

PARECER TÉCNICO SOBRE A EXEQUIBILIDADE DA PROPOSTA

Processo: Concorrência Eletrônica nº 002/2025

Objeto: Construção de Unidade Básica de Saúde (UBS) – Porte II – Imbé/RS

Empresa proponente: Schlieper Construtora Ltda

CNPJ: 05.409.306/0001-10

Valor proposto: R\$ 2.099.420,00

Valor de referência: R\$ 2.855.219,16

I – DO OBJETO

O presente parecer técnico tem como objetivo analisar a exequibilidade da proposta apresentada pela empresa **Schlieper Construtora Ltda**, no valor de **R\$ 2.099.420,00**, no âmbito da **Concorrência Eletrônica nº 002/2025**, que tem por objeto a construção de uma **Unidade Básica de Saúde (UBS) – Porte II**, no município de **Imbé/RS**.

II – DO VALOR APRESENTADO

A proposta apresentada corresponde a aproximadamente **26,5% abaixo** do valor de referência, que é de **R\$ 2.855.219,16**. Embora esse percentual ultrapasse ligeiramente o **limite preconizado pelo art. 59 da Lei nº 14.133/2021**, a empresa apresentou justificativas técnicas consistentes e documentadas que comprovam a viabilidade da execução da obra dentro do valor ofertado.

Importa destacar que **as três primeiras classificadas apresentaram propostas com valores situados na faixa dos 25% de desconto** em relação ao orçamento estimado, evidenciando uma **tendência de mercado competitivo** neste certame. Especificamente, a diferença entre a proposta da empresa **Schlieper Construtora Ltda** e a da **terceira colocada**, que ofertou **R\$ 2.141.269,38**, é de **R\$ 41.849,38**, o que representa **uma diferença de 1,95% entre as propostas e 1,46% se comparado com o valor de referência**. Essa pequena variação reforça a coerência e a compatibilidade das propostas entre si, afastando indícios de inexecutabilidade.

III – DA JUSTIFICATIVA APRESENTADA PELA PROPONENTE

A empresa apresentou documentação técnica visando demonstrar a viabilidade de sua proposta, incluindo a comparação de valores de obras anteriormente executadas por ela em relação ao CUB (Custo Unitário Básico) vigente nos respectivos períodos.



Cabe salientar, contudo, que parte das obras analisadas refere-se a períodos **anteriores à pandemia de COVID-19**, ocorrida a partir de março de 2020, evento que **impactou de forma significativa os custos praticados na indústria da construção civil** e, conseqüentemente, os valores do CUB. Diante disso, **para fins de análise comparativa com o CUB vigente, tais obras anteriores a 2020 foram desconsideradas**, uma vez que não refletem a realidade econômica atual. **No entanto, os dados apresentados contribuíram para comprovar a experiência da empresa na execução de obras públicas de porte semelhante ao objeto lícitado**, o que reforça sua capacidade técnica.

Dentro desse contexto, a análise relativa a este item baseou-se exclusivamente nas obras **executadas a partir de 2020**, que refletem de forma mais adequada os impactos econômicos e setoriais do período pós-pandêmico. As comparações mais relevantes apresentadas foram:

- **Construção da EMEI Amor Perfeito** – executada com **60,14% do CUB** correspondente ao período;
- **Construção da EMEF Cândido Osório da Rosa** – executada com **97,91% do CUB**.

Em contraste, a proposta atual da empresa para a presente licitação representa **121,94% do CUB** vigente, conforme demonstrado pela própria concorrente (vide folhas nº 413 a 419). Assim, a empresa demonstrou que consegue executar obras públicas com preços por metro quadrado, no mínimo, **24,03% inferiores** ao valor proporcional apresentado agora, indicando capacidade de execução com a margem orçada.

Ainda que tenha sido incluído um exemplo de **UBS Porte II executada pela empresa no ano de 2014**, entende-se que a **comparação entre aquele contrato e os valores atuais do CUB não é adequada**, visto que a realidade de mercado à época era **anterior à pandemia**, quando os custos de materiais, insumos e mão de obra apresentavam comportamento significativamente distinto.

