



ASSUNTO: RECURSO ADMINISTRATIVO

REFERENTE AO PROCESSO LICITATÓRIO DIGITAL Nº 129973/2025

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026 – COHAB ARAUCÁRIA

REQUERENTE: CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 07.095.113/0001-67

1. DOS FATOS

1.1 As razões recursais apresentadas pela requerente foram autuadas através do processo administrativo digital nº 115165/2026 e juntadas também ao anexo 63 dos autos do processo administrativo de chamamento nº 129973/2025, pelo qual a Comissão prosseguirá a análise e fará menção aos anexos juntados em sede de diligências.

1.2 O chamamento em epígrafe tem por objeto o “Credenciamento de empresas do ramo da construção civil visando a formalização de parceria no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - MCMV-FAR, e do Programa Casa Fácil PR, através da permissão de uso de terreno, no Município de Araucária, para o desenvolvimento e a produção de empreendimento habitacional na linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, totalizando 400 (quatrocentas) unidades habitacionais.”

1.3 A abertura da sessão pública deu-se em 24/08/2026 no Salão Nobre do Paço Municipal localizado na Rua Pedro Druszc, nº 111 – 4º andar - Centro - Araucária/PR, tendo iniciado os trabalhos com o início da gravação ao vivo da sessão transmitida através do canal oficial da Prefeitura de Araucária no *YouTube*¹, da qual participaram as seguintes empresas:

EMPRESA	CNPJ	REPRESENTANTE	CPF
Credlar Empreendimentos Imobiliários LTDA.	07.095.113.0001-67	Rostelman Luis Nespolo Oliveira	019.430.639-90
Bertoldi Empreendimentos Imobiliários LTDA.	04.532.893/0001-77	Gustavo Zenker Medeiros	874.557.149-04

1 <https://www.youtube.com/@prefeituraaraucaria>





1.4 Após estabelecida a ordem classificatória dentre as participantes, tendo a Comissão classificado como primeira colocada a empresa Bertoldi Empreendimentos Imobiliários LTDA. e em como segunda colocada a empresa Credlar Empreendimentos Imobiliários LTDA., quando oportunizado, a empresa Credlar Empreendimentos Imobiliários LTDA. manifestou intenção de recorrer da decisão que culminou em referida ordem classificatória.

1.5 Acolhida a manifestação, foi encerrada a sessão no dia 24/08/2026, concedendo-se o prazo recursal de 05 (cinco) dias úteis, que findaria em 31/08/2026, às 23:59hrs.

1.6 A requerente apresentou Recurso Administrativo contra a decisão, por meio do Processo Administrativo nº 115.165/2026, protocolado em 31/08/2026, às 09:12:47, portanto tempestivamente.

1.7 Na mesma data de recebimento, as razões recursais foram disponibilizadas no sítio eletrônico da COHAB² e encaminhadas para ciência dos interessados através de correio eletrônico, nos endereços por ele informados, ficando o prazo de contrarrazões automaticamente aberto de 01/09/2026 a 08/09/2026.

1.8 A empresa classificada em primeiro lugar, Bertoldi Empreendimentos Imobiliários LTDA., não apresentou contrarrazões aos recursos interpostos.

2. DAS RAZÕES RECURSAIS

2.1 A recorrente **CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, aduz em síntese:

2.1.1 pelo conhecimento do Recurso Administrativo, reconhecendo-se sua tempestividade, tendo em vista que o prazo recursal se encerrou em 31 de agosto de 2026;

2.1.2 pela reconsideração da decisão que atribuiu pontuação zero à Credlar no critério Rating de Risco Caixa, reconhecendo-se que a empresa apresentou declaração oficial e válida emitida pela Caixa Econômica Federal e que a própria

2 Acessível em: <https://cohabaraucaria.com.br/processos/index.php/category/processos-licitacoes/licitacoes2026/>





Comissão reconheceu expressamente que tal documento satisfaz a condição editalícia de comprovação da existência de Rating;

2.1.3 consequentemente, seja revista a pontuação atribuída à Credlar no referido critério, afastando-se sua indevida equiparação à hipótese editalícia de empresa sem Rating válido;

2.1.4 que seja reconhecida a inconsistência material da documentação utilizada pela Bertoldi Empreendimentos Imobiliários Ltda. para comprovar experiência relativa à execução das 399 unidades do Residencial Fazenda Home Club, especialmente diante da CAO nº 1720260005099, da ART de corresponsabilidade nº 1720264994888 e da ART principal nº 1720222344575;

2.1.5 que seja reconhecido que a documentação apresentada não comprova, de maneira segura, inequívoca e contemporânea, que a Bertoldi detenha a experiência operacional integral correspondente às 399 unidades utilizadas para obtenção da pontuação máxima;

2.1.6 que seja reconhecida, ainda, a ausência de comprovação suficiente de que o empreendimento Fazenda Home Club atende exatamente ao conceito previsto no item 6.6.3 do edital, qual seja, empreendimento executado no âmbito de programa habitacional de interesse social promovido pela União, Estado, Distrito Federal ou Município;

2.1.7 que diante dessas irregularidades materiais, seja determinada a DESCLASSIFICAÇÃO DA EMPRESA BERTOLDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., procedendo-se à consequente revisão da ordem classificatória;

2.1.8 que subsidiariamente, caso a Comissão entenda inexistente conduta dolosa ou má-fé, que a desclassificação se dê sem aplicação de penalidade administrativa, por se tratar de medida suficiente para restabelecer a legalidade, a isonomia e o julgamento objetivo;





2.1.9 que seja aplicada às duas participantes interpretação rigorosamente isonômica dos requisitos editalícios, não se admitindo que a experiência da Credlar seja desconsiderada mediante interpretação restritiva enquanto se reconhece a pontuação máxima da concorrente por meio de interpretação ampliativa de documentação manifestamente inconsistente;

2.1.10 seja publicada nova classificação após o julgamento do presente recurso, considerando a revisão da pontuação da Credlar e a desclassificação da empresa Bertoldi;

2.1.11 até a decisão definitiva do presente recurso, seja suspensa a celebração de Termo de Seleção ou qualquer outro ato destinado a consolidar a classificação da empresa Bertoldi;

2.1.12 não havendo reconsideração pela Comissão, seja o recurso integralmente encaminhado à autoridade superior competente para julgamento, nos termos do próprio instrumento convocatório.

3. CONTRARRAZÕES

3.1 Não houve protocolo de contrarrazões

4. DAS DILIGÊNCIAS

4.1 Considerando as especificidades técnicas arguidas na peça recursal, após findo o prazo para protocolo de contrarrazões, a Comissão com amparo no subitem 8.5 do Termo de Referência de Anexo I do Edital remeteu os autos à COHAB-Araucária, para fins de análise e manifestações quanto às questões de ordem técnica, quais sejam:

*I – ao enquadramento do empreendimento **Fazenda Home Club** como*





empreendimento habitacional de interesse social, nos termos exigidos pelo item 6.6.3 do Edital;

*II – à documentação apresentada pela empresa **Bertoldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, especialmente quanto à comprovação da execução do empreendimento e das **399 unidades** utilizadas para fins de pontuação;*

III – aos demais aspectos de natureza técnica relacionados aos questionamentos apresentados no recurso que sejam de competência daquela Secretaria.

4.2 A COHAB Araucária retornou os autos com a manifestação acostada ao anexo 67, tendo recomendado a execução de **diligências adicionais junto ao CREA e junto à recorrida**, nos seguintes termos:

“(…)

3.1. Diligência ao CREA-PR

Recomenda-se solicitar ao CREA-PR:

- a) confirmar a autenticidade e a validade da CAO nº 1720260005099 e da ART nº 1720264994888;*
- b) informar qual procedimento permitiu o registro, em 18/08/2026, de ART referente a obra declaradamente concluída em outubro de 2024;*
- c) esclarecer se houve procedimento formal de regularização de obra concluída sem ART registrada tempestivamente e quais documentos instruíram esse procedimento;*
- d) esclarecer a relação entre as ARTs nº 1720220785531, nº 1720222344575 e nº 1720264994888;*
- e) informar como uma atividade inicialmente registrada em nome de profissional autônomo passou a integrar o acervo operacional da Bertoldi;*
- f) esclarecer a alteração do contratante e do proprietário de Paulo de Paula Abreu para a Fazenda Home Clube SPE Ltda.;*
- g) esclarecer a divergência entre as áreas de 23.433,66 m² e 27.640,77 m² constantes das ARTs;*
- h) confirmar o período efetivamente abrangido pela responsabilidade técnica do engenheiro Paulo Martins da Luz e sua compatibilidade com o vínculo mantido com a Bertoldi;*
- i) informar se o Atestado de Capacidade Técnica contendo o quantitativo de 399 unidades foi registrado ou analisado pelo CREA-PR; e*
- j) esclarecer se a CAO certifica a execução integral da obra pela Bertoldi ou apenas a existência da ART correspondente nos assentamentos do Conselho.*

3.2. Diligência à Bertoldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Recomenda-se solicitar à participante, exclusivamente para esclarecer e confirmar fatos e documentos já apresentados:





PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

- a) contrato de execução firmado entre a Bertoldi e a Fazenda Home Clube SPE Ltda.;
- b) documentos que demonstrem a relação jurídica e a sucessão entre Paulo de Paula Abreu e a Fazenda Home Clube SPE Ltda.;
- c) documentos contemporâneos à execução que identifiquem a Bertoldi como executora, especialmente notas fiscais, medições, diário de obra, ordens de serviço e termos de recebimento;
- d) documentos da Caixa Econômica Federal ou da COHAPAR que identifiquem a empresa responsável pela execução;
- e) documentos que comprovem o período e a extensão da efetiva atuação da Bertoldi no empreendimento;
- f) comprovação do vínculo do engenheiro Ivo Carlos Ferreira com a Bertoldi, caso se sustente que o profissional atuava em nome da empresa; e
- g) esclarecimento e comprovação da correspondência entre a área de 23.433,66 m² e as 399 unidades declaradas no atestado.

As diligências deverão limitar-se ao esclarecimento, à confirmação e à verificação da autenticidade de fatos e documentos já apresentados, sem permitir a constituição posterior de experiência que não estivesse formada na data estabelecida pelo Edital.”

4.3 A Comissão acatou a sugestão registrando o protocolo nº 257227/2026 junto ao CREA e solicitou diligências à recorrida através de correio eletrônico na data de 14/09/2026, conforme comprovantes acostados aos anexos 68 e 69, respectivamente.

4.4 A recorrida apresentou manifestação acostada ao anexo 70, nos seguintes termos:

“(…)

Cabe esclarecer que a Bertoldi Empreendimentos Imobiliários é o CNPJ matriz do grupo econômico e a incorporadora que desenvolve os empreendimentos a serem por ela executados após a obtenção do alvará e licenciamento. Por conta da estruturação contábil e buscando a proteção do patrimônio de afetação para os compradores dos empreendimentos a Bertoldi exerce a opção de abertura de Sociedades de Propósito Específico (SPE's), como a própria Fazenda Home Clube SPE LTDA, CNPJ's nos quais os projetos são operacionalizados e dos quais a Bertoldi é sócia 100% como consta no contrato social da Fazenda Home Clube SPE LTDA, enviado em anexo.

Para comprovação do vínculo da Bertoldi Empreendimentos Imobiliários LTDA desde o início do empreendimento como construtora segue em anexo o “CONTRATO CAIXA DO EMPREENDIMENTO FAZENDA HOME CLUBE”, firmado em 24 de novembro de 2022, no qual a mesma consta na qualificação como CONSTRUTORA. O mesmo documento





também responde o vínculo do Paulo de Paula Abreu como representante da MORADA DOS ESTADOS PARTICIPACOES LTDA interveniente hipotecante e proprietária do terreno no qual foi desenvolvido o empreendimento em questão.

