PARECER JURÍDICO DA ASSESSORIA JURÍDICA Nº 260/2025

EMENTA: CHAMAMENTO PÚBLICO. CREDENCIAMENTO. EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LEI Nº 14.133/2021. ADEQUAÇÃO DO PROCEDIMENTO. FORMALIZAÇÃO DE CONTRATAÇÕES. ISONOMIA E COMPETITIVIDADE.

RELATÓRIO

A presente análise jurídica visa orientar sobre a adequação e os procedimentos aplicáveis ao chamamento público para credenciamento de empresas do ramo da construção civil, com vistas à elaboração de projetos e construção de habitações de interesse social, no âmbito do renomado Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

O objetivo primordial é garantir a seleção de empresas que possuam comprovada capacidade técnica e experiência na execução de obras de vulto semelhante, assegurando, assim, a qualidade e a eficiência na entrega das unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda. A transparência e a competitividade são pilares essenciais para o sucesso desta iniciativa, que busca atender a uma demanda social crescente por moradia digna.

O cerne da questão reside na modalidade de contratação escolhida, qual seja, o credenciamento por meio de chamamento público, um instrumento que visa justamente a formação de um cadastro de fornecedores aptos a serem contratados para a execução de serviços específicos, mediante a apresentação de propostas. Neste contexto, as empresas interessadas devem demonstrar não apenas a expertise técnica em construção civil, mas também a conformidade com os rigorosos requisitos estabelecidos pela Portaria nº 725/2023, e suas posteriores alterações, como a Portaria nº 489/2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/09/2025 22:03 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p607b04ac7586d.

Tais portarias delineiam os padrões técnicos, de desempenho e de infraestrutura exigidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, garantindo que os recursos públicos sejam aplicados de maneira otimizada e em total alinhamento com as diretrizes da Caixa Econômica Federal, que assume o papel de principal parceira, responsável pelo repasse financeiro e pela fiscalização rigorosa de cada etapa do empreendimento. A seleção criteriosa das empresas credenciadas é, portanto, um passo fundamental para o êxito do programa habitacional.

É crucial destacar que o vínculo contratual formal será estabelecido diretamente entre a empresa credenciada e a Caixa Econômica Federal (CEF). Essa dinâmica implica que toda a documentação necessária para a habilitação e posterior contratação deverá ser apresentada pela empresa diretamente ao agente financeiro. O Município, neste arranjo, assume um papel de facilitador e de formalização do processo, mas não de executor direto da contratação ou de repassador de recursos financeiros. O termo de seleção a ser firmado entre a empreiteira e a municipalidade terá, portanto, um caráter eminentemente formal, desprovido de qualquer implicação de transferência de valores pela prefeitura. Essa estrutura visa otimizar a gestão dos recursos, concentrando a responsabilidade financeira e fiscalizatória na instituição financeira, que possui expertise e estrutura para tal.

A Portaria nº 725, de 15 de junho de 2023, e sua subsequente alteração pela Portaria nº 489, de 19 de maio de 2025, estabelecem as diretrizes operacionais e financeiras para a execução do Programa Minha Casa Minha Vida, incluindo os critérios de elegibilidade das empresas e os padrões de qualidade das edificações. A observância estrita dessas normativas é um pré-requisito indispensável para que as empresas possam participar do chamamento público e, posteriormente, serem credenciadas. A Caixa Econômica Federal, como agente financeiro, tem a responsabilidade de assegurar que todos os projetos e construções estejam em conformidade com os requisitos técnicos e de desempenho, garantindo a aplicação eficiente dos recursos e a entrega de moradias que atendam às necessidades da população beneficiada pelo programa, com foco na sustentabilidade e na qualidade de vida.

Neste contexto, a realização do chamamento público para credenciamento se apresenta como um mecanismo estratégico para identificar e selecionar as construtoras mais qualificadas e aptas a executar projetos de habitação de interesse social, alinhadas com os objetivos do Programa Minha Casa Minha Vida e com as exigências da Caixa Econômica Federal. A transparência do processo, a clareza dos critérios de seleção e a demonstração de capacidade técnica e financeira pelas empresas são elementos que asseguram a lisura e a eficácia da iniciativa. O papel do Município, embora formal, é de suma importância para a articulação entre os diversos atores

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/09/2025 22:03 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p607b04ac7586d.

