

LICITAÇÃO.COHAPAR Nº 23/2026

PROTOCOLO nº 25.596.715-0

OBJETO: Seleção de empresa do ramo da construção civil visando a formalização de parceria no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - MCMV/FAR, e do Programa Casa Fácil PR - CFPR, através da permissão de uso de terreno de propriedade do município, no MUNICÍPIO DE MARINGÁ - DISTRITO DE FLORIANO II enquadrado pelo Agente Financeiro do MCMV-FAR, para o desenvolvimento e a produção de empreendimento habitacional na linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, totalizando 92 unidades habitacionais.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Trata-se de Ata de Julgamento do RECURSO da empresa MGCOM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. contra a habilitação da empresa HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA.

Conforme registrado na Ata nº 058/2026- DELI (mov. 80), a classificação provisória do certame é:

CLAS.	LICITANTE	METRAGEM QUADRADA ÚTIL DO PROJETO UNIDADE HABITACIONAL PROPOSTA	SITUAÇÃO
1º	HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA.	63,87 m²	HABILITADA
2º	MGCOM INCORPORAÇÕES LTDA.	54,00 m²	
3º	MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA.	53,86 m²	
4º	CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA.	44,00 m²	
5º	H3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	43,17 m²	

Nota: para fins de classificação, foi utilizado o critério de Maior Metragem Útil por unidade habitacional (com base na maior metragem útil para o preço fixo), nos termos do item 1.1 - Parte II do Edital.

2. TEMPESTIVIDADE

Consoante registrado na Ata nº 058/2026 (mov. 80), ao final da sessão, abriu-se prazo de 15 minutos para as interessadas apresentarem intenção de recurso, ocasião em que a empresa MGCOM INCORPORAÇÕES LTDA., tempestivamente, manifestou a intenção de recorrer. Consignou-se em ata o prazo até 19/06/2026 para apresentação das razões recursais.

Em 19/06/2026, a Recorrente apresentou as razões recursais (mov. 77).

Os participantes do certame foram comunicados da interposição do recurso (mov. 85), oportunidade em que foi aberto prazo de 05 (cinco) dias úteis para apresentação de contrarrazões, ou seja, até 29/06/2026.

No dia 22/06/2026, a **HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA** apresentou suas contrarrazões ao recurso, conforme documentos inseridos no mov. 88.

Em vista da alegação de não cumprimento de requisito técnico do edital, o procedimento licitatório foi encaminhado à área técnica da COHAPAR para análise. O protocolado retornou em 27/07/2026 instruído com a Nota Técnica nº 02/2026 (mov. 98).

3. RECURSO

3.1. DAS ALEGAÇÕES DA RECORRENTE

Em razões recursais (mov. 77), sustenta-se:

- a) Insurge-se contra a substituição do Termo de Credenciamento e da Declaração de Pleno Conhecimento do Edital apresentados originalmente pela Recorrida que continham assinaturas com grafia divergente da assinatura do sócio administrador **constante nos** demais documentos. A recorrente aponta que o representante da empresa substituiu esses papéis por novos documentos no decorrer da sessão pública e que a Agente de Contratação aceitou a troca indevidamente;
- b) Sustenta que a proposta comercial da Recorrida ofertou a execução de um complexo habitacional com 183 unidades habitacionais, ao invés das 92 estipuladas no edital;
- c) Argumenta, por fim, que o projeto arquitetônico da Recorrida descumpriu a exigência editalícia de 43,00 m² de área útil residencial mínima por unidade, apresentando 32,80 m² de área útil interna real nos cômodos. A alegação é de que a concorrente atingiu a metragem informada em sua planilha resumo ao somar calçadas externas, projeção de beirais, paredes e áreas descobertas ao cálculo da área.

3.2. DAS CONTRARRAZÕES

A Recorrida rebate as alegações da Recorrente sustentando que:

- a) A substituição do Termo de Credenciamento e da Declaração de Pleno Conhecimento do Edital era possível com fundamento no formalismo moderado que rege as licitações;
- b) O número de unidades habitacionais indicada na proposta corresponde à fixada no instrumento convocatório;
- c) Em relação à metragem da unidade habitacional, não se confunde área útil com área interna, e que não há qualquer discrepância com o instrumento convocatório.

3.3. ANÁLISE DAS RAZÕES DE RECURSO

3.3.1. Do saneamento do procedimento licitatório.

 	PROTOCOLO Nº 25.596.715-0
	ATA Nº 087/DELI/2026



O recurso ataca a decisão da Agente de Contratação que, conforme consignado na Ata nº 058/DELI/2026, resolveu:

Registra-se que foi verificado pela Agente de Licitação que a Termo de Credenciamento e a Declaração de pleno conhecimento do edital e atendimento às exigências de habilitação, apresentados pela HBT consignam assinatura/rubrica diferente das demais declarações e proposta. Informada a situação para os presentes, o representante legal da HBT apresentou os dois documentos mencionados firmados pelo sócio André Alessandro da Silva Telles com a assinatura igual aos demais documentos apresentados nesta licitação, e no credenciamento e proposta de preços da LC 22/2026, aberta na data de ontem, dia 11/06/2026.

