

PARECER TÉCNICO DA ENGENHARIA

Interessado: Comissão Permanente de Licitação da P.M. de Mamanguape – PB.

Assunto: Análise da Proposta Referente a Concorrência Eletrônica Nº 002/2026.

Objeto: CONSTRUÇÃO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS III, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE MAMANGUAPE – PB.

1. APRESENTAÇÃO

O presente Parecer Técnico tem por objetivo apresentar a análise da proposta técnica e orçamentária apresentada pela empresa JGM CONSTRUTORA LTDA, no âmbito da Concorrência Eletrônica nº 002/2026, cujo objeto consiste na Construção do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, localizado no município de Mamanguape – PB.

A análise foi realizada em conformidade com as disposições do edital e com os princípios que regem as contratações públicas, notadamente os da legalidade, isonomia, julgamento objetivo, vinculação ao instrumento convocatório e economicidade, conforme estabelece a Lei Federal nº 14.133/2021.

Foram avaliados os aspectos técnicos e econômicos da proposta, com foco na sua aderência ao orçamento de referência da Administração, elaborado a partir de bases oficiais de custos da construção civil.

2. DOCUMENTAÇÃO AVALIADA

Para fins desta análise, foram examinados os seguintes documentos apresentados pela licitante:

- Planilha orçamentária detalhada;

- Composições de preços unitários;
- Cronograma físico-financeiro;
- Demonstrativo de encargos sociais;
- Composição do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas).

3. ANÁLISE TÉCNICA

3.1 Planilha Orçamentária e Composições de Preços Unitários

Com relação à planilha orçamentária, foram identificados itens que não correspondem aos constantes na planilha de referência da Prefeitura, o que compromete a aderência da proposta ao orçamento-base e dificulta a verificação da equivalência técnica e financeira dos serviços ofertados.

Exemplos:

Item da Planilha de referência:

CPU1942	Próprio	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO RU PARA DRYWALL, USO INTERNO, COM DUAS FACES SIMPLES E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS SIMPLES PARA PAREDES COM ÁREA LÍQUIDA MAIOR OU IGUAL A 6 M2, COM VÃOS. AF_07/2023_PS	m²
CPU2286	Próprio	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO RU PARA DRYWALL COM ISOLAMENTO ACUSTICO, USO INTERNO, COM DUAS FACES SIMPLES E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS SIMPLES PARA PAREDES COM ÁREA LÍQUIDA MAIOR OU IGUAL A 6 M2, COM VÃOS.	m²
CPU2520	Próprio	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO RU PARA DRYWALL COM ISOLAMENTO ACUSTICO, USO INTERNO, COM DUAS FACES DUPLAS E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS DUPLAS PARA PAREDES COM ÁREA LÍQUIDA MAIOR OU IGUAL A 6 M2, COM VÃOS.	m²
CPU2522	Próprio	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO ST PARA DRYWALL COM ISOLAMENTO ACUSTICO, USO INTERNO, COM DUAS FACES DUPLAS E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS DUPLAS PARA PAREDES COM ÁREA LÍQUIDA MAIOR OU IGUAL A 6 M2, COM VÃOS.	m²

Item da Planilha Proposta (empresa):

96369	SINAPI	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO PARA DRYWALL, USO INTERNO, COM DUAS FACES DUPLAS E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS DUPLAS PARA PAREDES COM ÁREA LÍQUIDA MAIOR OU IGUAL A 6 M2, COM VÃOS. AF_07/2023_PS	m²	106,84
96368	SINAPI	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO PARA DRYWALL, USO INTERNO COM DUAS FACES DUPLAS E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS DUPLAS, SEM VÃOS. AF_07/2023_PS	m²	91,66
96366	SINAPI	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO PARA DRYWALL, USO INTERNO, COM DUAS FACES DUPLAS E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS SIMPLES, SEM VÃOS. AF_07/2023_PS	m²	86,46
96360	SINAPI	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO PARA DRYWALL, USO INTERNO, COM DUAS FACES SIMPLES E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS DUPLAS, SEM VÃOS. AF_07/2023_PS	m²	106

No que se refere às composições de preços unitários, constatou-se que alguns itens da planilha da Prefeitura, originalmente definidos como **composições próprias (CPU)**, foram substituídos pela empresa por composições oriundas de outros bancos de referência, tais como **SINAPI, SBC, ORSE E AGETOP CIVIL**. Tal substituição interfere diretamente na análise, uma vez que as composições possuem critérios de formação de custos, insumos e produtividades distintos, não sendo, portanto, tecnicamente equivalentes às composições adotadas pela Administração.

