

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.

OBJETIVO: DESCLASSIFICAÇÃO da empresa MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA e retomada do certame.

1. BREVE RESUMO

Por meio da Ata nº 087/2026 (mov. 102), a agente de contratação decidiu:

- a) RECEBER o recurso da MGCOM INCORPORAÇÕES LTDA contra a habilitação da empresa HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA, DAR PROVIMENTO PARCIAL e RECONSIDERAR a decisão impugnada, para DESCLASSIFICAR a empresa HBT ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA, visto que a proposta não atendeu ao Edital, uma vez que a Planta Baixa do Projeto Arquitetônico não observou a metragem mínima admitida, ou seja, 43m², mas a metragem de 38,09 m² de área útil interna;
- b) com base na Súmula nº 473 do STF e nos princípios do Direito Administrativo da vinculação ao instrumento convocatório, julgamento objetivo e autotutela:
- 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
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 da Planta Baixa do Projeto Arquitetônico apresentado pela empresa MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA, **por meio de diligência**.

No dia 14 de agosto de 2026, às 14h00, realizou-se a retomada da sessão pública presencial da Licitação nº 23/2026, com transmissão ao vivo pelo YouTube, conforme Ata 097/DELI/2026 (mov. 106), na qual se registrou:

5. RETOMADA DOS TRABALHOS

Considerando que a análise da efetividade da proposta é condição para a negociação, e que na LC 22/2026¹, que tem objeto semelhante, a empresa **MORAES BENTO CONSTRUTORA 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; e que as plantas baixas do projeto apresentado pela empresa nas Licitações 22/2026 e 23/2026 são exatamente iguais, será aberto prazo para esclarecimentos, via diligência.

6. DILIGÊNCIA PARA A EMPRESA MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA

Considerando a situação narrada no tópico anterior, em caráter de urgência e diligência, caberá à empresa **MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA**, reapresentar a Planta Baixa do Projeto Arquitetônico da unidade habitacional originariamente proposta, que é de 53,86m², observados os seguintes requisitos:

- a) planta baixa integralmente cotada, contendo todas as cotas internas e externas da unidade habitacional, de forma a possibilitar a conferência integral das dimensões utilizadas no cálculo da área útil;
- b) arquivo digital em resolução que assegurem a perfeita identificação de todas as cotas, textos e demais elementos do desenho;
- c) plotagem em preto e branco, tendo em vista que a documentação originalmente apresentada utiliza cotas e textos na cor amarela sobre fundo branco, circunstância que compromete sua leitura e inviabiliza a adequada conferência técnica.

Prazo para atendimento: 02 (dois) dias úteis, ou seja, **até o dia 18/08/2026**.

Em 18/08/2026, por meio de correspondência eletrônica, a empresa Moraes e Bento respondeu a diligência, juntando nova planta baixa.

O protocolado foi submetido à área demandante (mov. 113) para análise.

Por meio da Nota Técnica nº 20/2026-LC (mov. 117), a Equipe Técnica divergiu da resposta da Licitante.

2. DESCLASSIFICAÇÃO DA EMPRESA MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA E PROSSEGUIMENTO DO CERTAME.

De início, importante destacar que a condução do certame impõe a estrita observância aos princípios da vinculação ao instrumento convocatório, da isonomia e da imutabilidade das propostas.

Instada a esclarecer a divergência detectada na medição útil do projeto arquitetônico, a empresa Moraes Bento juntou nova planta baixa e sustentou:

Prezados,

Em atendimento à diligência expedida no âmbito da LICITAÇÃO.COHAPAR Nº 23/2026, conforme consignado na Ata nº 097/DELI/2026, a MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA. encaminha, em anexo,

¹ Protocolo n.º 25.596.649-9

planta arquitetônica para fins de comprovação e conferência da metragem útil de 53,86 m², correspondente à área expressamente ofertada pela empresa no certame.

A Moraes Bento reitera integralmente a proposta apresentada, especialmente quanto à metragem útil de 53,86 m², não havendo qualquer majoração, redução ou modificação da vantagem competitiva originalmente ofertada.

A planta ora encaminhada constitui projeto preexistente ao certame, datado de dezembro de 2024, e é apresentada para demonstrar tecnicamente a viabilidade, composição e atendimento da metragem útil assumida pela licitante, permitindo a conferência das dimensões e áreas que perfazem os 53,86 m² constantes da proposta.

