

REGULAMENTO - FHE

REGULAMENTO DE CONTRATAÇÃO E ALIENAÇÃO

Número e Versão do Documento: MANORFHE11-002 - V.0

Fase: Vigente

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Este Regulamento disciplina os procedimentos relacionados à aquisição, à alienação, à locação de bens, à contratação de obras e serviços de engenharia, serviços e soluções de tecnologia da informação (TI) no âmbito da Fundação Habitacional do Exército (FHE).

Art. 2º. Os procedimentos destinam-se a selecionar a proposta mais vantajosa para a FHE, permitindo o alcance das finalidades institucionais, com observância dos princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da ética, da integridade, da legitimidade, da publicidade, da eficiência, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade e da economicidade.

DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º. Para os fins deste regulamento, consideram-se:

I – agente de contratação: empregado designado pela Presidência da FHE para dar impulso ao procedimento de seleção, contratação, acompanhamento do trâmite, tomada de decisões e execução das atividades necessárias ao bom andamento do processo até a homologação;

II – autoridade competente: membro da Diretoria da FHE dotado do poder de decisão nas fases da contratação, no julgamento dos recursos, na aplicação de punições e na extinção dos contratos, bem como nas hipóteses de exceção aos ritos previstos neste regulamento;

III – autoridade superior: membro da Diretoria da FHE dotado do poder de decisão no saneamento de irregularidades, na revogação ou anulação, na adjudicação e na homologação dos processos de seleção;

IV – comissão de contratação: colegiado designado pela Presidência da FHE, composto de 1 (um) presidente e de, pelo menos, 2 (dois) membros, com a função de conduzir a sessão pública, receber e julgar os documentos e procedimentos relativos aos processos de seleção;

V – equipe de apoio: empregados nomeados pela Presidência da FHE com a função de prestar assistência às etapas de contratação e dos procedimentos auxiliares; e

VI – equipe de planejamento da contratação: equipe constituída por, pelo menos, 2 (dois) membros, com a função de planejar a contratação.

DO PLANEJAMENTO

Art. 4º. As contratações deverão ser precedidas da fase de planejamento, na qual será definida a viabilidade técnica e econômica para a tomada de decisão dos gestores e, sempre que necessário, serão elaborados o Estudo Técnico Preliminar – ETP, o Termo de Referência - TR, e o Projeto Básico – PB.

Art. 5º. Os elementos do ETP, TR, e do PB constarão de normativo interno.

Art. 6º. A matriz de risco deverá ser elaborada nas contratações de obras de empreendimentos habitacionais.

Art. 7º. Os artefatos da fase de planejamento serão elaborados pela Equipe de Planejamento da Contratação.

Art. 8º. A estimativa do valor para a contratação observará os valores praticados pelo mercado, podendo ser utilizados como referência:

I – pesquisa de preços atualizada, a ser obtida inclusive na internet;

II – sistemas, tabelas ou bancos de preços públicos ou privados; ou

III - contratação de objeto similar realizada no período de até um ano anterior à data da pesquisa de preços.

Art. 9º. O detalhamento da fase de planejamento constará de normativo interno.

DO PROCESSO DE SELEÇÃO

Art. 10. O processo de seleção será realizado com ou sem disputa, a depender das hipóteses estabelecidas neste regulamento.

Art. 11. O processo de seleção com disputa será adotado quando houver possibilidade de competição e deverá observar as formas e os critérios estabelecidos neste regulamento e em normativos internos.

Art. 12. No processo de seleção com disputa, serão admitidas as formas aberta e fechada.

Art. 13. Na forma aberta, os participantes do processo seletivo oferecerão propostas sucessivas, crescentes ou decrescentes, a depender do critério de seleção adotado.

Art. 14. Na forma fechada, os participantes apresentarão propostas que permanecerão desconhecidas até a data e a hora designadas para sua divulgação.

Art. 15. Os atos e procedimentos observarão o princípio da instrumentalidade das formas, sendo aproveitados na medida que sejam capazes de alcançar os fins a que foram propostos, desde que a forma não seja essencial para a sua eficácia, conforme definido no instrumento convocatório.

§ 1º Os atos poderão ser realizados nas formas presencial ou eletrônica. Quando na forma eletrônica, substituirão, para todos os efeitos, os equivalentes em meio físico, respeitados os limites legais.

§ 2º Poderá ser exigido dos participantes que os atos e procedimentos sejam realizados exclusivamente

por meio digital.

§ 3º Os atos constantes dos arquivos e registros digitais serão válidos para todos os efeitos legais, inclusive para comprovação e prestação de contas.

§ 4º Os processos e contratos serão acompanhados pela área de gestão de riscos e controles internos.

Art. 16. A FHE adotará o tratamento diferenciado às microempresas e empresas de pequeno porte previstos na legislação de regência, consoante previsto na Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 17. O edital poderá prever, excepcionalmente e de forma fundamentada, que a competição ocorra exclusivamente entre participantes que possuam sede ou filial no local da prestação do serviço ou obra, desde que necessário à consecução dos objetivos legais e estatutários da entidade.

Art. 18. O prazo de validade das propostas será de 90 (noventa) dias, a partir da data de sua apresentação, salvo por disposição específica do edital.

Art. 19. Nos processos de seleção com disputa, o aviso contendo o edital e o seu resumo serão publicados na página eletrônica da instituição e em outros meios, de forma a alcançar o maior número de interessados possíveis.

Art. 20. Após a publicação do edital, a FHE poderá, a qualquer tempo, anular ou revogar o processo de seleção para contratação por decisão justificada da autoridade superior.