Rua do Comércio, nº 780, Centro, Rio das Antas/SC. CEP 89.550-000. Fone: (49) 3564-0125.
E-mail: juridico@riodasantas.sc.gov.br

envolvidos e para a disseminação das informações pertinentes ao chamamento público, garantindo que o maior número possível de empresas qualificadas tome conhecimento da oportunidade e participe do processo seletivo, fomentando a concorrência saudável e a excelência na execução dos projetos habitacionais.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

A presente análise jurídica debruça-se sobre a legalidade e adequação do chamamento público para credenciamento de empresas no ramo da construção civil, com o escopo de selecionar entidades aptas à elaboração de projetos e à edificação de habitações de interesse social, no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, em parceria com a Caixa Econômica Federal (CEF). O cerne da questão reside na correta aplicação da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 045/2023, bem como na delimitação das responsabilidades entre o ente municipal, o agente financeiro e as empresas a serem credenciadas.

O credenciamento, modalidade de procedimento auxiliar prevista no Art. 78 da Lei nº 14.133/2021, configura-se como o instrumento jurídico mais adequado para a formalização de contratações em setores com características de mercados fluidos e condições padronizadas, tal qual a construção civil. A aplicação deste procedimento em um contexto de chamamento público, visando a seleção de empresas com comprovada capacidade técnica na elaboração de projetos e construção de habitações de interesse social, encontra sólida fundamentação na legislação vigente, especialmente diante da necessidade de agilidade e eficiência na execução de políticas públicas habitacionais, como o Programa Minha Casa Minha Vida.

O Art. 79 da Lei nº 14.133/2021 detalha as hipóteses de uso do credenciamento, incluindo a contratação em mercados fluidos, onde a flutuação constante de valores e condições inviabiliza a seleção por meio de licitação tradicional.

Nesse sentido, a escolha do credenciamento para o chamamento público em questão, com o objetivo de selecionar empresas aptas a atender às exigências da Portaria nº 725/2023 e suas alterações, alinha-se perfeitamente com o espírito da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Tal procedimento assegura a observância dos padrões técnicos, de desempenho e de infraestrutura previstos pelo programa, garantindo que os recursos públicos sejam aplicados de forma eficiente e em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Caixa Econômica Federal.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/09/2025 22:03 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p607b04ac7586d.

A empresa credenciada, ao firmar vínculo diretamente com a Caixa Econômica Federal, apresentará a documentação necessária ao agente financeiro, e o termo de seleção firmado com o Município de Rio das Antas terá caráter meramente formal, sem implicar repasse de valores pela municipalidade, uma vez que os recursos financeiros serão transferidos diretamente pela CEF. Assim, o procedimento de credenciamento, amparado pelo Art. 79 da Lei nº 14.133/2021, demonstra-se o meio mais eficiente e legalmente embasado para atingir os objetivos da política habitacional municipal.

A obrigatoriedade de um edital de chamamento público, em conformidade com o Art. 79, parágrafo único, incisos I e III, da Lei nº 14.133/2021, é fundamental para garantir a transparência e a ampla concorrência no processo de credenciamento. Este dispositivo legal impõe que os procedimentos sejam devidamente regulamentados e que as condições padronizadas de contratação sejam amplamente divulgadas, assegurando que todos os interessados em participar tenham acesso equitativo às informações e oportunidades, promovendo, assim, a isonomia e a competitividade.

No presente caso, a realização de um chamamento público para credenciamento de empresas no ramo da construção civil, com foco na elaboração de projetos e construção de habitações de interesse social sob o Programa Minha Casa Minha Vida, exige a observância estrita das normas que regem a matéria.

A natureza meramente formal do termo de seleção a ser firmado entre o Município de Rio das Antas e as empresas credenciadas no chamamento público, no que tange à construção de habitações de interesse social sob o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), decorre diretamente da estrutura de financiamento e execução do programa. Ao estabelecer que os recursos financeiros serão transferidos diretamente pela Caixa Econômica Federal (CEF), agente financeiro do programa, às empresas selecionadas, o próprio arcabouço normativo do PMCMV exime o ente público municipal de qualquer responsabilidade financeira direta na referida contratação.

