PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO SMH Nº 002/2026

Processo Administrativo nº 000012484/2026

O MUNICÍPIO DE CONGONHAS/MG, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), com fundamento na Autorização do Prefeito Municipal de Congonhas, Anderson Costa Cabido, de 23 de setembro de 2026, que colocou a realização do Chamamento Público SMH nº 002/2026 sob a condução da SEHAB e a autorizou a designar a Comissão de Chamamento Público por Portaria própria, e na Portaria N.º PMC/807, DE 27 DE OUTUBRO DE 2026, que autorizou a instauração deste procedimento e aprovou este Edital, torna público, para conhecimento dos interessados, a realização do presente CHAMAMENTO PÚBLICO destinado à seleção de empresa(s) do ramo da construção civil aptas à elaboração de estudos técnicos, projetos de engenharia e arquitetura e documentação necessária à estruturação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (MCMV-FAR), em conformidade com as condições e exigências estabelecidas neste Edital e em seus Anexos.

FUNDAMENTO LEGAL

Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023; Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001; Decreto Federal nº 11.439, de 17 de março de 2023; Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, e alterações; Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, e alterações; Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025; art. 37, caput, da Constituição Federal de 1988; e, de forma subsidiária, no que couber e não contrariar a natureza do procedimento, a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e o Decreto Municipal nº 7.963/2024.

INFORMAÇÕES GERAIS

Autorização: Publicada no Diário Eletrônico 4566, de 26 de outubro de 2026, do Secretário Municipal de Habitação, no exercício da condução do procedimento que lhe foi atribuída pela Autorização do Prefeito Municipal de Congonhas, de 23 de setembro de 2026, que aprovou este Edital e determinou sua publicação.

Data de publicação deste Edital: 26 de outubro de 2026.

Comissão responsável: designada pela mesma N.º PMC/807, DE 27 DE OUTUBRO DE 2026, publicada no Diário Oficial do Município.

Pedidos de esclarecimento e impugnações: no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da publicação deste Edital, ou seja, até 03 de novembro de 2026, dirigidos à Comissão, na forma do item 14.

Recebimento da documentação: no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da publicação deste Edital, fixado conforme justificativa constante dos autos, ou seja, de 27 de outubro de 2026 até as 23h59min (horário de Brasília) de 17 de novembro de 2026, exclusivamente por meio eletrônico, pelo e-mail sehab@congonhas.mg.gov.br, na forma do item 8. Havendo feriado municipal no período, o termo final prorroga-se para o primeiro dia útil subsequente.

Análise e julgamento: pela Comissão de Chamamento Público, sem sessão presencial de abertura, com registro em atas e divulgação dos resultados no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico da Prefeitura, na forma dos itens 11 e 12.

Divulgação deste Edital: extrato no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação; inteiro teor no sítio eletrônico oficial da Prefeitura de Congonhas; divulgação complementar em rádio local e redes sociais oficiais do Município.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a seleção de pessoa(s) jurídica(s) do ramo da construção civil, com capacidade técnica, jurídica, econômico-financeira e operacional, para elaboração de estudos técnicos, projetos de engenharia e arquitetura e documentação necessária à estruturação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) nas áreas indicadas no item 4 deste Edital, visando à posterior submissão da proposta ao agente financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida, modalidade FAR.

1.2. A execução dos empreendimentos estruturados dependerá de: (i) validação e enquadramento pelo agente financeiro; (ii) consolidação das providências dominiais e registrais de responsabilidade do Município; (iii) obtenção das aprovações urbanísticas e ambientais cabíveis; e (iv) eventual celebração de contrato específico de execução, nos termos da legislação aplicável.

1.3. A seleção realizada neste Chamamento não implica, por si só, a contratação da execução das obras, tampouco gera direito subjetivo à contratação, que dependerá de aprovação técnica, jurídica, orçamentária e de análise de risco de crédito pelo agente financeiro, nos termos dos arts. 27 e 28 da Portaria MCID nº 724/2023.

2. DA NATUREZA JURÍDICA DO PROCEDIMENTO

2.1. O presente Chamamento Público não constitui licitação na acepção da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que o Município de Congonhas não contrata nem remunera diretamente a empresa selecionada pela execução das obras do empreendimento habitacional, limitando-se a selecionar a empresa que apresentará proposta para futura contratação pela Caixa Econômica Federal.

2.2. A contratação da execução do empreendimento habitacional será formalizada diretamente entre a empresa selecionada e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pela Caixa Econômica Federal na qualidade de Agente Financeiro, com recursos federais de subvenção econômica, complementados pela contrapartida financeira municipal indicada no item 5 deste Edital.

2.3. O dever de o Município realizar este processo seletivo decorre dos arts. 10, inciso VII, e 24, § 1º, da Portaria MCID nº 724/2023 e do art. 4º, § 1º, da Portaria MCID nº 488/2025, que atribuem ao Ente Público Local a responsabilidade pela escolha da empresa do setor da construção civil na hipótese de disponibilização de terreno público, observadas as legislações correlatas e os princípios da administração pública (art. 37, caput, da Constituição Federal).