Parágrafo único. A anulação ou a revogação do processo de seleção para contratação não gera obrigação de indenizar.

Art. 21. É facultada, em qualquer fase do processo de seleção para contratação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução deste, sendo vedada a sua utilização para suprir documentos obrigatórios não apresentados em etapa oportuna ou alterar a proposta apresentada.

Art. 22. Após a conclusão do processo de seleção, a FHE não se obriga a contratar e, nesse caso, não será devida indenização ou reparação por perdas e danos aos participantes.

Art. 23. O processo de seleção sem disputa está condicionado ao enquadramento das necessidades da FHE às seguintes hipóteses ou à impossibilidade de competição, mediante justificativa:

I – aquisição de bens e contratação de serviços até o valor de R\$ 59.906,02 (cinquenta e nove mil, novecentos e seis reais e dois centavos);

II – contratação de obras e serviços de engenharia e/ou de arquitetura até o valor de R\$ 119.812,02 (cento e dezenove mil, oitocentos e doze reais e dois centavos);

III – quando tiver sido realizado, pelo menos, um processo de seleção com disputa no prazo anterior de 365 dias, sem que tenham surgido participantes ou que eles não tenham oferecido propostas válidas, inclusive quanto ao preço;

IV – no caso de emergência ou de calamidade pública que possa ocasionar prejuízo ou comprometer a continuidade dos serviços da FHE ou a segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros

bens, pelo tempo necessário para atendimento da situação, sendo possível a prorrogação do respectivo contrato;

V – aquisição de gêneros alimentícios perecíveis;

VI – aquisição de peças ou componentes necessários à manutenção de equipamentos;

VII – serviços de manutenção em que a desmontagem do equipamento seja pré-condição indispensável para a realização da proposta;

VIII – contratação de serviços de coleta e processamento de resíduos sólidos urbanos recicláveis ou reutilizáveis, em áreas com sistema de coleta seletiva de lixo, realizados por associações ou cooperativas, com o uso de equipamentos compatíveis com as normas técnicas, ambientais e de saúde pública vigentes;

IX – contratação de fornecimento ou suprimento de energia elétrica e gás natural com concessionário, permissionário ou autorizado, segundo as normas da legislação específica;

X – remanescente de obra, serviço ou fornecimento, em consequência de rescisão do contrato anterior, quando os classificados não atenderem à convocação para celebração do contrato;

XI – contratação de associação de pessoas com deficiência, sem fins lucrativos e de comprovada idoneidade, para a prestação de serviços, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado;

XII – contratação de serviços ou aquisição de produtos necessários para a atualização, manutenção, ou ampliação de soluções de tecnologia da informação já implantadas, desde que sejam fornecidos por um único fornecedor ou detentor de direitos exclusivos;

XIII – aquisição de soluções de tecnologia ou contratação de serviços que, por suas características técnicas, devem ser adquiridas de fornecedor específico para garantir a compatibilidade com os sistemas já existentes;

XIV – contratação de serviços ou aquisição de materiais, equipamentos e gêneros, desde que adquiridos diretamente de produtor ou fornecedor exclusivo;

XV – contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominante intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, assim considerados aqueles cujo conceito no campo de sua especialidade permita inferir que o seu trabalho é essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto do contrato:

a) estudos técnicos, planejamentos e projetos básicos ou executivos;

b) pareceres, perícias e avaliações em geral;

c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;

d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;

e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;

f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal; ou

g) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente, e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso.

XVI – contratação de serviços técnicos especializados indispensáveis à operacionalização e à continuidade de sistemas de tecnologia da informação já implantados, quando esses serviços somente puderem ser realizados pelo fornecedor original ou por empresas especializadas com notória especialização;

XVII – profissional de qualquer setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo;

XVIII – contratação de serviços para os quais possam ser credenciados todos os potenciais interessados;

XIX – cursos abertos e fechados destinados a treinamento e aperfeiçoamento de empregados da FHE;

XX – dação de bem imóvel em pagamento;

XXI – venda de bem imóvel a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;

XXII – venda de unidades habitacionais que atendam às finalidades legais e estatutárias da instituição, nas condições previstas nos normativos internos e editais de vendas;

XXIII – permuta por outros imóveis, inclusive a construir, que atendam às finalidades legais e estatutárias da instituição, podendo ocorrer a torna de valores, desde que a diferença pecuniária não ultrapasse a metade do valor de avaliação do imóvel, e nas condições previstas nos normativos internos e editais correspondentes;

XXIV. – permuta por outros imóveis, inclusive a construir, que atendam às finalidades legais e estatutárias da instituição, podendo ocorrer o pagamento de valores adicionais, desde que o valor da área privativa total a ser recebida ultrapasse o valor de avaliação do imóvel, submetida à aprovação da Diretoria Colegiada da FHE e nas condições previstas nos normativos internos e editais correspondentes;

XXV – venda de imóveis, quando retomados pela FHE devido à inadimplência no financiamento ou no consórcio imobiliário;

XXVI – doação de bens;

XXVII – aquisição de bens imóveis; ou

XXVIII – locação ou arrendamento de imóvel, precedida de avaliação de mercado, devendo ser observados os seguintes requisitos:

a) a avaliação prévia do bem, o estado de conservação, os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização; e

b) as justificativas que demonstrem a singularidade e as vantagens do imóvel.