CPU da proposta (empresa):

1.1.1	Código Banco	Descrição	Tipo	Und	Quant.
Composição	012059 SBC	LOCAÇÃO DE CONTAINER TIPO DEPÓSITO - ÁREA MÍNIMA DE 13,80 M2	INSTALACOES PROVISORIAS	MES	1,0000000
Insumo	010075 SBC	ALUGUEL MENSAL CONTAINER ALMOXARIFADO 6,0x2,4m SEM SANITARIO	Material	MES	0,8032645

CPU de referência:

1.1.1	Código Banco	Descrição	Tipo	Und	Quant.
Composição	CPU2526 Próprio	LOCAÇÃO DE CONTAINER TIPO DEPÓSITO - ÁREA MÍNIMA DE 13,80 M2	SEDI - SERVIÇOS DIVERSOS	UNXMES	1,0000000
Composição Auxiliar	88264 SINAPI	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Livro SINAPI: Cálculos e Parâmetros	H	0,9900000
Composição Auxiliar	88247 SINAPI	AUXILIAR DE ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Livro SINAPI: Cálculos e Parâmetros	H	1,3200000
Composição Auxiliar	88316 SINAPI	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Livro SINAPI: Cálculos e Parâmetros	H	1,3200000
Insumo	CPOS/CDH A.12.000.0210 U 99	Container depósito, módulo metálico em aço galvanizado de 6,0x2,3x2,5m, vão livre, piso de concreto, cimentado, madeira ou material equivalente	Material	UNMES	1,0000000



CPU da proposta (empresa):

1.1.2	Código	Banco	Descrição	Tipo	Und	Quant.
Composição	11703	ORSE	Barracão aberto para apoio à produção (carpintaria, central de armação, oficina, etc.) c/ tesouras, telha 4mm, piso em concreto desmoldado	Mobilização / Instalações Provisórias / Desmobilização	m²	1,0000000
Item	Código	Banco	Descrição	Tipo	Und	Quant.
Composição	5103	ORSE	Regularização Manual	Execução de Cortes e Aterros	m²	1,1740229
Composição	199	ORSE	Madeiramento em massaranduba/madeira de lei, peça serrada p/ telha fibrocimento 4mm tipo Vogatex da Eternit ou similar	Madeiramento	m²	1,1740229
Composição	11702	ORSE	Piso em concreto simples desmoldado, fck = 15 MPa, e = 7 cm - Não inclui formas para juntas de concretagem	Pisos : Cimentados, em Concreto Simples, tipo Tech-Stone e de Alta Resistência	m²	1,1740229
Composição	234	ORSE	Telhamento com telha de fibrocimento ondulada esp = 4mm	Telhamento	m²	1,1740229
Composição	211	ORSE	Madeiramento em massaranduba/madeira de lei, tesoura com vão de 8m a 10 m	Madeiramento	un	0,0352208

CPU de referência:

1.1.2	Código	Banco	Descrição	Tipo	Und	Quant.
Composição	CPU2527	Próprio	BARRACÃO ABERTO PARA APOIO À PRODUÇÃO (CARPINTARIA, CENTRAL DE ARMAÇÃO, OFICINA, ETC.) C/ TESOURAS, TELHA 4MM, PISO EM CONCRETO DESEMPOLADO	SEDI - SERVIÇOS DIVERSOS	m²	1,0000000
Composição Auxiliar	94207	SINAPI	TELHAMENTO COM TELHA ONDULADA DE FIBROCIMENTO E = 6 MM, COM RECOBRIMENTO LATERAL DE 1/4 DE ONDA PARA TELHADO COM INCLINAÇÃO MAIOR QUE 10°, COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSIVE IÇAMENTO. AF_07/2019	Telhamento para Cobertura	m²	1,0000000
Composição Auxiliar	100382	SINAPI	FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE PONTELETS DE MADEIRA NÃO APARELHADA PARA TELHADOS COM ATÉ 2 ÁGUAS E COM TELHA ONDULADA DE FIBROCIMENTO, ALUMÍNIO OU PLÁSTICA EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL TÉRREO, INCLUSIVE TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019	Estrutura e Trama para Cobertura	m²	1,0000000
Composição Auxiliar	97083	SINAPI	COMPACTAÇÃO MECÂNICA DE SOLO PARA EXECUÇÃO DE RADIER, PISO DE CONCRETO OU LAJE SOBRE SOLO, COM COMPACTADOR DE SOLOS A PERCUSSÃO. AF_09/2021	Radier, Piso de Concreto e Laje sobre Solo	m²	1,0000000
Composição Auxiliar	92562	SINAPI	FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE TESOURA INTEIRA EM MADEIRA NÃO APARELHADA, VÃO DE 10 M, PARA TELHA ONDULADA DE FIBROCIMENTO, METÁLICA, PLÁSTICA OU TERMOACÚSTICA, INCLUSIVE IÇAMENTO. AF_07/2019	Estrutura e Trama para Cobertura	UN	0,0300000
Composição Auxiliar	101747	SINAPI	PISO EM CONCRETO 20 MPA PREPARO MECÂNICO, ESPESSURA 7CM. AF_09/2020	Pisos	m²	1,0000000