A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 79, ao tratar do credenciamento, prevê a possibilidade de seu uso em hipóteses de contratação paralela e não excludente, com seleção a critério de terceiros e em mercados fluidos, estabelecendo regras para o chamamento de interessados e a divulgação de editais. No caso em apreço, a relação contratual financeira que efetivamente viabiliza a obra se estabelece entre a CEF e a empresa vencedora do credenciamento, e não entre o Município e a empresa. O papel do Município, neste contexto, é de promover o chamamento público e a seleção formal das empresas aptas, alinhadas às diretrizes do programa e à capacidade técnica exigida, conforme detalhado na Portaria nº 725/2023 e suas alterações.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/09/2025 22:03 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p607b04ac7586d.

Em situações de credenciamento que visam a contratação final com um agente financeiro, como a Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a responsabilidade pela apresentação da documentação exigida por este agente recai sobre a empresa credenciada. Essa atribuição de responsabilidade advém das normativas específicas do programa e das diretrizes estabelecidas pelo próprio agente financeiro, configurando-se como um ônus inerente à empresa que busca a habilitação e a subsequente execução do objeto contratual.

A Lei nº 14.133/2021, ao tratar do credenciamento, estabelece em seu Art. 79, parágrafo único, inciso I, que os procedimentos de credenciamento serão definidos em regulamento, com a Administração devendo divulgar e manter à disposição do público, em sítio eletrônico oficial, edital de chamamento de interessados, de modo a permitir o cadastramento permanente de novos interessados. O inciso III deste mesmo artigo determina que o edital de chamamento de interessados deverá prever as condições padronizadas de contratação. Embora o credenciamento em si seja um procedimento administrativo para selecionar interessados em contratar com a Administração, a relação contratual final e suas exigências específicas são ditadas pelas normas do programa em questão e pelo agente financeiro. Nesse contexto, a responsabilidade pela conformidade com tais exigências, incluindo a apresentação de documentação, é da empresa que se habilita e é selecionada para participar do programa, não havendo delegação dessa obrigação ao ente público que realiza o credenciamento inicial.

Da Capacidade Técnica como Requisito Essencial

A capacidade técnica é um pilar fundamental em qualquer processo de contratação pública, atuando como um filtro essencial para garantir que os executores dos objetos licitados possuam a qualificação necessária para o bom êxito do empreendimento. No contexto do chamamento público para credenciamento de empresas de construção civil, com vistas à elaboração de projetos e construção de habitações de interesse social, a verificação da aptidão técnica dos interessados assume relevância ímpar. A Lei nº 14.133/2021, em seu Art. 62, estabelece de forma inequívoca que a habilitação, etapa crucial do processo licitatório, divide-se em diversas modalidades, dentre as quais a capacidade técnica é destacada como indispensável. Essa exigência visa, primordialmente, assegurar que os licitantes detenham o know-how, a experiência e os recursos humanos e materiais adequados para a execução satisfatória do objeto contratual, mitigando riscos de falhas na execução e garantindo a qualidade final da obra.

A Lei nº 14.133/2021, em seu Art. 62, dispõe que a habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/09/2025 22:03 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p607b04ac7586d.

suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em: I - jurídica; II - técnica; III - fiscal, social e trabalhista; IV - econômico-financeira. Tal disposição legal reitera a importância intrínseca da qualificação técnica, não apenas como um requisito formal, mas como um critério objetivo para a seleção de agentes capazes de atender às demandas complexas da Administração Pública.

CONCLUSÃO

Em face do exposto, entende-se pela viabilidade de realização do chamamento público para credenciamento de empresas no ramo da construção civil, com comprovada capacidade técnica, para elaboração de projeto e construção de habitação de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, em parceria com a Caixa Econômica Federal, conforme as especificações técnicas e normativas aplicáveis, pelas razões acima demonstradas.

Por fim, este parecer jurídico não tem o condão de imiscuir-se nas questões eminentemente técnicas, administrativas ou econômico-financeiras limitando-se aos aspectos estritamente jurídicos.

Nesse sentido, é o parecer.

Rio das Antas/SC, 17 de setembro de 2025.

Assinado digitalmente por:
EDUARDO ZANCANELLI CHIESA
033.061.589-09
17/09/2025 22:03:44
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

EDUARDO ZANCANELLI CHIESA
Assessor Jurídico

WAGNER BOSCATTO
Assessor Jurídico

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/09/2025 22:03 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p607b04ac7586d.