2.4. A natureza não licitatória do procedimento encontra amparo no art. 4º, parágrafo único, da Lei Federal nº 10.188/2001, que dispensa o procedimento licitatório para as operações com recursos do FAR, e no entendimento do Tribunal de Contas da União firmado nos

Acórdãos nº 1284/2015 e nº 439/2025, segundo os quais a seleção de construtora para apresentação de proposta ao FAR não se submete à legislação de licitações, bastando a observância dos princípios da Administração Pública mediante regras claras, objetivas e previamente definidas.

2.5. A Lei Federal nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 7.963/2024 aplicam-se de forma subsidiária, exclusivamente para suprir lacunas procedimentais não disciplinadas pela legislação específica do MCMV-FAR (a exemplo de prazos recursais, hipóteses de saneamento e sanções administrativas), sem que isso descaracterize a natureza sui generis do procedimento nem imponha a adoção de modalidade licitatória específica.

2.6. O conteúdo mínimo deste instrumento — valor de referência da unidade habitacional, incentivos e contrapartida, critérios de eleição objetivos e mensuráveis e metodologia clara de ponderação — observa o disposto no art. 26, IV, da Portaria MCID nº 724/2023.

2.7. A instauração deste Chamamento Público, a aprovação deste Edital e os demais atos necessários à sua condução são praticados pelo Secretário Municipal de Habitação, por força da Autorização do Prefeito Municipal de Congonhas, de 23 de setembro de 2026, que colocou a realização do Chamamento Público SMH nº 002/2026 sob a condução da SEHAB, incluída a designação da Comissão de Chamamento Público por Portaria própria, em atendimento à alínea "b" do item 109 do Parecer Jurídico PMC/PROJUR nº 582/2026, que admite a prática desses atos pelo Chefe do Poder Executivo ou por agente a quem tenha sido atribuída a condução do procedimento.

3. DA COMISSÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO

3.1. Os trabalhos de recebimento, análise, julgamento e classificação serão conduzidos pela Comissão de Chamamento Público, designada pela N.º PMC/807, DE 27 DE OUTUBRO DE 2026, do Secretário Municipal de Habitação, no exercício da condução do procedimento referida no item 2.7, publicada no Diário Oficial do Município.

3.2. A Comissão poderá se socorrer de pareceres técnicos de engenharia, arquitetura e da Procuradoria-Geral do Município para subsidiar suas decisões.

4. DAS ÁREAS INDICADAS

4.1. Integram este Chamamento as áreas de titularidade do Município de Congonhas a seguir relacionadas, todas com titularidade consolidada e com enquadramento de vistoria atestado pela Caixa Econômica Federal (GIHAB/BH), na qualificação Superior:

Área	Matrícula / CRI	Área (m²)	Titularidade e enquadramento
Jardim Profeta (Ponte de Cima)	Matrícula 14.700 – CRI Congonhas	7.440,77 m²	Município de Congonhas (CNPJ 16.752.446/0001-02); livre de ônus reais. Enquadramento Superior – Demanda Caixa 398384 (15/01/2026).
Monte Carmelo / Goiabeiras	Matrícula 16.950 – CRI Congonhas	11.430,00 m²	Município de Congonhas, por desapropriação (R-14-16950, de 30/06/2026; autos nº 5000190-77.2023.8.13.0180, imóvel declarado de utilidade pública para implantação de programa municipal). Enquadramento

			Superior – Demanda Caixa 402233 (26/08/2025).
Mirante (Chácara São Bento)	Matrícula 18.616 – CRI Congonhas	877,97 m²	Município de Congonhas; livre de ônus reais, registrada como área institucional. Enquadramento Superior – Demanda Caixa 394697 (04/08/2025).

4.1.1. Em razão da área exígua do terreno do Mirante (877,97 m²), a tipologia do empreendimento ali implantado será necessariamente apartamento, compatível com o adensamento vertical das 32 (trinta e duas) UH previstas.

4.2. A indicação das áreas não decorre de escolha discricionária, mas da aptidão objetiva de cada imóvel, comprovada pela titularidade municipal registrada e pelo enquadramento de vistoria atestado pela Caixa Econômica Federal, cujos números de demanda integram o processo administrativo. Os atestes de vistoria têm caráter confidencial (documentos classificados como "EXTERNO.CONFIDENCIAL" pela Caixa) e, por isso, não são publicados na íntegra neste Edital, ficando disponíveis para consulta motivada nos autos.

4.3. As áreas do Jardim Profeta e de Monte Carmelo encontram-se livres e desembaraçadas de ônus reais, com titularidade municipal consolidada, aptas à doação ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) mediante lei autorizativa específica.

4.4. A área do Mirante, por estar registrada como área institucional, terá sua participação condicionada à prévia desafetação e à autorização de doação por lei municipal específica, cuja edição precederá a submissão da respectiva proposta ao Agente Financeiro.

4.5. O teto de contratação do Município de Congonhas é de 200 (duzentas) unidades habitacionais, correspondente ao limite municipal fixado na Tabela 2 da Portaria MCID nº 488/2025, meta que este Chamamento visa atingir integralmente, com a seguinte distribuição estimada: 48 (quarenta e oito) UH no Jardim Profeta; 120 (cento e vinte) UH em Monte Carmelo/Goiabeiras; e 32 (trinta e duas) UH no Mirante. A distribuição observa, ainda, os limites de porte por empreendimento do Anexo II da Portaria MCID nº 725/2023, podendo os quantitativos ser ajustados em função do estudo de implantação, respeitados o teto de 200 UH e os limites normativos.

