

**PREGÃO ELETRÔNICO CBTU Nº 90030/2025 - CBTU-STU/REC**  
**SERVIÇO DE ENGENHARIA PARA REFORMA E RECUPERAÇÃO GERAL DAS**  
**ESTAÇÕES**  
**ENGENHO VELHO E BARRO DA LINHA CENTRO DA STU-REC/CBTU**

Parecer Técnico relativo, única e exclusivamente, à Qualificação Técnica da empresa **NM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI EPP**, inscrita no **CNPJ n.º25.144.118/0001-14**, sediada na Avenida Bernardo Vieira de Melo, 1472, sala 222, Piedade, Jaboatão dos Guararapes, PE, 54410010.

O presente relatório trata-se da análise da documentação técnica apresentada pela empresa **NM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI EPP**, CNPJ n.º 25.144.118/0001-14, recebida da COACO/GIOBR, via e-mail. A análise foi realizada à luz do edital e do Projeto Básico.

**1. DOCUMENTOS APRESENTADOS:**

1.1. Certidão de Registro e Quitação de Pessoa Jurídica nº 2220636734/2025 emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco, data da emissão 09/10/2025 e validade 31/03/2026, em nome da empresa NOVA MORADA LTDA - EPP, CNPJ n.º 25.144.118/0001-14, Registro: 597384, Categoria: Matriz, com endereço na RUA AVENIDA BERNARDO VIEIRA DE MELO, 1472, SALA 222, PIEDADE, JABOATÃO DOS GUARARAPES, PE, 54410010, na qual consta como responsáveis técnicos, o engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, registro: 1810481708; o engenheiro eletricista TADEU JOSE ALLIZ CORREIA DE ARAUJO: 1806460149. A autenticidade da certidão foi devidamente verificada no SITAC - CREA/PE.

1.2. Certidão de Registro e Quitação de Pessoa Física nº 2220631986/2025 emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco, data da emissão 30/07/2025 e validade 31/03/2026, em nome do engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, RNP: 1810481708, responsável técnico da empresa NOVA MORADA LTDA - EPP. Registro: 597384. A autenticidade da certidão foi devidamente verificada no SITAC - CREA/PE.

1.3. Comprovante de vínculo trabalhista do Engenheiro Civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, cpf 062.198.124-92, com a empresa NOVA MORADA LTDA - EPP, CNPJ n.º 25.144.118/0001-14, pelo regime CLT, emitido pelo E-social.

1.4. Certidão de Acervo Técnico - CAT COM REGISTRO DE ATESTADO nº 2220479864/2018, associada à ARTs nº : PE20180290226, em nome do profissional engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, registro: PE048497, RNP: 1810481708, emitida no dia 26/09/2018, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco - CREA/PE, relacionada a "SERVIÇO DE REFORÇO E RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL DO RESIDENCIAL ENCANTOS DO MAR, INCLUSIVE COM A FINALIZAÇÃO DE SERVIÇOS DA CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS, SITUADO EM JOAQUIM FIGUEIRA GALVÃO S/N, IGARASSU PE.", realizada pela empresa NM INCORPORACOES IMOBILIARIAS EIRELI- EPP, em contrato com a NA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, na qual consta a execução de 208,80 m² de Impermeabilização com manta asfáltica e não consta a execução de recuperação

estrutural em concreto armado. A autenticidade da CAT foi devidamente verificada no SITAC-CREA/PE.

1.5. Certidão de Acervo Técnico - CAT COM REGISTRO DE ATESTADO n° 2220472482/2018, associada à ARTs n° PE20180276994, em nome do profissional engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, registro: PE048497, RNP: 1810481708, emitida no dia 09/07/2018, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco - CREA/PE, relacionada a “Reforma da Escola Manoel Gomes de Melo”, realizada pela empresa NM INCORPORACOES IMOBILIARIAS EIRELI- EPP, em contrato com a PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU-PE, na qual não consta a execução de serviços de impermeabilização com manta asfáltica nem recuperação estrutural em concreto armado. A autenticidade da CAT foi devidamente verificada no SITAC-CREA/PB.

