

PARECER TÉCNICO

PARA: Departamento de Licitações e Contratos do Município de Lagarto

ENDEREÇO: Praça Nossa Senhora da Piedade, nº 13, Centro, CEP 49.400-000
– Lagarto – SE

REFERÊNCIA: Concorrência Eletrônica nº 10/2025 – PML

OBJETO: Registro de preços na prestação de serviços contínuos de manutenção predial corretiva e preventiva em prédios públicos, com o devido fornecimento de materiais e equipamentos, mediante demanda.

EMPRESA ANALISADA: Compac Engenharia Ltda.

1. Contexto e Análise da Proposta:

Após a fase de lances, a empresa Compac Engenharia Ltda. foi convocada a apresentar sua proposta final detalhada, conforme previsto no item 13.1.1 do edital. O referido item exige:

13.1.1. O licitante vencedor, após a fase de lances, será convocado para apresentar sua proposta final detalhada, contendo obrigatoriamente: (...) b) planilha-base com a aplicação do desconto ofertado, demonstrando o impacto do percentual ofertado sobre os serviços típicos da manutenção predial listados na referida planilha;

A empresa apresentou um percentual de desconto global de **20,50%**. No entanto, a análise da planilha-base detalhada revelou discrepâncias significativas na aplicação desse percentual em itens específicos.

2. CONSTATAÇÕES DE DIVERGÊNCIA:

A. ANÁLISE DAS PLANILHA ORÇAMENTÁRIA DE VENDA

A tabela abaixo demonstra a não conformidade, onde os descontos aplicados em itens amostrais divergem do percentual global ofertado:

Item	Descrição do Item	Preço Unit. ORSE (R\$)	Preço Unit. Empresa (R\$)	Desconto Aplicado (%)	Desconto Ofertado (%)	Divergência
01.001	Retelha em cobertura com telha cerâmica tipo canal comum, Itabaiana ou similar.	14,48	12,38	14,50%	20,50%	SIM
01.002	Demolição de madeiramento em coberturas com telhas cerâmicas	34,2	28,37	17,05%	20,50%	SIM
01.003	Reposição de madeiramento p/ ripão 5cm x 6cm, com afastamento de 28cm, (exceto ripão)	67,44	56,39	16,38%	20,50%	SIM
01.004	Limpeza geral	3,18	2,76	13,21%	20,50%	SIM
01.005	Demolição de reboco	11,68	9,68	17,12%	20,50%	SIM
01.006	Chapisco em parede com argamassa traço T1 - 1:3 (cimento / areia)	8,51	7,51	11,75%	20,50%	SIM
01.007	Reboco ou emboço externo, de parede, com argamassa traço t5 - 1:5 (cimento / areia) com Rebotec, espessura 2,0 cm	41,79	36,01	13,83%	20,50%	SIM
01.008	Emassamento de superfície, com aplicação de 02 demãos de massa acrílica, lixamento e retoques - Rev 01	26,76	23,82	10,99%	20,50%	SIM
01.009	Pintura de acabamento com aplicação de 02 demãos de tinta acrílica convencional	23,78	20,86	12,28%	20,50%	SIM

01.010	Pintura de acabamento com lixamento e aplicação de 02 demãos de esmalte sintético sobre madeira - R1	25	22,1	11,60%	20,50%	SIM
01.011	Pintura de acabamento com aplicação de 02 demãos de esmalte sintético sobre superfícies metálicas - R1	25,6	22,76	11,09%	20,50%	SIM
01.012	Montagem de Forro de pvc, em régua larg = 100 mm	38,68	32,11	16,99%	20,50%	SIM
01.013	Remoção de forros de drywall, pvc e fibromineral, de forma manual, sem reaproveitamento. af_09/2023	2,44	2,07	15,16%	20,50%	SIM
01.014	Forro de pvc liso, branco, regua de 20 cm, espessura aproximada de 8 mm, comprimento 6 m (sem colocacao)	43,29	32,4	25,16%	20,50%	SIM
01.015	Revisão de ponto de interruptor com reposição do interruptor	19,09	16,55	13,31%	20,50%	SIM
01.016	Revisão de ponto de tomada simples com reposição da tomada	27,92	23,83	14,65%	20,50%	SIM
01.017	Torneira plástica para lavatório, HERC 1195, 1/2" ou similar	41,24	36,06	12,56%	20,50%	SIM
01.018	Sifão do tipo flexível em pvc 1 x 1.1/2 - fornecimento e instalação. af_01/2020	13,68	11,05	19,23%	20,50%	SIM

01.019	Engate flexível em plástico branco, 1/2" x 30cm - fornecimento e instalação. af_01/2020	12,43	10,76	13,44%	20,50%	SIM
01.020	Assento plástico, universal, branco, para vaso sanitário, tipo convencional.	66,55	54,32	18,38%	20,50%	SIM
01.021	Porta em madeira compensada (virola), lisa, semi-ôca, 0.80 x 2.10 m, inclusive batentes e ferragens	1.168,26	922,37	21,05%	20,50%	SIM
01.022	Fechadura Stam, linha residencial, acabamento inox, externa, ref.1601/09 ou similar	300,72	252,93	15,89%	20,50%	SIM
01.023	Porta em madeira compensada (virola), lisa, semi-ôca, 0.60 x 2.10 m, inclusive batentes e ferragens	1.140,30	901,42	20,95%	20,50%	SIM
01.024	Porta em alumínio de abrir tipo veneziana com guarnição, fixação com parafusos - fornecimento e instalação. af_12/2019	940,82	728,59	22,56%	20,50%	SIM
01.025	Plafon E-27	12,06	10,14	15,92%	20,50%	SIM
01.026	Lâmpada led 50w de potência, luz branca bivolt, marca LLum ou similar	42,82	32,6	23,87%	20,50%	SIM
01.027	Lâmpada led tubular t8 bivolt 18/20 w, base g13	20,59	16,27	20,98%	20,50%	SIM
01.028	Limpeza de calha de zinco	23,42	19,44	16,99%	20,50%	SIM

01.029	Calha em chapa de alumínio lisa nº26, e=0,46mm	112,85	93,68	16,99%	20,50%	SIM
01.030	Remoção, lavagem e reassentamento de telhas de barro tipo colonial	58,34	48,23	17,33%	20,50%	SIM
01.031	Revisão de esquadria de ferro	171,75	136,28	20,65%	20,50%	SIM
01.032	Revisão de esquadrias de alumínio	151,2	128,92	14,74%	20,50%	SIM
01.033	Revisão de janela de madeira (tipo almofadada com escama) com aproveitamento de 70% m050006	317,44	274,79	13,44%	20,50%	SIM
01.034	Revisão de janelas pivotante escamas tipo 1 c/ aproveitamento de 80% do material	145,67	114,08	21,69%	20,50%	SIM
01.035	Revisão de ponto de interruptor com reposição do interruptor e fiação	128,07	112,26	12,34%	20,50%	SIM
01.036	Revisão de ponto de esgoto tipo 2 - Rev. 01	114,6	96,22	16,04%	20,50%	SIM
01.037	Revisão de esquadria de madeira	123,68	100,29	18,91%	20,50%	SIM
01.038	Revisão de ponto de tomada simples com reposição da tomada e da fiação	143,9	124,1	13,76%	20,50%	SIM
01.039	Revisão de ponto de luz tipo 2, em teto ou parede	114,51	100,34	12,37%	20,50%	SIM
01.040	Remoção e reassentamento de telha trapezoidal em alumínio	37,87	31,3	17,35%	20,50%	SIM
01.041	Equipe de corte e solda	241,06	199,38	17,29%	20,50%	SIM
01.042	Refletor Slim LED 200W de potência,	175,33	135,55	22,69%	20,50%	SIM

	branco Frio, 6500k, Autovolt, marca G-light ou similar					
01.043	Pintura de proteção sobre superfícies metálicas com aplicação de 01 demão de tinta anti-corrosiva zarcão - R2	10,15	8,67	14,58%	20,50%	SIM
01.044	Lixamento mecânizado em superfícies metálicas em obras	8,07	6,64	17,72%	20,50%	SIM
01.045	Andaime tubular metálico simples - peça x dia	0,83	0,61	26,51%	20,50%	SIM
01.046	Montagem e desmontagem de andaime metálico tubular simples	5,97	4,93	17,42%	20,50%	SIM
01.047	Telhamento com telha de fibrocimento ondulada esp = 8mm	115,23	88,83	22,91%	20,50%	SIM
01.048	Remoção de telhamento com telhas onduladas fibrocimento ou alumínio	12,22	10,09	17,43%	20,50%	SIM
01.049	Viga de madeira serrada, maçaranduba ou equivalente da região, não aparelhada, seção retangular 6 x 20 cm. af_03/2024	103,11	80,47	21,96%	20,50%	SIM
01.050	Demolição de piso de concreto simples, de forma manual, sem reaproveitamento. af_09/2023	253,07	214,64	15,19%	20,50%	SIM
01.051	Demolição de pavimentação em paralelepípedo ou pré-moldados de	14,01	11,63	16,99%	20,50%	SIM