4.6. A regularização dominial e registral das áreas é de responsabilidade exclusiva do Município e antecede este Chamamento, não se transferindo à empresa selecionada qualquer ônus de saneamento dominial.

5. DOS VALORES E DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

5.1. Estima-se a produção de 200 (duzentas) unidades habitacionais no conjunto das áreas indicadas. Os empreendimentos observam a qualificação Superior dos terrenos, atestada pela Caixa Econômica Federal.

5.1.1. O valor de provisão por unidade habitacional observa a Tabela 1 (terrenos com qualificação superior) do Anexo V da Portaria MCID nº 725/2023, com a redação dada pela Portaria MCID nº 489/2025, aplicando-se a Congonhas — Município com população inferior a 100 mil habitantes (estimativa IBGE 2025: 55.272 habitantes), classificado no recorte territorial de Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais

(REGIC/IBGE) — os seguintes valores máximos: R$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais) por unidade na tipologia casa e R$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais) por unidade na tipologia apartamento, conforme a tipologia definida no estudo de implantação de cada área, observado o limite de subvenção econômica do ato interministerial vigente e o disposto no item 1.3 do referido Anexo V quanto ao terreno doado.

5.2. O Município aportará contrapartida financeira municipal complementar de até R$ 9.480.000,00 (nove milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), correspondente a R$ 47.400,00 (quarenta e sete mil e quatrocentos reais) por unidade habitacional, para as 200 (duzentas) unidades previstas, a ser aportada mediante instrumento próprio (convênio) com o Agente Financeiro, conforme as medições da execução de cada empreendimento, respeitado esse limite.

5.2.1. O compromisso de contrapartida foi previamente autorizado pelo Prefeito Municipal de Congonhas, por meio da Autorização de 23 de setembro de 2026 (item IV), cuja condição de aprovação pela Secretaria Municipal de Fazenda foi atendida pela declaração de disponibilidade orçamentária e financeira constante dos autos. Há empenho prévio de R$ 9.240.000,00 (nove milhões, duzentos e quarenta mil reais), objeto de reforço orçamentário de R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para a integralização do valor total da contrapartida, conforme declaração de disponibilidade orçamentária e financeira da Secretaria Municipal de Fazenda (SEFIN) constante dos autos do Processo Administrativo nº 000012484/2026.

5.2.2. Os custos com a contrapartida correrão por conta da(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s):

Campo	Valor
Órgão	23
Unidade	02
Função	16
Subfunção	482
Programa	0014
Atividade	1.039 – Programa Investimento Habitação Urbana e Rural
Elemento de despesa	3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

5.3. O valor de provisão da unidade habitacional compreende os custos previstos no art. 14 da Portaria MCID nº 724/2023, incluindo edificação, legalização, Trabalho Social, infraestrutura interna e demais itens ali discriminados.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar deste Chamamento Público pessoas jurídicas, brasileiras ou estrangeiras em funcionamento no País, pertencentes ao ramo da construção civil, que atendam a todas as condições e exigências deste Edital e de seus Anexos.

6.2. Será admitida a participação sob a forma de consórcio de empresas ou de Sociedade de Propósito Específico (SPE), nos termos do art. 27, parágrafo único, da Portaria MCID nº 724/2023, observadas as orientações do Agente Financeiro, vedada a participação de empresa em mais de um consórcio/SPE ou, simultaneamente, de forma isolada e consorciada. Admite-se o somatório dos quantitativos técnicos e dos valores econômico-financeiros das consorciadas, cabendo a liderança, no consórcio de empresa brasileira e estrangeira, obrigatoriamente à brasileira, com responsabilidade solidária expressa.

7. DOS IMPEDIMENTOS

7.1. Nos termos do art. 25, inciso II, da Portaria MCID nº 724/2023, estão impedidas de participar as empresas do setor da construção civil, e seus representantes, que:

- não tenham concluído as obras ou a legalização necessária para a entrega de empreendimento habitacional anteriormente contratado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial; ou
- tenham tido contrato no âmbito do FAR rescindido em razão de descumprimento contratual.

7.2. Adicionalmente, não poderão participar, direta ou indiretamente:

- pessoas jurídicas declaradas inidôneas ou suspensas de licitar/contratar com a Administração Pública de qualquer ente federativo;
- pessoas jurídicas com falência decretada, em dissolução ou liquidação;
- empresas ou responsáveis condenados, nos últimos 5 (cinco) anos, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil ou por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo;
- aquelas que mantenham vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com agente público que atue na condução deste Chamamento, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente até o 3º grau;
- controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei Federal nº 6.404/1976, concorrendo entre si.

7.3. Como condição de verificação, a Comissão consultará, entre outros, o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), mantidos pela CGU; o Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNJ); e a Lista de Inidôneos e o CADICON, mantidos pelo TCU. As empresas firmarão declaração de inexistência de impedimentos (Anexo IV), sem prejuízo da verificação, pelo Agente Financeiro, previamente à contratação.

8. DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS

8.1. Os documentos de habilitação e a proposta técnica deverão ser enviados exclusivamente por meio eletrônico, para o e-mail sehab@congonhas.mg.gov.br, no prazo indicado no preâmbulo deste Edital, até as 23h59min (horário de Brasília) do último dia.

8.2. O e-mail de encaminhamento deverá indicar, no campo "Assunto", a referência: "CHAMAMENTO PÚBLICO SMH Nº 002/2026 — Seleção de Empresas MCMV-FAR". Os documentos deverão ser digitalizados em formato não editável (preferencialmente PDF), com assinatura eletrônica na forma da Lei Federal nº 14.063/2020, organizados em arquivos

numerados na ordem em que os documentos aparecem neste Edital, encaminhados preferencialmente em um único e-mail.

8.3. O envio está limitado a 25MB por mensagem, admitido o uso de link de compartilhamento de arquivos quando necessário, garantida a integridade dos arquivos. A Comissão confirmará o recebimento pelo e-mail informado pela empresa, não lhe incumbindo responsabilidade por mensagens não recebidas por mau funcionamento de serviços de internet ou envio a endereço diverso do estabelecido.

8.4. A comunicação entre a Comissão e as participantes ocorrerá pelo Diário Oficial do Município, pelo sítio eletrônico da Prefeitura e, a critério da Comissão, pelo e-mail sehab@congonhas.mg.gov.br, cabendo às participantes acompanhar as publicações, responsabilizando-se pelo ônus decorrente da perda de prazo.

9. DA HABILITAÇÃO

9.1. Para habilitação neste Chamamento Público, as proponentes deverão apresentar os documentos e cumprir os requisitos a seguir elencados, nos termos do art. 26, II, da Portaria MCID nº 724/2023.

9.2. Habilitação jurídica

- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor e alterações, devidamente registrados (admite-se documento consolidado);
- Sociedade por ações: ato constitutivo e alterações, acompanhados dos documentos de eleição dos administradores em exercício;
- Empresa estrangeira em funcionamento no País: decreto de autorização e ato de registro/autorização de funcionamento do órgão competente;
- Procuração e documento de identificação do representante legal, quando aplicável.

9.3. Regularidade fiscal, social e trabalhista

Documento	Órgão emissor
Prova de inscrição no CNPJ	Receita Federal do Brasil
Prova de inscrição no cadastro de contribuintes municipal	Prefeitura sede/filial
Certidão Conjunta de Débitos Federais e à Dívida Ativa da União (inclui INSS)	Receita Federal / PGFN
Certidão de Regularidade Fiscal Municipal	Município sede/filial
Certidão de Regularidade Fiscal Estadual	Fazenda Estadual
Certificado de Regularidade do FGTS (CRF)	Caixa Econômica Federal
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)	Justiça do Trabalho
Declaração de não emprego de menores e demais declarações (Anexo IV)	Representante legal da proponente

9.4. Qualificação econômico-financeira

- Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais exigíveis, vedados balancetes provisórios;

- Índices de Liquidez Corrente (ILC), Liquidez Geral (ILG) e Solvência Geral (ISG) iguais ou superiores a 1,00;
- Certidão negativa de falência e recuperação judicial/extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da empresa.

9.5. Qualificação técnica

Técnico-operacional (da empresa): no mínimo 1 (um) atestado ou certidão, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando experiência anterior em elaboração de projeto e/ou execução de empreendimento habitacional coletivo de porte compatível; registro da empresa no CREA ou CAU, em vigência. Serão consideradas as declarações de instituição financeira oficial federal que operem programas habitacionais.

Técnico-profissional (do responsável técnico): Certidão de Acervo Técnico (CAT) de profissional habilitado (engenheiro e/ou arquiteto), registrada no conselho competente, comprovando experiência compatível; comprovação de vínculo do profissional com a proponente. Não serão aceitos atestados emitidos pela própria proponente.

9.6. Documentos e exigências específicas do Programa MCMV-FAR

- Certificado do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), nível "A";
- Declaração de Análise de Risco válida e limite suficiente para contratação junto à Caixa (Anexo VI), indicando a capacidade operacional (nº de unidades habitacionais);
- Compromisso de contratação de apólice de Seguro Garantia Executante Construtor (SGC), com cobertura mínima de 15% do custo da obra (art. 20, Portaria MCID nº 724/2023), a ser efetivada por ocasião da contratação junto ao Agente Financeiro;
- Termo de Doação dos Estudos e Projetos (Anexo VII);
- Declaração de inexistência dos impedimentos do art. 25 da Portaria MCID nº 724/2023 (Anexo IV);
- Declaração de conhecimento das condições locais (Anexo III) e de aceitação das especificações e valores de provisão (Portaria MCID nº 725/2023 e alterações).

10. DA PROPOSTA TÉCNICA E DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

10.1. O julgamento observará critérios técnicos objetivos e mensuráveis, com metodologia clara e objetiva de ponderação, nos termos do art. 26, IV, alíneas "c" e "d", da Portaria MCID nº 724/2023, não sendo adotado critério de menor preço, uma vez que o Chamamento não corresponde à contratação imediata de obra ou serviço remunerado diretamente pela Administração Pública.

