

ESCLARECIMENTO

Ref.: Credenciamento Eletrônico - nº 3/2026 . Processo Administrativo nº 11.514/2025

Objeto: Credenciamento de seleção de empresas do ramo da construção civil interessadas na construção de empreendimentos habitacionais verticalizados do tipo HIS até 3 (três) salários mínimos, com 400 unidades habitacionais, destinadas ao público alvo definido pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei Federal nº 14.620/2023, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), vinculadas ao PAC - Programa de Aceleração do Crescimento, de acordo com o especificado no Anexo I.

Considerando o pedido de esclarecimento formulado por empresa interessada na participação do credenciamento em epígrafe, conforme manifestação da área técnica requisitante, temos a informar e esclarecer o que segue:

- 1. Conversão da metragem das unidades habitacionais** O item 7.6.1.1 do Edital estabelece pontuação baseada na metragem quadrada de unidades habitacionais executadas no âmbito do PMCMV – Faixa 1, tendo por base unidades de 41,5 m². Solicita-se esclarecer qual metodologia será adotada para conversão da metragem quando as unidades executadas possuírem área diferente da indicada, bem como se será considerada área privativa da unidade, área construída total ou área equivalente adotada pela Administração?

Resposta: Para fins de pontuação, será considerada a somatória da área total construída, constante na Certidão de Acervo Técnico (CAT) para empreendimentos verticais, conforme estabelecido no item 9.2.5 do Termo de Referência e no item 5.7.4 do Edital. A pontuação será calculada pela seguinte fórmula: divide-se a área total construída destinada às unidades (em m²) pela metragem de referência de 41,5 m², obtendo-se assim o número de "unidades equivalentes" para aplicação da tabela de pontuação.

- 2. Comprovação da metragem executada por meio de CAT** Considerando a exigência de comprovação prevista no item 7.6.1.1 do Edital, solicita-se esclarecer de que forma será verificada a metragem quadrada efetivamente executada, tendo em vista que as Certidões de Acervo Técnico (CAT) frequentemente registram apenas número de unidades ou área global da obra, sem indicação da área individual das unidades habitacionais?

Resposta: A comprovação da metragem executada deverá ser feita por meio da Certidão de Acervo Técnico (CAT) para empreendimentos. Caso a certidão não especifique a área construída destinada às unidades, a licitante poderá complementar a comprovação com cópias de outros documentos oficiais vinculados à mesma obra, tais como o contrato de execução, o projeto legal aprovado (plantas) ou o "Habite-se", desde que permitam aferir inequivocamente a somatória de áreas executadas em empreendimentos verticais.

- 3. Atestados técnicos com múltiplos responsáveis técnicos.** Considerando os requisitos de capacidade técnica previstos no item 7.6.7 do Edital, solicita-se esclarecer se serão aceitos atestados técnicos em que o responsável técnico tenha atuado conjuntamente com outros profissionais, situação comum em empreendimentos habitacionais de maior porte?

Resposta: Serão aceitos os atestados de capacidade técnica em que o profissional indicado pelo licitante conste como um dos responsáveis técnicos pela obra ou serviço, ainda que em conjunto com outros profissionais.

- 4. Experiência comprovada em obras executadas em consórcio.** Tendo em vista as exigências de comprovação de capacidade técnica previstas no item 7.6 do Edital, solicita-se esclarecer como será considerada a experiência técnica proveniente de obras executadas em regime de



consórcio, especialmente quanto ao aproveitamento do acervo técnico e eventual proporcionalidade da participação da empresa na execução da obra?

Resposta: Esclarecemos que, para fins de comprovação da capacidade técnica prevista no item 7.6 do Edital, será admitido o aproveitamento de acervo técnico proveniente de obras executadas em regime de consórcio. A avaliação de tais atestados observará a proporcionalidade da participação efetiva da empresa na execução do objeto consorciado, conforme documentação comprobatória (Termo de Constituição do Consórcio ou Certidão de Acervo Técnico - CAT que especifique a participação). Caso o atestado ou a certidão emitida pelo órgão competente não discrimine as atividades executadas individualmente pelas consorciadas, a experiência será considerada na proporção do percentual de participação da empresa no consórcio, nos termos da legislação vigente e do entendimento dos órgãos de controle.

