

Parecer Técnico de Engenharia nº: 00003/2026

Poço Dantas/PB, 12 de março de 2026.

**Assunto:** Análise da Documentação de Proposta da *Concorrência Eletrônica nº: 00001/2026*, referente a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA PARA CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS CONFORME FNHIS SUB 50 NO MUNICÍPIO DE POÇO DANTAS PB, ATRAVÉS DA PORTARIA Nº 1416/2023 DO MCIDADES, OPERAÇÃO Nº 040273/2025, TRNSFEREGOV Nº 040273 E CONTRAPARTIDA FINANCEIRA PROPRIA, CONFORME PROJETO BASICO APROVADO.**

Ao Sr. JONAS IZIDRO DA SILVA  
Agente de Contratação  
Decreto nº 0007/2024

Eu, **Jônatas José Moreira Pessôa**, brasileiro, casado, engenheiro contratado pela Prefeitura Municipal de Poço Dantas para emissão de Pareceres das Licitações, inscrito no CPF sob o nº 060.683.064-29 e CREA/PB nº: 161.036.337-0 residente e domiciliado à Rua Maria de Lourdes Gomes de Souza, nº 131 – Bairro Fátima Santos, na cidade de Cajazeiras/PB, venho respeitosamente à presença de Vossa Senhoria apresentar o parecer técnico de engenharia referente a análise da Proposta de Preço da Empresa **EKS CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, com CNPJ nº: **02.750.635/0001-31**, o local da obra será na sede do Município de Poço Dantas-PB.

A proposta de preço da **EKS CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, *não* está de acordo com o estabelecido em edital sendo sua proposta de **R\$ 2.047.472,70 (DOIS MILHÕES QUARENTA E SETE MIL QUATROCENTOS E SETENTA E DOIS REAIS E SETENTA CENTAVOS)**, a seguir faremos um breve relato sobre o que foi identificado como divergente na proposta:

## 1. RELATÓRIO

Trata-se da análise técnica das propostas apresentadas no Certame nº 00001/2026, promovido pela Prefeitura Municipal de Poço Dantas, cujo objeto consiste na contratação de empresa de engenharia para construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, conforme diretrizes do Programa FNHIS Sub 50, instituído pelo Ministério das Cidades, por meio da Portaria nº 1416/2023, vinculada à Operação nº 040273/2025 – Transferegov nº 040273, com contrapartida financeira do município.

Durante a fase de análise das propostas de preços, verificou-se que a empresa **EKS Construções e Serviços Ltda** apresentou proposta no valor global de:

- **R\$ 2.047.472,00 (dois milhões, quarenta e sete mil, quatrocentos e setenta e dois reais)** em comparação ao valor estimado da planilha orçamentária da licitação, fixado em:
- **R\$ 2.730.000,00 (dois milhões, setecentos e trinta mil reais)**, constata-se a existência de deságio aproximado de 25,00%.

Diante da significativa redução apresentada, procedeu-se à análise técnica detalhada das composições de custos unitários, com o objetivo de verificar a compatibilidade da proposta com os parâmetros técnicos e com as bases oficiais de preços de referência, especialmente o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), amplamente utilizado como referência em obras públicas.

## 2. ANÁLISE TÉCNICA

Na verificação das composições apresentadas pela empresa EKS Construções e Serviços Ltda, foram identificadas inconsistências técnicas relevantes, especialmente no que diz respeito à alteração indevida de composições de serviços constantes na base de referência oficial (SINAPI).

Entre os itens analisados, destacam-se:

- **Item 1.1.1** – Fornecimento e instalação de placa de obra com chapa galvanizada e estrutura de madeira – AF 03/2022 (SINAPI 103689)
- **Item 1.6.1.5** – Cumeeira para telha cerâmica emboçada com argamassa traço 1:2:9 (cimento, cal e areia) para telhados com até 2 águas, incluso transporte vertical – AF 07/2019 (SINAPI 94221)
- **Item 1.6.1.6** – Fabricação e instalação de tesoura inteira em madeira não aparelhada, vão de 6 m, para telha cerâmica ou de concreto, incluso içamento – AF 07/2019 (SINAPI 92548)

Durante a análise das composições unitárias apresentadas pela licitante, verificou-se que os valores de materiais e serviços utilizados nas composições divergem daqueles constantes nas bases oficiais, caracterizando modificação da estrutura das composições de referência.

Em procedimentos licitatórios de obras públicas, especialmente aqueles vinculados a programas federais, as composições baseadas no SINAPI devem preservar os insumos e quantitativos técnicos originalmente definidos, sendo admissível apenas:

ajuste nos custos unitários;

alteração nos coeficientes relacionados à produtividade da mão de obra e equipamentos, desde que tecnicamente justificados.

Entretanto, não é permitido modificar a estrutura da composição, mediante substituição de insumos ou alteração de parâmetros técnicos, uma vez que tal prática altera o escopo do projeto aprovado.

Nesse sentido, verificou-se que as composições apresentadas pela empresa EKS Construções e Serviços Ltda apresentam valores de materiais e serviços incompatíveis com as fontes oficiais, o que compromete a fidelidade técnica do orçamento em relação ao projeto básico aprovado.

Tal situação caracteriza alteração indevida do escopo orçamentário, com potencial comprometimento da qualidade técnica da obra e da execução contratual.

## 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A análise técnica foi realizada em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021, que estabelece que as propostas devem ser avaliadas quanto à exequibilidade e aderência ao projeto básico.

A legislação determina que a Administração Pública deve desclassificar propostas que apresentem inconsistências técnicas ou que não atendam às exigências do edital, especialmente quando caracterizada incompatibilidade entre os custos apresentados e os parâmetros técnicos do projeto.

Além disso, a adoção das bases oficiais de preços, como o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), é prática consolidada em obras públicas financiadas com recursos federais, garantindo padronização, transparência e controle da execução orçamentária.

### CPU – ITEM 1.1.1

103689 FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PLACA DE OBRA COM CHAPA GALVANIZADA E ESTRUTURA DE MADEIRA. AF_03/2022_PS (M2)						
Material	FORNTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
00004813	PLACA DE OBRA (PARA CONSTRUÇÃO CIVIL) EM CHAPA GALVANIZADA *N. 22*, ADESIVADA, DE *2,4 X 1,2* M (SEM POSTES PARA FIXAÇÃO)	SINAPI	M2	1,00000000	400,00	400,00
00005065	PREGO DE AÇO POLIDO COM CABECA 10 X 10 (7/8 X 17)	SINAPI	KG	0,01130000	41,60	0,47
00005069	PREGO DE AÇO POLIDO COM CABECA 17 X 27 (2 1/2 X 11)	SINAPI	KG	0,01320000	22,29	0,29
00004509	SARRAFO *2,5 X 10* CM EM PINUS, MISTA OU EQUIVALENTE DA REGIAO - BRUTA	SINAPI	M	3,20830000	6,09	19,53
TOTAL Material:						420,29
Mão de Obra com Encargos Complementares	FORNTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
88262	CARPINTEIRO DE FORMAS COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	0,37290000	29,63	11,04
88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	1,11860000	22,05	24,66
TOTAL Mão de Obra com Encargos Complementares:						35,70
Serviço	FORNTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
102234	PINTURA IMUNIZANTE PARA MADEIRA, 2 DEMÃOS. AF_01/2021	SINAPI	M2	0,50000000	24,47	12,23

### FORNTE OFICIAL

103689 FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PLACA DE OBRA COM CHAPA GALVANIZADA E ESTRUTURA DE MADEIRA. AF_03/2022_PS (M2)						
Material	FORNTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
00004813	PLACA DE OBRA (PARA CONSTRUÇÃO CIVIL) EM CHAPA GALVANIZADA *N. 22*, ADESIVADA, DE *2,4 X 1,2* M (SEM POSTES PARA FIXAÇÃO)	SINAPI	M2	0,95753395	R\$ 300,00	R\$ 287,26
00005065	PREGO DE AÇO POLIDO COM CABECA 10 X 10 (7/8 X 17)	SINAPI	KG	0,01082011	R\$ 30,47	R\$ 0,32
00005069	PREGO DE AÇO POLIDO COM CABECA 17 X 27 (2 1/2 X 11)	SINAPI	KG	0,01263944	R\$ 16,33	R\$ 0,20
00004509	SARRAFO *2,5 X 10* CM EM PINUS, MISTA OU EQUIVALENTE DA REGIAO - BRUTA	SINAPI	M	3,06987281	R\$ 4,58	R\$ 14,06
TOTAL Material:						R\$ 301,84
Mão de Obra com Encargos Complementares	FORNTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
88262	CARPINTEIRO DE FORMAS COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	0,35706439	R\$ 24,58	R\$ 8,77
88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	1,07109748	R\$ 20,27	R\$ 21,71
TOTAL Mão de Obra com Encargos Complementares:						R\$ 30,48
Serviço	FORNTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
102234	PINTURA IMUNIZANTE PARA MADEIRA, 2 DEMÃOS. AF_01/2021	SINAPI	M2	0,47876697	R\$ 21,60	R\$ 10,34
TOTAL Serviço:						R\$ 10,34
VALOR:						342,66