Observe-se, conforme registrado em ata, tão logo a divergência gráfica foi apontada, o representante da Recorrida apresentou de imediato e em ato contínuo as vias com as assinaturas compatíveis e idênticas às constantes nos demais documentos societários da própria empresa e em processos licitatórios recentes (LC 22/2026¹).

A substituição das declarações em sessão configura, portanto, regularização de falha formal, não inclusão de documento novo. Cabe ponderar, os documentos substitutivos nem sequer foram produzidos ou gerados após a abertura do certame, a licitante dispunha de vias regularmente assinadas pelo sócio administrador legítimo, André Alessandro da Silva Telles.

Ademais, a atuação da Agente de Contratação pautou-se no formalismo moderado, que permite sanar irregularidades e assegurar o direito de participação sem burocratizar o processo por falhas puramente formais.

Por fim, a substituição imediata das declarações em sessão pública não conferiu qualquer privilégio competitivo à Recorrida, não alterou os termos de sua proposta comercial e não causou qualquer dano ou prejuízo ao andamento do certame ou às demais concorrentes.

A Recorrente lança dúvida sobre o documento substituído, desqualificando-o, atribuindo falsidade. Porém, o ordenamento jurídico resguarda a presunção de boa-fé como princípio geral, de sorte que a má-fé nunca se presume, demanda prova cabal, robusta e inequívoca de sua ocorrência.

A Recorrente, na tentativa de subsidiar suas alegações, instruiu as razões recursais com o arquivo intitulado “assinaturas” contendo um dos recortes descontextualizado. Consta-se que a última assinatura, suposta prova de divergência, nem sequer pertence a este processo licitatório, tratando-se, ao que tudo indica, de um recorte extraído de um contrato firmado com um ente municipal alheio à COHAPAR.

O uso de fragmentos de documentos de origem externa e desprovidos de qualquer certificação ou contexto processual não corrobora a alegação de fraude. Não é possível a exclusão de licitante com base em amostragens colhidas sem o devido processo legal e fora do escopo deste certame.

Ademais, a pronta e imediata exibição dos documentos corretos pelo representante na própria sessão afasta qualquer presunção de dolo ou intenção de ludibriar o Poder Público.

¹ <https://www.cohapar.pr.gov.br/webservices/documentador/licitacoes>

É importante destacar que o direito administrativo é pautado pelo formalismo moderado², que preconiza prevalência do conteúdo e a finalidade do ato sobre o rigor excessivo da forma.

A aplicação do princípio do formalismo moderado é prestigiada no **Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAPAR – RILC** em diversos dispositivos, tais como os transcritos a seguir:

Art. 8º O agente de contratação, também denominado agente de licitação, além das obrigações descritas no art. 7º deste RILC, possui as seguintes atribuições:

(...)

XI - sanear erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos de habilitação e sua validade jurídica e, se necessário, afastar licitantes em razão de vícios insanáveis; (grifos nossos)

Art. 75. As licitações serão processadas e julgadas por agente de contratação ou comissão de contratação.

(...)

§2º É facultado ao agente de contratação e/ou comissão de contratação, em qualquer fase da licitação, promover as diligências que entender necessárias.

§3º É facultado ao agente de contratação ou comissão de contratação, em qualquer fase da licitação, desde que não seja alterada a substância da proposta, adotar medidas de saneamento destinadas a esclarecer informações, corrigir impropriedades na documentação de habilitação, da proposta, ou complementar a instrução do processo. (grifos nossos)

(...)

Art. 103. Na verificação da conformidade da melhor proposta apresentada com os requisitos do instrumento convocatório, será desclassificada aquela que:

I - contenha vícios insanáveis;

(...)

V - apresente desconformidade com quaisquer outras exigências do instrumento convocatório, desde que insanável.

(...)

§ 3º São vícios sanáveis, entre outros, os defeitos materiais atinentes à descrição do objeto da proposta e suas especificações técnicas, incluindo aspectos relacionados à execução do objeto, às formalidades, aos requisitos de representação, às planilhas de composição de preços e, de modo geral, aos documentos de conteúdo declaratório

² Nesse sentido, há diversas deliberações do Tribunal de Contas da União:

A mera existência de erro material ou de omissão na planilha de custos e de preços de licitante não enseja, necessariamente, a desclassificação antecipada da sua proposta, devendo a Administração promover diligência junto ao interessado para a correção das falhas, sem permitir, contudo, a alteração do valor global originalmente proposto. (Acórdão 830/2018-TCU-Plenário).

Falhas meramente formais, sanáveis durante o processo licitatório, não devem levar à desclassificação de licitante. (Acórdão 2872/2010-TCU-Plenário).

