

NOTA TÉCNICA Nº 001/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 12993/2025

MODALIDADE: Pregão Eletrônico (SRP) nº 062/2025

OBJETO: Registro de Preços para **prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva**, com **fornecimento de materiais, ferramentas e equipamentos**, para atendimento das unidades de saúde e setores administrativos da SESAU/Alagoínhas, conforme Edital e anexos (TR, planilhas e composições).

LOTE: 01

LICITANTE ANALISADA: SANTA FÉ ENGENHARIA LTDA – CNPJ 25.035.423/0001-78

ASSUNTO: Verificação de enquadramento no **critério objetivo de inexequibilidade (< 75%)**, consistência documental da “carta de exequibilidade” e conformidade ao Edital.

1. FINALIDADE

Esta Nota Técnica tem por finalidade subsidiar a decisão administrativa quanto à **aceitabilidade e exequibilidade** da proposta apresentada pela licitante acima identificada, com fundamento no **Edital do PE nº 062/2025**, no **Termo de Referência**, na **Planilha Orçamentária/Composições da Administração**, e na **Lei nº 14.133/2021**, especialmente quanto aos princípios do **julgamento objetivo, isonomia, vinculação ao instrumento convocatório, legalidade, eficiência e seleção da proposta mais vantajosa**.

2. DOCUMENTOS ANALISADOS

- a) Edital do PE nº 062/2025 (republicação) e anexos;
- b) Planilha Orçamentária Sintética da Administração (Lote 01) e composições;
- c) Proposta/Planilha Sintética da licitante e composições analíticas;
- d) Carta/Relatório de “Exequibilidade” apresentada pela licitante;

3. DADOS OBJETIVOS DO LOTE E DA PROPOSTA (FATOS)

3.1. Valor orçado/estimado pela Administração – Lote 01: R\$ 6.785.089,99.

3.2. Valor ofertado pela licitante (conforme proposta detalhada): R\$ 4.799.177,15.

3.3. Valor apresentado no ranking/sistema: R\$ 4.799.200,00.

3.4. Percentuais (cálculo objetivo):



- Proposta / Orçado = $4.799.177,15 \div 6.785.089,99 \approx 0,7073 \rightarrow 70,73\%$ do orçamento.
- Desconto equivalente $\approx 29,27\%$.

4. ENQUADRAMENTO EDITALÍCIO – CRITÉRIO OBJETIVO DE INEXEQUIBILIDADE (ITEM 6.7)

O Edital estabelece regra objetiva de inexecuibilidade para propostas **inferiores a 75%** do valor orçado pela Administração (com remissão ao art. 59, inciso V, §4º da Lei 14.133/2021).

Como demonstrado no item 3.5, a proposta da licitante corresponde a **70,73%** do orçamento do Lote 01, portanto **inferior ao patamar de 75%**.

Conclusão objetiva: a proposta encontra-se **enquadrada no item 6.7 do Edital**, atraindo presunção/critério objetivo de inexecuibilidade, exigindo comprovação **técnica, documental e mensurável** para eventual superação.

5. MARCO LEGAL – DEVER DE AVALIAR EXEQUIBILIDADE COM CRITÉRIOS OBJETIVOS E PROVA MENSURÁVEL

Nos termos da **Lei nº 14.133/2021**, a exequibilidade deve ser apreciada pela Administração com base em **critérios objetivos**, cabendo ao licitante, quando provocado e/ou quando a situação assim exigir, apresentar **comprovação da viabilidade econômico-financeira** por meios **documentais e verificáveis**, e não por alegações genéricas.