Art. 24. O processo de seleção com ou sem disputa deverá ser instruído com exposição de motivos da UTA interessada na contratação e com os seguintes instrumentos:

- I – Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- II – Projeto Básico - PB;
- III – estimativa da despesa;
- IV – parecer jurídico;
- V – documentos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI – razões da escolha da pessoa jurídica a ser contratada;
- VII - justificativa do preço de contratação; e
- VIII – autorização da Autoridade Competente.

§ 1º O ato que autoriza a contratação sem disputa ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público na página eletrônica da FHE.

§ 2º Não se aplicam o disposto nos incisos IV, VIII e o §1º às contratações enquadradas no art. 23, inciso I e II deste regulamento.

§ 3º Não se aplica o disposto nos incisos II e III às contratações enquadradas no art. 23, inciso XXVI, deste regulamento.

Art. 25. Estará impedida de participar no processo de seleção para contratação a pessoa natural ou jurídica:

I – cujos administradores ou sócios detentores de mais de 5% (cinco por cento) do capital social ou responsáveis técnicos possuam vínculo laboral com a FHE ou a POUPEX, de acordo com o previsto no edital; e

II – declarada impedida de participar de processo de seleção, no âmbito da FHE, ou inidônea por qualquer órgão ou entidade da Administração Direta ou Indireta, Federal, Estadual ou Municipal.

DA SESSÃO

Art. 26. Na sessão pública de abertura do procedimento de seleção para contratação, serão abertos os envelopes contendo as propostas e classificados os proponentes de acordo com o critério de julgamento adotado.

Art. 27. A FHE deverá propor negociação com o objetivo de obter as melhores condições estabelecidas no edital.

DA HABILITAÇÃO

Art. 28. Nos processos de seleção, os participantes deverão possuir habilitação suficiente e compatível com o objeto da contratação, a ser comprovada, ao menos, por meio dos seguintes documentos:

I – habilitação jurídica:

- a) prova de registro, no órgão competente, no caso de empresário individual;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, bem como as alterações ocorridas, acompanhado do ato de nomeação ou de eleição dos administradores na hipótese de terem sido nomeados ou eleitos em separado, todos devidamente registrados no órgão competente ou publicados no Diário Oficial da União – DOU, quando for o caso;
- c) em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, autorização para funcionamento expedida pelo órgão competente; ou
- d) certidão simplificada da Junta Comercial.

II – regularidade fiscal, social e trabalhista:

- a) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- b) prova de regularidade com as fazendas federal, estadual e municipal do domicílio ou da sede do participante e da localidade do objeto contratual; e
- c) prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.
- d) a regularidade perante a Justiça do Trabalho; e
- e) o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7 da Constituição Federal.

III – qualificação econômico-financeira:

- a) balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, apresentados na forma da lei, vedada a substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 3 (três) meses, contados da data da apresentação da proposta, que comprovem a situação financeira da empresa, por meio do cálculo de índices contábeis previstos no instrumento convocatório, que serão analisados individualmente, em cada exercício;
- b) certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica;
- c) patrimônio líquido mínimo compatível com o objeto e detalhado no instrumento convocatório; e
- d) relação de compromissos assumidos pelo participante com a administração pública e com a iniciativa privada.

IV – qualificação técnica:

- a) apresentação de profissional detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes, para fins de contratação;
- b) certidões ou atestados de contratações similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior, vedada a apresentação de atestado emitido pelo próprio participante, salvo disposição diversa expressa do instrumento convocatório;
- c) Certificado do PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat), indicando, entre outros, o compromisso da empresa com: avaliação da conformidade de serviços e obras; melhoria da

qualidade de materiais; formação e requalificação de mão de obra; atendimento às normas técnicas; capacitação de laboratórios; avaliação de tecnologias inovadoras; informação ao consumidor; e promoção da comunicação entre os setores envolvidos, quando for o caso;

d) histórico de serviços executados e declaração, emitida pela licitante e sujeita ao controle e fiscalização, por parte da FHE, das instalações, do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da contratação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;

e) prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, quando for o caso;

f) registro ou inscrição na entidade profissional competente;

g) relação dos compromissos assumidos pelo participante que importem em diminuição da disponibilidade do pessoal técnico referido na alínea “d” e, conseqüentemente, na capacidade de executar o objeto da contratação; e

h) declaração de conhecimento do local onde os serviços serão executados.

§ 1º A exigência de atestados para qualificação técnica será restrita a 50% (cinquenta por cento) das parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto da contratação, que serão definidas no edital.

§ 2º O somatório de atestados será aceito para a comprovação da integralidade das parcelas de maior relevância, desde que executadas de forma concomitante.

§ 3º Em se tratando de serviços continuados, o instrumento convocatório poderá exigir, de forma fundamentada, certidão ou atestado que demonstre que o participante tenha executado serviços similares ao objeto da contratação, por um prazo ininterrupto mínimo de 3 (três) anos.

§ 4º O profissional indicado pelo participante na forma da alínea “a” do inciso IV deverá participar da obra ou serviço objeto da contratação, admitindo-se a substituição por outro profissional de experiência equivalente ou superior, desde que aprovado pela instituição.

§ 5º Os requisitos enumerados neste artigo não excluem a possibilidade de que sejam estabelecidas outras exigências no instrumento convocatório.

§ 6º É facultada a exigência da totalidade dos documentos previstos neste artigo, no processo de seleção para aquisição de bens, cujo pagamento esteja condicionado à comprovação da entrega.

§ 7º É facultado ao participante estrangeiro apresentar documentação equivalente à exigida neste artigo ou que produza os mesmos efeitos, nos termos da Convenção de Haia, promulgada pelo Decreto nº 8.660/2016, acompanhada de tradução juramentada para o idioma português.