	concreto c/ reaproveitamento					
01.052	Demolição de pavimentação (capa) asfáltica	6,36	5,15	19,03%	20,50%	SIM
01.053	Escavação manual de vala ou cava em material de 2ª categoria, profundidade até 1,50m	117,06	97,17	16,99%	20,50%	SIM
01.054	Colchão de areia	164,81	127,86	22,42%	20,50%	SIM
01.055	Fornecimento e assentamento de tubo de concreto armado ca2 d=0,40 m	235,53	186,38	20,87%	20,50%	SIM
01.056	Reaterro manual de valas, com placa vibratória. af_08/2023	27,56	23,94	13,13%	20,50%	SIM
01.057	Piso em concreto simples desempolado, fck = 21 MPa, e = 10 cm - Não inclui formas para juntas de concretagem	99,73	83,41	16,36%	20,50%	SIM
01.058	Reassentamento de paralelepípedos, rejuntamento com argamassa, com reaproveitamento dos paralelepípedos - incluso retirada e colocação do material. af_12/2020	94,82	83,09	12,37%	20,50%	SIM
01.059	Reposição de pavimentação asfáltica, incluindo pintura de ligação, fornecimento e aplicação de CAUQ	86,58	64,63	25,35%	20,50%	SIM

01.060	Caixa de passagem em alvenaria de tijolos maciços esp. = 0,17m, dim. int. = 1.00 x 1.00 x 1,00m	2.417,48	2.105,88	12,89%	20,50%	SIM
01.061	Remoção e reposição de piso em pedra portuguesa sobre camada de areia	137,72	120,29	12,66%	20,50%	SIM
01.062	Limpeza de piso de mármore/granito utilizando detergente neutro e escovação manual. af_04/2019	9,43	8,02	14,95%	20,50%	SIM
01.063	Luminária decorativa hermética para iluminação pública, base alumínio fundido, difusor esférico em acrílico transparente, com poste de 2,5m (tecnolux - ref.cw-350/1 ou similar), inclusive lâmpada e reator	2.465,35	1.856,15	24,71%	20,50%	SIM
01.064	Luminária hermética com difusor esférico em acrílico cristal ou leitoso, tecnolux ref. cw-360/1 (ou similar)	1.030,43	771,4	25,14%	20,50%	SIM
01.065	Limpeza de revestimento cerâmico em parede utilizando detergente neutro e escovação manual. af_04/2019	2,12	1,83	13,68%	20,50%	SIM



01.066	Grade de ferro com barra quadrada de 1/2" na vertical, quatro barras de ferro chata de 1 1/2"x3/16" na horizontal e montantes em perfil "u" dobrado de udc, de 75 x 38 x 2,65mm, inclus. portão, mureta h=0,35m revest c/ pedra miracema (padrão ESCOLAS)	698,75	579,73	17,03%	20,50%	SIM
01.067	Conjunto com 03 lixeiras em fibra de vidro, com capacidade 20l cada, com tampa vai e vem	504,01	381,86	24,24%	20,50%	SIM
01.068	Pintura para exteriores, sobre paredes, com lixamento, aplicação de 01 demão de líquido selador acrílico e 02 demãos de tinta pva latex convencional para exteriores	31,61	27,21	13,92%	20,50%	SIM
01.069	Pintura de acabamento com aplicação de 02 demãos de tinta PVA latex para interiores/exteriores - cores especiais misturadas em máquina, tons claros (marfim, pérola, etc) -Rev 01	20,98	18,06	13,92%	20,50%	SIM
01.070	Pintura de acabamento com aplicação de 02 demãos de tinta PVA latex para interiores/exteriores	23,25	20,36	12,43%	20,50%	SIM

	- cores especiais misturadas em máquina, tons fortes (laranja, vermelho, mostarda, verde limão, etc)					
01.071	Luminária tipo Globo, d=20cm, com lâmpada fluorescente compacta PL 23w, Multinadir ou similar	102,36	78,92	22,90%	20,50%	SIM
01.072	Grama esmeralda em placas, fornecimento e plantio	28,35	16,89	40,42%	20,50%	SIM
01.073	Planta - Ixora rei vermelha (ixora coccinea red), fornecimento e plantio	35,17	27,11	22,92%	20,50%	SIM
01.074	Planta - Ixora amarela (ixora coccinea yellow), fornecimento e plantio	32	24,74	22,69%	20,50%	SIM
01.075	Coleta e carga manuais de entulho	23,42	19,44	16,99%	20,50%	SIM
01.076	Locação de caixa coletora de entulho capacidade 5 m ³ (Local: Aracaju), prazo máximo de 7 dias, inclusive descarte. Rev 01_03/2025	441,84	330,78	25,14%	20,50%	SIM
01.077	Impermeabilização c/ manta asfáltica aluminizada 3mm, estruturada com não-tecido de poliéster, inclusive aplicação de 1 demão de primer	169,43	137,28	18,98%	20,50%	SIM
01.078	Fechadura para porta externa, linha Colonial, ref.803-04	183,62	163,22	11,11%	20,50%	SIM