Falhas formais, sanáveis durante o processo licitatório, não devem levar à desclassificação da licitante. No curso de procedimentos licitatórios, a Administração Pública deve pautar-se pelo princípio do formalismo moderado, que prescreve a adoção de formas simples e suficientes para propiciar adequado grau de certeza, segurança e respeito aos direitos dos administrados, promovendo, assim, a prevalência do conteúdo sobre o formalismo extremo, respeitadas, ainda, as praxes essenciais à proteção das prerrogativas dos administrados. (Acórdão 357/2015-Plenário).

sobre situações pré-existentes, podendo-se, inclusive, apresentar documentos novos, trazendo informações e fatos até então não apresentados.

(...)

§ 7º A correção dos defeitos sanáveis não autoriza alteração do valor final da proposta, exceto para oferecer preço mais vantajoso para a COHAPAR. (grifos nossos)

No mesmo sentido, os itens 3.4., 3.5.1³ e 16.7 das Condições Gerais do edital prescrevem:

3.4. Caso a empresa possua representante credenciado na sessão, visando a ampla participação e atendendo ao princípio do formalismo moderado, o representante poderá preencher, de próprio punho, a Declaração de Conhecimento do edital.

3.5.1. Em observância aos princípios da celeridade processual e da ampliação da competitividade, em sendo conveniente para agilização dos trâmites da reunião, o Agente de Contratação poderá fornecer os formulários dessas Declarações ao representante credenciado, conforme modelo do **ANEXO V**.

16.7. O Agente de Contratação poderá, no interesse público, relevar faltas meramente formais que não comprometam a lisura e o real conteúdo da proposta, podendo promover diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do procedimento licitatório, inclusive solicitar pareceres. (grifos nossos)

Observe-se, o §3º do art. 103, acima transcrito, relaciona os “documentos de conteúdo declaratório sobre situações pré-existentes” como sanáveis.

Da leitura dos dispositivos transcritos é possível concluir que o RILC e o Edital permitem ao Agente de Contratação diligenciar para correção de vícios sanáveis, e que **a desclassificação é admitida para vícios insanáveis.**

Vale aqui lembrar o Acórdão nº 1211/2021⁴, do Plenário do Tribunal de Contas da União, que trata da juntada de novo documento para saneamento de defeitos nos documentos de habilitação de licitantes, paradigma adotado por órgãos e entidades da administração pública.

Os fundamentos do voto do acórdão citado, acolhidos pelo Plenário, são perfeitamente aplicáveis à situação em tela:

“(...) 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,

³ Numeração deveria ser 3.4.1.

⁴ https://pesquisa.apps.tcu.gov.br/documento/acordao-completo/*?NUMACORDAO%253A1211%2520ANOACORDAO%253A2021%2520COLEGIADO%253A%2522Plen%25C3%25A1rio%2522/DTR/ELEVANCIA%2520desc%252C%2520NUMACORDAOINT%2520desc/0

resulta em objetivo dissociado do interesse público, com a prevalência do processo (meio) sobre o resultado almejado (fim).

O dispositivo reproduz a vedação à inclusão de novos documentos, prevista no art. 43, §3º, da Lei 8.666/1993; porém, deixa salvaguarda a possibilidade de diligência para a complementação de informações necessárias à apuração de fatos existentes à época da abertura do certame, o que se alinha com a interpretação de que é possível e necessária a requisição de documentos para sanear os comprovantes de habilitação ou da proposta, atestando condição pré-existente à abertura da sessão pública do certame.

Assim, nos termos dos dispositivos citados, inclusive do art. 64 da Lei 14.133/2021, entendo não haver vedação ao envio de documento que não altere ou modifique aquele anteriormente encaminhado”

Embora o Tribunal de Contas da União não seja o órgão fiscalizador da COHAPAR, é notório o caráter orientador dos seus julgados para toda a administração pública, independentemente da vinculação ao ente federado.

Ora, se o edital, o RILC e a jurisprudência permitem a inclusão de documentos novos para comprovar fatos preexistentes, com muito mais razão deve-se aceitar a regularização imediata de um documento que o representante já tinha em mãos, consistente em declarações firmadas pelo representante legal da licitante.

Além disso, carece de razoabilidade elucubrar falhas graves nas declarações além da mera disparidade das assinaturas.

Vale destacar, a Lei 13.303/2016 é orientada pela premissa de que a licitação visa contratação mais vantajosa:

Art. 31. As licitações realizadas e os contratos celebrados por empresas públicas e sociedades de economia mista destinam-se a assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto, e a evitar operações em que se caracterize sobrepreço ou superfaturamento, devendo observar os princípios da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da eficiência, da probidade administrativa, da economicidade, do desenvolvimento nacional sustentável, da vinculação ao instrumento convocatório, da obtenção de competitividade e do julgamento objetivo. (grifos nossos)

Com o fim de “assegurar a seleção da proposta mais vantajosa”, cabe ao Agente de Contratação promover a efetividade da seleção da proposta mais vantajosa, superando vício sanável, sob pena de incorrer em formalismo exacerbado.