§ 8º Em razão de sigilo comercial, a identificação da empresa contratante poderá ser anonimizada na relação de compromissos assumidos.

Art. 29. Para a execução de obra de empreendimento habitacional destinado à consecução da finalidade da FHE, o instrumento convocatório poderá exigir, de forma fundamentada e considerada a razoabilidade, requisitos adicionais para a qualificação técnica ou pontuação de propostas, dentre os quais:

- I – acervo técnico que comprove área construída em unidades habitacionais, compatível com o objeto, no mercado local onde o empreendimento será executado;
- II – menor custo de construção;
- III – menor custo de construção por unidade habitacional;
- IV – maior número de unidades habitacionais;
- V – maior Valor Geral de Venda; e/ou
- VI – qualidade das garantias oferecidas.

DO JULGAMENTO

Art. 30. No processo de seleção com disputa, as propostas serão julgadas de acordo com os seguintes critérios:

- I – menor preço – indica o menor dispêndio, sendo utilizado, preferencialmente, para a contratação de bens, serviços e obras;
- II – técnico – avalia a proposta técnica ou artística dos participantes com base em critérios objetivos previamente estabelecidos no edital;
- III – técnico e econômico – efetua a ponderação entre a proposta técnica e a de preço dos participantes;
- IV – maior oferta – utilizada na alienação de bens e concessão de direito real de uso;
- V – maior desconto – quando o menor preço é apurado em razão do desconto oferecido pelo participante sobre o parâmetro de preços definido no edital; ou
- VI – retorno econômico – considerará a maior economia para a FHE ou maior retorno econômico para a Instituição.

Art. 31. No caso de contratações de TI, os seguintes critérios adicionais poderão ser utilizados cumulativamente:

- I – custo de adoção e/ou migração – avaliação dos custos adicionais necessários para a adoção ou a migração da solução proposta, incluindo treinamentos, conversão de dados e integração com sistemas existentes;
- II – impacto na continuidade dos serviços – análise do impacto potencial da implementação da nova solução na continuidade dos serviços já existentes, garantindo que não haja interrupções significativas ou decréscimos na qualidade dos serviços prestados; e
- III – aderência à arquitetura referencial interna – verificação da conformidade da solução com a arquitetura referencial adotada pela instituição, evitando qualquer desvio significativo que possa impactar negativamente a interoperabilidade e a coesão dos sistemas institucionais.

Art. 32. O critério “técnico” será utilizado para as contratações de natureza predominantemente intelectual, em especial na elaboração de projetos, fiscalização, supervisão, gerenciamento, engenharia consultiva, bem como serviços de TI.

Art. 33. O critério de maior retorno econômico será utilizado, exclusivamente, nos processos de seleção para contratos de eficiência ou permuta imobiliária.

Art. 34. Os processos de seleção com disputa para alienações de bens da FHE deverão adotar a forma fechada e a aberta com o critério de maior oferta.

Art. 35. Poderá ser realizada diligência para a aferição da qualificação do participante ou a compreensão do conteúdo de sua proposta, e o não atendimento poderá implicar a sua desclassificação.

Art. 36. Serão desclassificadas as propostas que:

I – contiverem vícios insanáveis;

II – não atenderem às exigências do instrumento convocatório; e

III – apresentarem preços manifestamente inexequíveis.

§ 1º Consideram-se inexequíveis as propostas cujos valores sejam inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela FHE.

§ 2º No caso de construção de empreendimento habitacional, as propostas cujos valores sejam inferiores a 80% (oitenta por cento) do valor orçado pela FHE serão consideradas inexequíveis. No caso em que o valor da proposta vencedora se situar entre 80% e 90% do valor orçado pela FHE, a proposta deverá ser avaliada pela Diretoria de Habitação, mediante diligência complementar.

Art. 37. Os critérios de desempate de propostas serão definidos no edital, conforme as peculiaridades do objeto, no processo de seleção com disputa.

Art. 38. Será procedida a convocação dos participantes na ordem de classificação, se houver, para a apresentação dos documentos de habilitação.

Art. 39. A FHE poderá exigir do participante vencedor a apresentação de amostra ou Prova de Conceito – POC, a depender do caso, na fase de julgamento.

Art. 40. O resultado da avaliação das propostas constará em relatório, no qual deverão ser detalhadamente indicadas:

I – as propostas consideradas adequadas às exigências da contratação; e

II – as razões justificadoras de eventuais desclassificações.

DA IMPUGNAÇÃO E DOS RECURSOS

Art. 41. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o edital de seleção para contratação, por irregularidade na aplicação deste regulamento ou solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido em até 5 (cinco) dias úteis antes da data de abertura das propostas.

Art. 42. Dos atos decorrentes da aplicação deste Regulamento caberá recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, a contar da intimação do ato, nos casos de:

- a) resultado da contratação;
- b) anulação ou revogação da contratação;
- c) indeferimento do pedido de pré-qualificação, de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento; e
- d) aplicação das penas de advertência, impedimento de contratar ou de multa.

§ 1º A intimação dos atos será feita mediante publicação na página eletrônica da FHE.

§ 2º Interposto o recurso, os demais participantes serão comunicados para, querendo, impugná-lo no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

§ 3º O recurso será dirigido ao agente ou comissão de contratação, que poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou encaminhá-lo à autoridade competente, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, conforme o caso e a natureza do recurso.