	EZL, marca Stam ou similar					
01.079	Dobradiça de ferro cromado 3" x 2 1/2" com anéis e parafusos	113,01	90,67	19,77%	20,50%	SIM
01.080	Bancada de granito cinza polido, de 0,50 x 0,60 m, para lavatório - fornecimento e instalação. af_01/2020	417,35	331,64	20,54%	20,50%	ADMISSÍVEL
01.081	Vaso sanitário convencional, linha popular, c/caixa de descarga de sobrepor AKROS ou similar, assento plástico universal branco, conjunto de fixação, tubo de ligação e engate plástico - Rev 04	544,88	432,25	20,67%	20,50%	SIM
01.082	Sifão para lavatório em PVC, ASTRA SC3, 1 1/2" x 40 mm, acabamento branco ou similar	46,77	40,19	14,07%	20,50%	SIM
01.083	Cuba de embutir, circular, linha carrara L41, DECA ou similar, inclusive sifão cromado, válvula cromada para pia e engate cromado	558,42	436,55	21,82%	20,50%	SIM
01.084	Caixa de descarga de sobrepor completa akros ou similar	86,9	66,81	23,12%	20,50%	SIM
01.085	Torneira cromada para lavatório, ESTEVES, convencional, linha Mônaco VTL 140 (1190), 1/2" ou similar	120,4	95,31	20,84%	20,50%	SIM

01.086	Piso em concreto simples despolado, fck = 21 MPa, e = 7 cm, com forma em quadros 2,0x2,0m, para juntas de concretagem - tres usos	68,76	57,32	16,64%	20,50%	SIM
01.087	Regularização de base para revest. de pisos com arg. traço t4, esp. média = 2,5cm	33,82	29,83	11,80%	20,50%	SIM
01.088	Auxiliar de eletricista com encargos complementares	28,27	24,03	15,00%	20,50%	SIM
01.089	Eletricista com encargos complementares	33,66	24,99	25,76%	20,50%	SIM
01.090	Poste em aço galvanizado, para iluminação pública, cônico, contínuo, reto, h=6.00m, d=126mm (base) e d=60mm (topo)ref.1006/B, incl.base concreto	2.500,75	1.905,66	23,80%	20,50%	SIM
01.091	Suporte de fixação em aço galvanizado a fogo, para luminária pública de 02 pétalas, encaixe em poste com topo de Ø de 48mm/60,3mm, encaixe da luminária de Ø de 48mm/60,3mm.	269,35	202,03	24,99%	20,50%	SIM
01.092	Caixa de passagem em alvenaria de tijolos maciços esp. = 0,12m, dim. int. = 0,30 x 0,30 x 0,50m	234,02	203,65	12,98%	20,50%	SIM

01.093	Cabo de cobre flexível isolado, seção 4mm ² , 450/750v / 70°C	12,03	10,31	14,30%	20,50%	SIM
01.094	Poste oficial para volei em aço galvanizado d=3", c/esticador e catraca	1.270,15	950,87	25,14%	20,50%	SIM
01.095	Rede para volei profissional, em nylon e com medidor de altura	312,05	233,6	25,14%	20,50%	SIM
01.096	Reassentamento de blocos retangular para piso intertravado, espessura de 6 cm, em calçada, com reaproveitamento dos blocos retangular - incluso retirada e colocação do material. af_12/2020	46,33	40,39	12,82%	20,50%	SIM

As inconsistências identificadas em diversos itens da planilha demonstram que a proposta da empresa não reflete a aplicação uniforme e linear do desconto global ofertado (20,50%) sobre a base de preços de referência (ORSE), conforme exigido pelo instrumento convocatório.

A disparidade dos percentuais apresentados promove um desequilíbrio na estrutura de pagamentos dos serviços. Constatou-se que vários serviços de grande relevância e maior probabilidade de execução ficaram com descontos inferiores ao ofertado, enquanto serviços de baixa relevância ou menor materialidade receberam descontos maiores. Tal prática gera uma desproporcionalidade nos valores a serem pagos, o que pode, em última análise, provocar prejuízo ao erário público municipal, caso a distribuição dos serviços durante a execução contratual não seja perfeitamente proporcional à distribuição dos valores na planilha.