### CPU PROPOSTA

CPU – ITEM 1.6.1.5

94221 CUMEEIRA PARA TELHA CERÂMICA EMBOÇADA COM ARGAMASSA TRAÇO 1:2:9 (CIMENTO, CAL E AREIA) PARA TELHADOS COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019 (M)						
Equipamento Custo Horário	FONTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
93282	GUINCHO ELÉTRICO DE COLUNA, CAPACIDADE 400 KG, COM MOTO FREIO, MOTOR TRIFÁSICO DE 1,25 CV - CHI DIURNO. AF_03/2016	SINAPI	CHI	0,00870000	23,15	0,20
93281	GUINCHO ELÉTRICO DE COLUNA, CAPACIDADE 400 KG, COM MOTO FREIO, MOTOR TRIFÁSICO DE 1,25 CV - CHP DIURNO. AF_03/2016	SINAPI	CHP	0,00630000	24,05	0,15
TOTAL Equipamento Custo Horário:						0,35
Material	FONTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
00007181	CUMEEIRA PARA TELHA CERÂMICA, COMPRIMENTO DE *41* CM, RENDIMENTO DE *3* TELHAS/M	SINAPI	UN	3,00000000	2,44	7,32
TOTAL Material:						7,32
Mão de Obra com Encargos Complementares	FONTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	0,20900000	22,05	4,60
88323	TELHADISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	0,16400000	29,35	4,81
TOTAL Mão de Obra com Encargos Complementares:						9,41
Serviço	FONTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
87337	ARGAMASSA TRAÇO 1:2:9 (EM VOLUME DE CIMENTO, CAL E AREIA MÉDIA ÚMIDA) PARA EMBOÇO/MASSA ÚNICA/ASSENTAMENTO DE ALVENARIA DE VEDAÇÃO, PREPARO MECÂNICO COM MISTURADOR DE EIXO HORIZONTAL DE 300 KG. AF_08/2019	SINAPI	M3	0,01170000	581,94	6,80

FONTE OFICIAL

94221 CUMEEIRA PARA TELHA CERÂMICA EMBOÇADA COM ARGAMASSA TRAÇO 1:2:9 (CIMENTO, CAL E AREIA) PARA TELHADOS COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019 (M)						
Equipamento Custo Horário	FONTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
93282	GUINCHO ELÉTRICO DE COLUNA, CAPACIDADE 400 KG, COM MOTO FREIO, MOTOR TRIFÁSICO DE 1,25 CV - CHI DIURNO. AF_03/2016	SINAPI	CHI	0,00692266	R\$ 20,74	R\$ 0,14
93281	GUINCHO ELÉTRICO DE COLUNA, CAPACIDADE 400 KG, COM MOTO FREIO, MOTOR TRIFÁSICO DE 1,25 CV - CHP DIURNO. AF_03/2016	SINAPI	CHP	0,00501296	R\$ 21,38	R\$ 0,10
TOTAL Equipamento Custo Horário:						R\$ 0,24
Material	FONTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
00007181	CUMEEIRA PARA TELHA CERÂMICA, COMPRIMENTO DE *41* CM, RENDIMENTO DE *3* TELHAS/M	SINAPI	UN	3,00000000	R\$ 1,86	R\$ 5,58
TOTAL Material:						R\$ 5,58
Mão de Obra com Encargos Complementares	FONTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	0,16679640	R\$ 20,27	R\$ 3,38
88323	TELHADISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	0,13049619	R\$ 24,34	R\$ 3,17
TOTAL Mão de Obra com Encargos Complementares:						R\$ 6,55
Serviço	FONTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
87337	ARGAMASSA TRAÇO 1:2:9 (EM VOLUME DE CIMENTO, CAL E AREIA MÉDIA ÚMIDA) PARA EMBOÇO/MASSA ÚNICA/ASSENTAMENTO DE ALVENARIA DE VEDAÇÃO, PREPARO MECÂNICO COM MISTURADOR DE EIXO HORIZONTAL DE 300 KG. AF_08/2019	SINAPI	M3	0,00930978	R\$ 431,55	R\$ 4,01
TOTAL Serviço:						R\$ 4,01
VALOR:						16,38