Art. 43. Os recursos serão apresentados por escrito ou por meio eletrônico e deverão conter:

- I – a identificação do recorrente e das demais pessoas afetadas pelo ato impugnado;
- II – a indicação do processo em que o ato tenha sido praticado; e
- III – as razões que fundamentam o pedido de reforma do ato recorrido, com a indicação do dispositivo deste Regulamento ou, quando for o caso, da legislação aplicável.

Art. 44. O recurso terá efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

DO ENCERRAMENTO

Art. 45. Encerrada a fase de julgamento e exauridos os recursos administrativos, o processo de seleção para contratação será encaminhado à autoridade superior, que poderá:

- a) adjudicar o objeto e homologar o resultado do processo;
- b) revogar o processo por motivo de conveniência e oportunidade; ou
- c) anular o processo, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sempre que presente ilegalidade insanável.

DAS ALIENAÇÕES

Art. 46. A alienação de bens imóveis e móveis será realizada por processo de seleção com disputa e deverá ser precedida de avaliação.

§ 1º O preço mínimo de arrematação será definido com base no valor de avaliação realizada.

§2º No caso de bens imóveis, considerando critérios de conveniência e oportunidade, o valor da arrematação poderá variar de acordo com o campo de arbítrio, definido na avaliação realizada conforme Norma Brasileira - NBR 14653 Parte 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 3º Em qualquer caso, as regras específicas constarão do instrumento convocatório.

DAS OBRAS DE ENGENHARIA

Art. 47. A FHE atenderá à sua finalidade por meio da execução de obras de empreendimentos habitacionais, permutas de imóveis ou outras formas de empreender que possibilitem o acesso à casa própria e contribuam para a melhoria de vida de seus beneficiários e associados.

Art. 48. A FHE utilizará recursos próprios ou de outras fontes para a construção dos empreendimentos habitacionais.

Art. 49. As obras e os serviços de engenharia a serem executados pela FHE em imóveis da Administração Pública serão regidos pela Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos.

Art. 50. O processo de seleção para contratação de obra de empreendimento habitacional, conduzido pela comissão de contratação, será realizado em conformidade com o previsto no edital.

Art. 51. As demais obras e os serviços de engenharia serão conduzidos por agente de contratação, preferencialmente, na forma eletrônica.

DOS CONVÊNIOS E DAS PARCERIAS

Art. 52. A fim de atender às suas finalidades legais e estatutárias, a FHE poderá firmar contratos, convênios ou parcerias com órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta, fundações públicas ou privadas ou mesmo instituições privadas.

DA PERMISSÃO DE USO

Art. 53. A FHE poderá permitir o uso de espaços de forma discricionária, unilateral, a título precário e por prazo determinado, com a finalidade de realizar atividades de utilidade coletiva que atendam aos seus interesses.

DAS CONTRATAÇÕES DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

Art. 54. As contratações de soluções e serviços de Tecnologia da Informação - TI devem estar em consonância com o Plano Diretor de Tecnologia da Informação e seguirão as regras estabelecidas neste Regulamento.

DOS PROCEDIMENTOS AUXILIARES

Art. 55. A FHE poderá adotar os seguintes procedimentos auxiliares:

- I – credenciamento;
- II – registro de preços;
- III – registro cadastral;
- IV – pré-qualificação; ou
- V – manifestação de interesse.

DO CREDENCIAMENTO

Art. 56. O credenciamento é o procedimento de convocação dos interessados para se credenciarem a prestar serviços ou a fornecer bens, quando demandados, observados termos e condições, critérios de habilitação e remuneração, previamente estabelecidos pela FHE.

Parágrafo único. Não será permitido o cometimento a terceiros do objeto contratado por credenciamento.

Art. 57. No processo de credenciamento, deverá ser observado o rol de documentos previstos no artigo 24 e estabelecido o critério objetivo de alocação de demanda aos contratados.

Parágrafo único. É dispensada apresentação de documentos de qualificação técnica de empresas participantes de credenciamento quando a empresa estiver credenciada e o respectivo contrato anterior estiver válido e veicular objeto idêntico à nova contratação.

Art. 58. O período de inscrição para o credenciamento poderá permanecer aberto ou ser encerrado em determinado prazo se for do interesse da FHE.

Art. 59. O contrato advindo de credenciamento, considerada sua natureza, poderá ser denunciado por qualquer uma das partes a qualquer tempo.

DO REGISTRO DE PREÇOS

Art. 60. O registro de preço, sempre precedido de processo de seleção com ou sem disputa, poderá ser utilizado nas seguintes hipóteses:

- I – contratação que demande entrega ou fornecimento parcelado;
- II – contratação que, pelas características do bem ou do serviço, demande aquisições frequentes; ou
- III – contratação em que não seja possível estabelecer o quantitativo exato para o atendimento das necessidades.

Parágrafo único. Poderão ser contratados, por meio de registro de preços, obras e serviços de engenharia de baixa complexidade desde que atendidos, ao menos, um dos seguintes requisitos:

a) projeto padronizado, sem complexidade técnica e operacional; ou

b) necessidade permanente ou frequente da obra ou do serviço de engenharia.

Art. 61. Encerrado o processo de seleção, será assinado o termo de registro de preços, no qual deverá constar o compromisso de o participante selecionado de entregar os bens ou de prestar os serviços nas condições estabelecidas no edital.

§ 1º Não poderão ser alterados os quantitativos registrados ou estimados nem as condições de fornecimento no termo de registro de preços.

§ 2º A vigência do registro de preços será de até 12 (doze) meses, sendo permitida a sua prorrogação até o limite de 36 (trinta e seis) meses, com possibilidade de reajuste anual, desde que a pesquisa de mercado demonstre a vantajosidade.

