



# 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 Lívia Alves de Lima  
Escriturária