CPU da proposta (empresa):

1.4.1	Código	Banco	Descrição	Tipo	Und	Quant.
Composição	060105	AGETOP CIVIL	LOCAÇÃO DE ANDAIME METALICO TIPO FACHADEIRO, PEÇAS COM APROXIMADAMENTE 1.2 M DE LARGURA E 2.0 M DE ALTURA. INCLUINDO MONTADOR DE ESTRUTURA METALICA	601	m2xmes	1,0000000
Insumo	0015	AGETOP CIVIL	ANDAIME METALICO FACHADEIRO (ALUGUEL)	Mão de Obra	H	0,0685807
Insumo	2432	AGETOP CIVIL	SERVENTE	Material	m2xmes	0,8829774
Insumo	0005	AGETOP CIVIL	SERVENTE	Mão de Obra	H	0,1371615

CPU de referência:

1.4.1	Código	Banco	Descrição	Tipo	Und	Quant.
Composição	CPU1926	Próprio	LOCAÇÃO DE ANDAIME METALICO TIPO FACHADEIRO, PECAS COM APROXIMADAMENTE 1,20 M DE LARGURA E 2,0 M DE ALTURA, INCLUINDO DIAGONAIS EM X, BARRAS DE LIGACAO, SAPATAS E DEMAIS ITENS NECESSARIOS A MONTAGEM, INCLUSIVE MONTAGEM E DESMONTAGEM	SEDI - SERVIÇOS DIVERSOS	M2XMES	1,0000000
Composição Auxiliar	97063	SINAPI	MONTAGEM E DESMONTAGEM DE ANDAIME MODULAR FACHADEIRO, COM PISO METÁLICO, PARA EDIFÍCIOS COM MÚLTIPLOS PAVIMENTOS (EXCLUSIVE ANDAIME E LIMPEZA). AF_03/2024	Equipamentos de Proteção Coletiva	m²	0,4160000
Insumo	00020193	SINAPI	LOCAÇÃO DE ANDAIME METALICO TIPO FACHADEIRO, PECAS COM APROXIMADAMENTE 1,20 M DE LARGURA E 2,0 M DE ALTURA, INCLUINDO DIAGONAIS EM X, BARRAS DE LIGACAO, SAPATAS E DEMAIS ITENS NECESSARIOS A MONTAGEM (NAO INCLUI INSTALACAO)	Equipamento	M2XMES	1,0000000



CPU da proposta (empresa):