CPU PROPOSTA

**CPU – ITEM 1.6.1.6**

92548 FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE TESOURA INTEIRA EM MADEIRA NÃO APARELHADA, VÃO DE 6 M, PARA TELHA CERÂMICA OU DE CONCRETO, INCLUSO IÇAMENTO. AF_10/2025 (UN)						
Material	FORTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
00004400	CAIBRO NAO APARELHADO, *6 X 8* CM, EM MACARANDUBA/MASSARANDUBA, ANGELIM OU EQUIVALENTE DA REGIAO - BRUTA	SINAPI	M	3,50000000	18,17	63,59
00021142	ESTRIBO COM PARAFUSO EM CHAPA DE FERRO FUNDIDO DE 2" X 3/16" X 35 CM, SECAO "U", PARA MADEIRAMENTO DE TELHADO	SINAPI	UN	1,00000000	41,25	41,25
00005075	PREGO DE ACO POLIDO COM CABECA 18 X 30 (2 3/4 X 10)	SINAPI	KG	1,65000000	21,87	36,08
00006193	TABUA NAO APARELHADA *2,5 X 20* CM, EM MACARANDUBA/MASSARANDUBA, ANGELIM OU EQUIVALENTE DA REGIAO - BRUTA	SINAPI	M	3,00000000	16,13	48,39
00004425	VIGA NAO APARELHADA *6 X 12* CM, EM MACARANDUBA/MASSARANDUBA, ANGELIM OU EQUIVALENTE DA REGIAO - BRUTA	SINAPI	M	14,00000000	24,15	338,10
TOTAL Material:						527,41
Mão de Obra com Encargos Complementares						
Material	FORTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
88239	AJUDANTE DE CARPINTEIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	3,41950440	22,43	76,69
88262	CARPINTEIRO DE FORMAS COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	12,31021570	29,63	364,75
TOTAL Mão de Obra com Encargos Complementares:						441,44
Serviço						
Serviço	FORTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
92260	INSTALAÇÃO DE TESOURA (INTEIRA OU MEIA), BIAPOIADA, EM MADEIRA NÃO APARELHADA, PARA VÃOS MAIORES OU IGUAIS A 6,0 M E MENORES QUE 8,0 M, INCLUSO IÇAMENTO. AF_10/2025	SINAPI	UN	1,00000000	504,61	504,61
TOTAL Serviço:						504,61
<b>Valor Total:</b>					<b>1.473,46</b>	
<b>Valor Total com BDI:</b>					<b>1.473,46</b>	

**FONTE OFICIAL**

92548 FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE TESOURA INTEIRA EM MADEIRA NÃO APARELHADA, VÃO DE 6 M, PARA TELHA CERAMICA OU DE CONCRETO, INCLUSO IÇAMENTO. AF_07/2019 (UN)						
Material	FORTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
00004400	CAIBRO NAO APARELHADO, *6 X 8* CM, EM MACARANDUBA/MASSARANDUBA, ANGELIM OU EQUIVALENTE DA REGIAO - BRUTA	SINAPI	M	3,50000000	R\$ 13,63	R\$ 47,70
00021142	ESTRIBO COM PARAFUSO EM CHAPA DE FERRO FUNDIDO DE 2" X 3/16" X 35 CM, SECAO "U", PARA MADEIRAMENTO DE TELHADO	SINAPI	UN	1,00000000	R\$ 30,94	R\$ 30,94
00039027	PREGO DE ACO POLIDO COM CABECA 19 X 36 (3 1/4 X 9)	SINAPI	KG	1,65000000	R\$ 16,01	R\$ 26,41
00006193	TABUA NAO APARELHADA *2,5 X 20* CM, EM MACARANDUBA/MASSARANDUBA, ANGELIM OU EQUIVALENTE DA REGIAO - BRUTA	SINAPI	M	3,00000000	R\$ 12,10	R\$ 36,30
00004425	VIGA NAO APARELHADA *6 X 12* CM, EM MACARANDUBA/MASSARANDUBA, ANGELIM OU EQUIVALENTE DA REGIAO - BRUTA	SINAPI	M	14,00000000	R\$ 18,11	R\$ 253,54
TOTAL Material:						R\$ 394,89
Mão de Obra com Encargos Complementares						
Material	FORTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
88239	AJUDANTE DE CARPINTEIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	2,14451236	R\$ 20,89	R\$ 44,79
88262	CARPINTEIRO DE FORMAS COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	H	9,29483002	R\$ 24,58	R\$ 228,46
TOTAL Mão de Obra com Encargos Complementares:						R\$ 273,25
Serviço						
Serviço	FORTE	UNID	COEFICIENTE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL	
92260	INSTALAÇÃO DE TESOURA (INTEIRA OU MEIA), BIAPOIADA, EM MADEIRA NÃO APARELHADA, PARA VÃOS MAIORES OU IGUAIS A 6,0 M E MENORES QUE 8,0 M, INCLUSO IÇAMENTO. AF_07/2019	SINAPI	UN	0,82690480	R\$ 409,15	R\$ 338,32
TOTAL Serviço:						R\$ 338,32
<b>VALOR:</b>					<b>1.006,46</b>	

**CPU PROPOSTA**

Rua Odilon Francisco de Oliveira, 50, Centro, CEP: 58.933-000

pm.pocodantas@yahoo.com.br

www.pocodantas.pb.gov.br

CNPJ n°:01.615.653/0001-48

#### 4. CONCLUSÃO

Diante da análise técnica realizada, constatou-se que a empresa **EKS Construções e Serviços Ltda** apresentou proposta com deságio de aproximadamente 25,00% em relação ao orçamento estimado, acompanhado de alterações indevidas nas composições de custos unitários de serviços referenciados no SINAPI.

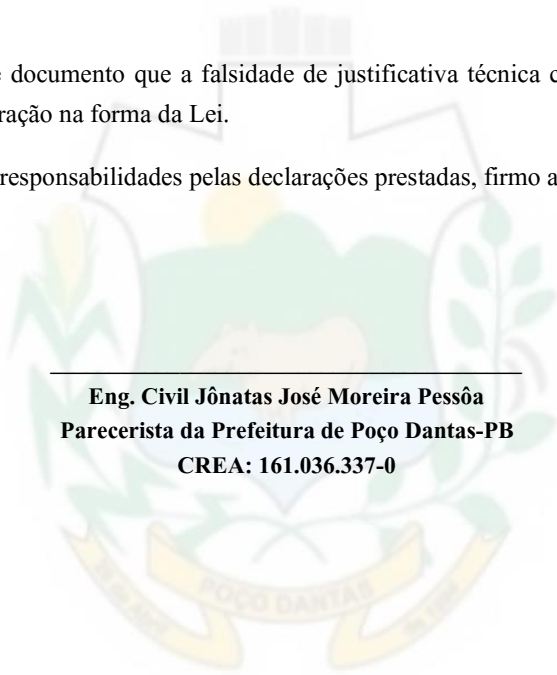
As modificações identificadas alteram a estrutura das composições oficiais, especialmente no que se refere aos insumos de materiais e serviços, o que configura modificação do escopo técnico do projeto básico aprovado.

Considerando que as licitantes somente podem alterar valores unitários ou coeficientes relacionados à produtividade de mão de obra e equipamentos, não sendo permitida a modificação da estrutura das composições de referência, conclui-se que a proposta apresentada não atende aos requisitos técnicos estabelecidos no edital e no projeto básico da obra.

Dessa forma, no que diz respeito aos aspectos técnicos de engenharia, opina-se pela **DESCCLASSIFICAÇÃO /INABILITAÇÃO** da empresa **EKS Construções e Serviços Ltda** para a fase subsequente de habilitação, no âmbito do Certame nº **00001/2026**.

Fico ciente através desse documento que a falsidade de justificativa técnica configura crime previsto no Código Penal Brasileiro, e passível de apuração na forma da Lei.

Nada mais a declarar, e ciente das responsabilidades pelas declarações prestadas, firmo a presente.



**Eng. Civil Jônatas José Moreira Pessôa**  
**Parecerista da Prefeitura de Poço Dantas-PB**  
**CREA: 161.036.337-0**