Como se não bastasse, não se pode esquecer o **poder-dever da Administração sanar equívocos ou falhas de licitantes**, com o objetivo de melhor atingir o interesse público da contratação. Portanto, **sanear o processo licitatório é um dever do Agente de Contratação.**

Sobre diligências, confira-se o posicionamento do Professor Marçal Justen Filho (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitação e Contratos Administrativos, 16ª ed, Revista dos Tribunais, São Paulo, 2014, pág. 804):

A realização da diligência não é uma simples “faculdade” da Administração, a ser exercitada segundo juízo de conveniência e oportunidade. A relevância dos interesses envolvidos conduz à configuração da diligência como um poder-dever da autoridade

***julgadora.** Se houver dúvida ou controvérsia sobre fatos relevantes para a decisão, reputando-se insuficiente a documentação apresentada, é dever da autoridade julgadora adotar as providências apropriadas para esclarecer os fatos. Se a dúvida for sanável por meio de diligência será obrigatória a sua realização. (grifos nossos)*

Deste modo, **o saneamento no âmbito deste processo pautou-se nos princípios legais que regem a licitação,** em especial o da legalidade, razoabilidade, proporcionalidade, economicidade e formalismo moderado.

A decisão impugnada respeitou todos os princípios que norteiam as estatais, contidos no art. 31 da Lei 13.303/2016, as disposições do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAPAR e no instrumento convocatório, bem como é pautada na aplicação dos princípios do formalismo moderado e da seleção da proposta mais vantajosa.

3.3.2. Do número de unidades habitacionais constante no edital e na proposta.

O número de unidades habitacionais previsto no edital é rigorosamente o mesmo indicado de forma expressa em todos os documentos apresentados pela Recorrida: 92 (noventa e duas) unidades habitacionais. Uma vez constatada a absoluta conformidade quantitativa da proposta com as exigências do certame, o recurso, neste particular, não merece acolhimento.

3.3.3. Do critério de julgamento – metragem útil mínima

O instrumento convocatório é absolutamente claro quanto ao critério de julgamento adotado no certame: **maior metragem útil por unidade habitacional,** com base na maior metragem útil para o preço fixo, consta na capa do edital e no item 2.1:

7. Critério de Julgamento	8. Preço Fixo da Unidade Habitacional	9. Metragem Útil Mínima
Maior Metragem Útil por unidade habitacional (com base na maior metragem útil para o preço fixo)	R\$ 180.500,00	43m ²

(...)

2. CRITÉRIO DE SELEÇÃO

2.1. O critério de seleção é o de Menor Preço, correspondente à “Maior Metragem útil do projeto da unidade habitacional a ser utilizado no Programa” constante no **ANEXO A - MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS**.

Resta claro que a **metragem útil é o núcleo competitivo da proposta comercial.**

Relembre-se que neste certame o objeto é a seleção de empresa do ramo da construção civil **visando a formalização de parceria** no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - MCMV-FAR e do Programa Casa Fácil PR, conforme disposto na Lei Federal nº 14.620/2023, Portaria MCID nº 724 de 15.06.23, Portaria MCID nº 725 de 15.06.23 e Portaria MCID nº 488 de 19.05.25, da Lei Estadual nº 20.394/2020, Decreto Estadual nº 7.666/2021, Lei Estadual nº 17.194/2012, Decreto Estadual nº 10.437/2025, e demais resoluções, instruções normativas, especificações e valores máximos vigentes pertinentes ao Programa, conforme itens 1.1 e 1.2 I – Edital.

A Portaria MCID nº 725 de 15.06.23, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional, estabelece no ANEXO III minuciosamente as especificações de projeto da edificação e da unidade habitacional, nos seguintes termos:

2. Programa de necessidades
I. Programa mínimo da unidade habitacional
a) Área útil mínima da UH (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas:
i. Casas: 40,00 m ²⁵ .
ii. Apartamentos / Casas Sobrepostas: 41,50 m ² (área útil com varanda), sendo 40m ² de área principal do apartamento.
b) Pé-direito: mínimo de 2,60 m, admitindo-se 2,30 m no banheiro.
c) Programa mínimo: Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:
i. Dormitório de casal – Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
ii. Dormitório para duas pessoas – Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.
iii. Cozinha – Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.
iv. Sala de estar/refeições – Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.
v. Banheiro – Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.
vi. Área de Serviço – Quantidade mínima de itens: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina de lavar roupa (0,60 m x 0,65 m). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar roupa.
vii. Acessibilidade: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes do item 6 deste anexo, não implicando em alteração de paredes.
viii. Varanda – em apartamentos: largura mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50m ² . É vedada

⁵ No empreendimento habitacional haverá doação do terreno, aplicando-se o item 1.3. da Portaria que dispõe: “1.3 Na hipótese de doação de terreno, os valores estipulados na Tabela 1 deverão descontar a fração do valor de avaliação de mercado do terreno doado por unidade habitacional, salvo se ele for revertido ao aumento de sua área útil em, no mínimo, 4 (quatro) m².”

varanda em balanço.