10.2. A pontuação técnica será apurada conforme o Quadro de Pontuação constante do Anexo V, considerando, no mínimo: experiência comprovada em produção habitacional de interesse social; volume de unidades contratadas com agente financeiro oficial; e produção habitacional adicional comprovada.

10.3. Não será exigida pontuação mínima de classificação. A pontuação do Anexo V destina-se exclusivamente a ordenar as empresas habilitadas, definindo a preferência na distribuição dos empreendimentos (item 12), de modo que a exclusão de participante decorrerá apenas

do não atendimento aos requisitos de habilitação (item 9), da existência de impedimento (item 7) ou de vício insanável na documentação.

10.4. Em caso de empate, serão aplicados, sucessivamente: (i) maior pontuação em unidades contratadas com agente financeiro oficial; (ii) maior volume de unidades entregues nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) sorteio público.

11. DO JULGAMENTO, CLASSIFICAÇÃO E RESULTADO

11.1. A avaliação será procedida em duas etapas: (i) análise documental, quando serão verificadas a tempestividade e a completude dos documentos; e (ii) análise de mérito, quando serão verificados o conteúdo dos documentos e o atendimento aos requisitos deste Edital e do Termo de Referência, habilitando e selecionando as proponentes.

11.2. As empresas selecionadas serão classificadas em ordem decrescente conforme a pontuação do Anexo V. O resultado será publicado no Diário Oficial do Município, com abertura de prazo recursal.

12. DA DISTRIBUIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ENTRE AS EMPRESAS SELECIONADAS

12.1. É diretriz deste Chamamento a seleção de mais de uma empresa, sempre que houver pluralidade de interessadas habilitadas, com o objetivo de diversificar a execução dos empreendimentos, ampliar a competitividade e a isonomia, mitigar o risco de concentração e de paralisação do conjunto habitacional em caso de inadimplemento de uma única contratada e assegurar maior celeridade no atingimento da meta municipal.

12.2. Cada empresa indicará, no Requerimento/Manifestação de Interesse (Anexo II), sua ordem de prioridade entre os empreendimentos, em ordem crescente, sem indicação para os empreendimentos que não sejam de seu interesse.

12.3. A ordem de classificação (item 11.2 e Anexo V) definirá a preferência de escolha. A distribuição observará o seguinte procedimento: a 1ª colocada será contemplada com o empreendimento de sua maior prioridade dentre os disponíveis; a 2ª colocada, com o de sua maior prioridade dentre os remanescentes; e assim sucessivamente. A empresa contemplada com um empreendimento passará ao final da ordem de classificação, de modo a distribuir os empreendimentos entre o maior número possível de empresas.

12.4. A distribuição respeitará a capacidade operacional declarada pela empresa (Anexo VI): a empresa somente será contemplada com empreendimento cujo número de unidades habitacionais seja compatível com o limite declarado junto à Caixa.

12.5. Uma mesma empresa somente poderá ser contemplada com mais de um empreendimento após esgotada a convocação de todas as empresas classificadas e aptas, observada sua capacidade operacional.

12.6. Na hipótese de haver apenas uma empresa selecionada e apta — ou de remanescer apenas uma, após declínios ou insuficiência de capacidade das demais —, essa empresa poderá assumir a totalidade dos empreendimentos, respeitada sua capacidade operacional declarada junto à Caixa.

12.7. Persistindo empate na classificação ou coincidência de prioridade entre empresas de mesma colocação, a definição se dará por sorteio público, em data, local e horário previamente divulgados. Caso a empresa convocada decline, prosseguir-se-á com a subsequente na ordem de classificação.

12.8. A distribuição dos empreendimentos será divulgada no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico da Prefeitura, com a convocação das empresas para assinatura do Termo de Seleção (Anexo VIII).

13. DAS DILIGÊNCIAS E DO SANEAMENTO

13.1. Em qualquer fase do Chamamento, a Comissão poderá promover diligências destinadas a esclarecer informações ou sanar falhas formais que não alterem a substância das propostas ou dos documentos, mediante decisão fundamentada, registrada e acessível a todos.

14. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO, IMPUGNAÇÕES E RECURSOS

14.1. Qualquer interessado poderá solicitar esclarecimentos ou impugnar este Edital no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados de sua publicação, dirigidos à Comissão.

14.2. Do resultado do julgamento e da distribuição caberá recurso no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação, com igual prazo para contrarrazões, assegurada vista dos autos.

15. DA HOMOLOGAÇÃO E DO TERMO DE SELEÇÃO

15.1. Encerrada a fase recursal, o Secretário Municipal de Habitação, no exercício da condução do procedimento referida no item 2.7, homologará o resultado e determinará a convocação das proponentes, na ordem de distribuição, para assinatura do Termo de Seleção (Anexo VIII), no prazo de 5 (cinco) dias corridos.

15.2. A assinatura do Termo de Seleção não implica a contratação pela Caixa Econômica Federal, que dependerá de aprovação do Agente Financeiro e do Ministério das Cidades, nos termos dos arts. 26 a 28 da Portaria MCID nº 724/2023.