4.2.1	Código Banco	Descrição	Tipo	Und	Quant.
Composição	96369 SINAPI	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO PARA DRYWALL, USO INTERNO, COM DUAS FACES DUPLAS E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS DUPLAS PARA PAREDES COM ÁREA LÍQUIDA MAIOR OU IGUAL A 6 M2, COM VÃOS. AF_07/2023_PS	Paredes em Drywall	m²	1,0000000
Composição Auxiliar	88278 SINAPI	MONTADOR DE ESTRUTURAS METÁLICAS COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Livro SINAPI: Cálculos e Parâmetros	H	0,5643152
Composição Auxiliar	88316 SINAPI	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Livro SINAPI: Cálculos e Parâmetros	H	0,1845341
Insumo	00037586 SINAPI	PINO DE ACO COM ARRUELA CONICA, DIAMETRO ARRUELA = "23" MM E COMP HASTE = "27" MM (ACAO INDIRETA)	Material	CENTO	0,0352420
Insumo	00039432 SINAPI	FITA DE PAPEL REFORCADA COM LAMINA DE METAL PARA REFORCO DE CANTOS DE CHAPA DE GESSO PARA DRYWALL	Material	M	0,9435626
Insumo	00039419 SINAPI	PERFIL GUIA, FORMATO U, EM ACO ZINCADO, PARA ESTRUTURA PAREDE DRYWALL, E = 0,5 MM, 70 X 3000 MM (L X C)	Material	M	1,0854157
Insumo	00039437 SINAPI	PARAFUSO DRY WALL, EM ACO FOSFATIZADO, CABECA TROMBETA E PONTA AGULHA (TA), COMPRIMENTO 45 MM	Material	UN	12,0166261
Insumo	00039435 SINAPI	PARAFUSO DRY WALL, EM ACO FOSFATIZADO, CABECA TROMBETA E PONTA AGULHA (TA), COMPRIMENTO 25 MM	Material	UN	12,0166261
Insumo	00039434 SINAPI	MASSA DE REJUNTE EM PO PARA DRYWALL, A BASE DE GESSO, SECAGEM RAPIDA, PARA TRATAMENTO DE JUNTAS DE CHAPA DE GESSO (NECESSITA ADICAO DE AGUA)	Material	KG	0,6534889
Insumo	00039443 SINAPI	PARAFUSO DRY WALL, EM ACO ZINCADO, CABECA LENTILHA E PONTA BROCA (LB), LARGURA 4,2 MM, COMPRIMENTO 13 MM	Material	UN	0,3238871
Insumo	00039431 SINAPI	FITA DE PAPEL MICROPERFURADO, 50 X 150 MM, PARA TRATAMENTO DE JUNTAS DE CHAPA DE GESSO PARA DRYWALL	Material	M	1,4897854
Insumo	00039413 SINAPI	PLACA / CHAPA DE GESSO ACARTONADO, STANDARD (ST), COR BRANCA, E = 12,5 MM, 1200 X 2400 MM (L X C)	Material	m²	2,5072847
Insumo	00039422 SINAPI	PERFIL MONTANTE, FORMATO C, EM ACO ZINCADO, PARA ESTRUTURA PAREDE DRYWALL, E = 0,5 MM, 70 X 3000 MM (L X C)	Material	M	3,4691221

CPU de referência:

4.2.1	Código Banco	Descrição	Tipo	Und	Quant.
Composição	CPU1942 Próprio	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO RU PARA DRYWALL, USO INTERNO, COM DUAS FACES SIMPLES E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS SIMPLES PARA PAREDES COM ÁREA LÍQUIDA MAIOR OU IGUAL A 6 M2, COM VÃOS. AF_07/2023_PS	SEDI - SERVIÇOS DIVERSOS	m²	1,0000000
Composição Auxiliar	88316 SINAPI	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Livro SINAPI: Cálculos e Parâmetros	H	0,1950000
Composição Auxiliar	88278 SINAPI	MONTADOR DE ESTRUTURA METÁLICA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	Livro SINAPI: Cálculos e Parâmetros	H	0,5950000
Insumo	00039431 SINAPI	FITA DE PAPEL MICROPERFURADO, 50 X 150 MM, PARA TRATAMENTO DE JUNTAS DE CHAPA DE GESSO PARA DRYWALL	Material	M	2,5027000
Insumo	00039435 SINAPI	PARAFUSO DRY WALL, EM ACO FOSFATIZADO, CABECA TROMBETA E PONTA AGULHA (TA), COMPRIMENTO 25 MM	Material	UN	20,1868000
Insumo	00039443 SINAPI	PARAFUSO DRY WALL, EM ACO ZINCADO, CABECA LENTILHA E PONTA BROCA (LB), LARGURA 4,2 MM, COMPRIMENTO 13 MM	Material	UN	0,5441000
Insumo	00039432 SINAPI	FITA DE PAPEL REFORCADA COM LAMINA DE METAL PARA REFORCO DE CANTOS DE CHAPA DE GESSO PARA DRYWALL	Material	M	0,7925000
Insumo	00037586 SINAPI	PINO DE ACO COM ARRUELA CONICA, DIAMETRO ARRUELA = "23" MM E COMP HASTE = "27" MM (ACAO INDIRETA)	Material	CENTO	0,0296000
Insumo	00039434 SINAPI	MASSA DE REJUNTE EM PO PARA DRYWALL, A BASE DE GESSO, SECAGEM RAPIDA, PARA TRATAMENTO DE JUNTAS DE CHAPA DE GESSO (NECESSITA ADICAO DE AGUA)	Material	KG	1,0978000
Insumo	00039417 SINAPI	PLACA / CHAPA DE GESSO ACARTONADO, RESISTENTE A UMIDADE (RU), COR VERDE, E = 12,5 MM, 1200 X 2400 MM (L X C)	Material	m²	2,1060000
Insumo	00039422 SINAPI	PERFIL MONTANTE, FORMATO C, EM ACO ZINCADO, PARA ESTRUTURA PAREDE DRYWALL, E = 0,5 MM, 70 X 3000 MM (L X C)	Material	M	2,9139000
Insumo	00039419 SINAPI	PERFIL GUIA, FORMATO U, EM ACO ZINCADO, PARA ESTRUTURA PAREDE DRYWALL, E = 0,5 MM, 70 X 3000 MM (L X C)	Material	M	0,9117000