- 5. Carta de análise de risco da Caixa Econômica Federal (GERIC) O item 7.6.3 do Edital prevê pontuação para apresentação de análise de risco de crédito emitida pela Caixa Econômica Federal – GERIC. Solicita-se esclarecer qual será o prazo de validade considerado para tal documento, bem como se serão aceitas análises emitidas anteriormente para outros empreendimentos ou operações da empresa?**

Resposta: Será aceita a Carta de Análise de Risco de Crédito (GERIC) que esteja vigente na data de apresentação da proposta, segundo as normas de validade da própria Caixa Econômica Federal. O documento não precisa ser específico para o empreendimento objeto deste credenciamento.

- 6. Considerando a previsão constante do item 5.1.7 do Edital, referente à apresentação de Atestado de Visita Técnica ou Declaração de Pleno Conhecimento da área, solicita-se esclarecer se a visita técnica é facultativa ou obrigatória, bem como se poderá ser realizada por representante técnico da empresa devidamente autorizado ?**

Resposta: Conforme indicado nos itens 5.8 e 5.9 do Edital, a visita técnica é facultativa. A empresa que optar por não realizá-la deverá apresentar a "Declaração de Pleno Conhecimento do Objeto", conforme modelo constante no Anexo III. A visita, caso realizada, poderá ser efetuada por qualquer representante da empresa, desde que devidamente autorizado por tal ato.

- 7. Compatibilidade da tipologia das obras para comprovação de experiência. Considerando o critério previsto no item 7.6.1.1 do Edital, referente à experiência em empreendimentos habitacionais verticais, solicita-se esclarecer se serão aceitas obras de habitação de interesse social com tipologia horizontal ou empreendimentos mistos, desde que apresentem complexidade técnica equivalente ao objeto do credenciamento?**

Resposta: Em estrita observância ao princípio da vinculação ao instrumento convocatório, a pontuação para o critério de capacidade técnica-operacional (item 7.6.1.1) será atribuída apenas com base na experiência em empreendimentos habitacionais verticais. O edital é explícito ao definir a tipologia a ser pontuada, não sendo possível, nesta fase, estender o critério para incluir obras de tipologia horizontal ou mista.

- 8. Quando da apresentação da proposta pelo melhor classificado depois das atribuições técnicas deste credenciamento, podemos ofertar valor diferente para maior ou menor que R\$ 180.500,00 por unidade ?**

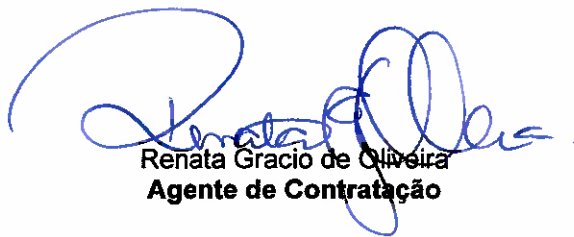
Resposta: O credenciamento nº 003/2026 seleciona a empresa por pontuação objetiva, conforme Edital e Anexo VI, sendo a proposta técnico-econômica submetida posteriormente à Análise do Agente Financeiro (Caixa Econômica Federal), nos termos do Anexo V (Termo de Seleção). Nesse sentido, o valor por unidade habitacional deve observar estritamente os limites e parâmetros vigentes do Programa Minha Casa, Minha Vida. Não se admite valor superior ao teto regulamentar. Assim, não é possível ofertar um valor diferente de R\$ 180.500,00 por unidade habitacional (UH) neste momento. Eventual discrepância no momento da aprovação do projeto junto à Caixa Econômica Federal será analisada diretamente pela instituição financeira, conforme Portarias Federais vigentes.



9. **Termo de Referência consta que o ente público poderá receber, contrapartidas de incentivos fiscais e benefícios de natureza financeira? Quem pode receber contrapartida a Prefeitura ou a Caixa? Esta contrapartida poderá crescer no valor da unidade?**

Resposta: Nos termos do item 10 do Termo de Referência, a contrapartida consiste em benefícios concedidos por ente público (Município, Estado ou União), caso a viabilidade demonstre tal necessidade. Eventual discrepância no momento da aprovação do projeto junto à Caixa Econômica Federal será analisada diretamente pela instituição financeira, conforme Portarias Federais vigentes. As contrapartidas ou benefícios oferecidos pelo poder público **não poderão ser acrescidos ao valor da unidade habitacional neste momento de Credenciamento**, a ser contrato no âmbito do FAR. Sua finalidade é reduzir/compensar custos do empreendimento, de modo a adequá-la aos limites do programa. Portanto, eventuais benefícios devem refletir-se na estrutura de custos e na viabilidade econômico-financeira apresentada à Caixa, sempre dentro dos tetos e parâmetros do PMCMV/FAR.

Santo André, 20 de março de 2026.



Renata Gracio de Oliveira
Agente de Contratação