



Relatório Técnico 02

**Análise de Exequibilidade da Proposta da licitante Irmãos
Vasconcelos LTDA EPP – Concorrência Eletrônica nº
90.012/2025 – SEI-2025-12000637**

00	02/10/25	Angra dos Reis	Kelvin Marques Palmeira	Eng. Civil Mat. 32.555	Versão Original
			Mariana de Souza Gomes	Eng. Civil Mat. 32.714	
REV.	DATA	LOCAL	ELABORAÇÃO	FUNÇÃO	MODIFICAÇÃO
HISTÓRICO DE REVISÕES					



Análise de Exequibilidade

PROCESSO: SEI-2025-12000637 – Licitatório;

RELACIONADOS: SEI-2025-12000355 (Orçamento);

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 90.012/2025

LICITANTE: IRMÃOS VASCONCELOS LTDA EPP

ASSUNTO: Análise Técnica da Exequibilidade da Proposta apresentada pela Licitante Irmãos Vasconcelos LTDA EPP

1 Introdução

No âmbito da análise das propostas apresentadas na **Concorrência Eletrônica nº 90.012/2025**, referente à contratação de empresa especializada em serviços comuns de engenharia, visando à **construção da UBS Porte III**, a empresa **Irmãos Vasconcelos LTDA EPP** apresentou proposta no valor de **R\$ 2.520.000,00 (dois milhões, quinhentos e vinte mil reais)**.

Considerando que o **orçamento estimado pela Administração** foi de **R\$ 3.799.511,46 (três milhões, setecentos e noventa e nove mil, quinhentos e onze reais e quarenta e seis centavos)**, verifica-se que a proposta ofertada representa um **desconto global de 33,69%** em relação ao valor orçado.

A licitante apresentou documentação para comprovação da exequibilidade do preço global, contudo, conforme estabelece o **item 19.3.1 do Termo de Referência** anexo ao edital, a análise da exequibilidade deve contemplar também os **preços unitários**, não se restringindo apenas ao valor global.

Em razão dessas circunstâncias, o processo foi remetido a esta Secretaria para manifestação quanto à exequibilidade da proposta apresentada. O presente relatório tem



como finalidade proceder à análise técnica do material apresentado pela licitante, à luz das exigências editalícias e dos princípios que regem a contratação pública.

2 Metodologia

A presente etapa de trabalho consistiu na análise dos elementos técnicos apresentados pela licitante com vistas à validação dos valores propostos, especialmente quanto à **exequibilidade econômico-financeira da proposta**.

A metodologia adotada compreendeu o exame dos documentos constantes do **Processo SEI-2025-12000637**, os quais foram apresentados em duas rodadas de comprovação de exequibilidade, a saber:

- a. Proposta Readequada e Exequibilidade IRMÃOS VASCONCELOS (00733574);**
 - i. Proposta;
 - ii. Planilha orçamentária;
 - iii. Cronograma físico-financeiro;
 - iv. Composição BDI;
 - v. Justificativa de exequibilidade.

Para fins de aferição, procedeu-se à elaboração de **Planilha Comparativa** entre os valores estimados pela Administração (**R\$ 3.799.511,46**) e os valores ofertados pela licitante (**R\$ 2.520.000,00**), de modo a evidenciar as variações percentuais e identificar itens que demandam verificação quanto à consistência de preços unitários.

A análise também buscou aferir a compatibilidade entre os documentos apresentados, a coerência das informações, a conformidade com as exigências editalícias, bem como a adequação das justificativas da licitante diante do deságio global de 33,69% em relação ao orçamento estimado.



3 Planilha protegida

No decorrer da análise, constatou-se que a licitante apresentou a planilha orçamentária em **formato eletrônico protegido**, o que inviabiliza a conferência integral dos cálculos, fórmulas e vínculos internos que compõem a formação do preço proposto.

Cumpre destacar que o **Termo de Referência**, integrante do edital, estabeleceu de forma expressa no **item 16.2, subitem a.1** a seguinte exigência:

“Junto com a proposta, a Planilha de Custos do Valor da Proposta do Licitante deverá ser apresentada em meio eletrônico (Microsoft Excel ou software livre), sem proteção do arquivo, objetivando facilitar a conferência dela.”