Enviamos também em anexo o “TERMO DE CREDENCIAMENTO Nº 055/TECR/2023”, documento realizado em nome da BERTOLDI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA pelo qual foi realizada a vinculação do empreendimento Fazenda Home Clube ao programa da COHAPAR.

Quanto ao item “f”, vínculo do engenheiro Ivo Carlos Ferreira, esclarece-se que, foi assinado em 11 de janeiro de 2021 o “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Obra”, enviado em anexo. Tal documento evidencia o vínculo entre o profissional em questão e justifica a emissão das ART's de responsabilidade técnica pela obra.

Por fim, quanto ao item “g”, esclarece-se que a área de 23.433,66 m² indicada no atestado CAO 1720260005099 foi considerada a metragem da ART original. Enviamos em anexo o alvará retificado do empreendimento emitido na data de 09 de maio de 2022 que comprova a área de 27.640,77 m² e as 399 unidades, sendo a área real maior que a do documento.”

4.4.1 Junto à manifestação citada acima a recorrida encaminhou os seguintes documentos complementares: **a)** contrato firmado com a Caixa Econômica Federal de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário RESIDENCIAL FAZENDA HOME CLUBE, no qual figura como construtora a empresa Bertoldi Empreendimentos Imobiliários EIRELI (anexo 70); **b)** alteração do contrato social em que foi alterada a razão social da empresa Fazenda Home Clube SPE LTDA., datado de 20/06/2022 (anexo 71); **c)** alvará de alteração do projeto nº 294/2022 (anexo 72); **d)** contrato de prestação de serviços de gestão de obra firmado entre a empresa Fazenda Home Clube e o Engenheiro Ivo Carlos Ferreira em 11/01/2021.; **e)** Termo de credenciamento da obra nº 055/TECR/2023 firmado entre a COHAPAR e BERTOLDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – EIRELI (anexo 73).

4.5 Considerando que os esclarecimentos prestados pela recorrida na data de 14/09/2026 não elucidaram todos os questionamentos arguidos na manifestação da COHAB Araucária, a Comissão efetuou nova diligência à recorrida na data de





21/09/2026, visto que ainda aguardava resposta do CREA/PR, nos seguintes termos:

“Com fulcro no subitem 12.3.1 do Edital e 8.4 do TR, considerando os apontamentos efetuados pela manifestação técnica da COHAB Araucária pelo qual recomendou-se efetuar diligências adicionais para esclarecimentos dos fatos nela narrados, e em análise da documentação complementar apresentada pela recorrida na data de 14/09/2026, requer-se manifestação devidamente acompanhada dos documentos comprobatórios quanto ao que segue:

1. Do contrato de prestação de serviços de gestão de obra firmado entre a empresa Fazenda Home Clube e o Engenheiro Ivo Carlos Ferreira em 11/01/2021:

1.1. Requer-se apresentação de documento pelo qual seja possível identificar que a assinatura aposta ao documento pela parte contratada pertence ao Sr. Ivo Carlos Ferreira, a exemplo de cópia de documento de identificação ou documento assinado com firma reconhecida em cartório;

1.2. Requer-se esclarecimento acompanhado de prova documental quanto à identificação da razão social indicada no documento pela parte contratante, visto que a alteração da razão social para Fazenda Home Clube SPE LTDA. foi formalizada pela 1ª alteração do contrato social apresentada datada de 20/06/2022 e registrada na junta comercial em 29/07/2022.

1.3. Se a empresa Fazenda Home Clube SP, quem concedeu o atestado de capacidade técnica à empresa Bertoldi figura como contratante do Sr. Ivo Carlos Ferreira em referido contrato, qual então o papel da empresa Bertoldi em referida relação contratual, já que esta restou detentora da Certidão de Acervo Técnico?

1.4. Esclarecer qual o prazo de duração do vínculo entre a empresa Bertoldi e o Sr. Ivo Carlos Ferreira

2. Esclarecimento do vínculo com a obra X empresa Bertoldi X Eng. Ivo X Eng. Paulo de Paula:

2.1. Em consulta à Resolução CONFEA nº 1137/2023, citada pela COHAB Araucária em sua manifestação, destacamos os seguintes dispositivos:

Art. 12. Para efeito desta resolução, todas as ARTs referentes a determinado empreendimento, registradas pelos profissionais em função de execução de outras





PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

*atividades técnicas citadas no contrato inicial, aditivo contratual, substituição de responsável técnico ou contratação ou subcontratação de outros serviços, devem ser vinculadas à ART inicialmente registrada, **com o objetivo de identificar a rede de responsabilidades técnicas da obra ou serviço.***

(...)

Seção V Da ART de Obra ou Serviço

Art. 27. A ART relativa à execução de obra ou prestação de serviço deve ser registrada antes do início da respectiva atividade técnica, de acordo com as informações constantes do contrato firmado entre as partes.

b) a ART vinculada à ART inicial informará o endereço da obra ou serviço, os quantitativos e o valor relativo a cada ordem de serviço específica.

Art. 28. A coautoria ou a corresponsabilidade por atividade técnica, bem como o trabalho em equipe para execução de obra ou prestação de serviço obriga ao registro de ART, vinculada à ART primeiramente registrada.

Art. 29. A subcontratação de parte ou da totalidade da obra ou do serviço obriga ao registro de ART pelo profissional da pessoa jurídica subcontratada relativa à atividade que lhe foi subcontratada, vinculada à ART do contratante:

I - o profissional da pessoa jurídica inicialmente contratada deve registrar ART de gestão, direção, supervisão ou coordenação do serviço subcontratado, conforme o caso;

(...)

Art. 46. O acervo operacional de pessoas jurídicas é o conjunto das atividades desenvolvidas pela empresa, a partir do registro no Crea, **por meio das anotações de responsabilidade técnica comprovadamente emitidas por profissional pertencente ao quadro técnico ou contratado para aquelas atividades.**

(...)

Art. 55. A CAO, emitida em nome da empresa conforme o Anexo V, deve conter as seguintes informações:

I - Identificação da pessoa jurídica;

II - Identificação do(s) responsável(veis) técnico(s) da pessoa jurídica;

III - relação das ARTs, contendo para cada uma delas:

a) Identificação dos responsáveis técnicos;

b) Dados das atividades técnicas realizadas;

c) Observações ou ressalvas, quando for o caso.

IV - local e data de expedição; e





V - autenticação digital. (grifos nossos)

2.2. Considerando os dispositivos acima destacados e conforme já evidenciado nos itens 02 e 03 da manifestação técnica da COHAB Araucária, requer-se esclarecer:

2.2.1. Consta na CAO e atestado que o período de realização dos serviços ocorreu de 24/09/2021 a 30/10/2024. Assim, resta esclarecer:

a) O motivo do primeiro registro de ART vinculada ao histórico da ART nº 1720264994888 que consta no CAO, qual seja: ART 1720220785531 ter ocorrido somente em 15/02/2022;

b) o motivo da segunda ART nº 1720222344575 não se encontrar com situação baixada,

c) o motivo de constar como parte contrante nas ART'S 1720220785531 e 1720222344575 o Sr. Paulo de Paula Abreu e não a empresa **Fazenda Home Clube conforme consta no contrato de prestação de serviços apresentado que quem por objeto a "a prestação, pelo contratado, de serviços de gestão, acompanhamento e supervisão da obra do empreendimento Fazenda Home Clube"**³;

d) Comprovar o vínculo e o período de atuação de Paulo Martins da Luz com a Bertoldi nas atividades consignadas na ART nº 1720264994888 e esclarecer seu registro e sua baixa em 18 de agosto de 2026, após a conclusão declarada da obra e, esclarecer de forma pormenorizada:

o período do vínculo do Sr. Paulo como RT corresponsável, visto que consta na certidão de registro do CREA que o vínculo entre este e a empresa ocorreu no período de 10/04/2024 até 12/08/2024, o que diverge do prazo constante na CAO registrada em 18/08/2026, que complementa o prazo com a informação "e desde 21/08/2024", sendo que em pesquisa realizada em 18/09/2024 ao registro da empresa no CREA, constam somente os engenheiros LEONARDO PENTEADO FRANCO DE ANGELIS e GUSTAVO ZENKER MEDEIROS como responsáveis técnicos cadastrados para a empresa. Justifica-se tal questionamento dado o prazo de conclusão da obra.

3. Do esclarecimento quanto ao quantitativo efetivamente executado pela empresa Bertoldi no Residencial Fazenda Home Clube

A documentação indica a participação da Bertoldi no Residencial Fazenda Home Clube, especialmente no Módulo I, mas ainda requer compatibilização quanto ao enquadramento habitacional, ao quantitativo

3 Anexos de diligências ao site do CREA acostados aos anexos 94 a 98)





efetivamente executado pela empresa, ao alcance do acervo operacional e aos documentos utilizados para habilitação. Solicita-se, portanto, resposta objetiva aos itens seguintes, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios.

3.1. Enquadramento habitacional

a) Apresentar a íntegra do Termo de Ajuste nº 221/TAJ/2022, seus anexos e eventuais aditivos, ou documento oficial equivalente da COHAPAR que identifique o Residencial Fazenda Home Clube, os módulos abrangidos e o número de unidades enquadradas como empreendimento habitacional de interesse social, para verificação do item 6.6.3 do Edital.

b) Demonstrar a correspondência entre as 111 ou 112 unidades do Módulo I mencionadas no Contrato nº 8.7877.1558725-4, as 279 unidades relacionadas ao programa da COHAPAR e as 399 unidades residenciais constantes do Alvará e do atestado de capacidade técnica.

3.2. Execução e quantitativo atribuído à Bertoldi

a) Informar quais módulos, blocos e unidades foram efetivamente executados pela Bertoldi, indicando, para cada etapa, o quantitativo, o período de execução, o contratante, o responsável técnico e a ART correspondente.

b) Apresentar contratos, aditivos, relatórios de acompanhamento, medições, termos de conclusão ou outros documentos contemporâneos emitidos ou validados pela Caixa Econômica Federal ou pelo contratante que comprovem a execução e o quantitativo atribuídos à Bertoldi.

c) Comprovar a atuação da Bertoldi no período anterior a 24 de novembro de 2022, considerando que o atestado indica início da execução em 24 de setembro de 2021, enquanto o contrato da Caixa que a identifica como construtora foi celebrado posteriormente.

d) Apresentar o instrumento pelo qual a SPE, o proprietário ou outro contratante atribuiu à Bertoldi a execução da obra. Caso apenas parte do empreendimento tenha sido executada pela empresa, indicar o quantitativo comprovado e identificar as empresas responsáveis pelas demais etapas.

3 ART's e acervo técnico

a) Esclarecer a relação entre as ARTs nº 1720220785531, nº 1720222344575 e nº 1720264994888, **apresentando os documentos que fundamentaram sua substituição, vinculação, registro, baixa e incorporação à CAO nº 1720260005099.**

b) Considerando que o Alvará para Alteração de Projeto nº 294/2022 e a ART substituta nº 1720222344575 registram a ampliação do empreendimento para 27.640,77 m² e 400 unidades, sendo 399 residenciais e uma comercial, esclarecer por que a CAO e o atestado





adotam a área de 23.433,66 m² e informar se abrangem a totalidade do empreendimento ou apenas sua configuração original.

d) Apresentar a CAT exigida pelo item 6.6.2 do Edital ou, caso se sustente que a CAO apresentada atende à exigência, expor o respectivo fundamento técnico e documental, sem prejuízo da decisão da Comissão quanto à vinculação ao instrumento convocatório.

4 Habilitação técnica

4.1. Indicar o empreendimento, o quantitativo e os documentos utilizados para atendimento dos itens 9.3 e 9.3.2 do Edital, discriminando a comprovação referente a cada lote para o qual a empresa foi habilitada.

4.2. Apresentar o documento de conclusão formal da obra utilizada para habilitação, mediante Habite-se, termo de recebimento definitivo ou documento equivalente emitido pelo agente contratante, conforme os itens 9.3.3 e 9.3.4 do Edital.

4.3. Identificar separadamente os documentos destinados a comprovar a capacidade técnico-profissional e aqueles destinados a comprovar a capacidade técnico-operacional da pessoa jurídica.

5 Forma e prazo de apresentação

5.1. A resposta deverá seguir a numeração desta diligência, com indicação do arquivo e da página em que se encontra cada documento comprobatório. A resposta poderá ser encaminhada ao e-mail da Comissão ou protocolada através de protocolo digital.

5.2. A manifestação deverá ser assinada pelo representante legal da empresa e, no que couber quanto às informações técnicas, pelo profissional habilitado responsável.

5.3. A resposta e os documentos deverão ser apresentados no prazo de até 02 (dois) dias úteis, contados da solicitação.

4.6 Acudindo a solicitação da Comissão, a recorrida apresentou as seguintes informações na data de 23/09/2026 (anexos 80 a 89 e 92 e 93):

“Prezados,

A **BERTOLDI EMPREENDIMENTOS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 04.532.893/0001-77, vem, por meio desta, responder a diligência recebida no dia 21/09/2026, conforme segue:

1.1. Da identificação da assinatura do Sr. Ivo Carlos Ferreira

Em atendimento ao solicitado, apresenta-se, em anexo, cópia da Carteira Nacional de Habilitação – CNH do Sr. Ivo Carlos Ferreira, documento oficial que permite a conferência e comprovação da





assinatura aposta no contrato de prestação de serviços de gestão de obra firmado em 11/01/2021.

Documento comprobatório: CNH do Sr. Ivo Carlos Ferreira – Anexo

1.2. Da identificação da razão social da parte contratante

Para esclarecimento quanto à identificação da pessoa jurídica indicada como contratante no instrumento celebrado em 11/01/2021, internamente a empresa já utilizava o nome comercial da SPE que foi posteriormente formalizada a alteração no respectivo Contrato Social. A Certidão Simplificada atualizada permite verificar a constituição, alterações societárias e a atual denominação empresarial Fazenda Home Clube SPE Ltda.

Documentos comprobatórios: Contrato Social e Certidão Simplificada atualizada – Anexo

1.3. Da relação entre Fazenda Home Clube, Bertoldi e o Sr. Ivo Carlos Ferreira

A opção adotada pela Bertoldi, sendo incorporadora e construtora dos próprios empreendimentos, em constituir as SPEs específicas dos empreendimentos, como a “Fazenda Home Clube SPE LTDA”, permite que para separação contábil dos custos dos empreendimentos as contratações e emissões de nota fiscal ocorram em nome da SPE não afetando a configuração da Bertoldi como construtora conforme o contrato firmado com a Caixa Econômica Federal e a operação diária das obras sobre sua gestão.

Documento comprobatório: Contrato firmado com a Caixa Econômica Federal.

1.4. Do prazo de duração do vínculo com o Sr. Ivo Carlos Ferreira

O vínculo relacionado à prestação dos serviços de gestão, acompanhamento e supervisão da obra conforme consta no contrato estabelecido em 11/01/2021 foi firmado para perdurar durante todo o período de execução da obra sem previsão de término antecipado.

2. DO ESCLARECIMENTO DO VÍNCULO ENTRE A OBRA, A BERTOLDI, O ENGENHEIRO IVO CARLOS FERREIRA E O ENGENHEIRO PAULO DE PAULA

O Fazenda Home Clube SPE Ltda, constitui a SPE responsável pelo empreendimento e CNPJ no qual são contabilmente realizadas as contratações e lançamento de custos.

A Bertoldi, por sua vez, atua como construtora do empreendimento, integrando a estrutura societária da SPE e figurando também como fiadora do empreendimento perante a Caixa Econômica Federal.

No âmbito da execução da obra, o Engenheiro Ivo Carlos Ferreira prestava serviços de gestão, acompanhamento e supervisão da obra, conforme expressamente previsto no contrato celebrado entre as partes. Cabe ressaltar que a relação do Paulo de Paula Abreu, que não é engenheiro, configura como administrador da empresa proprietária do terreno (permutante terreneiro).

Já o Engenheiro Paulo Martins da Luz atuava como engenheiro residente e responsável pela execução da obra, desempenhando as





PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

atribuições técnicas relacionadas à responsabilidade pela execução, conforme contrato de serviços e aditivo firmados.

Dessa forma, as diferentes atribuições dos profissionais envolvidos devem ser analisadas considerando-se as respectivas funções desempenhadas no empreendimento, não havendo incompatibilidade entre a atuação do profissional responsável pela gestão e supervisão da obra e a atuação do responsável técnico pela execução.

2.2.1. a) O motivo do primeiro registro de ART vinculada ao histórico da ART nº 1720264994888 que consta no CAO, qual seja: ART 1720220785531 ter ocorrido somente em 15/02/2022;

Apesar da orientação do CREA em relação a emissão da ART antes do início dos serviços, é possível ainda na etapa inicial regularizar o processo emitindo uma ART com data de início anterior a data de registro e a data de conclusão posterior ao registro. Sendo necessário processo interno de “incorporação” no CREA apenas se a ART foi registrada após a conclusão da obra.

2.2.1 b) o motivo da segunda ART nº 1720222344575 não se encontrar com situação baixada

Como a ART em questão foi gerada no login pessoal e particular do profissional Ivo Carlos cabe ao mesmo a solicitação de baixa por obra concluída, podendo a Bertoldi apenas instruí-lo, mas não realizar a baixa.

2.2.1 c) o motivo de constar como parte contratante nas ART'S 1720220785531 e 1720222344575 o Sr. Paulo de Paula Abreu e não a empresa Fazenda Home Clube conforme consta no contrato de prestação de serviços apresentado que quem por objeto a “a prestação, pelo contratado, de serviços de gestão, acompanhamento e supervisão da obra do empreendimento Fazenda Home Clube”;

Na época da emissão do alvará como o terreno estava em nome da empresa gerida pelo Paulo de Paula Abreu a contratante foi erroneamente preenchida como a pessoa física do mesmo.

2.2.1 d) Comprovar o vínculo e o período de atuação de Paulo Martins da Luz com a Bertoldi nas atividades consignadas na ART nº 1720264994888 e esclarecer seu registro e sua baixa em 18 de agosto de 2026, após a conclusão declarada da obra e, esclarecer de forma pormenorizada:

O engenheiro Paulo Martins da Luz foi contratado pela Bertoldi para prestação de serviços na obra Fazenda Home Clube (e por consequência no CNPJ da SPE “Fazenda Home Clube SPE LTDA”) na data de 20/08/2021, conforme contrato entre as partes em anexo.

De fato, apesar de o contrato ser anterior, o mesmo só foi inscrito no quadro do CREA de responsável técnico nos períodos 21/08/2024 a 10/08/2026, 22/09/2026 a data atual, conforme certidão do órgão em anexo.

Cabe ressaltar que mesmo não estando formalizado no quadro do CREA como responsável técnico o profissional pode exercer as atividades pela empresa contratada.





3.1. a) Apresentar a íntegra do Termo de Ajuste nº 221/TAJ/2022, seus anexos e eventuais aditivos, ou documento oficial equivalente da COHAPAR que identifique o Residencial Fazenda Home Clube, os módulos abrangidos e o número de unidades enquadradas como empreendimento habitacional de interesse social, para verificação do item 6.6.3 do Edital.

A COHAPAR não apresenta esse detalhamento solicitado sendo que não foi necessário a elaboração de aditivos para que as unidades tivessem o subsídio em questão.

3.1 b) Demonstrar a correspondência entre as 111 ou 112 unidades do Módulo I mencionadas no Contrato nº 8.7877.1558725-4, as 279 unidades relacionadas ao programa da COHAPAR e as 399 unidades residenciais constantes do Alvará e do atestado de capacidade técnica.

Conforme alvará retificado já apresentado o empreendimento Fazenda Home Clube totaliza 400 unidades, sendo dessas 1 de uso comercial e 399 de uso residencial. Das 399 unidades residenciais na contratação com a CAIXA para fins operacionais foram divididas 111 no módulo 01, e 288 no módulo 02.

Do total de 399 unidades habitacionais 279 foram vinculadas ao programa da COHAPAR sem distinção de módulo.

3.2. Execução e quantitativo atribuído à Bertoldi

a) Informar quais módulos, blocos e unidades foram efetivamente executados pela Bertoldi, indicando, para cada etapa, o quantitativo, o período de execução, o contratante, o responsável técnico e a ART correspondente.

O total da obra pertence a construtora e incorporadora Bertoldi, contemplando uma unidade comercial e 399 unidades residenciais. Nos dois módulos da obra a Bertoldi configura no contrato CAIXA como “Construtora”.

3.2. b) Apresentar contratos, aditivos, relatórios de acompanhamento, medições, termos de conclusão ou outros documentos contemporâneos emitidos ou validados pela Caixa Econômica Federal ou pelo contratante que comprovem a execução e o quantitativo atribuídos à Bertoldi.

Seguem em anexo os contratos dos módulos 1 e 2 com a CAIXA nos quais consta a Bertoldi como “Construtora” do empreendimento.

3.2. c) Comprovar a atuação da Bertoldi no período anterior a 24 de novembro de 2022, considerando que o atestado indica início da execução em 24 de setembro de 2021, enquanto o contrato da Caixa que a identifica como construtora foi celebrado posteriormente.

A Bertoldi, sócia proprietária da SPE “Fazenda Home Clube SPE LTDA”, incorporou e construiu o empreendimento “Fazenda Home Clube” participando do seu desenvolvimento mesmo antes do início da obra e a anterior a contratação CAIXA.

3.2 d) Apresentar a CAT exigida pelo item 6.6.2 do Edital ou, caso se sustente que a CAO apresentada atende à exigência, expor o respectivo fundamento técnico e documental, sem prejuízo da





PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

decisão da Comissão quanto à vinculação ao instrumento convocatório.

A interpretação do pela Bertoldi foi de que a solicitação do atestado de capacidade técnica do participante seria referente a Bertoldi e o CREA indica que o documento respectivo para a empresa seria a CAO.

Mas cabe ressaltar que também foi apresentada na data da validação de documentos pela banca do processo em questão os acervos documentados via CAT do profissional GUSTAVO ZENKER MEDEIROS e a banca optou por não analisar.

4 Habilitação técnica 4.1. Indicar o empreendimento, o quantitativo e os documentos utilizados para atendimento dos itens 9.3 e 9.3.2 do Edital, discriminando a comprovação referente a cada lote para o qual a empresa foi habilitada.

Dado que o edital solicitava comprovação de realizar 50% do número de unidade dos lotes e que o maior lote possui 160 unidades, mesmo considerando apenas as 279 unidades vinculadas na COHAPAR do empreendimento Fazenda Home Clube ainda fica atendido o mínimo de 80 unidades.

4.2. Apresentar o documento de conclusão formal da obra utilizada para habilitação, mediante habite-se, termo de recebimento definitivo ou documento equivalente emitido pelo agente contratante, conforme os itens 9.3.3 e 9.3.4 do Edital.

Segue em anexo o atestado de capacidade técnica emitida pelo Fazenda Home Clube para a Bertoldi, sendo que a Bertoldi configura como “Construtora” nos contratos CAIXA.

4.3. Identificar separadamente os documentos destinados a comprovar a capacidade técnico-profissional e aqueles destinados a comprovar a capacidade técnico-operacional da pessoa jurídica.

Toda documentação sobre as quais foram feitas as respostas aos questionamentos fazem referência ao documento do órgão responsável, CREA PR, sobre o acervo da pessoa jurídica (CAO).”

4.7 Na data de 22/09/2026, o CREA respondeu ao protocolo aberto pela Comissão, a qual transcrevemos (anexo 79):

“Prezados,

Em atenção à solicitação de esclarecimentos referente à documentação apresentada no Chamamento nº 01/2026 da COHAB Araucária pela empresa Bertoldi Empreendimentos Imobiliários Ltda., encaminhamos, abaixo, as informações apuradas com base nos registros e documentos constantes dos assentamentos deste Conselho:

1- Autenticidade da CAO nº 1720260005099 e da ART nº 1720264994888

A autenticidade da Certidão de Acervo Operacional - CAO nº 1720260005099 pode ser verificada no sítio eletrônico do CREA-PR, por meio da opção Consultas Públicas > Verificação de Autenticidade,





PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

mediante a informação do número da certidão e do respectivo protocolo, constantes do próprio documento. Em consulta realizada em 21/09/2026, foi confirmada a autenticidade da referida CAO.

Quanto à ART nº 1720264994888, esta consta registrada nos assentamentos do CREA-PR, sendo possível consultar suas informações públicas por meio da opção Consultas Públicas > ART, disponível no portal deste Conselho.

b) Registro, em 18/08/2026, de ART referente à obra declaradamente concluída em outubro de 2024

O registro da ART ocorreu mediante procedimento de regularização de obra ou serviço concluído sem a devida Anotação de Responsabilidade Técnica à época de sua execução, procedimento previsto na Resolução nº 1.050/2013 do Confea.

Dessa forma, embora a ART tenha sido registrada posteriormente à conclusão declarada da obra, seu registro decorreu de procedimento específico de regularização, mediante análise da documentação apresentada ao CREA-PR.

c) Procedimento formal de regularização e documentação apresentada -

consta nos registros deste Conselho o protocolo de Incorporação de ART - Regularização de Obra/Serviço Concluído sem ART nº 226319/2026, protocolizado em 07/08/2026.

Para instrução do referido procedimento foram apresentados os seguintes documentos:

Atestado de Capacidade Técnica emitido pela contratante;
Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para construção do empreendimento, emitido pela Caixa Econômica Federal;

Habite-se;

Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra;

Declaração de Corresponsabilidade;

e ART nº 1720264994888.

Após análise da documentação apresentada, o procedimento foi deferido.

d) Relação entre as ARTs nº 1720220785531, nº 172022344575 e nº 1720264994888.

Conforme os registros do CREA-PR, a ART nº 1720220785531 foi substituída pela ART nº 172022344575.

A ART nº 1720264994888, por sua vez, foi posteriormente registrada por meio do procedimento de regularização mencionado anteriormente,





constando relação de corresponsabilidade com a ART nº 172022344575 para a execução da obra/serviço nela indicada.

e) Inclusão da atividade no acervo operacional da Bertoldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A ART nº 1720264994888 passou a integrar os registros considerados para fins de acervo operacional da empresa em decorrência do deferimento do protocolo de incorporação nº 226319/2026, após análise da documentação apresentada no procedimento de regularização. Ressalta-se que a Certidão de Acervo Operacional retrata as informações constantes dos assentamentos do CREA-PR e das ARTs a ela vinculadas.

f) Divergência quanto ao contratante e proprietário indicados nas ARTs

- As ARTs mencionadas apresentam informações distintas nos campos relativos ao contratante e ao proprietário.

As informações constantes das ARTs são declaradas pelos respectivos profissionais responsáveis quando de seu preenchimento. Dessa forma, os registros disponíveis neste Conselho, por si só, não permitem estabelecer os motivos que ensejaram a indicação de partes distintas nos documentos.

Eventuais esclarecimentos quanto às relações contratuais, à propriedade do empreendimento ou às razões que motivaram o preenchimento dessas informações deverão ser obtidos junto aos profissionais responsáveis e/ou às partes envolvidas.

g) Divergência entre as áreas de 23.433,66 m² e 27.640,77 m²

- Os quantitativos mencionados correspondem às áreas declaradas pelos profissionais nas respectivas ARTs.

O CREA-PR não realiza medição física da obra para aferição dos quantitativos declarados nas ARTs. Assim, os registros existentes não permitem, por si só, estabelecer a origem da divergência entre as áreas informadas.

Eventuais esclarecimentos quanto aos critérios utilizados para definição desses quantitativos deverão ser prestados pelos respectivos responsáveis técnicos.

h) Período de responsabilidade técnica do engenheiro Paulo Martins da Luz e vínculo com a Bertoldi -

Conforme declarado na ART correspondente, o período da atividade técnica relativa à obra encontra-se registrado entre 24/09/2021 e 31/10/2024. Consta, ainda, nos assentamentos do CREA-PR que o





profissional passou a integrar o quadro técnico da Bertoldi Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 10/04/2024, **permanecendo vinculado à empresa até 10/08/2026**

Portanto, os registros deste Conselho demonstram a concomitância entre o período declarado na ART e o vínculo do profissional com a empresa no intervalo compreendido entre 10/04/2024 e 31/10/2024.

i) Atestado de Capacidade Técnica contendo o quantitativo de 399 unidades

- O Atestado de Capacidade Técnica contendo o quantitativo de 399 unidades foi apresentado como documento integrante da instrução do protocolo de incorporação nº 226319/2026.

O documento foi considerado no âmbito da análise do referido procedimento, não correspondendo, contudo, a registro autônomo de atestado pelo CREA-PR.

Sua apresentação e análise no procedimento administrativo, portanto, não devem ser interpretadas isoladamente como certificação, pelo Conselho, da efetiva execução física de todos os quantitativos nele declarados.

j) Alcance da Certidão de Acervo Operacional – CAO

- Conforme consta no próprio documento, a Certidão de Acervo Operacional comprova o registro da execução de obra ou serviço perante o CREA-PR por meio das ARTs que a compõem, devendo ser interpretada nos limites das informações constantes dos assentamentos deste Conselho.

Dessa forma, a CAO não constitui declaração decorrente de vistoria do CREA-PR quanto à execução física integral do empreendimento, restringindo-se às informações constantes dos registros do Conselho e das ARTs nela relacionadas.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários no âmbito das competências deste Conselho.

Atenciosamente,
Equipe CREA-PR"

4.8 Considerando as respostas apresentadas pela recorrida e pelo CREA, a comissão retornou os autos à COHAB Araucária, com as seguintes observações e solicitações (anexo 90):

"1. Em atenção à sugestão de realização de diligências adicionais nos termos da manifestação técnica acostada pela COHAB Araucária ao





anexo 67, retornamos com os esclarecimentos prestados por parte do CREA-PR e da empresa recorrida, conforme documentos juntados às sequências 68 a 89 destes autos, para fins de complementação da manifestação técnica da COHAB Araucária.

2. Na oportunidade, no que se refere aos questionamentos suscitados quanto à comprovação de “acervo técnico” prevista nos subitens 6.6.3 e 9.3 do Edital, cumpre-nos esclarecer que a Comissão entendeu por atendido o requisito mediante análise da correspondência da **Certidão de Acervo Operacional nº 1720260005099 com o Atestado de Capacidade Técnica operacional apresentado em favor da empresa Bertoldi**, isto porque, no entendimento desta Comissão referidos subitens se prestam a determinar os critérios e modo de comprovação de **qualificação técnica da proponente**, senão vejamos:

06. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

6.1 Encerrada a fase de habilitação, **as empresas habilitadas** serão classificadas mediante a atribuição de pontuação, observados exclusivamente os critérios objetivos estabelecidos neste Edital e respectivos anexos.

(...)

6.3 Os critérios classificatórios foram estruturados para valorar três aspectos diretamente relacionados à probabilidade de êxito da futura contratação junto ao agente financeiro:

I. experiência comprovada na execução de empreendimentos habitacionais de interesse social;

(...)

6.6 Experiência em Programas Habitacionais de Interesse Social

6.6.1 Será atribuída pontuação à **empresa que comprovar experiência na produção e construção de unidades habitacionais** no âmbito de programas habitacionais de interesse social, considerando o maior empreendimento executado.

Quantidade de unidades habitacionais executadas em um mesmo empreendimento	Pontuação
Até 39 unidades	0
De 40 a 79 unidades	1
De 80 a 119 unidades	2
De 120 a 159 unidades	3
De 160 a 250 unidades	4
Acima de 250 unidades	5

6.6.2 A **comprovação deverá ser realizada mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT**, emitida pelo CREA ou pelo





PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

CAU, acompanhada do respectivo Atestado de Capacidade Técnica, comprovando a execução do empreendimento. (grifamos)

(...)

09. DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E OPERACIONAL

9.1 A exigência da qualificação técnica e operacional tem por finalidade **verificar se as empresas participantes possuem capacidade técnica compatível** com o objeto deste Chamamento Público, **comprovada por meio de profissionais legalmente habilitados e experiência anterior** na execução de empreendimentos de características semelhantes. Tal exigência visa mitigar riscos de natureza técnica, reduzir a possibilidade de falhas construtivas, assegurar o atendimento às normas técnicas e aos padrões de qualidade estabelecidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como resguardar o interesse público quanto à adequada aplicação dos recursos públicos envolvidos.

(...)

9.3 Apresentar **Atestado de Capacidade Técnica**, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, **em seu nome, devidamente acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT), quando aplicável**, comprovando a execução de empreendimento habitacional de interesse social composto por unidades habitacionais multifamiliares com características compatíveis ao objeto deste Chamamento Público, **correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da quantidade** de unidades habitacionais prevista para o lote em que pretenda participar. (grifamos)

2.1. Conforme se vê pelos subitens destacados acima, todos fazem menção à “qualificação técnica da empresa”, ou seja, **operacional**, sendo que quando citadas as CAT’S em referidos subitens, estas estão diretamente relacionadas ao **respectivo atestado**.

2.2. Repise-se que dentre os demais atestados apresentados pela recorrida, identificados como “acervo do profissional Gustavo Zenker Medeiros”, no entendimento da Comissão nenhum deles se prestaria a comprovar a exigência da “respectiva CAT” de que trata os subitens 6.6.3 e 9.3 do Edital, visto que nenhum está vinculado a atestado emitido em favor da proponente recorrida, se prestando exclusivamente à comprovação de capacidade técnica profissional e não operacional.

2.3. Já no que refere à qualificação técnica profissional, o Edital **aborda o tema em tópicos específicos e distintos** quais sejam:





9.4 Apresentar comprovante de Capacidade técnica profissional. Para comprovação da capacidade técnica profissional, deverá a empresa participante possuir em seu corpo técnico, na data de abertura das propostas, profissional(is) de nível superior, ARQUITETO OU ENGENHEIRO, reconhecido(s) pelo CAU ou CREA, detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica (ART), devidamente registrado(s) no conselho profissional da região onde os serviços foram executados, comprovando a execução de serviços, pertinente e compatível, com as características da presente Chamamento Público.

9.4.1 O atestado técnico emitido em nome do profissional de nível superior somente poderá ser utilizado por uma única empresa, neste procedimento. Caso o mesmo atestado seja apresentado por mais de um participante, o mesmo não será considerado como documento comprovador da qualificação técnica.

(...)

9.8 Prova de o profissional indicado pertencer ao quadro permanente de funcionários da empresa (comprovação através de apresentação de contrato social, no caso de sócio; cópia da carteira de trabalho ou contrato particular de prestação de serviço; prova de sua eleição como Diretor(a) da proponente; ou Certidão de Registro de Pessoa Jurídica junto ao CREA ou CAU onde conste como responsável técnico).

9.9 Ofício do engenheiro ou arquiteto indicado aceitando a incumbência de responsabilidade técnica pelo lote/objeto e cujo nome deverá constar na ART ou RRT dos serviços.

2.2.1. Registre-se que por ocasião da análise da Comissão, foram considerados para fins de habilitação da recorrida quanto aos subitens suprarreferidos, os seguintes dados: **I)** constam na Certidão de Registro da Pessoa Jurídica nº 93100/2026, como responsáveis técnicos da empresa os engenheiros LEONARDO PENTEADO FRANCO DE ANGELIS, o qual foi indicado para incumbência de responsabilidade técnica, tendo este concedido o respectivo aceite e; GUSTAVO ZENKER MEDEIROS, do qual foi apresentado extenso rol de atestados, ART'S e CAT's. **II)** portanto, a presença dos engenheiros na certidão de registro da empresa cumprem, somando à apresentação do acervo do Eng. Gustavo, as exigências contidas nos subitens 9.4 e 9.8, enquanto a indicação da incumbência pela responsabilidade técnica cumpre o solicitado pelo subitem 9.9. do Edital.