1.6. Certidão de Acervo Técnico - CAT COM REGISTRO DE ATESTADO n° 2220523989/2021, associada à ART n° PE20210581339, em nome do profissional engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, registro: PE048497, RNP: 1810481708, emitida no dia 29/06/2021, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco - CREA/PE, relacionada a “CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA PARA A EXECUÇÃO DA CONSTRUÇÃO DA UNIDADE DE EDUCAÇÃO DO SENAC SERRA TALHADA (TERRAPLENAGEM).”, realizada pela empresa NM INCORPORACOES IMOBILIARIAS EIRELI- EPP, em contrato com a empresa SENAC-Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial, na qual não consta a execução de serviços de impermeabilização com manta asfáltica nem recuperação estrutural em concreto armado. A autenticidade da CAT foi devidamente verificada no SITAC-CREA/PE.

1.7. Certidão de Acervo Técnico - CAT COM REGISTRO DE ATESTADO n° 2220494729/2019, associada à ART n° PE20180329550, em nome do profissional engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, registro: PE048497, RNP: 1810481708, emitida no dia 13/06/2019, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco - CREA/PE, relacionada a “SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL, MULTIFAMILIAR, COM 64 UNIDADES HABITACIONAIS, EM 4 BLOCOS DE APARTAMENTOS, COM ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 3.620,80 m<sup>2</sup>, LOCALIZADA NA RUA ROSENDO DE LIMA, QUADRA Z-12, TABATINGA, ZONA URBANA DA SEDE DO MUNICÍPIO DE IGARASSU/PE, INCLUINDO INFRAESTRUTURA INTERNA: PAVIMENTAÇÃO, DRENAGEM, SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E REDE DE ESGOTO”, realizada pela empresa NM INCORPORACOES IMOBILIARIAS EIRELI- EPP, em contrato com a empresa MARES INCORPORAÇÕES EIRELI - ME, na qual não consta a execução de serviços de impermeabilização com manta asfáltica nem recuperação estrutural em concreto armado. A autenticidade da CAT foi devidamente verificada no SITAC-CREA/PE.

1.8. Certidão de Acervo Técnico - CAT COM REGISTRO DE ATESTADO n° 152742/2020, associada à ART n° PB20190291946, em nome do profissional engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, registro: 15750PB, RNP: 1810481708, emitida no dia 27/04/2020, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba - CREA/PB, relacionada a “EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE RECUPERAÇÃO DE TODA INFRA-ESTRUTURA EM VÁRIOS APARTAMENTOS E NAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO VIEIRA DINIZ ETAPAS A-I E A-II - NO BAIRRO JARDIM VENEZA - CIDADE : JOÃO PESSOA/PB.”, realizada pela empresa NM INCORPORACOES

IMOBILIARIAS EIRELI- EPP, em contrato com a empresa FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, na qual consta a execução de 539,82 m<sup>2</sup> de Impermeabilização com manta asfáltica e não consta a execução de recuperação estrutural em concreto armado . A autenticidade da CAT foi devidamente verificada no SITAC-CREA/PB.

1.9. Certidão de Acervo Técnico - CAT COM REGISTRO DE ATESTADO n° 2220567844/2023, associada à ART n° PE20230916102, em nome do profissional engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, registro: PE048497, RNP: 1810481708, emitida no dia 10/02/2023, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco - CREA/PE, relacionada a “Serviços de engenharia para manutenção predial, sob demanda, preventiva e corretiva, incluindo instalações elétricas, redes estabilizadas, redes hidrossanitárias, reparos em construções existentes, cobertas, jardinagem, serviços de pintura e de marcenaria, entre outros serviços de manutenção, na sede da Autarquia de Urbanização do Recife – URB RECIFE”, realizada pela empresa NOVA MORADA LTDA - EPP, em contrato com a Autarquia de Urbanização do Recife-URB, na qual não consta a execução de serviços de impermeabilização com manta asfáltica nem recuperação estrutural em concreto armado. A autenticidade da CAT foi devidamente verificada no SITAC-CREA/PE.