A apresentação em formato protegido configura, portanto, descumprimento de requisito editalício, pois restringe a rastreabilidade e a transparência necessárias à adequada verificação da exequibilidade. Essa exigência possui caráter instrumental, uma vez que permite a aferição da consistência interna dos preços unitários e globais ofertados, garantindo que os valores informados sejam resultado de composições técnicas válidas e compatíveis com os parâmetros do mercado e com o orçamento estimado pela Administração.

Além disso, deve-se enfatizar que a análise de exequibilidade não pode restringir-se ao preço global ofertado, conforme dispõe o **item 19.3.1 do Termo de Referência**, devendo abranger igualmente a avaliação dos preços unitários. Nesse sentido, a impossibilidade de verificar as fórmulas e as composições em planilha eletrônica desprotegida compromete a análise em sua integralidade.

Tal situação assume ainda maior relevância diante do **deságio significativo de 33,69% (trinta e três vírgula sessenta e nove por cento)** sobre o valor estimado pela Administração, o que impõe um rigor adicional na conferência dos custos unitários. A ausência de condições para validar detalhadamente a planilha pode representar risco à



execução contratual e à sustentabilidade econômico-financeira da proposta, especialmente em um contrato de natureza complexa, como a **construção de UBS Porte III**.

Sob a ótica legal, a exigência de apresentação da planilha em formato aberto encontra fundamento nos princípios da **transparência, do julgamento objetivo e da isonomia**, previstos nos arts. 5º e 11 da **Lei nº 14.133/2021**, os quais demandam que a Administração Pública adote critérios claros e verificáveis para assegurar a igualdade entre os licitantes e a confiabilidade das análises técnicas.

Dessa forma, a apresentação da planilha orçamentária em formato protegido deve ser considerada uma inconsistência relevante.

4 Análise dos itens Unitários

Conforme **itens 19.2, 19.3 e 19.3.1 do Termo de Referência**, que determinam a obrigatoriedade de avaliação também sobre os **itens unitários**, não prevalecendo apenas o exame do preço global, cabe destacar os seguintes apontamentos, de acordo com a **planilha comparativa de preços elaborada e anexa ao presente relatório técnico**:

4.1 Quanto ao item 21.13:

Verificou-se inconformidade entre o preço unitário com BDI apresentado pela licitante e o valor total descrito na planilha. Para que houvesse coerência entre os dados, o preço unitário deveria ser de aproximadamente **R\$ 331,82**, em divergência com o valor efetivamente informado. **Essa inconsistência revela necessidade de correção dos cálculos.**

5 Justificativa da Exequibilidade apresentada

5.1 Comparação com CUB, SINAPI e Valores de Referência do Ministério da Saúde

A licitante apresentou em sua justificativa comparativos de custo por metro quadrado utilizando como referência o **CUB/RJ (R\$ 2.384,13 – ago/2025)** e o **SINAPI**



Nacional (R\$ 1.799,82 – jan/2025), bem como valores estabelecidos em portarias do Ministério da Saúde para a implantação de UBS Porte III.

Todavia, cumpre esclarecer que tais comparações **não são aplicáveis ao presente caso**, em razão das restrições e limitações metodológicas desses índices:

- **CUB/RJ:** conforme a própria explicação do Sinduscon-Rio, que realiza o levantamento, o **Custo Unitário Básico não contempla** diversos serviços e insumos indispensáveis em obras de saúde pública, tais como: **projetos arquitetônicos e complementares, fundações profundas, climatização, urbanização, ajardinamento, taxas, impostos e remuneração do construtor**. Ademais, o valor citado pela licitante refere-se à categoria **RN8 (residência unifamiliar de padrão médio)**, que **não guarda equivalência técnica ou de especificação com edificações hospitalares e de saúde**.