Além disso, o dever de decisão motivada impõe que a Administração avalie não apenas a “forma” da planilha, mas a **viabilidade real de execução**, especialmente em contratos com:

- **fornecimento de materiais**,
- demanda variável (SRP), e
- exigência de **atendimento emergencial** com prazos rígidos.
-

6. ANÁLISE TÉCNICA (ENGENHARIA CIVIL / ORÇAMENTO / OPERAÇÃO)

6.1. Natureza do objeto: manutenção predial continuada com prontidão operacional

Este contrato não é “obra com produção linear”. Trata-se de **manutenção predial continuada**, com acionamento por OS/chamados e exigências de resposta rápida. Isso exige custos indiretos e estrutura mínima que **não desaparecem** com deságio:

- equipe mínima e supervisão;
- mobilização e deslocamento;
- frota/veículos e ferramental;
- estoque mínimo e reposição rápida;
- administração local (gestão de chamados);
- custos de improdutividade/ociosidade para manter SLA.

6.2. SLA do Termo de Referência: Nível A em até 120 minutos

O TR prevê **Nível A** com atendimento **em até 120 minutos**, inclusive fora de horário, fins de semana e feriados (obrigação típica de prontidão).

Tecnicamente, isso requer **dimensionamento operacional mínimo**: quantas equipes, regime de plantão/sobreaviso, onde estarão alocadas, tempo médio de deslocamento, base de apoio, estoque crítico, e custo fixo associado.

Achado: a licitante não demonstrou de forma mensurável, em sua justificativa, o **dimensionamento operacional** necessário para cumprir o SLA com o preço ofertado. Em contratos SRP, a ausência dessa demonstração é indicativo objetivo de risco de **inadimplemento**, atrasos, execução mínima, ou pleitos futuros de recomposição.

6.3. “Carta/Relatório de Exequibilidade” – caráter declaratório e insuficiência de lastro técnico-mensurável.

A licitante apresentou documento intitulado “**Comprovação da exequibilidade**”, afirmando que “**pode garantir a execução do objeto**” e que “**dispõe de todas as condições para cumprir o termo de referência, especificações, quantidades e exigências contidas no Edital e seus anexos**”.

Todavia, o conteúdo apresentado **não traz demonstração técnica e mensurável**, com rastreabilidade suficiente para sustentar a viabilidade econômico-operacional do preço ofertado, mantendo-se **predominantemente declaratório**, baseado em descrições de estrutura, imagens e alegações, sem elementos verificáveis mínimos.

6.3.1. Estrutura organizacional citada sem dimensionamento operacional e sem plano de atendimento (SLA)

A Carta menciona a existência de setores internos (**Planejamento/Orçamento, Compras e Financeiro**) como justificativa de capacidade. Entretanto, **não apresenta**:

- quadro de equipes (quantitativos, funções e regime de trabalho);
- escala de plantão/sobreaviso e cobertura fora do horário comercial;
- base(s) de apoio e logística de deslocamento;
- tempos de atendimento e critérios de acionamento;
- quantitativo mínimo simultâneo para atendimento;
- memória de cálculo demonstrando como a estrutura declarada sustenta o **SLA exigido**.

6.3.2. Materiais e logística: alegação de armazém/estoque sem prova documental de custo, propriedade, suficiência e reposição

A licitante afirma dispor de “**armazém próprio**” e “**estoque próprio**”, destacando itens e materiais (inclusive tintas e insumos recorrentes), e sustenta que isso garantiria agilidade e redução de custos. Contudo, **não anexa** documentação comprobatória mínima que permita aferição objetiva, tais como:

- notas fiscais recentes e compatíveis com o escopo;
- contratos formais/atas com fornecedores;
- curva de consumo e política de reposição;
- comprovação de propriedade/disponibilidade jurídica;
- quantitativos efetivamente disponíveis (estoque) em relação à demanda do TR.

Em síntese, há **declaração de disponibilidade**, porém **sem rastreabilidade documental** quanto a custo real, suficiência e logística de reposição para fornecimento contínuo.