3.3 Cronograma Físico-Financeiro

O cronograma físico-financeiro apresentado demonstra:

- Atendimento ao prazo global de execução estabelecido no edital.
- Constatou-se que a empresa agrupou, em um único evento denominado “*Serviços Preliminares e Indiretos*”, serviços de naturezas e momentos distintos de execução, tais como: canteiro de obras, administração local da obra, mobilização e desmobilização, equipamentos de apoio, muro de contenção e muro, distribuindo a execução de todos esses serviços de forma linear e uniforme ao longo dos 12 meses do cronograma.

Essa metodologia não é tecnicamente adequada, pois diversos desses serviços devem ocorrer em fases específicas da obra. O canteiro de obras, por exemplo, é um serviço essencialmente inicial, devendo ser implantado nos primeiros meses para viabilizar o início das atividades construtivas, não sendo razoável sua execução diluída ao longo de todo o prazo contratual.

Da mesma forma, o muro de contenção deve ser executado prioritariamente nas etapas iniciais, por estar diretamente relacionado à estabilidade do terreno e à liberação das frentes de serviço subsequentes. A distribuição uniforme desses serviços ao longo de todo o período compromete a coerência técnica do cronograma físico-financeiro e não reflete a lógica executiva da obra.

Diante do exposto, conclui-se que, embora o cronograma atenda ao prazo global previsto, **apresenta inconsistências técnicas quanto ao sequenciamento e à lógica executiva dos serviços**, não refletindo adequadamente a dinâmica construtiva do empreendimento, razão pela qual **não pode ser considerado plenamente compatível com a execução física da obra, nos moldes apresentados.**

3.4 Encargos Sociais

Após análise da composição dos encargos sociais apresentados na proposta, verificou-se que os percentuais adotados estão em conformidade com a legislação trabalhista e previdenciária vigente, bem como compatíveis com os parâmetros usualmente utilizados nos orçamentos de referência da Administração Pública. Dessa forma, os encargos sociais apresentados pela empresa encontram-se adequados e não apresentam inconsistências técnicas.

3.5 BDI – Benefícios e Despesas Indiretas

A análise do BDI apresentado na proposta demonstra que o percentual adotado encontra-se compatível com a natureza do objeto e em consonância com os parâmetros usualmente praticados em obras públicas, contemplando adequadamente os custos indiretos, tributos, despesas administrativas, riscos e lucro. Dessa forma, o BDI apresentado pela empresa está em conformidade com o edital e com a metodologia adotada pela Administração Pública.

4. CONCLUSÃO

A análise técnica da proposta da empresa **JGM Construtora Ltda.** identificou **inconsistências relevantes** em relação à planilha orçamentária e às composições de preços unitários, especialmente pela **substituição de itens do orçamento de referência por outros itens**, sem comprovação de equivalência técnica. Também foram verificadas **falhas no sequenciamento lógico do cronograma físico-financeiro**, embora o prazo global atenda ao edital.

Ressalta-se que os **encargos sociais** e o **BDI** apresentados estão em conformidade com a legislação e com os parâmetros adotados pela Administração. Contudo, as inconsistências apontadas comprometem a aderência da proposta ao edital.

Dessa forma, conclui-se que, **sob o aspecto técnico da engenharia**, a

proposta **não atende integralmente às exigências do edital**, cabendo à Comissão Permanente de Licitação a adoção das providências administrativas cabíveis.

Mamanguape – PB, 09 de fevereiro de 2026.

Arielle de Arruda Silva
Engenheira civil
CREA: 161894381-2