Reforça-se, portanto, a **ressalva de que comparações com contratos anteriores a 2020 devem ser relativizadas**, pois não refletem com fidelidade a realidade atual da construção civil no período pós-pandemia.

A J

Abaixo, segue gráfico gerado a partir de tabelas do CUB-PIS entre 2020 e 2021:

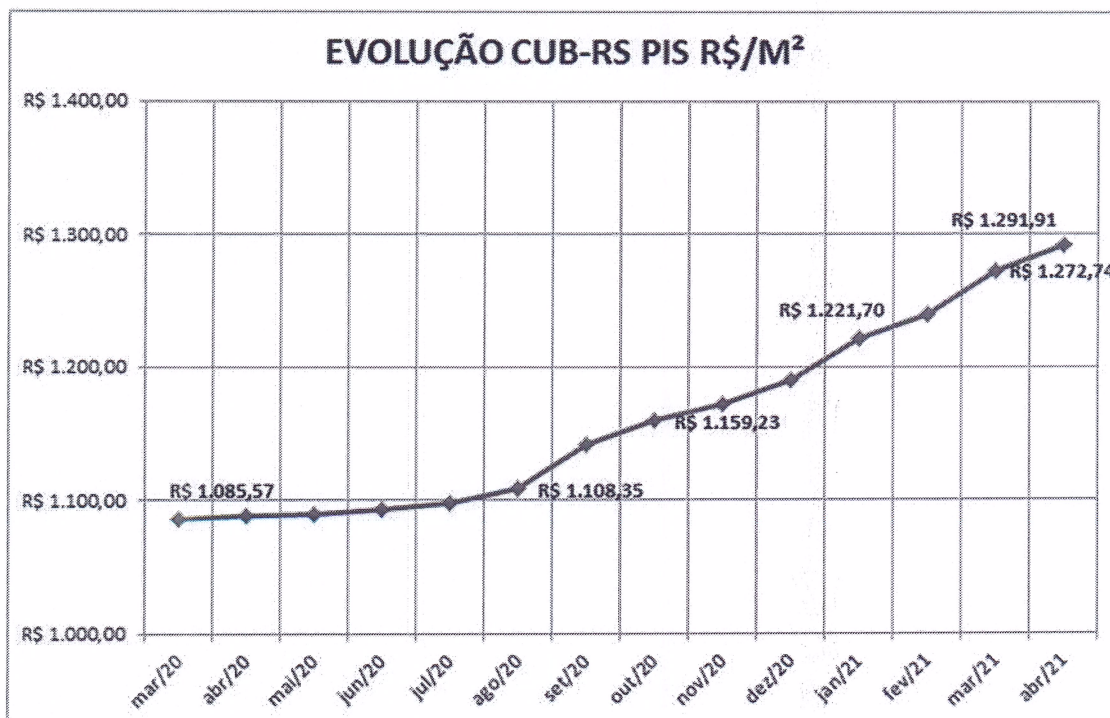


Figura 1: Variação do CUB-RS PIS no período de março de 2020 a abril de 2021, em R\$/m²

Nota 01: Para a elaboração do gráfico comparativo, foi considerada a série histórica da variação do CUB (Categoria PIS) a partir de março de 2020, início da pandemia no Brasil. Conforme demonstrado no **Anexo I**, a referida categoria apresenta uma das menores variações no período se comparada com as demais categorias constantes do CUB, sendo, portanto, representativa para a análise.

IV – DA ANÁLISE TÉCNICA

Com base na análise dos documentos apresentados e nas condições de mercado observadas no certame, esta unidade técnica conclui que a proposta é **exequível**, considerando:

- A justificativa plausível para o desconto superior a 25%;
- A pequena diferença percentual entre as três primeiras propostas classificadas;
- A compatibilidade da proposta com os parâmetros atualizados de mercado (CUB/m²), inclusive considerando a localização e características da obra;
- A demonstração de capacidade de execução com base em contratos recentes, ainda que em setores distintos.