Neste ponto, com o fim de respaldar a decisão do julgamento do recurso administrativo, o protocolo foi encaminhado à área técnica, que, por meio da Nota Técnica 02/2026 (mov. 98) apontou:

“NOTA TÉCNICA Nº 02/2026 – DEPG/SUPG

Interessados: SUPG / SUPJ / DELI

Assunto: *Análise técnica das razões de recurso administrativo e das contrarrazões – Licitação.COHAPAR nº 23/2026 – Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR – Município de Maringá – Distrito de Floriano II.*

Em atendimento ao Memorando nº 268/DELI/2026, esta Superintendência procede à análise dos aspectos técnicos suscitados nas razões de recurso administrativo interposto pela empresa MGCOM Incorporações Ltda. e nas contrarrazões apresentadas pela empresa HBT Arquitetura e Engenharia Ltda., nos limites da competência desta área técnica, conforme solicitado por esse Departamento.

No que se refere à alegação de descumprimento do requisito editalício relativo à área útil mínima da unidade habitacional, foi solicitada manifestação técnica ao Departamento de Projetos de Arquitetura e Engenharia – DEAE, responsável pela aferição das dimensões constantes da planta baixa apresentada pela empresa HBT.

Conforme manifestação técnica do DEAE, a unidade habitacional proposta possui 44,40 m² de área construída, correspondente ao perímetro externo da edificação, e 38,09 m² de área útil interna, obtida mediante a soma das áreas dos cômodos cotados (36,37 m²), acrescida da área do hall/corredor (1,72 m²), calculada geometricamente a partir do perímetro interno da unidade.

Assim, verifica-se que a planta arquitetônica apresentada pela empresa HBT demonstra área útil de 38,09 m², inferior ao requisito mínimo de 43,00 m² previsto no instrumento convocatório para a unidade habitacional objeto da licitação.

Por sua vez, as contrarrazões apresentadas pela empresa HBT sustentam, em síntese, que a área útil não se limitaria à área interna da edificação e que eventual necessidade de adequação poderia ser promovida posteriormente. Todavia, tais alegações não alteram a conclusão técnica decorrente da aferição realizada pelo DEAE, a qual se fundamenta exclusivamente nas dimensões constantes da planta arquitetônica apresentada pela própria licitante.

Dessa forma, sob o aspecto estritamente técnico, conclui-se que a documentação analisada corrobora a alegação da recorrente quanto à área útil constante da planta arquitetônica apresentada pela empresa HBT, razão pela qual esta Superintendência opina pela procedência das razões recursais apresentadas pela empresa MGCOM Incorporações Ltda., exclusivamente quanto ao aspecto técnico relativo à área útil da unidade habitacional, e pela improcedência das contrarrazões apresentadas pela empresa HBT Arquitetura e Engenharia Ltda. sobre esse mesmo ponto, permanecendo os demais aspectos do recurso sujeitos à análise e deliberação da autoridade competente.”

Com base na Nota Técnica acima transcrita, resta inequívoco **que a proposta da Recorrida não atende ao Edital**, como bem apontou a Recorrente, visto que a **Planta Baixa do Projeto Arquitetônico** não observou a metragem mínima admitida, ou seja, 43m² (quarenta e três

 	PROTOCOLO Nº 25.596.715-0
	ATA Nº 087/DELI/2026



metros quadrados), mas a metragem de 38,09 m² de área útil interna, conforme Nota Técnica acima transcrita.

3.3.4. Da Impossibilidade de Revisão do Projeto Arquitetônico – inviabilidade de Saneamento

Quanto à apresentação de proposta com metragem aquém da definida no instrumento convocatório, o item 1.2 do Edital (Capítulo II – Condições Específicas do Procedimento) é categórico ao estabelecer:

1.2. “Encerrada a fase de lances, após a negociação, serão desclassificadas as propostas que apresentarem metragem da área útil da unidade inferior a 43m².”

Em perfeita consonância, o item 7.10 do Edital (Capítulo III – Condições Gerais do Procedimento) determina:

7.10. Serão desclassificadas as propostas que não atendam às condições deste edital, desacompanhadas dos documentos exigidos, apresentem vícios insanáveis, sejam omissas ou apresentem irregularidades ou defeitos capazes de dificultar o julgamento.

Diante da constatação fática de que a proposta veio acompanhada de Planta Baixa do Projeto Arquitetônico contendo área útil inferior a 43 m², a desclassificação da Recorrida é medida que se impõe.

Em vista das alegações da Recorrida quanto à suposta possibilidade de “revisão e compatibilização do projeto”, cumpre destacar que a diligência para saneamento é instrumento destinado exclusivamente à regularização de falhas formais ou ao esclarecimento de omissões. Tal instituto exige que a condição de regularidade já fosse preexistente à data de abertura do certame e, fundamentalmente, que a correção não implique alteração substancial da proposta.