16. DO ENCAMINHAMENTO AO AGENTE FINANCEIRO

16.1. A empresa selecionada deverá apresentar à Caixa Econômica Federal, após a emissão do Termo de Seleção, a proposta com a documentação completa exigida para análise e contratação do empreendimento no âmbito do MCMV-FAR, incluindo a documentação técnica, dominial e orçamentária consolidada nos termos do Anexo I (Termo de Referência).

16.2. Como condição para a contratação, a empresa selecionada deverá manter conceito de análise de risco de crédito favorável e limite suficiente junto à Caixa Econômica Federal, sob pena de convocação da proponente subsequente, na ordem de classificação.

16.3. Os estudos, projetos e documentação deverão viabilizar o encaminhamento das propostas em prazo compatível com o calendário do programa, tendo como referência o prazo-limite para publicação da Portaria de Aptidão à Contratação pelo Ministério das Cidades no ciclo vigente (28 de agosto de 2026, nos termos do art. 11 da Portaria MCID nº 488/2025), sua eventual prorrogação ou o ciclo de contratação que vier a sucedê-lo, conforme atos do Ministério das Cidades e do Agente Financeiro. A superveniência do encerramento do ciclo

vigente não invalida este Chamamento nem as seleções dele decorrentes, que permanecerão eficazes para apresentação das propostas no ciclo prorrogado ou subsequente.

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. Aplicam-se à proponente responsável por infrações administrativas, no que couber e observado o contraditório, as sanções de multa, impedimento de contratar com a Administração Pública e declaração de inidoneidade, nas hipóteses de apresentação de documento ou declaração falsa, fraude, comportamento inidôneo ou prática de ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), na forma da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 7.963/2024, no que couber.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. A simples apresentação da documentação implica aceitação integral e irretratável dos termos deste Edital e seus Anexos, sendo a empresa responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

18.2. Inviabilizada a contratação junto à Caixa Econômica Federal, não caberá qualquer indenização por parte do Município, correndo os estudos, projetos e demais encargos por conta e risco das empresas participantes e selecionadas.

18.3. O Município poderá, a qualquer tempo, por conveniência administrativa e/ou interesse público, dar nova destinação a qualquer empreendimento ou revogar o procedimento, sem que disso decorra direito a indenização.

18.4. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão, com base nos princípios da Administração Pública e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 7.963/2024, no que couber.

18.5. Fica eleito o foro da Comarca de Congonhas/MG para dirimir questões oriundas deste Edital não resolvidas administrativamente.

18.6. Integram este Edital os seguintes Anexos: I – Termo de Referência; II – Requerimento/Manifestação de Interesse; III – Declaração de Responsabilidade; IV – Declaração de Cumprimento de Requisitos de Habilitação e de Inexistência de Impedimentos; V – Quadro de Pontuação Técnica; VI – Declaração de Análise de Risco e Capacidade junto à Caixa; VII – Termo de Doação dos Estudos e Projetos; e VIII – Minuta do Termo de Seleção.

Congonhas/MG, 26 de outubro de 2026.

_____

HUGO CÉSAR MELILLO
Secretário Municipal de Habitação

ANEXO I — TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto

Elaboração de estudos técnicos, projetos de engenharia e arquitetura e documentação necessária à estruturação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), aderentes ao Programa Minha Casa, Minha Vida, modalidade FAR, nas áreas indicadas no item 4 do Edital, observadas as especificações da Portaria MCID nº 725/2023 e as diretrizes do Agente Financeiro.

2. Escopo técnico mínimo

- Estudo de implantação (estudo de massa), com cenários comparativos e justificativa da solução recomendada, compatível com o teto de 200 unidades habitacionais e a distribuição por área;
- Projeto arquitetônico completo (plantas, cortes, fachadas, implantação), com atendimento às normas de acessibilidade;
- Projetos complementares (estrutura, instalações hidrossanitárias e elétricas, prevenção e combate a incêndio, drenagem e infraestrutura correlata);
- Planilha orçamentária detalhada, com quantitativos e memória de cálculo;
- Cronograma físico-financeiro compatível com os projetos;
- Relatório de compatibilização interdisciplinar. Todos os produtos observarão as normas técnicas aplicáveis (ABNT) e as exigências vigentes do MCMV-FAR e do Agente Financeiro.

3. Condições conhecidas das áreas (disclosure)

As áreas são disponibilizadas no estado em que se encontram, com titularidade municipal regularizada. Registram-se as seguintes condições conhecidas, extraídas dos atestes de vistoria da Caixa e das matrículas, para fins de precificação e planejamento pela proponente:

- Jardim Profeta: proximidade de via férrea, com travessia considerada na rota caminhável, e rota de fuga sinalizada nas imediações;
- Monte Carmelo/Goiabeiras: existência de edificação (casa de 60,00 m²) a ser demolida; presença de terra/entulho e de contenção em muro de gabião identificados no local;
- Mirante: imóvel registrado como área institucional, cuja utilização depende de prévia desafetação legislativa, de responsabilidade do Município; tipologia definida como apartamento, em razão da área exígua do terreno (877,97 m²).