- **SINAPI:** também não considera custos de projetos e não diferencia categorias construtivas específicas, sendo um índice voltado para comparabilidade de preços de insumos e serviços básicos. Logo, não traduz o custo efetivo de uma Unidade Básica de Saúde, que deve atender **normas técnicas específicas (RDC 50/ANVISA, NBR 9050, NBR 7256, etc.)** e requisitos de vigilância sanitária, envolvendo climatização, acessibilidade, sistemas de segurança, instalações especiais e projetos.

- **Ministério da Saúde / PAC:** a licitante menciona o valor de R\$ 2.592.535,00 para UBS Porte III (2024). Contudo, ao se verificar o orçamento sintético disponível no site do PAC, o projeto padrão da UBS Porte III, com área de **665,76 m²**, apresenta valor de **R\$ 3.889.587,79**, resultando em um custo de aproximadamente **R\$ 5.842,00/m²**. Importa registrar que esse orçamento **não contempla** itens relevantes como: movimentação de terra, mobiliário e equipamentos, piso intertravado, bate-macas, chapas metálicas das portas, paisagismo (exceto grama), instalações de automação, CFTV, energia fotovoltaica, controle de acesso, CATV, sonorização, compressor odontológico, bomba de vácuo odontológica portátil e sistemas de ar-condicionado.

No caso de Angra dos Reis, o orçamento municipal foi adaptado à **realidade local e às condições específicas do terreno**, incorporando serviços e sistemas não previstos no escopo de referência do Ministério da Saúde, tais como: **movimentação de**



terra, piso intertravado, paisagismo completo, sistema de CFTV, sistema de reúso de água e equipamentos de climatização (ar-condicionado). Além disso, a experiência anterior com o Hospital Municipal construído em terreno adjacente demonstra que a **capacidade de carga do solo impõe o uso de fundações em estaca raiz de alta profundidade**, o que eleva significativamente o custo final da obra.

Portanto, as alegações da licitante, baseadas em índices genéricos (CUB e SINAPI) ou em parâmetros nacionais do Ministério da Saúde, **não são adequadas para justificar a formação do preço no presente certame**, uma vez que tais referências **não contemplam os elementos efetivamente exigidos para a execução da obra, nem as especificidades técnicas e geotécnicas do empreendimento em Angra dos Reis**.

5.2 Garantias Contratuais e sua Relação com a Exequibilidade

A licitante destacou que o edital, em seu item 10.3.4, prevê a **exigência de garantia adicional** quando a proposta vencedora for inferior a 85% do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre o valor orçado e o valor da proposta, sem prejuízo das demais garantias previstas na Lei nº 14.133/2021. Também foi mencionado o item 16.1 do edital, que estabelece a garantia da adjudicatária em 5% do valor do contrato.

Cumprido esclarecer que tais garantias são **instrumentos de proteção da Administração** e têm como finalidade **diminuir o risco contratual para o Município**, resguardando a execução da obra diante de eventual inadimplemento.

No entanto, o fato de o edital exigir **garantia da obra e garantia adicional não afasta nem substitui a análise rigorosa da exequibilidade da proposta**, uma vez que a verificação de exequibilidade tem como objetivo comprovar previamente a **sustentabilidade econômico-financeira e técnica da proposta** apresentada.

Assim, a existência de garantias contratuais **não elimina a obrigação da Administração de aferir se os preços unitários e globais são compatíveis com o mercado e com o objeto licitado**, conforme determinam os itens 19.2, 19.3 e 19.5 do Termo de Referência e a própria Lei nº 14.133/2021.



6 Solicitação de Composição e Planilha Analítica

Considerando as inconsistências apontadas, bem como a impossibilidade de avaliação da exequibilidade em nível unitário em razão da apresentação de planilha em formato protegido, torna-se necessária a complementação documental pela licitante.

Nos termos do **item 17.2, alínea b do Termo de Referência**, a licitante deve apresentar a **planilha de composição dos preços unitários, por item e subitem, com clareza e sem rasuras, vedada a utilização de unidades genéricas ou indicadas como verba**, devendo ainda ser disponibilizada em meio eletrônico (Excel ou software livre), **sem proteção do arquivo**, de forma a permitir a conferência integral das composições.

Além disso, conforme os **itens 19.5 e 19.6 do Termo de Referência**, em caso de presunção de inexequibilidade, a licitante deve apresentar:

- **Detalhamento da planilha de custos;**
- **Planilha analítica da composição de preços e composição dos custos;**
- **Documentação comprobatória** (cópias de contratos já executados e concluído, notas fiscais, memórias de cálculo e outros documentos pertinentes);
- **Justificativas de custos diretos e indiretos**, incluindo explicação plausível para insumos e valores significativamente reduzidos;
- **Dados concretos das condições de execução** que influenciaram a formação do preço.

Dessa forma, **solicita-se formalmente à licitante Irmãos Vasconcelos Ltda. EPP a apresentação, no prazo legal, de planilha analítica de preços unitários e documentação complementar de comprovação de exequibilidade**, em atendimento às exigências editalícias, a fim de possibilitar a análise plena da exequibilidade da proposta apresentada.

7 Conclusão

Diante da análise realizada, verifica-se que a documentação apresentada pela licitante **Irmãos Vasconcelos Ltda. EPP** não se mostra suficiente para a adequada



aferição da **exequibilidade unitária** da proposta.

Conforme relatado, a planilha foi apresentada em formato protegido, inviabilizando a conferência das composições e fórmulas internas, além de ter sido disponibilizada apenas em versão sintética, sem detalhamento analítico dos preços unitários. A justificativa apresentada pela empresa, baseada em comparativos com CUB, SINAPI e valores genéricos do Ministério da Saúde, mostrou-se **incompatível com a realidade da obra** e não atende às especificidades técnicas e geotécnicas do empreendimento em Angra dos Reis.

Portanto, conclui-se que, **neste momento, a exequibilidade da proposta não está comprovada de forma clara e inequívoca**, em desacordo com os itens **19.8 e 19.9 do Termo de Referência**, que estabelecem:

- *Item 19.8: “Após a diligência e análise pelo setor de orçamento responsável pelo orçamento de referência, caso a exequibilidade da proposta não seja demonstrada de maneira clara e inequívoca, entenderemos que a licitante não cumpriu com os requisitos necessários, resultando na recusa de sua proposta.”*
- *Item 19.9: “Serão desclassificadas as propostas que não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração.”*

Dessa forma, **solicita-se formalmente à licitante Irmãos Vasconcelos Ltda. EPP a apresentação de documentação complementar**, compreendendo:

- **Planilha analítica de preços unitários**, por item e subitem, em formato eletrônico desprotegido (Excel ou software livre);
- **Detalhamento da composição dos custos;**
- **Detalhamento da planilha de custos;**
- **Documentos comprobatórios** (contratos, notas fiscais, memórias de cálculo, etc.);
- **Justificativas de custos diretos e indiretos**, especialmente para insumos e valores significativamente reduzidos;



- **Dados concretos das condições de execução** que embasaram a formação do preço.

O não atendimento à presente diligência, com comprovação clara e inequívoca da exequibilidade, implicará a **desclassificação da proposta**, nos termos do Termo de Referência e da Lei nº 14.133/2021.

8 Recomendações Finais e Diligências Complementares

Além das solicitações já registradas quanto à apresentação da planilha analítica e documentos comprobatórios de exequibilidade, cabe ainda destacar os seguintes pontos:

1. Correção da Proposta

Foi identificada inconformidade no **Item 21.13 da planilha**, no qual há divergência entre o valor unitário com BDI e o valor total descrito. Para que haja coerência entre os dados, o preço unitário deveria ser de aproximadamente R\$ 331,82, em divergência com o valor efetivamente informado.

Assim, solicita-se à licitante **corrigir a proposta nesse item**, rerepresentando a planilha ajustada com os valores coerentes.

2. Apresentação da Garantia da Proposta

Nos termos do **item 9.10 do Edital** e do **item 20 do Termo de Referência**, é exigida a **apresentação da garantia da proposta**, como requisito de pré-habilitação e resguardo da Administração Pública.

Dessa forma, solicita-se que a licitante apresente a documentação comprobatória da garantia da proposta, em conformidade com as disposições editalícias.