No entanto, em sede de contrarrazões, a Recorrida afirma:

No que se refere à metragem útil apresentada por esta Recorrida, cumpre destacar que não há qualquer afronta às disposições editalícias, uma vez que a área informada em sua proposta corresponde efetivamente à área útil do imóvel disponibilizado.

Ocorre que a irregularidade, tão bem percebida pela Recorrente, não se confunde com mera falha formal sanável. A Recorrida deliberadamente apresentou Planta Baixa do Projeto Arquitetônico com metragem útil inferior à exigência editalícia, firmada no entendimento pessoal de que área útil seria “os espaços efetivamente aptos à utilização para a finalidade pretendida” e a área interna seria “apenas um dos elementos que podem compor essa aferição, dependendo da metodologia adotada e das características do empreendimento”.

As definições apresentadas na peça de contrarrazões carecem de qualquer respaldo técnico, são conceitos vagos, imprecisos e incompatíveis com obras e serviços de engenharia. A habitação de interesse social no Brasil é rigidamente normatizada, dotada de parâmetros claros e objetivos que não dão margem a interpretações elásticas ou subjetivas. O Ministério das Cidades é minucioso em suas diretrizes, editando portarias com especificações técnicas detalhadas que vinculam os envolvidos. A exemplo, a portaria em comento chega a

contemplar⁶ contextos regionais específicos prevendo suportes para redes de descanso nas regiões Norte e Nordeste do Brasil.

Fica evidente, portanto, que a Recorrida não atribui a apresentação de Planta Baixa com metragem menor a um erro material ou formal, mas sim à sua própria convicção metodológica de distorcer o conceito de área útil.

Neste ponto, o descabimento das alegações da Recorrida no tocante ao critério de julgamento do certame é patente. Mesmo tendo firmado Declaração de Pleno Conhecimento do Edital, lança a descabida tese de que *“em nenhum momento o instrumento convocatório estabeleceu definição restritiva no sentido de que a área útil deveria corresponder exclusivamente à área interna edificada do imóvel”*, como se as especificações técnicas da unidade habitacional não estivessem expressas no ato convocatório.

Dessa forma, conclui-se que a desconformidade crassa da planta baixa frente à metragem constante da proposta de preços, decorreu unicamente da desídia da própria Recorrida, não se admitindo revisão, readequação ou complementação extemporânea da planta baixa do projeto arquitetônico. A licitante deve arcar com as consequências de seus atos que, neste procedimento, implicam a sua **DECLASSIFICAÇÃO**, nos exatos termos do item 1.2 do II - Edital - Condições Específicas do Procedimento e o item 7.10 do III - Edital Condições Gerais do Procedimento.

4. DA CONSTATAÇÃO DE VÍCIO DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO - ACEITAÇÃO DE LANCES INTERMEDIÁRIOS

Durante a sessão pública presencial, na etapa de Lances, foi formulado e aceito pela Agente de Contratação lance que alterou a metragem útil da proposta da empresa **MGCOM INCORPORAÇÕES LTDA. (que passou de 43,20 m² para 54,00 m²)**, conforme quadros comparativos abaixo:

PROPOSTA INICIAL		
CLAS.	LICITANTE	METRAGEM QUADRADA ÚTIL DO PROJETO UNIDADE HABITACIONAL PROPOSTA
	HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA.	63,87
	MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA.	53,86
	CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA.	44,00
	MGCOM INCORPORAÇÕES LTDA.	43,20
	H3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	43,17

⁶ d) Nos dormitórios, para as regiões Norte e Nordeste, devem ser previstos ganchos de suporte para rede de descanso, instalados a uma altura entre 1,70m a 1,90m do piso e a uma distância entre 2,90m e 3,30m.

LANCES INTERMEDIÁRIOS		
CLAS.	LICITANTE	METRAGEM QUADRADA ÚTIL DO PROJETO UNIDADE HABITACIONAL PROPOSTA
1º	HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA.	63,87 m²
2º	<u>MGCOM INCORPORAÇÕES LTDA.</u>	<u>54,00 m²</u>
3º	MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA.	53,86 m²
4º	CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA.	44,00 m²
5º	H3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	43,17 m²

Esse lance foi ofertado de forma “intermediária”, ou seja, melhorando a respectiva proposta individual sem, contudo, superar a proposta que até então liderava o certame (HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA, com 63,87 m²).

A Lei nº 13.303/2016, quanto aos lances intermediários, estabelece:

Art. 53. Quando for adotado o modo de disputa aberto, poderão ser admitidos:

I - a apresentação de lances intermediários;

II - o reinício da disputa aberta, após a definição do melhor lance, para definição das demais colocações, quando existir diferença de pelo menos 10% (dez por cento) entre o melhor lance e o subsequente.

Parágrafo único. Consideram-se intermediários os lances:

I - iguais ou inferiores ao maior já ofertado, quando adotado o julgamento pelo critério da maior oferta;

II - iguais ou superiores ao menor já ofertado, quando adotados os demais critérios de julgamento.

Quanto ao tema, o RILC disciplinou:

Art. 82. (...)