Registra-se, ainda, que a própria sistemática estabelecida pelo instrumento convocatório contempla a possibilidade de adequação posterior da documentação arquitetônica à metragem resultante da disputa, uma vez que o item 10.3 prevê, para a hipótese de lance verbal, a apresentação posterior de nova proposta acompanhada da planta baixa correspondente à metragem ofertada na etapa de lances. Do mesmo modo, o item 12.5 do Termo de Referência expressamente admite alterações no projeto habitacional durante o processo de contratação junto ao Agente Financeiro, estabelecendo como limite material a impossibilidade de redução da área útil apresentada na proposta.

Nesse contexto, a documentação ora apresentada não importa alteração da metragem proposta pela Moraes Bento, tampouco criação de vantagem competitiva superveniente, destinando-se ao atendimento da diligência e à demonstração técnica da exequibilidade da mesma obrigação de 53,86 m² assumida desde a apresentação da proposta comercial.

Diante disso, **requer-se o recebimento da planta anexa como atendimento à diligência determinada, com o reconhecimento da regularidade da metragem útil de 53,86 m² ofertada pela MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA.** e o regular prosseguimento do certame. (grifamos)

Na análise da Equipe Técnica, por meio da **Nota Técnica nº 20/2026-LC (mov. 117)**, verificou-se que:

2. Análise

A diligência determinou a reapresentação da planta baixa do projeto arquitetônico, com todas as cotas internas e externas necessárias à conferência das dimensões utilizadas no cálculo da área útil, bem como arquivo digital em resolução adequada.

Após análise da documentação apresentada, verifica-se que a diligência não foi atendida integralmente, uma vez que a planta não apresenta cotas suficientes para a conferência de todos os ambientes da unidade habitacional.

Apesar das limitações identificadas, considerando os elementos passíveis de aferição no Projeto Arquitetônico apensado às fls. 548 (mov. 112), foi possível verificar a configuração e as áreas dos ambientes da unidade habitacional.

Para fins de apuração da área útil, observa-se o critério estabelecido pela Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, adotado pela COHAPAR em seus projetos, não sendo computada a área da varanda nas unidades habitacionais unifamiliares, como a unidade objeto da presente análise.

A partir das dimensões e áreas passíveis de aferição no projeto arquitetônico apresentado, a área útil da unidade habitacional corresponde a 47,78 m², não sendo confirmada, portanto, a metragem de 53,86 m² informada pela empresa.

Embora a licitante tenha sustentado a manutenção da proposta, a Equipe Técnica constatou a alteração substantiva dos parâmetros ofertados, o que enseja a desclassificação da Moraes Bento.

Observe-se, 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, como 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 ²	43m2

(...)

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.

A Equipe Técnica constatou divergência entre a metragem útil real do projeto que não é de 53,86 m², mas sim de 47,78m². A diferença de 6,08 m² (de 53,86 m² para 47,78 m²) não é um mero erro formal, mas uma alteração substancial que afeta o núcleo da proposta, que é o critério de julgamento do certame (maior metragem útil).

Neste sentido, o Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAPAR, ao tratar da análise e classificação da proposta, no artigo 103 estabelece:

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

- I - contenha vícios insanáveis;*
- II - não obedeça às especificações técnicas previstas no instrumento convocatório;*
- III - apresente preço manifestamente inexecutável ou permaneça acima do orçamento estimado para a contratação, após negociação;*
- IV - não tenha sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela COHAPAR; ou*
- V - apresente desconformidade com quaisquer outras exigências do instrumento convocatório, desde que insanável.*

§ 1º O agente de contratação ou a comissão de contratação poderá realizar diligências para aferir a exequibilidade da proposta ou exigir do licitante que ela seja demonstrada.

§ 2º Na fase de julgamento, o agente de licitação ou comissão de licitação deve verificar a efetividade dos lances ou propostas, devendo desclassificar, em decisão motivada, apenas as propostas que contenham vícios insanáveis.

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

§ 4º O agente de licitação ou comissão de licitação não deve permitir o saneamento de defeitos em propostas apresentadas com má-fé ou intenção desonesta, como aqueles contaminados por falsidade material ou intelectual ou que tentem induzir a COHAPAR a erro.

² Registra-se, também, a necessária observância do **QUESTIONAMENTO GERAL - LCs 19, 22 e 23/2026** por todos os licitantes, o qual foi disponibilizado no site da Cohapar.

§ 5º O agente de licitação ou comissão de licitação deve conceder prazo adequado, recomendando-se 2 (dois) dias úteis, prorrogáveis por igual período, para que o licitante corrija os defeitos de sua proposta, podendo o edital dispor de prazo distinto, de acordo com o objeto.

§ 6º O agente de licitação ou comissão de licitação, na hipótese do § 5º deste artigo, deve expressamente quais aspectos da proposta ou documentos apresentados junto à proposta devem ser corrigidos.

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

Por sua vez, conforme o §3º³ do art. 75 do RILC da COHAPAR, o instituto do saneamento possui limites rígidos de aplicabilidade, eis que faculta a adoção de medidas saneadoras unicamente para esclarecer informações, sanar impropriedades formal ou complementar a instrução do processo, vedando expressamente qualquer modificação na substância da proposta.

A divergência entre a metragem ofertada (53,86 m²) e a efetivamente comprovada (47,78 m²) constitui um vício insanável, pois altera o elemento central da competitividade do certame, menor metragem útil.

Destaque-se que a Administração está sujeita às regras do edital, por força do princípio de vinculação ao instrumento convocatório.

A dimensão útil da unidade habitacional não corresponde à proposta apresentada, mas verdadeira modificação da dimensão e da especificação técnica do objeto ofertado na fase competitiva.

Assim, a divergência entre a metragem ofertada (53,86 m²) e a efetivamente comprovada (47,78 m²) constitui um vício insanável, pois altera o elemento central da competitividade do certame. A Administração deve respeitar o princípio de vinculação ao instrumento convocatório.

Destaque-se, permitir a redução da área útil informada configuraria modificação substancial da proposta após a abertura dos envelopes e a etapa de lances, beneficiando indevidamente a Moraes Bento em detrimento do dever de igualdade entre os licitantes, independentemente do fato de a nova metragem útil continuar inferior à oferta da segunda colocada.

Diante do imperativo legal de preservação da intangibilidade das propostas e da manutenção das condições ofertadas, constata-se o impedimento da manutenção da classificação da Moraes Bento no certame.

Por conseguinte, **impõe-se a desclassificação da empresa Moraes Bento Construtora Ltda.**, pois a proposta contém vício insanável, visto que a metragem proposta não corresponde a da Planta Baixa do Projeto Arquitetônico da unidade habitacional, não se admitindo a apresentação de planta baixa com metragem mesmo que superior ao da proposta da CONSTRUTORA PIACENTINI de 44,00m².

³ Art. 75. As licitações serão processadas e julgadas por agente de contratação ou comissão de contratação. (...)

§ 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. (sem grifos no original)

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)

Registramos que diante do disposto no inciso II do §1 do art. 125 do RILC, que estabelece a **fase recursal única**, oportunamente o novo julgamento classificatório ensejará abertura de novo prazo para manifestação recursal.

6. DECISÃO

Diante do exposto, com fundamento no inciso VII do art. 8º do Regulamento Interno de Licitações e Contratos - RILC, e nos princípios do Direito Administrativo da vinculação ao instrumento convocatório e julgamento objetivo, **decido**:

- a) **DECLASSIFICAR** a empresa MORAES BENTO CONSTRUTORA LTDA. por desconformidade insanável da proposta, tendo em vista que a metragem útil real da proposta comercial (53,86 m²) diverge da Planta Baixa do Projeto Arquitetônico (47,78 m²);
- b) **ESTABELECE**R a nova classificação provisória:

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

- b) **DETERMINAR o prosseguimento do presente procedimento licitatório**, nos termos do disposto no art. 57 da Lei n.º 13.303/2026 e art. 104 do RILC.

assinado eletronicamente
Elizabete Maria Bassetto
DELI - Agente de Contratação

Documento: **ATA101.2026DESCCLASSIFICACAOMORAESBENTO.pdf**.

Assinatura Simples realizada por: **Elizabete Maria Bassetto (XXX.714.279-XX)** em 31/08/2026 13:38 Local: COHAPAR/DELI.

Inserido ao protocolo **25.596.715-0** por: **Silvia Fátima Soares Kalil** em: 31/08/2026 10:36.



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: