



ANÁLISE DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA PROPOSTA DE PREÇOS

EDITAL: CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA: 1601.01-26CEPM

OBJETO: CONSTRUÇÃO DE 20(VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS UNIFAMILIARES, DESTINADAS AS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA, LOCALIZADAS EM ÁREAS URBANAS, COM RECURSOS ORIUNDOS DO FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FNHIS SUB 50. NO MUNICÍPIO DE MILHÃ/CE,

PROPONENTE: SERFI CONSTRUTORA E SERVIÇOS DE TRANSPORTE EIRELI - ME,;
CNPJ: 35.764.462/0001-60,

ASSUNTO: ANÁLISE TÉCNICA DA PROPOSTA DE PREÇOS

O presente documento tem por objetivo decorrer sobre a análise técnica da proposta de preços enviada pela empresa participante da licitação, a fim de c26ncluir a legalidade da mesma no certame.

L A U D O

1. Objeto do Laudo

O presente Laudo Técnico tem por objetivo analisar a proposta de preços readequada apresentada pela empresa: **SERFI CONSTRUTORA E SERVIÇOS DE TRANSPORTE EIRELI - ME,;** CNPJ: **35.764.462/0001-60**, e fundamentar tecnicamente a decisão de desclassificação, considerando a constatação de que:

1. A licitante ofertou preços unitários com descontos superiores a 25% em sua maioria, concentrados principalmente nos serviços de maior relevância para o objeto; A média dos descontos unitários apurada na planilha comparativa de preços foi de **26,40%**;
2. Tal padrão de descontos indica risco de inexecuibilidade, perda de consistência orçamentária e potencial desequilíbrio da planilha (com reflexos na execução e medições).

2. Documentos e Referências Utilizadas (Base de Análise)

Foram utilizados, para esta análise:

1. Proposta de preços readequada da licitante; SERFI CONSTRUTORA E SERVIÇOS DE TRANSPORTE EIRELI - ME, CNPJ: 35.764.462/0001-60,
2. Planilha orçamentária estimativa da Administração (referencial do certame);
3. Planilha comparativa de preços (Administração x Licitante);
4. Edital e anexos;
5. Lei nº 14.133/2021.



3. Metodologia de Avaliação

A avaliação seguiu os seguintes passos:

1. Comparação item a item entre o preço unitário de referência (Administração) e o preço unitário ofertado (licitante);
2. Identificação de itens com desconto unitário superior a 25%;
3. Identificação do peso técnico/financeiro dos itens com maiores descontos (itens de maior relevância e/ou maior impacto no custo global);
4. Apuração de média de descontos unitários na proposta (conforme planilha comparativa de valores): **26,40%**;
5. Análise de consistência do conjunto (se os preços preservam viabilidade de execução, logística, mobilização, produtividade e custos indiretos).
- 6.

4. Achados Técnicos (Constatações)

4.1. Padrão de descontos unitários acima do aceitável técnico-operacional

Conforme Planilha Comparativa de Valores, verificou-se que:

- Houve predominância de itens com desconto unitário superior a 25%;
- Os descontos mais agressivos ocorreram nos serviços de maior relevância ao objeto (itens estruturantes/condicionantes do desempenho final da obra/serviço);
- A média dos descontos unitários atingiu **26,40%**, o que, do ponto de vista de engenharia de custos, indica forte probabilidade de subprecificação.

4.2. Risco técnico associado à subprecificação de itens relevantes

Em obras e serviços de engenharia, descontos elevados não são automaticamente ilegais, mas passam a ser tecnicamente críticos quando:

1. Concentrados em itens de maior relevância (itens que sustentam o avanço físico e a qualidade final);
2. Indicam possibilidade de que a licitante esteja:
 - a) assumindo produtividade/custos não compatíveis com a realidade local; ou
 - b) internalizando compensações indevidas (ex.: itens subprecificados para depois buscar reequilíbrio, aditivos, pleitos, reprogramações); ou
 - c) alterando o perfil de risco de execução de forma incompatível com a contratação pública.

Esse cenário fragiliza a confiabilidade da proposta e aumenta o risco de:

- atrasos,
- queda de qualidade,
- pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro,
- paralisação por inviabilidade de caixa e/ou incapacidade de entrega nos preços ofertados.

4.3. Indicativo de “desconto artificial” e perda de coerência da planilha

Quando a planilha apresenta descontos unitários muito altos em itens relevantes, há perda de “harmonia” do orçamento e aumenta o risco de comportamento oportunista na medição/execução (ex.: pressionar execução/medição de itens mais bem remunerados e minimizar os subprecificados, ou disputar alterações de quantitativos).



Em termos de fiscalização, isso tende a gerar conflito contratual crônico e elevação do risco de aditivos por necessidade.

QUADRO COMPARATIVO DE VALORES OFERTADOS											
ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FONTE	UND	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO R\$	PREÇO TOTAL R\$	VALOR PROPOSTO	DESCONTO	% DESCONTO	
3.2	101616	PREPARO DE FUNDO DE VALA COM LARGURA MENOR QUE 1,5 M (ACERTO DO SOLO NATURAL). AF_08/2020	SINAPI	M2	93,60	R\$ 6,48	R\$ 606,53	R\$ 8,20	1,72	26,54%	
4.1	96527	ESCAVAÇÃO MANUAL PARA VIGA BALDRAME OU SAPATA CORRIDA (INCLUINDO ESCAVAÇÃO PARA COLOCAÇÃO DE FORMAS). AF_01/2024	SINAPI	M3	109,20	R\$ 105,39	R\$ 11508,59	R\$ 133,52	28,13	26,69%	
10.4	94232	AMARRAÇÃO DE TELHAS CERÂMICAS OU DE CONCRETO. AF_07/2019	SINAPI	UN	10.520,00	R\$ 2,91	R\$ 30.613,20	R\$ 3,65	0,74	25,43%	
23.9	90447	RASGO LINEAR MANUAL EM ALVENARIA PARA ELETRODUTOS. DIÂMETROS MENORES OU IGUAIS A 40 MM. AF_09/2023	SINAPI	M	1.166,00	R\$ 8,24	R\$ 9.607,84	R\$ 10,44	2,20	26,70%	
27.2	102591	FURO EM CAIXA D'ÁGUA COM ESPESSURA DE 2 ATE 5 MM E DIÂMETRO DE 25 MM. AF_06/2021	SINAPI	UN	20,00	R\$ 4,27	R\$ 85,40	R\$ 5,41	1,14	26,70%	
27.3	102593	FURO EM CAIXA D'ÁGUA COM ESPESSURA DE 2 ATE 5 MM E DIÂMETRO DE 32 MM. AF_06/2021	SINAPI	UN	40,00	R\$ 4,82	R\$ 192,80	R\$ 6,11	1,29	26,76%	
31.2	99819	LIMPEZA DE BANCADA DE PEDRA (MÁRMORE OU GRANITO). AF_04/2019	SINAPI	M2	14,40	R\$ 17,25	R\$ 248,40	R\$ 21,74	4,49	26,03%	
31.3	99811	LIMPEZA DE CONTRAPISO COM VASSOURA A SECO. AF_04/2019	SINAPI	M2	323,00	R\$ 3,72	R\$ 1.201,56	R\$ 4,71	0,99	26,61%	
31.4	99826	LIMPEZA DE FORRO REMOVÍVEL COM PANO ÚMIDO. AF_04/2019	SINAPI	M2	718,00	R\$ 1,57	R\$ 1.127,26	R\$ 1,99	0,42	26,75%	
31.6	99804	LIMPEZA DE PISO CERÂMICO OU PORCELANATO UTILIZANDO DETERGENTE NEUTRO E ESCOVAÇÃO MANUAL. AF_04/2019	SINAPI	M2	949,20	R\$ 5,51	R\$ 5.230,09	R\$ 6,94	1,43	25,95%	
31.7	99822	LIMPEZA DE PORTA DE MADEIRA. AF_04/2019	SINAPI	M2	336,00	R\$ 1,03	R\$ 346,08	R\$ 1,30	0,27	26,21%	

5. Conclusão Técnica

Diante da análise comparativa e do padrão de formação de preços apresentado, conclui-se que a proposta readequada da empresa: SERFI CONSTRUTORA E SERVIÇOS DE TRANSPORTE EIRELI - ME,; CNPJ: 35.764.462/0001-60,

1. Apresenta descontos unitários excessivos, com predominância de itens com redução superior a 25%;
2. Concentra os maiores descontos em serviços de maior relevância ao objeto;
3. Apresenta média de desconto unitário de **26,40%**, conforme Planilha Comparativa de Valores, configurando indicativo técnico robusto de subprecificação;
4. Não oferece segurança suficiente à Administração quanto à execução regular, ao desempenho técnico e à sustentabilidade econômico-operacional do contrato.

Assim, opina-se, sob o aspecto técnico, pela **desclassificação** da proposta apresentada, em razão da incompatibilidade verificada na consistência dos preços unitários ofertados, em desacordo com os critérios objetivos de julgamento estabelecidos no edital, nos termos da Lei nº 14.133/2021, bem como em atenção ao interesse público, que impõe à Administração a seleção de proposta adequada, segura e compatível com a correta execução do objeto contratual.

É este o parecer técnico de Engenharia

Milhã, 03 de Fevereiro de 2026

Jarbas Riccioppo S. Júnior
Engº Civil - Fiscal
RNP - 100814100-3

JARBAS RICCIOPPO SILVA JUNIOR -
CPF: 252.363.851-72
RNP: 1008141003 Registro: 29388CE
Prefeitura Municipal de Milhã -CE