2.3. Diante do exposto, solicitamos manifestação dos responsáveis pela elaboração do Edital, quanto à finalidade da exigência da redação contida nos subitens 6.6.3 e 9.3 do Edital, a fim de subsidiar a decisão da Comissão.”

4.9 Em atenção à solicitação da Comissão, a COHAB Araucária arrazouou (anexo 91):

“Em atendimento ao despacho da Comissão de Procedimentos Auxiliares, especialmente quanto à finalidade das exigências contidas nos itens 6.6.3 e 9.3 do Edital, este setor técnico apresenta os seguintes esclarecimentos:

1. Do item 6.6.3 – Critério de classificação

O item 6.6.3 possui natureza classificatória e tem por finalidade restringir a pontuação prevista no item 6.6 à experiência adquirida em empreendimentos efetivamente executados no âmbito de programas habitacionais de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios.

Assim, o referido dispositivo não trata propriamente da espécie de certidão de acervo a ser apresentada, matéria disciplinada pelo item 6.6.2, mas do enquadramento material do empreendimento utilizado para pontuação.

Para atendimento do item 6.6.3, deve estar demonstrado, por documentação oficial do órgão ou agente responsável pelo programa habitacional:

I – o enquadramento do empreendimento em programa habitacional de interesse social; e

II – o quantitativo de unidades abrangidas pelo programa e atribuíveis à experiência da empresa participante.

Consequentemente, a simples caracterização do empreendimento como residencial multifamiliar, a existência de financiamento habitacional ou a apresentação de alvará e habite-se não são suficientes, isoladamente, para demonstrar seu enquadramento no item 6.6.3.

2. Do item 9.3 – qualificação técnico-operacional

O item 9.3 possui natureza habilitatória e tem por finalidade verificar se a pessoa jurídica participante possui experiência operacional anterior compatível com o objeto do Chamamento Público, correspondente a, no mínimo, 50% da quantidade de unidades prevista para o lote pretendido.





Essa exigência é distinta da capacidade técnico-profissional prevista no item 9.4. Enquanto o item 9.4 se refere à experiência do profissional integrante do corpo técnico da participante, o item 9.3 exige experiência atribuível à própria pessoa jurídica.

Nos termos do item 9.3.1, a habilitação operacional pode ser comprovada mediante empreendimento habitacional de interesse social ou outro empreendimento residencial multifamiliar de porte, complexidade e características técnicas equivalentes. Portanto, diferentemente do item 6.6.3, o enquadramento em programa público de interesse social não constitui a única possibilidade de atendimento do item 9.3.

3. Da referência à CAT e da apresentação da CAO

A finalidade da referência à certidão expedida pelo conselho profissional nos itens 6.6.2 e 9.3 foi conferir autenticidade, rastreabilidade e vinculação técnica ao atestado e à experiência declarada.

À luz da Resolução Confea nº 1.137/2023, deve-se distinguir:

I – a Certidão de Acervo Técnico-Profissional – CAT, relacionada ao acervo do profissional;

II – a Certidão de Acervo Operacional – CAO, relacionada ao acervo da pessoa jurídica.

A regulamentação do Confea define expressamente a CAT como instrumento do acervo técnico-profissional e a CAO como instrumento relacionado ao acervo operacional da pessoa jurídica.

Por essa razão, considerando que os itens 6.6 e 9.3 buscam avaliar experiência da empresa, a CAO constitui, em princípio, o documento tecnicamente correspondente à comprovação do acervo operacional da pessoa jurídica, cabendo à Comissão deliberar sobre sua aceitação mediante interpretação sistemática do Edital e da regulamentação profissional vigente.

Entretanto, a autenticidade e a regularidade registral da CAO não dispensam a verificação do conteúdo material da experiência apresentada, especialmente quanto:

I – à efetiva execução do empreendimento pela participante;

II – ao número de unidades que pode ser atribuído à empresa;

III – à conclusão formal da obra; e

IV – no caso da pontuação do item 6.6, ao número de unidades efetivamente abrangidas por programa habitacional de interesse social.

O próprio CREA-PR esclareceu que a CAO reproduz as informações constantes de seus assentamentos e das ARTs relacionadas, não constituindo declaração decorrente de vistoria quanto à execução física integral do empreendimento. Também informou que o atestado com 399





unidades não deve ser interpretado isoladamente como certificação, pelo Conselho, da execução física de todos os quantitativos declarados.

4. Aplicação ao caso analisado

Para fins de habilitação pelo item 9.3, considerando que o maior lote previsto no Chamamento possui 160 unidades, o quantitativo mínimo exigido corresponde a 80 unidades.

Desse modo, não é indispensável comprovar a execução das 399 unidades para atendimento desse requisito, desde que esteja documentalmente comprovada a execução, pela Bertoldi, de ao menos 80 unidades compatíveis, concluídas formalmente e pertencentes a um único empreendimento, observados os itens 9.3.1 a 9.3.4.

Para fins de pontuação, entretanto, deve ser considerado somente o quantitativo cuja execução pela empresa e cujo enquadramento em programa habitacional de interesse social estejam devidamente comprovados. Caso sejam comprovadas 279 unidades vinculadas ao programa da COHAPAR, esse quantitativo já se enquadra na faixa “acima de 250 unidades”, correspondente à pontuação máxima prevista no item 6.6.1, ainda que não se reconheçam integralmente as 399 unidades para essa finalidade.

5. Conclusão

Diante do exposto, esclarece-se que:

I – o item 6.6.3 objetiva assegurar que a experiência pontuada decorra de empreendimento integrante de programa habitacional de interesse social promovido pelo poder público;

II – o item 9.3 objetiva comprovar a capacidade técnico-operacional da pessoa jurídica, independentemente da capacidade técnico-profissional prevista no item 9.4;

III – a CAO é, tecnicamente, a certidão correspondente ao acervo operacional da pessoa jurídica, sem prejuízo da análise da Comissão quanto à sua admissibilidade diante da redação do instrumento convocatório;

IV – a CAO e o atestado não devem ser analisados apenas sob o aspecto formal, sendo necessária a verificação dos quantitativos efetivamente executados pela empresa e, para fins de pontuação, das unidades efetivamente vinculadas ao programa habitacional de interesse social; e

V – compete à Comissão, com base na documentação constante dos autos, definir o quantitativo comprovado para fins de habilitação e de pontuação, observando que esses requisitos possuem finalidades e parâmetros distintos.





4.10 Considerando todos os esclarecimentos prestados em sede de diligências, bem como das razões recursais, a Comissão passa a tecer as suas considerações.

5. DA ANÁLISE DA COMISSÃO DE PROCEDIMENTOS AUXILIARES

5.1 Do Rating

5.1.1 A requerente roga pela reconsideração da decisão que atribuiu pontuação zero no critério Rating de Risco Caixa, reconhecendo-se que a empresa apresentou declaração oficial e válida emitida pela Caixa Econômica Federal e que a própria Comissão reconheceu expressamente que tal documento satisfaz a condição editalícia de comprovação da existência de Rating, devendo a interpretação da Comissão se embasar em viés ampliativo e não restritivo, no entanto a requerente sequer sugere qual pontuação lhe deveria ser atribuída em seu entendimento.

5.1.2 Cumpre-nos rememorar que no curso da análise da documentação durante a sessão pública, a Comissão efetuou questionamento ao representante da requerente quanto à validade da declaração apresentada, em razão de não conter nesta, prazo de validade, bem como a faixa indicando o nível de classificação adotado pelo agente financeiro, tendo o representante informado, conforme consignado em ata, que referida declaração não contém prazo de validade e que a Caixa a emite “ano a ano”, estando válida naquela ocasião a declaração emitida em setembro de 2025.

5.1.3 Inicialmente, a Comissão entendeu salutar o pedido de realização de diligências junto à Caixa, tendo a COHAB Araucária, encaminhado e-mail a referido Órgão com o seguinte questionamento:

“(…)

1) Qual o prazo de validade aplicável à Avaliação de Risco de Crédito a que se refere a declaração emitida em 05/09/2025?





2) *A Avaliação de Risco de Crédito mencionada na declaração permanece válida em 24/08/2026?*

3) *Caso a avaliação possua prazo de validade próprio, solicitamos informar, se possível, a respectiva data de vencimento.*

4) *Caso pertinente, solicitamos esclarecer se a validade da Avaliação de Risco deve ser aferida exclusivamente pelos registros internos da Caixa, independentemente da data de emissão da declaração que atesta sua existência.”*

5.1.4 Para prosseguir com a análise, é importante destacar os dispositivos editalícios que abordam este requisito, quais sejam:

5.1.4.1 item 05 do edital: observa-se que este subitem exige a apresentação da declaração de Rating como anexo da Manifestação de interesse, mas **não vincula a análise do seu teor** como condição desclassificatória:

“5. MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE/PROPOSTA

5.1 *As interessadas deverão apresentar Manifestação de Interesse conforme modelo do **ANEXO II**, acompanhada dos documentos de habilitação, em formato digital, através do sistema de autoatendimento da Prefeitura de Araucária.*

5.2 *Juntamente com a Manifestação de Interesse, **deverão ser apresentados** os seguintes documentos:*

- a) Planta baixa do projeto arquitetônico a ser apresentado ao Agente Financeiro, com a metragem útil correspondente a aquela indicada na respectiva Manifestação de Interesse;*
- b) Declaração, expedida pelo Agente Financeiro (CAIXA), informando que a empresa possui análise de risco que lhe permita contratar junto ao Agente Financeiro;*
- c) Declaração de Renúncia a indenização, conforme modelo disponibilizado no ANEXO V.*

5.3 *A Manifestação de Interesse, constante no ANEXO II, deverá ser preenchida pela empresa interessada com o valor da metragem útil quadrada do projeto a ser utilizado no programa.*





5.4 A Manifestação de Interesse deverá ser assinada pela empresa interessada ou seu representante legal, assim entendido o sócio ou o representante legal de acordo com o contrato social consolidado, ou o procurador legalmente constituído, mediante apresentação de instrumento de procuração, conforme MODELO 01.”

5.1.4.2 Já o item 06, pelo qual o edital estabelece os **critérios de julgamento**, versa que:

6.1 Encerrada a fase de habilitação, as empresas habilitadas serão classificadas mediante a atribuição de pontuação, observados exclusivamente os critérios objetivos estabelecidos neste Edital e respectivos anexos.

(...)

6.3 Os critérios classificatórios foram estruturados para valorar três aspectos diretamente relacionados à probabilidade de êxito da futura contratação junto ao agente financeiro:

- I. experiência comprovada na execução de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- II. maturidade do sistema de gestão da qualidade, aferida mediante certificação PBQP-H;
- III. capacidade econômico-financeira da empresa perante o agente financeiro, aferida por meio do Rating de Risco Caixa.

6.4 A pontuação possui caráter exclusivamente classificatório, não constituindo requisito de habilitação nem condição obrigatória para participação no procedimento, permanecendo aptas à seleção todas as empresas que atenderem às exigências de habilitação previstas neste Edital. (grifamos)

(...)

6.8 Rating da Caixa Econômica Federal

6.8.1 Será atribuída pontuação à empresa conforme classificação de risco (Rating) válida junto à Caixa Econômica Federal, observados os níveis de classificação adotados pelo agente financeiro na data da apresentação da documentação.





PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

Rating Caixa	Pontuação
Faixa Superior	4 pontos
Faixa imediatamente inferior	3 pontos
Faixa intermediária	2 pontos
Faixa inicial apta à contratação	1 ponto
Sem rating válido	0 ponto

(grifamos)

5.1.4.3 Pelo item 07 do Termo de Referência de Anexo I do edital, a COHAB justificou a escolha dos critérios de julgamento:

7. DOS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

7.1 Finalidade

7.1.1 A classificação das empresas habilitadas **tem por finalidade identificar aquelas que apresentem maior probabilidade de êxito na futura contratação junto à Caixa Econômica Federal, considerando exclusivamente:**

I. experiência específica na execução de empreendimentos habitacionais de interesse social;

II. certificação PBQP-H como evidência de maturidade do sistema de gestão da qualidade;

III. Rating de Risco Caixa como indicador da capacidade econômico-financeira da empresa perante o agente financeiro.

7.1.2 A metodologia de classificação busca selecionar empresas que apresentem melhores condições para promover a contratação dos empreendimentos junto à Caixa Econômica Federal, reduzindo os riscos técnicos, operacionais, financeiros e jurídicos inerentes ao processo.

7.2 Metodologia de Classificação

7.2.1 A classificação será realizada exclusivamente entre as empresas previamente habilitadas, **mediante sistema de pontuação objetiva**, estruturado em critérios técnicos previamente definidos.

7.2.2 A avaliação observará rigorosamente os critérios, **pesos e documentação comprobatória** estabelecidos na Matriz de Pontuação constante do Anexo I deste Termo de Referência.

7.2.3 **É vedada a atribuição de pontuação com fundamento em critérios subjetivos** ou não previstos neste Termo de Referência, no Edital ou em seus anexos. **(grifos nossos)**

5.1.5 Diante do teor dos dispositivos destacados, não resta outra conclusão possível, senão a de que a declaração de rating só **pode ser interpretada para fim**





classificatório, não sendo possível, mesmo que diante da invalidade do mesmo, declarar um participante inapto a prosseguir no procedimento.

5.1.6 Por esta razão, a Comissão decidiu por considerar suprida a exigência de apresentação do documento conforme previsto no subitem 5.2 do edital, mesmo antes da manifestação da Caixa, visto que esta não teria indicado prazo para resposta à diligência. Justifique-se que decisão da Comissão em não atribuir pontuação para este requisito deu-se pelo fato de que o documento apresentado não indica de forma expressa e objetiva o seu prazo de validade e tão pouco o nível de classificação a fim de atribuição da pontuação.

5.1.7 Outro fato que merece atenção é que a Caixa Econômica Federal (CEF) findou por apresentar resposta na data de 01/09/2026 (anexo 64) à diligência efetuada pela COHAB Araucária em 24/08/2026, sendo a manifestação aos questionamentos elencados no subitem **5.1.3** deste documento:

“ À
AG ARAUCARIA
Prezados Senhores,

1. Em resposta as dúvidas elencadas temos a informar:

a. As avaliações de risco realizadas pela Caixa, normalmente tem prazo de validade de 12 meses, a depender da entrega dos demonstrativos financeiros à Caixa e do prazo de entrega à Receita Federal.

b. A empresa em questão na data da emissão da declaração possuía risco válido, que teve vencimento em 24/12/2025.

c. Atualmente a empresa não possui risco válido.

*2. Com relação ao item 4 da mensagem abaixo "solicitamos esclarecer se a validade da Avaliação de Risco deve ser aferida exclusivamente pelos registros internos da Caixa, independentemente da data de emissão da declaração que atesta sua existência" esclarecemos que para fins de chamamento **é ideal que já na declaração conste a validade da análise de risco, uma vez que se a construtora for selecionada, e não tiver risco válido, não há garantia que se aprove um novo risco, uma vez que para a análise são considerados cadastro atualizado, pesquisas cadastrais e demonstrações financeiras atualizadas.***





3. Estamos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Att.

JOSIANE BARBOSA DA SILVA

Gerente de Carteira

Superintendência Executiva de Habitação – Curitiba Leste

ANITA MARTINELLI PALMA

Superintendente Executiva de Habitação” (**grifamos**)

5.1.8 Considerando que a manifestação da CEF corroborou a impossibilidade de atribuição de pontuação à recorrente neste requisito por informar que esta não possui rating vigente, não se vislumbra possibilidade de reforma da decisão quanto a este ponto.

5.2 Da comprovação de que o empreendimento Fazenda Home Club atende ao conceito previsto no item 6.6.3 do edital, qual seja, empreendimento executado no âmbito de programa habitacional de interesse social

5.2.1 Conforme consignado na ata de abertura da sessão pública e julgamento da documentação, foi considerando para fins de comprovação deste requisito **o único atestado de capacidade técnica operacional** apresentado pela recorrida, visto que dele consta ateste de execução de 399 unidades habitacionais e, por estar o empreendimento inscrito no sítio eletrônico da COHAPAR⁴ com as seguintes especificações:

*“(...) O **Residencial Fazenda Home Club** é um empreendimento da construtora **Bertoldi Empreendimentos Imobiliários**, na cidade de **Fazenda Rio Grande**, composto por **399 apartamentos** .*

*Os imóveis possuem modelos **a partir de 44 m²**.*

*As moradias estão sendo comercializadas no valor de **R\$ 225 mil**, a depender das condições de financiamento e da disponibilidade de unidades.*

*As vantagens do projeto incluem um **subsídio de R\$ 20 mil do Governo do Paraná para custeio do valor de entrada** a famílias com*

4 Disponível em: <https://www.cohapar.pr.gov.br/Pagina/Residencial-Fazenda-Home-Club>





renda de até quatro salários mínimos nacionais, descontos variados do programa Minha Casa Minha Vida e possibilidade de uso do saldo do FGTS para abatimento do valor financiado. (...)

5.2.2 A recorrente, no entanto, pontuou que *“há diferença substancial entre um empreendimento de provisão subsidiada destinado à Faixa I do Minha Casa, Minha Vida, estruturado com recursos do FAR/FDS e desenvolvido no âmbito de política pública habitacional, e um empreendimento privado comercializado mediante financiamento imobiliário, ainda que suas unidades possam ser adquiridas com utilização de benefícios ou subsídios vinculados a programas habitacionais”*.

5.2.3 Em sede de diligências, por ocasião de sua manifestação de ordem técnica, a COHAB Araucária prestou as seguintes informações:

“O item 6.6.3 do Edital estabelece que, para fins de pontuação, somente serão considerados empreendimentos habitacionais executados no âmbito de programas habitacionais de interesse social promovidos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios.

O Anexo I do Edital complementa essa disposição ao admitir empreendimentos executados no âmbito de programas habitacionais promovidos pelos Poderes Públicos Federal, Estadual ou Municipal, incluindo aqueles contratados com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS ou de outros programas públicos de provisão habitacional.

A documentação oficial consultada demonstra que o Residencial Fazenda Home Club, situado no Município de Fazenda Rio Grande/PR, foi selecionado no âmbito do Chamamento Público nº 01/2021 da Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR.

O referido chamamento tinha como finalidade selecionar empreendimentos habitacionais urbanos estruturados pela iniciativa privada, com financiamento habitacional por meio da Caixa Econômica Federal e concessão de subvenção estadual às famílias adquirentes.

O Aviso de Adjudicação e Homologação Parcial do Chamamento Público nº 01/2021 identifica: a Fazenda Home Club SPE Ltda. como empresa selecionada;

b) o Residencial Fazenda Home Club como empreendimento composto por 399 apartamentos;

c) a disponibilização de 279 apartamentos à COHAPAR;





PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

- d) o atendimento de famílias com renda mensal bruta de até três salários mínimos nacionais; e
- e) a concessão de subvenção à pessoa física adquirente, com a finalidade de facilitar a obtenção de crédito habitacional junto à Caixa Econômica Federal, nas condições estabelecidas para operações com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS. Também foi localizado, em publicação oficial da COHAPAR no Diário Oficial do Estado do Paraná, o extrato do Termo de Ajuste nº 221/TAJ/2022, firmado entre a COHAPAR e a Fazenda Home Club SPE Ltda., tendo por objeto a disponibilização de 279 unidades habitacionais pertencentes ao empreendimento.

5.2.4 Em pesquisa realizada no site da COHAPAR⁵, pode-se confirmar a participação da empresa FAZENDA HOME CLUB SPE LTDA no processo seletivo promovido pelo Edital de Chamamento nº 0001/2021 – 2ª Republicação (anexos 99 a 102), com a finalidade de Seleção pública de EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS URBANOS estruturados pela iniciativa privada junto ao agente financeiro Caixa Econômica Federal – CAIXA, com a disponibilização de unidades habitacionais à COHAPAR – a produzir ou em produção - para atendimento de famílias com renda mensal bruta de até 03 (três) salários mínimos nacionais.

5.2.5 Ocorre que a **COHAPAR homologou a quantidade de 279 unidades** à empresa FAZENDA HOME CLUB SPE LTDA para disponibilização ao programa, conforme termo de homologação nº 342, abaixo evidenciado:

⁵https://www.cohapar.pr.gov.br/sites/cohapar/arquivos_restritos/files/documento/2022-11/aviso_de_adjudicacao_e_homologacao_parcial_342.pdf





AVISO DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO PARCIAL EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2021 – 2ª PUBLICAÇÃO			
Processo nº: 19.512.004-8 Objeto: a seleção pública de EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS URBANOS, estruturados pela iniciativa privada, através do agente financeiro Caixa Econômica Federal – CAIXA, e que tenha interesse em disponibilizar, à COHAPAR, unidades habitacionais a produzir ou em produção, para atendimento de famílias com renda mensal bruta de até 03 (três) salários mínimos nacionais, por meio do aporte de recursos financeiros destinados a concessão de subvenção a pessoa física adquirente da unidade, facilitando a obtenção de crédito habitacional junto CAIXA, nas condições estabelecidas pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – CCFGTS.			
EMPRESA SELECIONADA FAZENDA HOME CLUB SPE LTDA. Av. Paraná, 337, sala 601, Cabral, Curitiba-PR CEP: 80.530-000 CNPJ: 36.190.256/0001-56			
MUNICÍPIO	Nº TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO	Nº DE UNIDADES A SEREM DISPONIBILIZADAS PARA A COHAPAR	FASE DO EMPREENDIMENTO
Fazenda Rio Grande - PR (Residencial Fazenda Home Club)	399 apartamentos	279 apartamentos	Em contratação junto à CAIXA
Adjudicação e Homologação parcial (342): Ata de RD nº 079/2022, de 21/11/2022. <i>Assinado eletronicamente</i> Elizabete Maria Bassetto Presidente da Comissão Especial de Seleção			

5.2.6 Importante ressaltar que embora não conste expressamente no objeto do Edital de Chamamento nº 0001/2021 – 2ª Republicação, a menção de que as unidades habitacionais serão destinadas ao programa de habitação de interesse social, à época denominado “Programa Casa Verde e Amarela”, consta na página⁶ de referido chamamento, a veiculação de esclarecimento que elucida, expressamente o que segue:

⁶https://www.cohapar.pr.gov.br/sites/cohapar/arquivos_restritos/files/documento/2022-07/esclarecimento_01.pdf





“(...)

Em linhas gerais, o Chamamento Público 01/2021, realizado no âmbito do Programa Casa Fácil PR, visa selecionar empresas e empreendimentos para que seus adquirentes possam estar aptos a receber o subsídio do Governo do Estado no valor de R\$ 15.000,00, que tem como função abater parcial ou integralmente o valor de entrada gerado na operação de financiamento de aquisição das moradias.

