



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

INFORMAÇÃO

PROCESSO: 24/1700-0000921-9.
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA: 0090/2025

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente processo licitatório visa à contratação de módulos pré-fabricados que após produção em fábrica são transportados ao seu local de implantação e alocados sobre pilares estruturais instalados no local.

Esta descrição pode ser evidenciada no Termo de Referência e seus anexos (projetos, memoriais e orçamento).

Termo de Referência:

- Descrição do objeto,

“Termo de Referência para Ata de Registro de Preço para contratação de módulos para unidades habitacionais de interesse social e gerais em sistema construtivo modular”

“1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

*O objeto do presente Termo de Referência é o Registro de Preços visando à contratação de empresa especializada da área de arquitetura e/ou engenharia para fornecimento de unidades modulares, em sistema construtivo caracterizado pelo uso **estrutura modular volumétrica** de rápida execução e instalação, sob o regime de empreitada por preço global do lote respeitando os preços unitários de cada item, com fornecimento de todos os recursos necessários como materiais, peças, equipamentos e mão de obra especializada para construção dos módulos, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Termo e seus Anexos.”*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO

(...)

*“Os módulos serão produzidos em sistema construtivo industrializado, caracterizado pelo **uso de estrutura metálica tridimensional**, também chamado de chassi, formado por pilares e vigas de perfil de aço, **com fechamentos e estruturas internas das paredes pré-fabricados**, onde o sistema construtivo adotado deve ser compatibilizado com o projeto arquitetônico, hidrossanitário e elétrico.”*

(...)

- Qualificação técnica operacional,

*“Capacitação Técnica Operacional, através da apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, pelo qual a **licitante comprove ter executado obra compatível em característica e prazo com o objeto limite**:*

- Construção de edificação em sistema modular pré-fabricados com pelo menos 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) comprovados.

- A CONTRATADA deverá garantir a capacidade produção/execução mínima de 40 módulos/mês.”(Grifo nosso).

De plano, cabe ressaltar que a exigência de apresentação de atestado de capacidade técnica operacional deve ser interpretada em conformidade com o objeto descrito no edital e no Termo de Referência, que define a contratação de unidades habitacionais em sistema construtivo modular caracterizado pelo uso de estrutura modular volumétrica. Nos termos do art. 67, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, a qualificação técnica deve guardar relação direta com as características do objeto licitado, assegurando que a empresa contratada disponha de experiência compatível com a execução do método construtivo definido no instrumento convocatório. Assim, não se admite a apresentação de atestados referentes a obras convencionais, pois não demonstram a expertise necessária para atender às especificações técnicas do edital.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO

As exigências de habilitação devem ser proporcionais e vinculadas ao objeto da contratação, evitando restrições indevidas à competitividade, mas garantindo a execução adequada do contrato. Nesse sentido, a exigência de atestado que comprove a execução de edificação modular volumétrica pré-fabricada com área mínima de 5.000 m², conforme previsto no edital, é legítima e necessária para aferir a capacidade técnica operacional da licitante. Tal requisito assegura que a empresa tenha experiência comprovada na produção e montagem de módulos volumétricos, compatibilizados com projetos arquitetônicos e instalações complementares, conforme detalhado no Termo de Referência e seus anexos. Ficando clara a disposição editalícia que se passa a transcrever:

“Capacitação Técnica Operacional, através da apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, pelo qual a licitante comprove ter executado obra compatível em característica e prazo com o objeto limite (grifo nosso):”

A partir disto estendesse que é necessário que os Atestados devem ser de objetos como o do Termo de Referência e consequentemente o Edital:

Unidades modulares, em sistema construtivo caracterizado pelo uso estrutura modular volumétrica.

Por fim, cumpre destacar que a fixação do quantitativo mínimo de 5.000 m², embora inferior ao total previsto na contratação, atende ao princípio da razoabilidade, permitindo maior participação de empresas sem comprometer a exigência técnica essencial.

Essa medida busca equilibrar a necessidade de qualificação com a realidade de um mercado ainda em expansão para sistemas modulares, garantindo que os atestados apresentados evidenciem experiência em obras com estrutura modular volumétrica, condição indispensável para assegurar a qualidade, a segurança e a celeridade na execução do objeto contratado.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO

ANÁLISE DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

LOTE – 01 - H2OBRAS

- Capacitação Técnica Operacional:

- Certificado 01: Alvarenga Adm. Bens Próprio LTDA.
Área construída 5.474,72m²
Metodologia utilizada: Sistema Painelizado, painéis de concreto e painéis metálicos com revestimento em PIR.
- Certificado 02: Centro Empresarial Sorocaba Empreendimentos Imobiliários LTDA.
Área construída 5.125,00m²
Metodologia utilizada: Estrutura pré-fabricada de concreto, fechamentos em Painéis e Blocos de Concreto pré-fabricados.
- Certificado 03: Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo.
Área construída 3732,04m²
Metodologia utilizada: Sistema Painelizado, fechamento em painéis metálicos com revestimento em PIR.
 - Certificado 04: Sec. De Habitação e Planejamento - Prefeitura Do Município de Jandira.
Área construída 10160,24m²
Metodologia utilizada: Estrutura de concreto pré-fabricado
 - Certificado 05: Jbm Investimentos e Administração de Bens LTDA.
Área construída 4800,00m²
Metodologia utilizada: Paredes no Sistema Construtivo CONCRETO/PVC

LOTE – 02 - METALURGICA BIGFARM

- Capacitação Técnica Operacional:

- Certificado 01: Sec. De Estado de Infraestrutura e Obras Publicas – Governo do Estado do Rio De Janeiro.
Área construída 1.927,25m²
Metodologia utilizada: Sistema Painelizado, Sistema construtivo Steel Panel.
- Certificado 02: Sec. Municipal de Educação – Prefeitura de Florianópolis.
Área construída 3.018,60m²
Metodologia utilizada: Sistema Painelizado, Sistema construtivo Steel Panel.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE OBRAS E HABITAÇÃO

- Certificado 03: Sec. De Estado de Infraestrutura e Obras Publicas
– Governo do Estado do Rio De Janeiro
Área construída 3.018,60m²
Metodologia utilizada: Sistema Painelizado, Sistema construtivo Steel Panel.

DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar das empresas apresentarem certificado de capacidade operacional que apresentam metodologias ágeis de construção, os certificados apresentados não condizem com a metodologia solicitada no edital.

Consideramos a empresa H2OBRAS, **não habilitada**, devido a apresentar atestados de capacidade técnica operacional que não apresentam as características do edital;

Consideramos a empresa METALURGICA BIGFARM, **não habilitada**, apresentando atestados operacional que não operacional que não apresentam as características do edital;

ENCAMINHAMENTO

Encaminhamos a Celic com solicitação de comunicação as empresas sobre os resultados da análise:

Sendo o que temos para o momento, ficamos à disposição para mais esclarecimentos.

Atenciosamente

Porto Alegre, 02 de dezembro de 2025

Marcos Hofmeister
Analista Arquiteto – ASTEC
ID. Func, 3870960-1