1.10. Certidão de Acervo Técnico - CAT COM REGISTRO DE ATESTADO n° 2220612492/2024, associada às ART n° PE20241224651, PE20241226246, PE20241226287 em nome do profissional engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, registro: PE048497, RNP: 1810481708, emitida no dia 08/11/2024, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco - CREA/PE, relacionada a “Execução da Reparação da Coberta da Cia de Escolta e Guarda do 4º BPE, localizado à Rodovia BR-232 km 6, Recife - PE.”, realizada pela empresa NOVA MORADA LTDA - EPP, em contrato com a COMIÇÃO REGIONAL DE OBRAS/7, na qual não consta a execução de serviços de impermeabilização com manta asfáltica nem recuperação estrutural em concreto armado. A autenticidade da CAT foi devidamente verificada no SITAC-CREA/PE.

1.11. Certidão de Acervo Técnico - CAT COM REGISTRO DE ATESTADO n° 2220578809/2023, associada à ART n° PE20230971474, em nome do profissional engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, registro: PE048497, RNP: 1810481708, emitida no dia 08/11/2024, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco - CREA/PE, relacionada a “REPARAÇÃO DO TELHADO DO PAVILHÃO DE COMANDO DO CAMPO DE INSTRUÇÃO MARECHAL NEWTON CAVALCANTI (CIMNC).”, realizada pela empresa NOVA MORADA LTDA - EPP, em contrato com a COMIÇÃO REGIONAL DE OBRAS/7, na qual não consta a execução de serviços de impermeabilização com manta asfáltica nem recuperação estrutural em concreto armado. A autenticidade da CAT foi devidamente verificada no SITAC-CREA/PE.

1.12. Certidão de Acervo Técnico - CAT COM REGISTRO DE ATESTADO n° 208511/2024, associada à ART n° PB20230548402, em nome do profissional engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, registro: 15750PB, RNP: 1810481708, emitida no dia 26/09/2024, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba - CREA/PB, relacionada a “EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE RECUPERAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO RESIDENCIAL IRMÃ DULCE A, B E C, NO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA/PB.”, realizada pela empresa NM INCORPORACOES IMOBILIARIAS EIRELI-EPP, em contrato com a empresa FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, na qual não consta a execução de serviços de impermeabilização com manta asfáltica nem

recuperação estrutural em concreto armado. A autenticidade da CAT foi devidamente verificada no SITAC-CREA/PB.

## **2. ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

### **2.1. Requisitos para qualificação Técnica**

Para efeito de qualificação técnica, segundo o item 9.20 do edital e item 9 do Termo de Referência do PEL Nº 90030/2025 - CBTU-STU/REC a empresa proponente deverá comprovar a sua capacidade técnica operacional mediante a apresentação, na fase de habilitação, dos seguintes documentos:

- Registro / Certidão de inscrição da empresa e dos responsáveis técnicos no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), dentro do prazo de validade, da região da sede da empresa, que comprove atividade relacionada com o objeto desta licitação;

- No mínimo um (01) atestado técnico-operacional, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente identificada, em nome do licitante, relativo à execução de obras ou serviço de engenharia, compatível com a complexidade dos trabalhos a serem executados na obra objeto da PEL 90030/2025-CBTU-STU-REC, de acordo com a quantidade mínima aceitável prevista abaixo, podendo utilizar o somatório de atestados para comprovação da aptidão requisitada nas parcelas de maior relevância.

Destaca-se que, segundo o Termo de Referência, a escolha dos itens de maior relevância técnica e valor significativo tomou como base as seguintes premissas: Item 9.1.4.1. do Termo de Referência: “Recuperação estrutural: Item da curva A do orçamento, a escarificação mecanizada é etapa fundamental para a preparação de superfícies de concreto antes da aplicação de novas camadas ou recomposições. Além disso, a correta aplicação do graute é determinante para restabelecer a função estrutural dos elementos, garantindo desempenho, estabilidade e segurança da obra. Por isso, constitui um serviço de grande importância técnica a ser verificado na etapa de qualificação.”

Item 9.1.4.2. do Termo de Referência: “Impermeabilização com manta asfáltica: Item da curva A do orçamento, a impermeabilização com manta asfáltica é serviço determinante para a proteção da estrutura contra infiltrações e umidade, prevenindo patologias como corrosão de armaduras, destacamento de revestimentos e deterioração prematura do concreto. A correta execução desse sistema garante a durabilidade da obra e a preservação do desempenho estrutural e funcional ao longo do tempo. Por seu impacto direto na vida útil da edificação e nos custos de manutenção, constitui etapa de grande importância técnica a ser avaliada na qualificação. 9.1.5. Apenas as empresas comprovadamente experientes na realização desses serviços serão capazes de realizar as atividades com a qualidade técnica esperada e se ajustar às variáveis que existem em uma linha férrea.”

Assim, conforme claramente estabelecido no Termo de Referência, a comprovação da experiência na execução de serviços de recuperação estrutural deverá ser considerado a área de escarificação, haja vista, que, todas as outras etapas do processo de recuperação, por exemplo, lixamento e reposição de armadura e aplicação de graute, são realizadas exatamente nas áreas previamente escarificadas.

A Capacidade Técnico Operacional se refere aos serviços executados pela empresa e não deve ser confundida com a capacidade técnica profissional que se refere aos serviços executados pelos profissionais que compõem a empresa e que serão responsáveis técnicos da obra a ser executada.

Assim, a Capacidade Técnico Operacional de uma empresa de engenharia se refere ao conjunto das obras e serviços de engenharia executados pela mesma ao longo de toda a sua existência. Na prática, a comprovação da capacidade operacional de uma empresa pode incluir os registros de atividades realizadas por profissionais que podem não estar mais na empresa, mas que contribuíram para o seu histórico técnico, mas não pode incluir as atividades realizadas por profissionais que não estavam na empresa na época em que essas atividades foram realizadas, mesmo que atualmente estejam a ela vinculadas.

Dessa forma, só poderão ser considerados para efeito de qualificação técnica operacional os atestados de capacidade técnica ou CATs cujas obras tenham sido executadas diretamente pela empresa NM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI EPP, CNPJ n.º25.144.118/0001-14.

2.2. Quanto à Capacidade Técnico Operacional da NM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI EPP: As Certidões de Registro e Quitação - CRQ apresentadas, emitidas pelo CREA/PE, comprovam o registro e regularidade da empresa NM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI EPP., CNPJ n.º n.º25.144.118/0001-14, e de seus responsáveis técnicos, o engenheiro civil GILVAN DE LIMA CEDRIM NETO, registro: 1810481708; o engenheiro eletricitista TADEU JOSE ALLIZ CORREIA DE ARAUJO: 1806460149 junto ao CREA.

A documentação apresentada pela empresa NM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI EPP comprova a execução de 748,62 m<sup>2</sup> de impermeabilização, atendendo a este item específico. Contudo, não foi comprovada a experiência mínima de 500 m<sup>2</sup> em recuperação estrutural, conforme exigido pelo edital.

Desta forma, os atestados apresentados não comprovam a capacidade técnico operacional da NM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI EPP, para realização dos serviços objeto da LICITAÇÃO ELETRÔNICA CBTU N° 90030/2025 - CBTU-STU/REC,

### **3. CONCLUSÃO**

Os documentos apresentados pela empresa NM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI EP, CNPJ n.º 25.144.118/0001-14 NÃO ATENDEM a totalidade dos requisitos estabelecidos no item 9 do Edital e item 9 do Termo de Referência, e, dessa forma, não comprovam a sua capacidade técnico-operacional para execução dos serviços objeto da PEL-90030/2025.

Recife, 09/03/2026