6.3.3. Rede de fornecedores/cooperativas: alegação genérica sem evidência de preços efetivos praticados

A Carta sustenta que a empresa participa de cooperativas e que isso viabilizaria aquisição de insumos “**a valores mais acessíveis**”, com ganhos de eficiência. Todavia, **não apresenta**:

- cotações formais;
- contratos de fornecimento;
- tabelas de preços negociados e condições comerciais;
- prazos/condições de entrega;
- mínimos de compra;
- evidências que vinculem tais alegações ao preço unitário efetivamente ofertado.

Assim, trata-se de justificativa **não mensurável** para fins de comprovação de exequibilidade.

6.3.4. Ausência de memória de cálculo e de demonstração objetiva do custo direto/indireto compatível com o preço

Ainda que o documento reconheça que o desconto elevado pode gerar “**dúvidas e inseguranças**” e que a justificativa se presta a afastar “**possível proposta inexecutável**”, não apresenta memória de cálculo robusta e auditável, especialmente quanto a:

- custo direto (mão de obra/insumos/equipamentos) com parâmetros de produtividade;
- custos indiretos de prontidão (SLA), mobilização, deslocamentos e estrutura;
- comprovação fiscal/contábil do lastro para fornecimento contínuo de materiais.

Síntese técnica: o documento descreve estrutura e alegações, porém **não comprova**, com evidências verificáveis e mensuráveis, a exequibilidade do preço ofertado frente às exigências do objeto (SRP, fornecimento de materiais e atendimento sob demanda).

6.4. Compatibilidade técnica-operacional: itens e quantidades mínimas exigidas (Edital/TR) × documentação apresentada

O Edital exige comprovação de aptidão técnico-operacional mediante atestados que demonstrem execução de serviços pertinentes e compatíveis em características e quantidades mínimas. Na verificação dos itens destacados no TR/Edital, observaram-se divergências relevantes de escopo, unidade e/ou quantitativo, a exemplo de

Descrição	UND.	QNT
FORRO EM RÉGUAS DE PVC, FRISADO, PARA AMBIENTES COMERCIAIS, INCLUSIVE ESTRUTURA BIDIRECIONAL DE FIXAÇÃO. AF 08/2023 PS	M2	300
EMASSAMENTO EM PAREDE COM MASSA CORRIDA (PVA), DUAS (2) DEMÃOS, INCLUSIVE LIXAMENTO PARA PINTURA	M2	3.000,00
APLICAÇÃO MANUAL DE PINTURA COM TINTA LÁTEX PVA EM PAREDES, DUAS DEMÃOS. AF 06/2014	M2	4.000,00
ESTRUTURA DE MADEIRA PARA COBERTURA COM TELHAS ONDULADAS DE FIBROCIMENTO, ALUMÍNIO OU PLÁSTICAS, NO(S) VAO(S):- ATE 10,00 M	M2	400
TELHAMENTO COM TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, TIPO COLONIAL, COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSIVE TRANSPORTE VERTICAL. AF 07/2019	M2	873,00
REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PISO COM PLACAS TIPO ESMALTADA DE DIMENSÕES 35X35 CM APLICADA EM AMBIENTES DE ÁREA ENTRE 5 M2 E 10 M2. AF 02/2023 PE	M2	250
REVISÃO EM COBERTURA COM TELHA CERÂMICA TIPO CANAL COMUM, ITABAIANA OU SIMILAR, COM REPOSIÇÃO DE 50% DO MATERIAL	M2	661,5

- Para o serviço “Revisão em cobertura ... com reposição de 50% do material” (m² 661,5), foram localizados registros com escopo distinto (substituição de até 30% ou 40%) e, ainda, com unidade de medição diversa (“Unidade/Unid.”), o que impede a equivalência direta com o exigido (m² e reposição de 50%).
- Para “Aplicação manual de pintura com tinta látex PVA em paredes, duas demãos” (m² 4.000,00), o somatório identificado nos atestados apresentados totaliza 3.909,34 m², ficando abaixo do mínimo exigido (diferença de 90,66 m²), salvo comprovação complementar formal e verificável.

6.4.1. Qualificação técnico-profissional (CAT) – compatibilidade por item/escopo (equivalência técnica)

Quanto à qualificação **técnico-profissional**, verifica-se a necessidade de comprovação de experiência do responsável técnico em **serviços compatíveis com o objeto**, nos termos do

editais, não se confundindo com a qualificação técnico-operacional, que é aferida por quantitativos mínimos.

No caso analisado, identificou-se incompatibilidade **por escopo e unidade de medição** em item essencial do TR, a exemplo de:

- **Revisão em cobertura com telha cerâmica, com reposição de 50% do material (TR: 661,5 m²):** a documentação apresentada não comprova a equivalência técnica exigida, pois foram identificados registros com **percentual diverso (30%/40%) e unidade de medição distinta (UNID)**, enquanto o TR exige comprovação em m² com reposição de 50% do material. Tal divergência de escopo e unidade **impede o reconhecimento de equivalência** ao item requerido.

6.5. Cruzamento Planilha de Referência (Administração) × Planilha da Licitante – identificação de subpreços relevantes (≥ 30%)

Realizou-se o cruzamento entre preços unitários de referência da Administração e os preços unitários ofertados, identificando-se itens com subpreço igual ou superior a 30%, concentrados em serviços de alta relevância operacional e grande volume:

a) Revisão em cobertura com telha cerâmica (ORSE 9210):

Administração R\$ 152,93/m²

Licitante R\$ 104,15/m²

Diferença -31,90%

Impacto estimado (qtd. do TR): ≈ R\$ 64.538,00.

b) Forro em régua de PVC (SINAPI 96116):

Administração R\$ 91,23/m²

Licitante R\$ 62,76/m²

Diferença -31,21%

Impacto estimado (qtd. do TR): ≈ R\$ 20.154,00.

c) Pintura látex PVA – duas demãos (item 22.6):

Administração R\$ 19,89/m²

Licitante R\$ 13,65/m²

Diferença -31,37%

Impacto estimado (qtd. do TR): ≈ R\$ 147.321,00.

Impacto financeiro total comprovado (itens $\geq 30\%$): $\approx$ R\$ 232.013,00.

Observação técnica: embora diversos itens apresentem variação na faixa de -25% a -28%, os três itens acima ultrapassam 30% de forma objetiva e recaem sobre blocos críticos (cobertura, forro e pintura), de caráter recorrente em manutenção predial, com fornecimento de materiais e execução em altura, indicando compressão direta de insumos, produtividade e encargos indiretos.

6.6. Análise de composições analíticas – indícios técnicos de inexecuibilidade (produtividade e insumos)

A documentação de composição analítica apresentada foi examinada quanto à coerência técnica mínima entre serviço, produtividades, coeficientes e insumos. Foram identificados indícios relevantes de subdimensionamento, capazes de comprometer a exequibilidade material:

6.6.1. ITEM 9.2 – Revisão em cobertura (ORSE 9210) – subdimensionamento de mão de obra (coeficientes incompatíveis com o escopo)

Na composição analítica apresentada para o item ORSE 9210 – Revisão em cobertura, a licitante adota coeficientes de mão de obra nos seguintes termos:

- Servente: 0,027 h/m²
- Carpinteiro: 0,013 h/m²

Esses coeficientes equivalem, em ordem de grandeza, a aproximadamente 1 a 2 minutos de mão de obra por m², o que se mostra incompatível com a execução regular do serviço descrito, que envolve, minimamente, atividades como remoção parcial de telhas, substituição/reposição de peças, reposicionamento, fixação, ajuste e alinhamento do conjunto. Assim, os parâmetros de produtividade adotados indicam custo de mão de obra subdimensionado, sem memória de cálculo que sustente as condições reais de execução

6.6.2. Emassamento – inconsistência metodológica da composição (parâmetros não demonstrados)

Em composições de emassamento, observam-se estruturas com parâmetros não demonstrados (ex.: produtividade fixada sem memória técnica, ausência/zeramento de custos de equipamentos ou campos essenciais), reduzindo a confiabilidade do preço unitário resultante e impedindo aferição técnica adequada do custo real do serviço.