Para tanto o empreendimento deve estar enquadrado no âmbito do Programa Casa Verde Amarela, e o público alvo das unidades disponibilizadas pela empresa deve ser famílias com renda mensal de ate 03 (três) salários mínimos nacionais.” (grifamos)

5.2.7 Tais informações coincidem com as contidas no extrato de Extrato do Termo de Ajuste nº 221/TAJ/2022 apresentados pela recorrida em sede de diligência, as quais **ratificam o enquadramento do empreendimento no âmbito de programa habitacional de interesse social.**

5.2.8 Cumpre-nos registrar que assiste razão à requerente quanto à alegação de que a parte recorrida deveria ter levado a informação de que das 399 unidades constantes no atestado, apenas 279 são elegíveis ao critério de pontuação disposto nos subitens 6.6 a 6.6.3 do edital, no entanto, considerando que a pontuação máxima prevista no quadro do subitem 6.6.1 é devida mediante comprovação de empreendimento com quantitativo acima de 250 unidades em um mesmo empreendimento, não resta prejudicada a pontuação anteriormente atribuída à recorrida.

5.2.9 Insta também esclarecer que mesmo que omitida esta informação pela recorrida, este fato não pode ser interpretado como elemento desclassificatório, considerando a sólida jurisprudência do Tribunal de Contas da União, bem como, a finalidade a que se destinam os procedimentos licitatórios e seletivos, como podemos exemplificar:





"(...) Como visto, a interpretação literal do termo "[documentos] já apresentados" do art. 26, §9º, do Decreto 10.024/2019 e da vedação à inclusão de documento "que deveria constar originariamente da proposta", prevista no art. 43, §3º, da Lei 8.666/1993 pode levar à prática de atos dissociados do interesse público, em que o procedimento licitatório (meio) prevalece e ganha maior importância que o resultado almejado, qual seja, a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração (fim).

*Imperioso observar que, visto por este prisma, **a interpretação literal desses comandos legais vai contra o entendimento da jurisprudência deste Tribunal, no sentido de que o edital não constitui um fim em si mesmo.** Cito caso semelhante à situação ora tratada em que, por meio do Acórdão 1758/2003-TCU-Plenário, de minha relatoria, o TCU considerou regular a inclusão de documentos no processo licitatório, no ato da sessão, conforme autorizado pela pregoeira, no exercício de suas regulares atribuições, tratadas no art. 11, incisos XIII e XIV, do Decreto 3.555/2000.*

*O edital de licitação constitui instrumento para a consecução das finalidades do certame licitatório, quais sejam, **assegurar a contratação da proposta mais vantajosa para a Administração e a igualdade de oportunidade de participação dos interessados**, nos termos do art. 3º, caput, da Lei 8.666/93. Dessa maneira, a interpretação e a aplicação das regras estabelecidas devem ter por norte o atingimento dessas finalidades, **evitando-se o apego a formalismos exagerados, irrelevantes ou desarrazoados**, que não contribuam para esse desiderato.*

As regras de licitações e a jurisprudência vêm evoluindo nesse sentido, sendo possível, por exemplo, ante à falta de juntada de comprovantes de regularidade fiscal pelo licitante, a consulta, pelo próprio agente público que conduz o certame, a sítios públicos em que constem tais documentos, nos termos do art. 40, parágrafo único, do Decreto 10.024/2019.

Em alinhamento com esse entendimento, a vedação à inclusão de documento "que deveria constar originariamente da proposta", prevista





PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

no art. 43, §3º, da Lei 8.666/1993, deve se restringir ao que o licitante não dispunha materialmente no momento da licitação. **Caso o documento ausente se refira a condição atendida pelo licitante quando apresentou sua proposta**, e não foi entregue juntamente com os demais comprovantes de habilitação ou da proposta por equívoco ou falha, **haverá de ser solicitado e avaliado pelo pregoeiro.**

Isso porque admitir a juntada de documentos que apenas venham a atestar condição pré-existente à abertura da sessão pública do certame não fere os princípios da isonomia e igualdade entre as licitantes e o oposto, ou seja, a desclassificação do licitante, sem que lhe seja conferida oportunidade para sanear os seus documentos de habilitação, resulta em objetivo dissociado do interesse público, com a prevalência do processo (meio) sobre o resultado almejado (fim).

Cito ainda o disposto no art. 64 da nova Lei de Licitações (Lei 14.133 de 1º de abril de 2021), que revogará a Lei 8.666/1993 após decorridos 2 anos da sua publicação oficial:

Art. 64. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para:

I - complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;

II - atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.

§ 1º Na análise dos documentos de habilitação, a comissão de licitação poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado registrado e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação". **ACÓRDÃO 1211/2021 – TCU –**

PLENÁRIO (grifamos)

5.2.10 Assim, considerando que o condão das diligências promovidas, não foram realizadas nos limites de apenas comprovar condição pré-existente e confirmar as informações contidas na documentação anteriormente apresentada para fins





classificatório, a Comissão entende que deve ser mantida a pontuação inicialmente atribuída para o requisito em questão. **Por certo que seria de bom alvitre que a recorrida tivesse evidenciado de antemão que nem todas as unidades colacionadas em seu atestado de capacidade técnica correspondem a unidades de interesse social para fins de pontuação, o que recomenda-se que seja observado em procedimentos futuros,** no entanto, diante de todos os fatos até aqui narrados, restou esclarecida a quantidade efetivamente vinculada como tal.

5.3 Do atestado e respectivos acervos e ART's

5.3.1 A requerente roga pela declaração da imprestabilidade da certidão de acervo operacional (CAO) apresentado pela recorrida, alegando que este decorre de procedimento irregular de registro de sua cadeia documental junto ao CREA, bem como que o edital estabeleceu que o documento de comprovação da capacidade técnica a acompanhar o respectivo atestado deveria ser a CAT (Certidão de Acervo Técnico) e não a CAO, considerada para a habilitação da licitante.

5.3.2 Conforme citado no despacho endereçado à COHAB Araucária em 24/09/2026, no ato do julgamento da documentação de habilitação técnica, bem como para fins de atribuição da pontuação referente à comprovação de experiência, a Comissão entendeu por atendidos os requisitos mediante análise da correspondência da **Certidão de Acervo Operacional nº 1720260005099 com o Atestado de Capacidade Técnica operacional apresentado em favor da empresa Bertoldi**, isto porque, na interpretação desta Comissão referidos subitens se prestam a determinar os critérios e modo de comprovação de **qualificação técnica da proponente, e não se seu quadro técnico**, senão vejamos a redação dos dispositivos editalícios:

“06. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

6.1 *Encerrada a fase de habilitação, as empresas habilitadas serão classificadas mediante a atribuição de pontuação, observados exclusivamente os critérios objetivos estabelecidos neste Edital e respectivos anexos.*
(...)





PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

6.3 Os critérios classificatórios foram estruturados para valorar três aspectos diretamente relacionados à probabilidade de êxito da futura contratação junto ao agente financeiro:

I. experiência comprovada na execução de empreendimentos habitacionais de interesse social;

(...)

6.6 Experiência em Programas Habitacionais de Interesse Social

6.6.1 Será atribuída pontuação à empresa que comprovar **experiência na produção e construção de unidades** habitacionais no âmbito de programas habitacionais de interesse social, considerando o maior empreendimento executado.

Quantidade de unidades habitacionais executadas em um mesmo empreendimento	Pontuação
Até 39 unidades	0
De 40 a 79 unidades	1
De 80 a 119 unidades	2
De 120 a 159 unidades	3
De 160 a 250 unidades	4
Acima de 250 unidades	5

6.6.2 A comprovação deverá ser realizada mediante **apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT**, emitida pelo CREA ou pelo CAU, **acompanhada do respectivo Atestado de Capacidade Técnica**, comprovando a execução do empreendimento. **(grifamos)**

(...)

09. DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E OPERACIONAL

9.1 A exigência da qualificação técnica e operacional tem por finalidade **verificar se as empresas participantes possuem capacidade técnica compatível** com o objeto deste Chamamento Público, **comprovada por meio de profissionais legalmente habilitados e experiência anterior** na execução de empreendimentos de características semelhantes. Tal exigência visa mitigar riscos de natureza técnica, reduzir a possibilidade de falhas construtivas, assegurar o atendimento às normas técnicas e aos padrões de qualidade estabelecidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como resguardar o interesse público quanto à adequada aplicação dos recursos públicos envolvidos.

(...)





PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

9.3 Apresentar Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, **em seu nome, devidamente acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT), quando aplicável**, comprovando a execução de empreendimento habitacional de interesse social composto por unidades habitacionais multifamiliares com características compatíveis ao objeto deste Chamamento Público, **correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da quantidade** de unidades habitacionais prevista para o lote em que pretenda participar. **(grifamos)**

5.3.3 Conforme se vê pelos subitens destacados acima, todos fazem menção à “qualificação técnica da empresa”, ou seja, **operacional**, sendo que quando citadas as CAT’S em referidos subitens, estas estão diretamente relacionadas ao **respectivo atestado**.

5.3.4 Frisamos que dentre os demais atestados apresentados pela recorrida, identificados como “**acervo do profissional Gustavo Zenker Medeiros**”, no entendimento da Comissão nenhum deles se prestaria a comprovar a exigência da “respectiva CAT” de que trata os subitens 6.6.3 e 9.3 do Edital, visto que nenhum está vinculado a atestado emitido em favor da proponente recorrida, **se prestando exclusivamente à comprovação de capacidade técnica profissional** de que trata dois subitens 9.4; 9.4.1 e 9.8 do edital, quais sejam:

“9.4 Apresentar comprovante de Capacidade técnica profissional. Para comprovação da capacidade técnica profissional, deverá a empresa participante possuir em seu corpo técnico, na data de abertura das propostas, profissional(is) de nível superior, ARQUITETO OU ENGENHEIRO, reconhecido(s) pelo CAU ou CREA, detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica (ART), devidamente registrado(s) no conselho profissional da região onde os serviços foram executados, comprovando a execução de serviços, pertinente e compatível, com as características da presente Chamamento Público.

9.4.1 O atestado técnico emitido em nome do profissional de nível superior somente poderá ser utilizado por uma única empresa, neste





procedimento. Caso o mesmo atestado seja apresentado por mais de um participante, o mesmo não será considerado como documento comprovador da qualificação técnica.

(...)

9.8 Prova de o profissional indicado pertencer ao quadro permanente de funcionários da empresa (comprovação através de apresentação de contrato social, no caso de sócio; cópia da carteira de trabalho ou contrato particular de prestação de serviço; prova de sua eleição como Diretor(a) da proponente; ou Certidão de Registro de Pessoa Jurídica junto ao CREA ou CAU onde conste como responsável técnico).

9.9 Ofício do engenheiro ou arquiteto indicado aceitando a incumbência de responsabilidade técnica pelo lote/objeto e cujo nome deverá constar na ART ou RRT dos serviços.

5.3.5 Registre-se que por ocasião da análise da Comissão, foram considerados para fins de habilitação da recorrida quanto aos subitens suprarreferidos, os seguintes dados: **I)** constam na Certidão de Registro da Pessoa Jurídica nº 93100/2026, como responsáveis técnicos da empresa os engenheiros LEONARDO PENTEADO FRANCO DE ANGELIS, o qual foi indicado para incumbência de responsabilidade técnica, tendo este concedido o respectivo aceite e; GUSTAVO ZENKER MEDEIROS, do qual foi apresentado extenso rol de atestados, ART'S e CAT's. **II)** portanto, a presença dos engenheiros na certidão de registro da empresa cumprem, somando à apresentação do acervo do Eng. Gustavo, as exigências contidas nos subitens 9.4 e 9.8, enquanto a indicação da incumbência pela responsabilidade técnica cumpre o solicitado pelo subitem 9.9. do Edital.

5.3.6 No entanto, conforme alega a requerente, a Resolução Confea nº 1.137/2023 faz distinção de finalidade entre CAO e CAT, referindo-se à primeira, a acervo operacional, enquanto a segunda refere-se ao acervo profissional.

5.3.7 Diante do exposto, a Comissão solicitou informação à COHAB Araucária, enquanto responsável pela elaboração do Termo de Referência, **quanto à finalidade da exigência** da redação contida nos subitens 6.6.3 e 9.3 do Edital.