V – CONCLUSÃO

Diante do exposto, **opina-se favoravelmente pela exequibilidade da proposta apresentada pela empresa Schlieper Construtora Ltda (CNPJ 05.409.306/0001-10), no valor de R\$ 2.099.420,00, no âmbito da Concorrência Eletrônica nº 002/2025**, por restarem comprovadas as condições necessárias à execução integral do objeto contratual, dentro dos padrões técnicos, legais e administrativos exigidos.

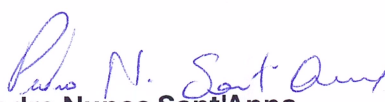
Ressalva:

Apesar da empresa ter demonstrado capacidade técnica e experiência prévia na execução de obras públicas, incluindo unidades de saúde em anos anteriores, destaca-se que tais obras foram realizadas em um contexto econômico anterior à pandemia de COVID-19. Portanto, a comparação entre os contratos anteriores e a realidade atual deve ser feita com cautela, pois os custos e condições de mercado sofreram alterações significativas desde então.

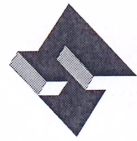
Adicionalmente, conforme dispõe o **§ 5º do art. 59 da Lei nº 14.133/2021**, nas contratações de obras e serviços de engenharia será exigida garantia adicional do licitante vencedor cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, **sem prejuízo das demais garantias exigíveis de acordo com a referida Lei**. Dessa forma, deve-se observar a exigência dessa garantia para a presente contratação, tendo em vista que a proposta da Schlieper Construtora Ltda está abaixo desse limite.

Imbé/RS, 13 de junho de 2025

CORPO DE ANALISTAS


Pedro Nunes Sant'Anna
Engenheiro Civil – CREA RS: SC1199761

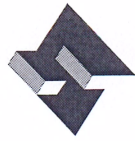

Asafe Bonisoni Fagundes
Engenheiro Civil – CREA RS: 216663



SINDUSOON-PE

EVOLUÇÃO DO CUB VERSÃO/2006
Valores em R\$

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	2021											
			JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
RESIDENCIAIS														
R - 1 (Res. Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	1.665,40	1.687,26	1.723,300	1.747,19								
	Normal	R 1-N	2.132,12	2.160,17	2.205,030	2.230,70								
	Alto	R 1-A	2.739,47	2.790,34	2.866,040	2.908,53								
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	1.595,08	1.617,95	1.662,930	1.692,48								
	Normal	PP 4-N	2.096,35	2.125,39	2.174,540	2.207,09								
	Baixo	R 8-B	1.528,37	1.550,66	1.592,100	1.623,07								
R - 8 (Res. Multifamiliar)	Normal	R 8-N	1.828,80	1.855,70	1.900,510	1.930,74								
	Alto	R 8-A	2.275,95	2.318,29	2.383,830	2.424,60								
	Normal	R 16-N	1.781,62	1.806,86	1.850,160	1.881,13								
R - 16 (Res. Multifamiliar)	Alto	R 16-A	2.342,37	2.379,11	2.440,210	2.483,96								
		PIS	1.221,70	1.239,63	1.272,740	1.291,91								
		RP1Q (Residência Popular)	1.729,15	1.745,10	1.772,830	1.791,98								
COMERCIAIS														
CAL- 8 (Com. Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	2.260,09	2.297,91	2.358,42	2.402,76								
	Alto	CAL 8-A	2.538,20	2.583,36	2.652,63	2.701,02								
CSL- 8 (Com.Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	1.820,38	1.848,30	1.893,29	1.927,09								
	Alto	CSL 8-A	2.096,63	2.129,68	2.180,56	2.216,29								
CSL- 16 (Com. Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	2.458,15	2.496,44	2.561,19	2.607,36								
	Alto	CSL 16-A	2.825,21	2.870,51	2.943,75	2.992,85								
GI (Galpão Industrial)		GI	950,06	967,62	988,23	1.008,62								