4. Matriz de riscos

Risco	Descrição	Alocação
Dominial e registral	Titularidade, matrícula, desafetação (Mirante) e doação ao FAR.	Município (resolvido antes do Chamamento).
Condições geotécnicas / do solo	Sondagens, capacidade de suporte, contenções (ex.: gabião em Monte Carmelo).	Empresa selecionada (deve investigar e prever em projeto/orçamento).
Vícios ocultos do terreno	Passivos não aparentes não informados e não detectáveis por diligência razoável.	Compartilhado: Município disponibiliza informações

		conhecidas; empresa assume os riscos de execução após diligência.
Demolição e limpeza	Remoção de edificação existente e de entulho (Monte Carmelo).	Empresa selecionada.
Aprovações e licenças	Licenciamento urbanístico e ambiental do empreendimento.	Empresa selecionada, com apoio do Município nas anuências de sua competência.
Não aprovação pela Caixa	Reprovação técnica, jurídica, orçamentária ou de risco de crédito.	Empresa selecionada, sem direito a indenização (item 18.2 do Edital).
Variação de custos	Reajuste e limites de subvenção.	Conforme regras do FAR (reajuste pelo INCC até a contratação).
Alteração normativa do programa	Mudança de regras/valores do MCMV-FAR.	Risco do programa; as partes se ajustam às normas vigentes.

5. Condições mínimas para submissão ao Agente Financeiro

- Disponibilidade jurídica plena da área e regularidade registral comprovada (responsabilidade do Município);
- Estudo de implantação validado pela SEHAB; projetos compatibilizados e assinados pelos responsáveis técnicos (ART/RRT);
- Planilha orçamentária coerente com os projetos; conformidade urbanística formalizada; documentação organizada conforme checklist do Agente Financeiro.

6. Acompanhamento

A SEHAB, com apoio dos setores de Patrimônio, Planejamento Urbano e Procuradoria-Geral, acompanhará a execução dos serviços, sem prejuízo da responsabilidade técnica integral da selecionada.

ANEXO II — REQUERIMENTO / MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

Ref.: Chamamento Público SMH nº 002/2026

A empresa [_____], inscrita no CNPJ sob nº [_____], com sede em [_____], neste ato representada por [_____], vem manifestar seu interesse em participar do Chamamento Público SMH nº 002/2026, indicando abaixo a ordem de prioridade dos empreendimentos e declarando que aceita integralmente as condições do Edital e seus Anexos; que tem ciência de que a seleção não implica contratação pelo Agente Financeiro; e que o prazo de validade de sua proposta técnica é de 6 (seis) meses.

Empreendimento (área)	**Nº de unidades (estimado)**	**Prioridade (ordem crescente)**
Jardim Profeta	48	[___]
Monte Carmelo / Goiabeiras	120	[___]
Mirante	32	[___]

[Local], ___ de _____ de 2026.

_____

Assinatura do representante legal

ANEXO III — DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE E DE CONHECIMENTO DAS CONDIÇÕES LOCAIS

Ref.: Chamamento Público SMH nº 002/2026

Declaramos que tomamos conhecimento de todas as informações e condições locais para o cumprimento das obrigações objeto deste Chamamento, inclusive das condições conhecidas das áreas descritas no item 3 do Termo de Referência, e que apresentaremos, no ato da assinatura do Termo de Seleção, comprovante de vínculo do(s) profissional(is) detentor(es) da(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico apresentada(s).

[Local], ___ de _____ de 2026.

_____

Assinatura do representante legal

ANEXO IV — DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE REQUISITOS E DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTOS

Ref.: Chamamento Público SMH nº 002/2026

Declaramos, sob as penas da lei, que:

- não empregamos menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menor de 16 anos em qualquer trabalho, salvo aprendiz a partir de 14 anos (art. 7º, XXXIII, CF/1988), e cumprimos as exigências de reserva de cargos, quando aplicável;
- cumprimos os requisitos de habilitação do Edital e temos ciência do seu inteiro teor e de seus Anexos;
- não incorremos em nenhum dos impedimentos do art. 25 da Portaria MCID nº 724/2023, nem nas vedações do item 7 do Edital, comprometendo-nos a comunicar eventual superveniência de fato impeditivo;
- não mantemos vínculo, na forma do item 7.2, com agente público que atue na condução deste Chamamento.

[Local], ___ de _____ de 2026.

_____

Assinatura do representante legal

ANEXO V — QUADRO DE PONTUAÇÃO TÉCNICA

Critérios objetivos e mensuráveis, com metodologia de ponderação, nos termos do art. 26, IV, "c" e "d", da Portaria MCID nº 724/2023.

Critério 1 — Produção de unidades habitacionais concluídas, decorrentes de contratos com agentes financeiros de programas públicos federais de financiamento habitacional	**Pontuação**
Até 100 unidades	15
De 101 a 300 unidades	20
De 301 a 500 unidades	30
De 501 a 1.000 unidades	40
De 1.001 a 1.500 unidades	50
De 1.501 a 2.000 unidades	60
Acima de 2.000 unidades	70

Critério 2 — Produção de unidades habitacionais concluídas, não enquadradas no Critério 1	**Pontuação**
Até 100 unidades	5
De 101 a 300 unidades	10
De 301 a 500 unidades	12
De 501 a 1.000 unidades	15
De 1.001 a 1.500 unidades	22
De 1.501 a 2.000 unidades	27
Acima de 2.000 unidades	30

Pontuação máxima: 100 pontos (Critério 1 + Critério 2). A comprovação dar-se-á por certidões/atestados e ART/RRT, admitidas as declarações de instituição financeira oficial federal.