§ 1º O instrumento convocatório poderá estabelecer intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta.

(...)

Art. 84. O instrumento convocatório poderá estabelecer a possibilidade de apresentação de lances intermediários pelos licitantes durante a disputa aberta.

Parágrafo único. São considerados intermediários os lances:

I - iguais ou inferiores ao maior já ofertado, mas superiores ao último lance dado pelo próprio licitante, quando adotado o julgamento pelo critério do maior lance; ou

II - iguais ou superiores ao menor já ofertado, mas inferiores ao último lance dado pelo próprio licitante, quando adotados os demais critérios de julgamento.

Em que pese a faculdade prevista no do RILC, o Edital da LICITAÇÃO.COHAPAR nº 23/2026 é omissivo sobre o assunto, pois não prevê a possibilidade de lances intermediários,

estabelecendo as regras comuns do Modo de Disputa Aberto presencial, onde os lances verbais devem ser sucessivos e crescentes em relação à oferta líder (item 8 do Edital).

Por sua vez, o Tribunal de Contas do Estado do Paraná, por meio do Acórdão nº 1656/2023 – Pleno, em resposta à consulta formulada a Conselheiro da respectiva Corte de Contas, responde diversos questionamentos acerca da Lei nº 13.303/2016, sendo que a Dúvida 13 é pertinente à análise em foco:

Dúvida n.º 13 - Modo de disputa aberto - reinício da disputa aberta, para definição das demais colocações – facultativo ou obrigatório?

O art. 53, II, da Lei 13.303/16, prevê que quando for adotado o modo de disputa aberto, poderá ser admitido o reinício da disputa aberta, após a definição do melhor lance, para definição das demais colocações, quando existir diferença de pelo menos 10% (dez por cento) entre o melhor lance e o subsequente. O reinício da disputa aberta, para definição das demais colocações é facultativo ou obrigatória, sempre que verificada a diferença de pelo menos 10% (dez por cento) entre o melhor lance e o subsequente? Se for facultativo, pergunta-se:

a) A citada faculdade de reinício da disputa também precisa constar do edital?

b) Se não houver previsão no edital e o reinício da disputa for realizado, pode ser considerado favorecimento ou preterição a algum licitante?

c) Se previsto no edital, ainda assim é facultativo ou seria obrigatório (já que seria regra a ser observada na condução do certame)?

A COFIE entende que são procedimentos facultativos. No entanto, ao interpretar o art. 53, inciso II, com os parágrafos do art. 54 da Lei n.º 13.303/16, resulta na necessidade de constar, obrigatoriamente, do instrumento convocatório, tanto o modo de disputa, se aberto ou fechado, bem como a hipótese de reinício da disputa aberta, uma vez que assim se limitará a subjetividade do certame.

Nesse sentido, se não houver previsão no edital e o reinício da disputa for realizado, ainda que fundamentado no princípio da eficiência, poderá sim ser considerado favorecimento ou preterição a algum licitante, se comprovado o prejuízo, assim como, se previsto no edital, será obrigatório, em atenção aos princípios da impessoalidade, da vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo.

O Ministério Público de Contas acompanha o posicionamento da COFIE, opinando que a previsão de reinício da disputa aberta é procedimento facultativo, sendo indispensável, no entanto, a previsão no instrumento convocatório, tanto do modo de disputa (aberto ou fechado), como a possibilidade de reinício da disputa. E mais: que o edital seja claro quanto aos pontos, não se admitindo surpresas (a definição destas questões no momento da disputa) nem o descumprimento do edital, já que a administração pública a ele se vincula.

A este respeito, a Procuradoria do Estado esclarece que o art. 53, II da Lei das Estatais faculta o reinício da disputa aberta, para definição das demais colocações. Lembra, ainda, que nos termos do regimento interno da Companhia, poderá deixar restringir ou não essa discricionariedade, indicando situações ou critérios definidores da sua adoção.

Entretanto, quando adotado o sistema de reinício, esta regra deverá obrigatoriamente constar dos instrumentos convocatórios e deverá ser observado o princípio da vinculação ao Edital. Portanto, caso a regra editalícia seja a da adoção, ele deverá ser sempre observado quando houver diferença de pelo menos 10% entre o melhor lance e o subsequente, salvo a própria regra do edital de abrir alguma possibilidade para a discricionariedade da sua adoção.

A aceitação de modalidade de lances intermediários sem arrimo no instrumento convocatório viola frontalmente o Princípio da Vinculação ao Edital.

A anulação de ato administrativo decorre do princípio da autotutela, consagrado na Súmula nº 473 do STF, que impõe à Administração Pública o poder-dever de corrigir seus próprios atos, revendo decisão anterior, conforme:

A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial.

Por consequência, com base no princípio da autotutela, **impõe-se a ANULAÇÃO de ofício do ato administrativo que admitiu a inclusão e validação do referido lance intermediário**, declarando nulo o lance verbal de 54,00 m² da MGCOM Incorporações LTDA., restabelecendo-se as propostas escritas originais de abertura das referidas licitantes.