SINDUSCON-RS

EVOLUÇÃO DO CUB VERSÃO/2006
Valores em R\$

PROJETOS		Padrão de acabamento	Código	2020											
				JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DEZ
RESIDENCIAIS															
R - 1 (Res. Unifamiliar)	Baixo		R 1-B	1.486,49	1.492,73	1.504,150	1.505,92	1.507,40	1.509,35	1.511,67	1.530,33	1.563,05	1.585,85	1.602,80	1.625,17
	Normal		R 1-N	1.891,76	1.899,62	1.913,130	1.914,76	1.922,05	1.925,32	1.928,35	1.950,64	1.991,02	2.015,61	2.043,70	2.074,23
	Alto		R 1-A	2.388,81	2.403,19	2.423,370	2.428,08	2.441,32	2.447,25	2.450,72	2.480,44	2.544,03	2.574,16	2.615,20	2.658,64
PP (Prédio Popular)	Baixo		PP 4-B	1.368,85	1.376,13	1.389,050	1.391,80	1.392,46	1.395,52	1.398,03	1.416,12	1.463,71	1.499,07	1.518,25	1.541,98
	Normal		PP 4-N	1.817,94	1.827,42	1.842,630	1.845,20	1.850,97	1.855,31	1.859,21	1.884,38	1.930,25	1.968,57	1.997,37	2.028,74
	Baixo		R 8-B	1.300,58	1.308,50	1.320,950	1.323,32	1.323,23	1.325,89	1.327,75	1.347,20	1.391,00	1.431,95	1.450,89	1.474,45
R - 8 (Res. Multifamiliar)	Normal		R 8-N	1.573,81	1.582,02	1.595,340	1.597,21	1.601,89	1.605,26	1.607,45	1.629,83	1.674,26	1.712,01	1.738,31	1.766,32
	Alto		R 8-A	1.935,85	1.950,08	1.967,180	1.971,23	1.978,79	1.982,39	1.985,79	2.014,59	2.076,05	2.121,31	2.157,37	2.195,31
	Normal		R 16-N	1.531,67	1.539,94	1.552,720	1.554,74	1.559,46	1.563,02	1.564,88	1.587,16	1.630,34	1.667,88	1.693,84	1.720,49
R - 16 (Res. Multifamiliar)	Alto		R 16-A	1.979,91	1.992,11	2.011,700	2.015,19	2.020,84	2.025,68	2.028,77	2.060,94	2.118,08	2.177,70	2.215,46	2.253,54
PIS (Projeto Inter. Social)			PIS	1.071,57	1.077,58	1.085,570	1.087,87	1.089,41	1.093,26	1.097,71	1.108,35	1.141,11	1.159,23	1.171,80	1.190,55
RPQ1 (Residência Popular)			RP1Q	1.578,80	1.582,53	1.590,870	1.588,23	1.590,99	1.595,81	1.598,05	1.611,33	1.636,75	1.655,75	1.672,24	1.695,35
COMERCIAIS															
CAL- 8 (Com. Andar Livres)	Normal		CAL 8-N	1.885,15	1.898,71	1.918,58	1.923,80	1.932,45	1.938,39	1.942,16	1.978,03	2.036,63	2.095,18	2.134,46	2.172,09
	Alto		CAL 8-A	2.087,68	2.106,20	2.129,86	2.138,31	2.151,19	2.158,03	2.163,78	2.206,49	2.273,89	2.339,82	2.388,83	2.433,97
CSL- 8 (Com.Salas e Lojas)	Normal		CSL 8-N	1.557,39	1.565,81	1.579,28	1.580,56	1.583,22	1.585,95	1.586,81	1.612,37	1.653,75	1.700,28	1.727,19	1.755,60
	Alto		CSL 8-A	1.796,60	1.809,55	1.825,06	1.827,57	1.831,04	1.833,50	1.835,51	1.863,92	1.908,75	1.957,66	1.989,67	2.023,78
CSL- 16 (Com. Salas e Lojas)	Normal		CSL 16-N	2.084,13	2.095,60	2.114,45	2.116,78	2.120,90	2.124,72	2.126,72	2.161,96	2.224,56	2.288,94	2.326,52	2.365,25
	Alto		CSL 16-A	2.399,15	2.416,50	2.438,26	2.442,31	2.447,69	2.451,31	2.454,86	2.493,93	2.561,78	2.629,63	2.674,37	2.720,98
GI (Galpão Industrial)			GI	818,18	823,48	828,34	828,46	829,50	830,98	830,66	845,61	866,58	893,05	905,37	921,28