5.3.8 Em atendimento à diligência solicitada, conforme já citado no subitem 4.9 deste despacho, a COHAB Araucária se manifestou sobre o tema, e destacamos abaixo os seguintes pontos à luz do imbróglio analisado:

“(...)

*O item 9.3 possui natureza habilitatória e **tem por finalidade verificar se a pessoa jurídica participante possui experiência operacional anterior compatível com o objeto do Chamamento Público, correspondente a, no mínimo, 50% da quantidade de unidades prevista para o lote pretendido.***

*Essa exigência é distinta da capacidade técnico-profissional prevista no item 9.4. Enquanto o item 9.4 se refere à experiência do profissional integrante do corpo técnico da participante, **o item 9.3 exige experiência atribuível à própria pessoa jurídica.***

(...)

3. Da referência à CAT e da apresentação da CAO

*A finalidade da referência à **certidão expedida pelo conselho profissional nos itens 6.6.2 e 9.3 foi conferir autenticidade, rastreabilidade e vinculação técnica ao atestado e à experiência declarada.***

(...)

*Por essa razão, considerando que **os itens 6.6 e 9.3 buscam avaliar experiência da empresa, a CAO constitui, em princípio, o documento tecnicamente correspondente à comprovação do acervo operacional da pessoa jurídica, cabendo à Comissão deliberar sobre sua aceitação mediante interpretação sistemática do Edital e da regulamentação profissional vigente.***

(...)

5. Conclusão

Diante do exposto, esclarece-se que:

(...)

II – o item 9.3 objetiva comprovar a capacidade técnico-operacional da pessoa jurídica, independentemente da capacidade técnico-profissional prevista no item 9.4;

III – a CAO é, tecnicamente, a certidão correspondente ao acervo operacional da pessoa jurídica, sem prejuízo da análise da





Comissão quanto à sua admissibilidade diante da redação do instrumento convocatório; (...)” grifamos

5.3.9 Na mesma senda, foi a interpretação da recorrida que alegou em sede de diligência que “a interpretação do pela Bertoldi foi de que a solicitação do atestado de capacidade técnica do participante seria referente a Bertoldi e o CREA indica que o documento respectivo para a empresa seria a CAO.” (sic)

5.3.10 Diante de tal empasse, em que pese o princípio da vinculação ao instrumento convocatório, não podemos ignorar que a redação editalícia conduz a mais de uma interpretação possível, fazendo-se imperioso sopesar a jurisprudência pertinente à matéria, que orienta que em cenários contraditórios, a interpretação mais adequada é a que mais favoreça a ampla competição de modo a ampliar a competitividade, senão vejamos:

“17. É pacífico na jurisprudência desta Corte que as respostas a pedidos de esclarecimento possuem caráter vinculante e passam a integrar o instrumento convocatório, devendo ser observadas tanto pela Administração quanto pelos licitantes, não se admitindo uma interpretação distinta no momento da análise das propostas, sob pena de violação ao instrumento convocatório (Acórdãos 299/2015 e 179/2021, ambos do Plenário).

*18. Ademais, neste cenário de comandos contraditórios, a escolha do gestor deve recair sobre a interpretação que mais favoreça a ampla competição e a busca pela proposta mais vantajosa, e não sobre aquela que restringe injustificadamente o universo de licitantes. Essa orientação encontra claro respaldo na jurisprudência desta Corte, a exemplo do Acórdão 2730/2015-TCU-Plenário, que assenta o dever de promover diligências para aclarar incertezas, em vez de adotar interpretações que restrinjam a competitividade. **ACÓRDÃO 799/2026 – TCU PLENÁRIO** (grifamos)*

5.3.11 Diante do exposto, quanto à este ponto, e considerando a finalidade a que se destina a exigência contida no subitem 9.3 do edital, qual seja, a de comprovação da capacidade técnico-operacional da pessoa jurídica, conforme corroborado pelo despacho da COHAB Araucária, a Comissão entende que atende a finalidade do procedimento a aceitabilidade da CAO como comprovação da correspondência do





acervo técnico com o **respectivo atestado**, de que tratam os subitens 6.6.2 e 9.3 do Edital.

5.3.12 Nota-se inclusive na própria peça recursal (página 08), a requerente imprime o mesmo entendimento, senão vejamos:

“Não se afirma levemente a ocorrência de falsidade. O que se demonstra objetivamente é que a documentação que sustentou a pontuação máxima contém incompatibilidades graves entre a CAO, a ART de corresponsabilidade, a ART principal e o período efetivo da obra, impedindo que essa documentação seja aceita como prova segura da experiência operacional pretendida.”
(grifamos)

5.3.13 Já quanto ao alegado vício de que a documentação que sustentou a pontuação contém incompatibilidades graves entre a CAO, a ART de corresponsabilidade, depreende-se da diligência realizada junto ao CREA/PR, que os procedimentos seguiram o regramento estabelecido pelo Conselho, não cabendo à Comissão considerar inválido um documento cujo próprio Órgão emissor atesta a regularidade no que se refere aos registros constantes no CREA.

5.3.13.1 E, quanto à informação do CREA de que a CAO não constitui declaração decorrente de vistoria do CREA-PR quanto à execução física integral do empreendimento, restringindo-se às informações constantes dos registros do Conselho e das ARTs nela relacionadas, a Comissão sopesa, diante das provas documentais apresentadas pela recorrida, bem como diligências efetuadas junto ao site da COHAPAR que: **a)** recorrida apresentou o contrato junto à CAIXA, com a indicação de que a empresa Bertoldi Empreendimentos Imobiliários LTDA. figurou como construtora do empreendimento arrolado no atestado, razão pela qual buscou o acervo para si; **b)** em consulta ao Google Earth o empreendimento foi devidamente localizado⁷; **c)** informações sobre o

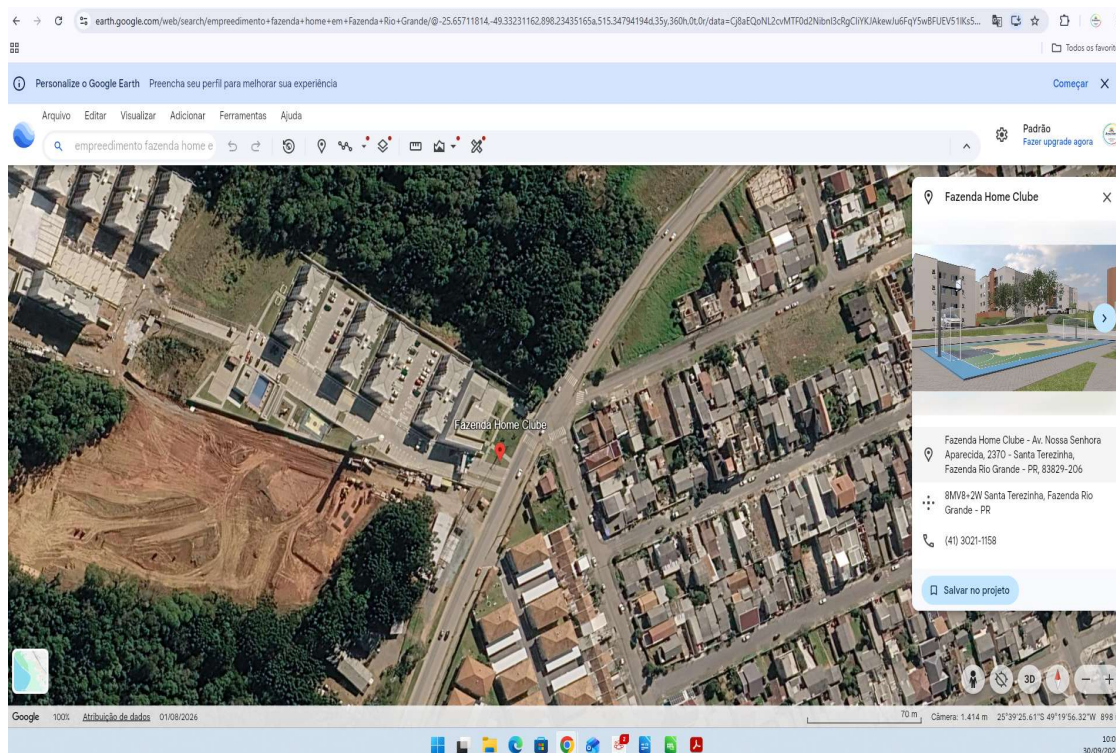
⁷ Acessado em:

<https://earth.google.com/web/search/empreendimento+fazenda+home+em+Fazenda+Rio+Grande/@-25.65711814,-49.33231162,898.23435165a,515.34794194d,35y,360h,0t,0r/data=Cj8aEQoNL2cvMTF0d2Nibnl3cRgCIIYKJAKewJu6FqY5wBFUEV51lKs5wBnBIPhVadIwCFTCgbywK1IwEICCAE6AwoBMEICCAEKDQj>





empreendimento também encontram-se disponíveis no sítio eletrônico <https://oberhouse.com.br/empreendimentos/>



5.3.14 Quanto ao apontamento efetuado pela COHAB Araucária no que se refere à divergência da metragem indicada no atestado e CAO, bem como quanto à correspondência da quantidade de unidades x metragem, a Comissão sopesa que o esclarecimento prestado pela recorrida mediante apresentação do Alvará com indicação de ajuste da área, se demonstra suficiente para esclarecer a divergência, e que, no que se refere à correspondência de quantidade de unidades do empreendimento, há diversos documentos que reiteram a totalidade de unidades do empreendimento, quais sejam: alvará para alteração de projeto nº 294/2022; Termo de Ajuste nº 221/2022 e contratos com a Caixa referentes aos módulos I e II.

5.3.15 Por tudo o que se evidencia até aqui e considerando toda cautela no curso das diligências apresentadas a fim de buscar atestar a veracidade das informações

BEAA





prestadas, a Comissão não encontra elementos passíveis de provocar a desclassificação e/ou inabilitação da recorrida, bem como, revisão da nota de rating da recorrente.

6. CONCLUSÃO

6.1 Diante de todo o exposto, em conformidade com os princípios norteadores dos procedimentos licitatórios, aplicáveis subsidiariamente ao caso em análise, precipuamente aos da **imessoalidade, razoabilidade, proporcionalidade e competitividade**, a Comissão manifesta-se pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO INTERPOSTO e no mérito, pelo NÃO PROVIMENTO**, mantendo a classificação das participantes, conforme consignado na ata da sessão pública de 24/08/2026.

6.2 Assim, remete-se os autos à **autoridade competente**, para fins de **decisão pela ratificação ou retificação** quanto à conclusão a que chegou esta Comissão, oportunidade em que poderá a autoridade encaminhar os autos à Assessoria Jurídica do Órgão para emissão de parecer a fim de subsidiar a sua decisão.

Assinado digitalmente por:
ALANA ELISABETH KUNTZE FERREIRA
037.894.999-35
01/10/2026 09:18:55

Assinatura digital avançada.

ALANA ELISABETH KUNTZE FERREIRA
Presidente da Comissão

Assinado digitalmente por:
AMANDA CAROLINE DE SOUZA
089.867.859-51
01/10/2026 08:51:16

Assinatura digital avançada.

AMANDA CAROLINE DE SOUZA
Membro da Comissão

Assinado digitalmente por:
JUCILEIDE VIANA DOS REIS
026.626.469-77
01/10/2026 08:47:09

JUCILEIDE VIANA DOS REIS
Membro da Comissão

Assinado digitalmente por:
JENIFFER VANUZA DOS SANTOS DAMACENO
063.183.409-55
01/10/2026 09:02:17

Assinatura digital avançada.

JENIFFER VANUZA DOS SANTOS DAMACENO
Membro da Comissão

Assinado digitalmente por:
VANESSA ROCHA FERREIRA
064.448.029-70
01/10/2026 09:06:40

Assinatura digital avançada.

VANESSA ROCHA FERREIRA
Secretária