B. REDUÇÃO EXPRESSIVA NOS PREÇOS DOS INSUMOS

A análise se faz necessária em virtude do desconto expressivo oferecido pela licitante em relação ao preço de referência estimado pela Administração e aos demais concorrentes, o que levanta a suspeita de inexecutabilidade, conforme previsto na legislação vigente e no edital do certame.

Procedeu-se à análise detalhada da planilha de composição de custos apresentada pela licitante, confrontando os preços unitários dos insumos com:

- Sistemas de referência oficiais (ORSE/SINAPI);
- Preços de contratações similares recentes pela Administração.

RISCOS E COMPROMETIMENTO DA EXECUÇÃO

A aceitação da proposta nestes termos pode acarretar sérios riscos à Administração Pública, tais como:

- Comprometimento da qualidade dos insumos a serem utilizados ou dos serviços a serem prestados;
- Interrupção da execução contratual por incapacidade financeira da contratada;
- Pleito futuro e infundado de reequilíbrio econômico-financeiro;
- Afronta aos princípios da isonomia e da competitividade, ao permitir uma oferta "aventureira" que desequilibra o certame.

Dessa forma, **caberia solicitar a apresentação de comprovação de executabilidade** relativa aos itens listados abaixo:

CÓDIGO	INSUMOS/ SERVIÇOS TERCEIRIZADOS	CUSTO REFERÊNCIA	CUSTO EMPRESA	DESCONTO
02507/ORSE	Vassoura mecânica CMV: VM 7 rebocável ou equivalente	14,37	1,52	89,42%
02453/ORSE	Caminhão esparg. asf. 6000 l	69,19	18,34	73,49%
02499/ORSE	Trator agrícola pneu (massey ferguson - mf 292/4 - 105,0 hp)	84,86	25,01	70,53%
02496/ORSE	Tanque estacionário 30.000 l (pre-aquecedor taa-serpentina ou equivalente)	17,68	7,75	56,17%
04335/SINAPI	Parafuso frances zincado, diametro 1/2", comprimento 12", com porca e arruela lisa media	15,27	9,53	37,59%

37373/SINAPI	Seguro - horista (coletado caixa - encargos complementares)	0,08	0,05	37,50%
44329/SINAPI	Detergente neutro uso geral, concentrado	17,92	12,55	29,97%
01607/SINAPI	Conjunto arruelas de vedacao 5/16" para telha fibrocimento (um a arruela metalica e uma arruela pvc - conicas)	0,32	0,23	28,13%
39017/SINAPI	Espacador / distanciador circular com entrada lateral, em plas tico, para vergalhao *4,2 a 12,5* mm, cobrimento 20 mm	0,22	0,16	27,27%
04823/SINAPI	Massa plastica para marmore/granito	37,81	27,63	26,92%
37371/SINAPI	Transporte - horista (coletado caixa - encargos complementares)	0,85	0,63	25,88%
00160/ORSE	Aluguel de andaime metálico tubular simples - aluguel diário p or peça	0,66	0,49	25,76%
10394/ORSE	Bucha em liga zamak para eletroduto 16mm, d=1/2"	0,35	0,26	25,71%
01106/SINAPI	Cal hidratada ch-i para argamassas	1,25	0,93	25,60%
04711/ORSE	Telha cerâmica tipo colonial, simples, não resinada, comp=50cm , 26 un/m ² (Itabaiana ou similar)	0,9	0,67	25,56%
00939/SINAPI	Fio de cobre, solido, classe 1, isolacao em pvc/a, antichama b wf-b, 450/750v, secao nominal 2,5 mm ²	2,75	2,05	25,45%

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, a proposta da empresa Compac Engenharia Ltda. encontra-se em **desacordo** com o item 13.1.1, alínea "b", do Edital da Concorrência Eletrônica nº 10/2025.

Os valores apresentados na planilha-base não condizem com a aplicação uniforme e esperada do percentual de desconto global ofertado (20,50%) sobre os preços de referência da Tabela ORSE. A ausência de conformidade com as regras do edital compromete a isonomia do certame, a transparência na formação de preços e a segurança jurídica para a Administração Pública na futura execução contratual.



Opina-se, portanto, pela **desclassificação** da proposta da referida empresa, devendo o processo licitatório prosseguir com a convocação da próxima classificada, conforme as normas editalícias e a legislação vigente (Lei nº 14.133/2021).

Lagarto – SE, 23 de dezembro de 2025.

Daniel Morais de Andrade Lima
Engenheiro Civil CREA 270416070-8