Portarias MCID de 2023 e 2024, limitado ao máximo de 5 (cinco) pontos.

Da análise da documentação apresentada, verificou-se que:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.** comprovou 1 (um) empreendimento enquadrável;
- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.** comprovou 3 (três) empreendimentos enquadráveis;
- **Construtora Italiana S.A.** comprovou 8 (oito) empreendimentos enquadráveis, ultrapassando o limite máximo.

Dessa forma, foram atribuídas as seguintes pontuações:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.: 1 (um) ponto**
- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.: 3 (três) pontos**



Prefeitura Municipal de Pirassununga
Secretaria Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico

- **Construtora Italiana S.A.: 5 (cinco) pontos**

V – DO RESULTADO

Concluída a análise dos subitens previstos no item 4.7 do edital, a pontuação técnica final apurada foi a seguinte:

- **Novolar Incorporações e Construções Ltda.: 23 (vinte e três) pontos**
- **Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.: 27 (vinte e sete) pontos**
- **Construtora Italiana S.A.: 38 (trinta e oito) pontos**

VI – DA CONCLUSÃO

A pontuação atribuída às propostas decorreu da **aplicação objetiva, isonômica e estritamente vinculada** aos critérios estabelecidos no item 4.7 do edital, não tendo sido exigido das proponentes qualquer requisito ou forma de comprovação além daqueles expressamente previstos no instrumento convocatório.

Os subitens **4.7.4 (PBQP-H)** e **4.7.5 (certificações ISO)** receberam **tratamento metodológico simétrico**, tendo em vista que, em ambos os casos, a pontuação foi atribuída com base na documentação apresentada, sem validação externa prévia da autenticidade dos certificados, por inexistir tal exigência no edital, permanecendo resguardada a possibilidade de verificação posterior.

No tocante ao subitem **4.7.6 (experiência em obras no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida ou do Programa Casa Verde e Amarela)**, a pontuação foi atribuída mediante critério temporal e material objetivo, considerando-se exclusivamente **contratações formalizadas nos 10 (dez) anos anteriores à data de apresentação dos envelopes**, em estrita observância ao edital, afastando-se qualquer interpretação extensiva ou subjetiva.

Ressalta-se que o presente parecer técnico foi elaborado por **Comissão de Apoio Técnico regularmente designada**, com atuação restrita à análise documental e à aplicação dos critérios de pontuação previstos no edital, **não se confundindo com instância decisória**, nem implicando manifestação quanto à conveniência, oportunidade ou mérito administrativo da contratação.

Diante do exposto, e **limitando-se aos aspectos técnicos de competência desta Comissão**, conclui-se pelo resultado das propostas conforme a pontuação apurada, cabendo à **Comissão Municipal de Contratações e às autoridades competentes** a adoção das providências administrativas subsequentes, nos termos da legislação aplicável.



Prefeitura Municipal de Pirassununga
Secretaria Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico

É o parecer.

Pirassununga, 09 de janeiro de 2026.

Paulo Henrique Sanches
Engenheiro Civil

Renan Alves do Nascimento
Engenheiro Civil

Ana Livia Alves de Lima
Escriturária