Critérios de desempate, nesta ordem: (i) maior pontuação no Critério 1; (ii) maior volume de unidades entregues nos últimos 2 anos; (iii) sorteio público.

ANEXO VI — DECLARAÇÃO DE ANÁLISE DE RISCO E DE CAPACIDADE JUNTO À CAIXA

Ref.: Chamamento Público SMH nº 002/2026

A empresa [_____], CNPJ [_____], por seu representante legal, declara, sob as penas da lei (art. 299 do Código Penal), que possui conceito de análise de risco de crédito favorável e vigente junto à Caixa Econômica Federal, com limites suficientes para contratar a operação, e que está habilitada a operar no Programa Minha Casa, Minha Vida — Faixa 1 — recursos FAR. Declara, ainda, que as condições operacionais aprovadas junto à Caixa definem uma capacidade de execução de [____] unidades habitacionais, não recaindo sobre a Comissão de Chamamento Público ou sobre o Município a conferência ou validação desta declaração.

[Local], ___ de _____ de 2026.

_____

Assinatura do representante legal

ANEXO VII — TERMO DE DOAÇÃO DOS ESTUDOS E PROJETOS

Ref.: Chamamento Público SMH nº 002/2026

A empresa [_____], CNPJ [_____], por seu representante legal, formaliza, por este ato, a doação ao Município de Congonhas de todos os estudos e projetos elaborados no intuito de viabilizar a implantação dos EHIS no âmbito do Chamamento Público SMH nº 002/2026, cedendo, de forma gratuita, total e definitiva, a parte patrimonial dos respectivos direitos autorais, independentemente da efetiva contratação do empreendimento junto ao Agente Financeiro, podendo o Município deles se utilizar como melhor lhe convier.

[Local], ___ de _____ de 2026.

_____

Assinatura do representante legal

ANEXO VIII — MINUTA DO TERMO DE SELEÇÃO

Pelo presente instrumento, o MUNICÍPIO DE CONGONHAS/MG, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Habitação, no exercício da condução do Chamamento Público SMH nº 002/2026 que lhe foi atribuída pela Autorização do Prefeito Municipal de Congonhas, de 23 de setembro de 2026, e a empresa [_____], inscrita no CNPJ sob nº [_____], selecionada e classificada no Chamamento Público SMH nº 002/2026, resolvem firmar o presente TERMO DE SELEÇÃO, mediante as seguintes cláusulas:

Cláusula 1ª — Do objeto. Constitui objeto deste Termo a formalização da seleção da empresa acima qualificada para, em conformidade com o Edital e seus Anexos, apresentar à Caixa Econômica Federal proposta de estruturação do(s) empreendimento(s) habitacional(is) a ela distribuído(s), a saber: [___ EHIS / nº de UH ___], no âmbito do MCMV-FAR.

Cláusula 2ª — Da natureza. Este Termo não constitui contrato de execução de obra, nem gera direito subjetivo à contratação pelo Agente Financeiro, ficando esta condicionada à aprovação técnica, jurídica, orçamentária e de risco de crédito, nos termos dos arts. 26 a 28 da Portaria MCID nº 724/2023.

Cláusula 3ª — Das obrigações da selecionada. Cabe à selecionada elaborar e apresentar a documentação técnica, dominial e orçamentária exigida pelo Agente Financeiro, nos termos do Anexo I (Termo de Referência), no prazo fixado pelo Agente Financeiro para o ciclo vigente do Programa, observado o termo final de 15 de dezembro de 2026, ou, havendo prorrogação ou novo ciclo, no prazo que vier a ser fixado, bem como doar ao Município os estudos e projetos elaborados (Anexo VII).

Cláusula 4ª — Da ausência de responsabilidade municipal. Ao Município não caberá qualquer responsabilidade decorrente da eventual não contratação da selecionada pela Caixa Econômica Federal, nem o ressarcimento de valores despendidos com estudos, sondagens ou projetos, considerado nulo e sem efeito este Termo em caso de não assinatura do contrato com o Agente Financeiro.

Cláusula 5ª — Da vigência e extinção. Este Termo vigorará da assinatura até a publicação, pelo Ministério das Cidades, da Portaria de Aptidão à Contratação da proposta correspondente, permanecendo eficaz na hipótese de prorrogação do ciclo vigente ou de abertura de ciclo de contratação subsequente, aos quais a proposta selecionada poderá ser apresentada. O descumprimento do prazo da Cláusula 3ª, a desistência da selecionada ou a reprovação definitiva da proposta pelo Agente Financeiro autorizam o Município a resolver este Termo e a convocar a proponente subsequente, na ordem de classificação, sem direito a indenização.

Cláusula 6ª — Do foro. Fica eleito o foro da Comarca de Congonhas/MG para dirimir controvérsias oriundas deste Termo.

Congonhas/MG, ___ de _____ de 2026.

_____

HUGO CÉSAR MELILLO
Secretário Municipal de Habitação

_____

Representante legal da empresa selecionada