§ 3º No caso de prorrogação, os quantitativos originalmente registrados ou estimados serão renovados.

Art. 62. O registro de preços não importa em direito subjetivo do participante vencedor do processo em exigir a contratação, podendo ser realizada a contratação de terceiros quando forem identificados preços mais vantajosos.

Art. 63. É permitido que os demais participantes do processo de seleção venham a praticar o preço registrado desde que também assinem o termo de registro de preço e reconheçam a preferência do participante vencedor.

DO REGISTRO CADASTRAL

Art. 64. A FHE poderá manter registro cadastral para efeito de habilitação e acompanhamento de desempenho de fornecedores.

Art. 65. As condições e os requisitos serão divulgados em edital ou portal eletrônico.

Art. 66. A atuação da contratada e do fornecedor no cumprimento de obrigações e contratos celebrados com a FHE será anotada no respectivo registro cadastral.

Art. 67. A qualquer tempo, poderá ser alterado, suspenso ou cancelado o registro do fornecedor inscrito que deixar de satisfazer às exigências estabelecidas para o cadastro.

DA PRÉ-QUALIFICAÇÃO

Art. 68. A pré-qualificação poderá ser adotada para selecionar:

I – fornecedores que reúnam condições de qualificação específica para participar de futura seleção com disputa em contratação de serviços ou de obras; e

II – bens que atendam às exigências técnicas ou de qualidade estabelecidas.

§ 1º A pré-qualificação poderá ser parcial ou total assegurada a igualdade de condições entre os concorrentes.

§ 2º O edital definirá os requisitos técnicos ou de habilitação necessários à contratação.

§ 3º A contratação decorrente de procedimento de pré-qualificação poderá ser restrita aos participantes ou bens pré-qualificados.

§ 4º A existência de pré-qualificação não obriga a FHE a realizar processo de seleção para o objeto nela mencionado, tampouco condiciona processos posteriores à utilização da lista de pré-qualificados.

Art. 69. As condições de pré-qualificação serão disciplinadas em edital.

Art. 70. A pré-qualificação terá validade de até 1 (um) ano e poderá ser prorrogada por igual período.

Art. 71. A relação de pré-qualificados deverá ser divulgada observando o princípio da publicidade.

Art. 72. O processo de seleção com disputa que se seguir ao procedimento da pré-qualificação poderá ser restrito aos fornecedores ou bens pré-qualificados desde que conste em edital.

DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

Art. 73. A FHE poderá solicitar à iniciativa privada, a propositura e a realização de estudos, investigações, levantamentos e projetos para soluções inovadoras com a finalidade de subsidiá-la na estruturação de seus empreendimentos, atendendo a necessidades previamente identificadas.

§ 1º. O disposto no caput deverá ser precedido de procedimento aberto de manifestação de interesse a ser iniciado com a publicação de edital de chamamento público.

§ 2º. A definição de escopo poderá se restringir à indicação do problema a ser resolvido, deixando ao interessado a possibilidade de sugerir diferentes meios para sua solução.

§ 3º. A realização, por iniciativa privada, de estudos, investigações, levantamentos e projetos em decorrência do procedimento de manifestação de interesse previsto no caput deste artigo:

I – não atribuirá ao realizador direito de preferência no processo de contratação;

II – não obrigará a FHE a realizar a contratação;

III – não implicará, por si só, direito a ressarcimento de valores envolvidos em sua elaboração; e

IV – será ressarcido somente pelo vencedor do processo de seleção para contratação, vedada, em qualquer hipótese, a cobrança de valores à FHE.

Art. 74. A FHE poderá, a qualquer momento, cancelar a manifestação de interesse, sem que isso gere direito de ressarcimento dos valores já dispendidos pelos interessados por eventual trabalho realizado ou quaisquer outras formas de reembolso ou indenização.

Art. 75. O participante da manifestação de interesse poderá, a qualquer tempo, desistir de apresentar ou concluir os projetos, levantamentos, investigações e estudos.

Art. 76. A apresentação de produtos ou serviços por interessados não implica corresponsabilidade da FHE perante terceiros pelos atos praticados.

Art. 77. Os critérios de avaliação e seleção das propostas de solução considerarão:

- I – a observância de diretrizes e premissas definidas pela FHE;
- II – a consistência das informações que subsidiaram sua elaboração;
- III – a adoção das melhores técnicas de elaboração, segundo normas e procedimentos pertinentes, e a utilização de equipamentos e processos recomendados pela melhor tecnologia aplicada ao setor;
- IV – a compatibilidade com a legislação aplicável ao setor e com as normas técnicas emitidas pelos órgãos e pelas entidades competentes;
- V – indicadores positivos e satisfatórios da viabilidade econômico-financeira do projeto ou do empreendimento;
- VI – razoabilidade dos valores apresentados para eventual ressarcimento, considerando projetos, levantamentos, investigações e estudos similares;
- VII – impactos sociais e ambientais; e
- VIII – demonstração comparativa de custo-benefício do empreendimento em relação a opções funcionalmente equivalentes, se existentes.

DOS CONTRATOS

Art. 78. Após a homologação do processo de seleção, o vencedor será convocado a assinar o contrato ou documento equivalente, dentro do prazo e condições estabelecidos, sob pena de decair do direito à contratação.

§ 1º. Será admitida a forma eletrônica para a celebração dos contratos e dos instrumentos equivalentes.

§ 2º. No caso de o vencedor deixar de cumprir as condições de habilitação, injustificadamente, ou deixar de atender o disposto no *caput* deste artigo, poderá ser convocado outro participante, desde que respeitadas a ordem de classificação e a comprovação dos requisitos de habilitação, e feita a negociação com vistas à obtenção da proposta mais vantajosa, ainda que superior à vencedora, desde que respeitado o valor estimado da contratação.

§ 3º. As condições de habilitação consignadas no edital deverão ser mantidas pelo participante durante a vigência do contrato, salvo quanto ao porte da empresa, que poderá sofrer modificação, conforme definido na legislação que dá tratamento diferenciado às microempresas e empresas de pequeno porte.

Art. 79. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos terão prazo de vigência determinado, não podendo ultrapassar, inclusive com suas eventuais prorrogações, o limite máximo de 10 (dez) anos.

Art. 80. O extrato do contrato deverá ser publicado na página eletrônica da FHE e em outros meios, assegurando a maior transparência possível.

Art. 81. Os contratos poderão ter seus valores alterados para a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, para mais ou para menos, mediante solicitação fundamentada da parte interessada.

§ 1º. No caso de reequilíbrio ou revisão, deverão ser comprovados o fato superveniente, o nexo de causalidade e a demonstração analítica dos itens da composição de preços que foram impactados.

§ 2º. O reajuste de preços observará o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data do orçamento de referência ou do último reajuste, e a indicação de índice deverá constar no contrato, inclusive com fórmula de reajustamento, quando for o caso.

§ 3º. A repactuação de contratos com dedicação exclusiva de mão de obra deverá ser realizada de acordo com a divulgação de convenção ou dissídio coletivo setorial.

Art. 82. Os registros que não caracterizam modificação do contrato podem ser realizados por simples apostilamento, dispensada a celebração de termo aditivo, nas seguintes situações:

I – reajuste e repactuação de preços;

II – alteração na razão social da empresa; e

III – alteração do responsável pelo acompanhamento da execução contratual.

Art. 83. No caso de subcontratação, autorizada pela FHE, será mantida a responsabilidade da contratada, sendo vedada a subcontratação de empresa que tenha participado do processo de contratação.

Art. 84. As alterações contratuais unilaterais observarão as seguintes hipóteses:

a) quando houver modificação do projeto ou das especificações, para melhor adequação técnica a seus objetivos; e

b) quando for necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto.

Art. 85. Os acréscimos e as supressões devem ser calculados sobre o valor inicial atualizado do contrato, sem compensação entre eles.

Art. 86. As supressões contratuais poderão ser realizadas nos limites estabelecidos entre as partes.

Art. 87. Caso haja alteração do contrato que aumente ou diminua os encargos do contratado, deverá ser restabelecido, no mesmo termo aditivo, o equilíbrio econômico-financeiro inicial.

Art. 88. Será permitido o pagamento antecipado, parcial ou total, na contratação de fornecimento de bens ou na prestação de serviços quando representar prática de mercado, a ser devidamente indicada no processo.

§ 1º. Poderá ser exigida garantia adicional como condição para o pagamento antecipado.

§ 2º. No caso de descumprimento contratual, o pagamento antecipado deverá ser devolvido, devidamente corrigido, sem prejuízo da aplicação de eventuais penalidades.

DA GARANTIA

Art. 89. O instrumento convocatório poderá prever a prestação de garantia para prevenir e corrigir defeitos, imperfeições e inadimplemento contratual.

Art. 90. São modalidades de garantia:

I – caução em dinheiro;

II – seguro-garantia;

III – fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no país pelo Banco Central do Brasil;

IV – título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total;

V – alienação fiduciária de bem imóvel;

VI – hipoteca de bem imóvel;

VII – retenção de percentual do pagamento devido; e

VIII – seguro permuta imobiliária.

Parágrafo único. A escolha da modalidade de garantia deverá ser feita pelo participante, exceto quando a FHE fixar a modalidade dentre as elencadas nos incisos deste artigo.

Art. 91. No caso de seguro-garantia, a apólice deverá abranger as obrigações contratuais, as multas, os prejuízos e as indenizações decorrentes de inadimplemento.

Art. 92. A garantia não poderá exceder ao percentual de 10% (dez por cento) do valor inicial do contrato em obra, serviço e fornecimento, incluída a retenção de 5% (cinco por cento) sobre o valor de cada nota fiscal paga, quando for o caso;

Art. 93. A garantia não deverá ser inferior ao percentual de:

I - 10% (dez por cento) do valor inicial do contrato em obra de empreendimento habitacional, incluída a retenção de 5% (cinco por cento) sobre o valor de cada nota fiscal paga, quando for o caso;

II – 100% (cem por cento) do valor da operação no caso de alienação de terreno com pagamento em área privativa a ser construída no próprio terreno alienado; e

III – 100% (cem por cento) do valor da operação no caso de aquisição de área privativa a ser construída em terreno da FHE que será dado como parte do pagamento.

Parágrafo único. Os valores previstos nos incisos poderão variar em 10% (dez por cento).

Art. 94. Nas contratações de obras de empreendimentos habitacionais, poderá ser exigida a prestação de garantia, na modalidade seguro-garantia, com cláusula de retomada, observando a legislação pertinente.

Art. 95. Do participante vencedor, cujo valor global da proposta seja inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela FHE, será exigida, para assinatura do contrato, prestação de garantia adicional entre este último e o valor da correspondente proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis.

Art. 96. Para os casos de obras de empreendimentos habitacionais, do participante vencedor, cujo valor global da proposta seja inferior a 90% (noventa por cento) do valor orçado pela FHE, será exigida, para assinatura do contrato, prestação de garantia adicional entre este último e o valor da correspondente proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis.

Art. 97. Poderá ser exigida ou permitida mais de uma das modalidades de garantia previstas, conforme definido no instrumento convocatório, respeitada a opção exercida pelo participante vencedor.

Parágrafo Único. As garantias apresentadas pelo participante vencedor serão objeto de análise prévia pela FHE, que poderá aceitá-las ou não.

Art. 98. Os recursos recebidos ou retidos em garantia do cumprimento do contrato serão devolvidos ao contratado, sendo corrigidos monetariamente, quando prestada em dinheiro, desde a data do pagamento até a data de assinatura do termo de recebimento definitivo dos serviços.

DAS PENALIDADES

Art. 99. Cometerá infração administrativa o participante ou contratado que praticar quaisquer das seguintes ações:

I – apresentar declaração ou documentação falsa exigida no processo de seleção ou prestar declaração falsa durante a contratação;

II – frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do processo de seleção;

III – impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato do processo de seleção;

IV – afastar ou procurar afastar participante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;

V – criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar do processo de seleção ou celebrar contrato administrativo;

VI – obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento;

VII – praticar ato lesivo;

IX – deixar de entregar a documentação exigida;

X – não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

XI – não celebrar o instrumento contratual ou documento equivalente dentro do prazo estabelecido;

XII – der causa à inexecução parcial ou total do objeto; e

XIII – praticar atos que atrasem ou comprometam a execução do objeto contratual sem motivo justificado.

Parágrafo Único. Entende-se, dentre outras condutas, ato lesivo às licitações e contratos:

a) frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo de procedimento licitatório público;

b) impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público;

c) afastar ou procurar afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;

d) fraudar licitação pública ou contrato dela decorrente;

e) criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública ou celebrar contrato administrativo;

f) obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; ou

g) manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública.

Art. 100. O participante ou contratado que cometer qualquer das infrações discriminadas no artigo anterior ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa; e

III – impedimento de participar de processo de seleção e contratar com a FHE pelo prazo de até 3 (três) anos.

Parágrafo Único. A aplicação das penalidades descritas nos incisos poderá resultar na rescisão contratual e perda de garantia.

Art. 101. Na aplicação das sanções, serão considerados:

I – a natureza e a gravidade da infração cometida;

II – as peculiaridades do caso concreto;

III – as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e

IV – os danos que dela provierem para a FHE.

Art. 102. O participante ou contratado, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar da respectiva notificação, poderá apresentar recurso contra a aplicação das sanções.

Art. 103. As penalidades previstas no art. 99 são independentes e poderão ser aplicadas cumulativamente.

Art. 104. A reparação integral do dano causado à instituição não importará na extinção das sanções imputadas, mas a autoridade que aplicou a penalidade poderá atenuá-las.

Art. 105. A aplicação das sanções não exclui a obrigação de reparação integral do dano causado à instituição.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 106. Será realizado o controle prévio da legalidade, mediante a análise jurídica do instrumento convocatório e consultas formais sobre aspectos jurídicos.

§ 1º Os processos de contratação sem disputa, as minutas de contrato, a minuta padrão do aviso de dispensa eletrônica e da carta contrato serão avaliados juridicamente.

§ 2º As contratações de pequeno valor, enquadradas no art. 23, incisos I e II, são dispensadas de análise jurídica.

Art. 107. Os limites para compras diretas de pequeno valor, enquadradas no artigo 23, incisos I e II, serão reajustados no primeiro dia útil de cada exercício financeiro pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA do último ano ou por outro índice que, porventura, venha a substituí-lo.

Art. 108. Quando envolverem repasse de recurso financeiro da FHE, as contratações de soluções e serviços de TI da POUPEX seguirão este regulamento.

Art. 109. As disposições que não estiverem estabelecidas neste regulamento serão regidas, no que couber, pela Lei Geral de Licitações.

Art. 110. A FHE poderá adotar a Lei Geral de Licitações, de forma fundamentada, quando necessário à eficácia e eficiência, considerada a natureza e objeto da contratação.

Art. 111. Este regulamento será revisado periodicamente para garantir que permaneça alinhado com as melhores práticas e inovações na legislação aplicável.

Art. 112. Este regulamento não será aplicado aos processos de seleção para contratação já instaurados nem aos contratos assinados anteriormente à sua publicação.

Art. 113. Este regulamento entrará em vigor na data da sua publicação.

APROVAÇÃO

Por Deliberação da Diretoria Colegiada da FHE nº. 094/2024, de 04/12/2024 e pela Resolução do Conselho de Administração da FHE nº. 007/2025, de 04/04/2025, com vigência a partir da mesma data.

Autor:	Jorge Cardoso Martins	UTA Emitente:	Diretoria Administrativa
	CORCI.		
	ANA PAULA Leandro de Oliveira		Diretoria de Administração
	Mourao		Financeira
	Gilson de Moura Freitas		Diretoria de Habitação
	Eduardo Ruffo MONTEIRO Nunes		Diretoria de Negócios e
Revisado por:	ALINSON Costa	Corresponsável:	Clientes
	Joao Paulo Vidal SALMITO		Diretoria de Produtos
	Heimo Andre da Silva Guimaraes de Luna		Diretoria de Tecnologia
	JORGE Henrique Luz Fontes		Presidência
	Edson Ribeiro dos Santos Junior		Vice - Presidência
Aprovado por:	Diretoria Colegiada	Publicado em:	14/05/2025
	Conselho de Administração		
Prazo máximo para revisão em:	04/04/2028		