7. MATERIAIS INCLUSOS – PROVA DOCUMENTAL (E POR QUE “FOTOS” NÃO COMPROVAM)

Considerando que o objeto inclui **fornecimento de materiais**, eventual alegação de que a empresa possui “estoque próprio”, “almoxarifado” ou “materiais disponíveis” precisa

ser comprovada por **prova documental e mensurável**, pois **fotos/imagens** não demonstram:

1. **Custo de aquisição dos materiais** (não comprova preço de compra nem viabilidade);
2. **Propriedade** (materiais podem ser de terceiros, sem disponibilidade jurídica);
3. **Adequação técnica ao projeto/TR** (especificação, qualidade, norma, equivalência);
4. **Suficiência quantitativa** (quantidade efetiva, curva de consumo e reposição);
5. **Custos de logística, armazenamento, perdas e reposição** (custos indiretos reais do fornecimento contínuo).

Em termos contábeis/financeiros, se a empresa afirma disponibilidade de materiais de forma estrutural, isso deve ter reflexo e coerência com **documentação fiscal/contábil** (ex.: saldos/estoques, notas fiscais, contratos de fornecimento, política de reposição), sob pena de ser mera ilustração sem validade técnica para exequibilidade.

8. CONCLUSÃO TÉCNICO-JURÍDICA

Diante do exposto, verifica-se que a proposta da licitante corresponde a aproximadamente **70,73%** do valor orçado do **Lote 01**, situando-se **abaixo do patamar de 75%** e, portanto, **enquadrando-se no critério objetivo de inexecubilidade** previsto no **item 6.7 do Edital**. No entanto, a documentação apresentada para sustentar a exequibilidade mostra-se **predominantemente declaratória**, sem comprovação **técnica, documental e mensurável** apta a afastar o enquadramento, notadamente quanto:

- ao dimensionamento operacional compatível com o **SLA do Nível A (120 minutos)**;
- aos custos de **prontidão e logística** inerentes ao atendimento sob demanda (SRP);
- à comprovação documental do **fornecimento de materiais** (aquisição, estoque, reposição e logística)

Adicionalmente, o cruzamento **Administração × Licitante** evidenciou **subpreços ≥ 30%** em itens críticos (cobertura, forro e pintura), com impacto aproximado de **R\$ 232.013,00**, o que reforça a necessidade de lastro técnico robusto para demonstrar a viabilidade real de execução.

Por fim, e de forma decisiva, verificou-se **não atendimento à qualificação técnica operacional** exigida no Edital, uma vez que os documentos/atestados apresentados **não comprovam os quantitativos mínimos** requeridos para serviços essenciais, seja por **insuficiência de metragem**, seja por **divergência de escopo e unidade de medição**, a exemplo de:

- **pintura látex PVA, duas demãos**, com comprovação inferior ao mínimo exigido;

- **revisão em cobertura com reposição de 50% do material**, cuja documentação apresentada indica percentual diverso (30%/40%) unidade distinta (**UNID**), inviabilizando a comprovação do quantitativo mínimo em **m²**.

Diante desse conjunto, conclui-se que a proposta apresenta **risco concreto de inexecutabilidade material** e que a licitante **não comprovou a aptidão técnico-operacional nos quantitativos mínimos exigidos**.

9. ENCAMINHAMENTO / PARECER

Opina-se pela **DESCCLASSIFICAÇÃO** da proposta da licitante **SANTA FÉ ENGENHARIA LTDA no Lote 01**, com fundamento no **item 6.7 do Edital** (proposta inferior a 75% do valor orçado) e na **não comprovação técnica, documental e mensurável** da exequibilidade, especialmente frente às exigências operacionais do Termo de Referência (SLA Nível A – 120 minutos) e ao fornecimento de materiais e às **insuficiências e inconsistências técnicas e quantitativas** constatadas na documentação apresentada, inclusive quanto à comprovação de aptidão nos quantitativos mínimos exigidos.

10. MINUTA DE DESPACHO

Considerando que a proposta apresentada pela licitante **SANTA FÉ ENGENHARIA LTDA** totaliza **R\$ 4.799.177,15**, correspondente a aproximadamente **70,73%** do valor orçado do **Lote 01 (R\$ 6.785.089,99)**, resta configurado o enquadramento no **item 6.7 do Edital**, por se tratar de proposta **inferior a 75%** do valor estimado pela Administração.

Considerando, ainda, que a documentação apresentada a título de comprovação de exequibilidade mostra-se **predominantemente declaratória**, sem suporte **técnico, documental e mensurável** apto a demonstrar a viabilidade econômico-operacional da execução do objeto, especialmente quanto:

- ao dimensionamento operacional compatível com o **SLA do Nível A (120 minutos)**, inclusive em regime de prontidão;
- aos custos de **mobilização, prontidão e logística** inerentes ao atendimento sob demanda (**SRP**); e

- à comprovação documental do **fornecimento de materiais**, abrangendo custos, aquisição, adequação técnica, suficiência quantitativa, armazenamento e logística de reposição.

Considerando, adicionalmente, que o cruzamento entre a **planilha referencial da Administração** e a **planilha da licitante** evidenciou **subpreços $\geq 30\%$** em itens críticos e de grande volume (cobertura, forro e pintura), com impacto aproximado de **R\$ 232.013,00**, reforçando a necessidade de lastro técnico robusto para demonstrar a viabilidade real do preço ofertado.

Considerando, por fim, a **não comprovação da qualificação técnico-operacional nos quantitativos mínimos exigidos** para serviços essenciais, constatada por insuficiência de metragem e/ou divergência de escopo e unidade de medição, a exemplo de:

- **pintura látex PVA, duas demãos**, com comprovação inferior ao mínimo exigido; e
- **revisão em cobertura com reposição de 50% do material**, cujo acervo apresentado indica percentual diverso (30%/40%) e unidade distinta (**UNID**), inviabilizando a comprovação do quantitativo mínimo em **m²**.

Considerando, também, os indícios de inconsistências nas composições analíticas, notadamente no item **ORSE 9210 (Revisão em Cobertura)**, em que foram identificados coeficientes de mão de obra **subdimensionados** (Servente **0,027 h/m²** e Carpinteiro **0,013 h/m²**), incompatíveis com as etapas mínimas do serviço (remoção parcial, reposição, reposicionamento, fixação, ajuste e alinhamento), além de fragilidades metodológicas em composições de emassamento e pintura (coeficientes determinantes sem memória técnica compatível), o que compromete a confiabilidade do preço unitário resultante.

Diante do exposto, **OPINO/DECIDO** pela **DESCCLASSIFICAÇÃO** da proposta da licitante **SANTA FÉ ENGENHARIA LTDA** no **Lote 01**, com fundamento no **item 6.7 do Edital** e na **não demonstração técnica, documental e mensurável** da exequibilidade, bem como pela **não comprovação** da aptidão técnico-operacional nos quantitativos mínimos exigidos, determinando-se as comunicações cabíveis e o regular **prosseguimento do certame**.

Alagoinhas 11 de fevereiro de 2026


Gabriel Matos de Souza Ribeiro
Engenheiro Civil
RPN CREA-BA 052046661-6

Gabriel Matos de Souza Ribeiro
Eng.Civil -CREA-BA 052046661-6
Secretaria Municipal de Saúde



SESAU



Alagoinhas daqui pra frente