5. DAS PROPOSTAS E ORDEM DE VANTADOSIDADE

Assim, com a **anulação** dos lances intermediários verbais, as propostas comerciais válidas remanescentes são reclassificadas de ofício da seguinte forma:

RECLASSIFICAÇÃO PROVISÓRIA		
CLAS.	LICITANTE	METRAGEM QUADRADA ÚTIL DO PROJETO UNIDADE HABITACIONAL PROPOSTA
1º	MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA.	53,86
2º	CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA.	44,00
3º	MGCOM INCORPORAÇÕES LTDA.	43,20
4º	H3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	43,17
Descl	HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA.	63,87

6. DA EFETIVIDADE DA PROPOSTA OFERTADA MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA

O prosseguimento do procedimento licitatório se dará de acordo com o disposto no art. 57 da Lei n.º 13.303/2026 e art. 104 do RILC, a seguir reproduzidos:

Lei n.º 13.303/2026:

*Art. 57. Confirmada a efetividade do lance ou proposta que obteve a primeira colocação na etapa de julgamento, ou que passe a ocupar essa posição em decorrência da desclassificação de outra que tenha obtido colocação superior, a empresa pública e a sociedade de economia mista **deverão negociar condições** mais vantajosas com quem o apresentou.*(grifamos)

RILC:

Art. 104. Após o encerramento da fase de apresentação de propostas, o agente de contratação ou a comissão de licitação, classificará as propostas por ordem decrescente de vantajosidade. § 1º Confirmada a efetividade do lance ou proposta que obteve a primeira colocação na etapa de julgamento, ou que passe a ocupar essa posição em decorrência da desclassificação de outra que tenha obtido colocação Superior, a COHAPAR **deverá negociar condições mais vantajosas com quem o apresentou.**(grifamos)

Registra-se que a análise da efetividade da proposta é condição para a negociação, assim, considerando que na LC 22/2026⁷, que tem objeto semelhante, a empresa MORAES BENTO CONTRUTORA LTDA, em resposta a diligência realizada em 30/07/2026, esclareceu que ocorreu equívoco no preenchimento da proposta comercial, que implicou em diminuição da metragem útil, por cautela, adotar-se-ão as providências administrativas necessárias para esclarecimentos quanto à metragem da Planta Baixa do Projeto Arquitetônico apresentado pela referida empresa, via diligência.

7. DECISÃO

Diante do exposto:

- a) com fundamento no art. 8º, XII, do RILC, **RECEBO** o recurso da MGCOM INCORPORAÇÕES LTDA contra a habilitação da empresa HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA, **DOU PROVIMENTO PARCIAL** e **RECONSIDERO** a decisão impugnada, para **DESCCLASSIFICAR** a empresa **HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA**, com fundamento no item 1.2 do II - Edital - Condições Específicas do Procedimento e o item 7.10 do III - Edital Condições Gerais do Procedimento;
- b) com base na Súmula nº 473 do STF e nos princípios do Direito Administrativo da vinculação ao instrumento convocatório, julgamento objetivo e autotutela, **decido**:
 - b.1) **ANULAR** a decisão que aceitou lance intermediário ofertado na sessão pública de 12/06/2026 – Ata nº 58/DELI/2026 (mov. 80) , declarando nulo e sem efeitos o lance verbal de 54,00 m² da MGCOM INCORPORAÇÕES LTDA., em razão da ausência de previsão editalícia;
 - b.2) **RECLASSIFICAR**, de ofício, as propostas comerciais remanescentes válidas aos seus patamares de abertura escrita, restabelecendo a seguinte ordem provisória de metragem útil:

RECLASSIFICAÇÃO PROVISÓRIA		
CLAS.	LICITANTE	METRAGEM QUADRADA ÚTIL DO PROJETO UNIDADE HABITACIONAL PROPOSTA
1º	MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA.	53,86
2º	CONSTRUTORA PIACENTINI LTDA.	44,00
3º	MGCOM INCORPORAÇÕES LTDA.	43,20

⁷ Protocolo n.º 25.596.649-9

 	PROTOCOLO Nº 25.596.715-0
	ATA Nº 087/DELI/2026



4º	H3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	43,17
Descl	HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA.	63,87

b.3) **ADOTAR** as providências necessárias para **VERIFICAR** a metragem útil do Planta Baixa do Projeto Arquitetônico apresentado pela empresa MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA, **por meio de diligência**.

assinado eletronicamente
Elizabete Maria Bassetto
DELI - Agente de Contratação

Documento: **ATA087.2026JULGAMENTODERECURSO.pdf**.

Assinatura Simples realizada por: **Elizabete Maria Bassetto (XXX.714.279-XX)** em 11/08/2026 15:57 Local: COHAPAR/DELI.

Inserido ao protocolo **25.596.715-0** por: **Silvia Fatima Soares** em: 11/08/2026 13:49.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código: