



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Assessoria Técnica do Gabinete - ASTEC

Nota Técnica nº 113/2026/ASTEC/SEHAB

Processo Administrativo: **26/1700-0000133-2**

Assunto: Registro de preços para contratação de empresa especializada na área de arquitetura e/ou engenharia para execução, sob demanda, de unidades habitacionais de interesse social em sistema construtivo em painéis pré-moldados de concreto.

Destino: CELIC

Porto Alegre, 28 de agosto de 2026

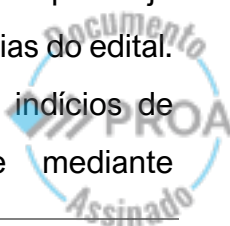
A presente Nota Técnica analisa a justificativa de exequibilidade apresentada pela empresa BERLIM PRÉ-FABRICADOS, em razão do desconto de 36,17% ofertado para a execução de unidades habitacionais de interesse social em sistema construtivo de painéis pré-moldados de concreto, percentual superior ao parâmetro de referência estabelecido pela Lei nº 14.133/2021.

Na documentação apresentada, a licitante sustenta, em síntese, que sua estrutura industrial, a produção própria de elementos pré-moldados, a frota própria, a aquisição regional de insumos, o aproveitamento de créditos tributários e a utilização de recursos humanos já existentes permitem a execução do objeto pelo valor ofertado. A empresa também apresenta cálculo próprio, baseado na exclusão do BDI de 24% do limite que considera aplicável, e informa ter anexado orçamentos parciais dos principais insumos.

ANÁLISE TÉCNICA

A demonstração de exequibilidade não pode restringir-se a declarações gerais sobre capacidade fabril, localização, frota, quadro técnico ou vantagens tributárias. Não foi apresentada comprovação objetiva e documental de que todos os custos necessários à execução integral do objeto foram considerados, nem de que os preços ofertados são compatíveis com os custos efetivos de mercado ou com aqueles já praticados pela empresa, observadas a produtividade prevista e as exigências do edital.

Nos termos dos itens 14.10 e 14.10.1 do edital, a existência de indícios de inexecuibilidade exige diligência e demonstração da viabilidade mediante





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Assessoria Técnica do Gabinete - ASTEC

documentação comprobatória de que os custos envolvidos são coerentes com os valores de mercado. Além disso, os itens 10.2.1, 10.2.2, 10.2.4 e 10.2.5 determinam que a proposta contemple integralmente materiais, serviços, mão de obra, encargos sociais, tributos, logística, equipamentos, administração e demais despesas indispensáveis ao cumprimento do objeto.

Ausência de comprovação dos custos

Não foi apresentada memória de cálculo vinculada aos preços propostos que permita verificar a composição dos serviços, os respectivos coeficientes de consumo, as produtividades, as perdas, os encargos, os tributos e os custos logísticos. Os orçamentos parciais de insumos não demonstram a viabilidade econômica do conjunto da contratação, especialmente porque o objeto abrange fabricação, transporte, fundações, montagem, instalações, acabamentos, infraestrutura, administração local, controle tecnológico, segurança do trabalho e os demais serviços necessários à entrega das unidades habitacionais.

Insuficiência da demonstração relativa à mão de obra

Embora a empresa informe possuir 128 colaboradores e relacione profissionais de seus quadros técnico e administrativo, não foram identificadas nem quantificadas as equipes operacionais que seriam mobilizadas para a execução dos serviços *in loco*. A relação de engenheiros, técnicos, profissionais administrativos e empregados vinculados à planta industrial não comprova a disponibilidade de trabalhadores em número, função e qualificação suficientes para a execução simultânea das etapas previstas no cronograma.

Não foram apresentados o dimensionamento da equipe de produção e de campo, a indicação das funções, os quantitativos, as jornadas, a produtividade, o período de mobilização, os custos salariais, os encargos sociais e a forma de vínculo ou contratação. Também não foi demonstrada a compatibilidade da equipe com o prazo de execução e com a demanda potencial decorrente do registro de preços. Essa ausência documental compromete a verificação do atendimento aos itens 15.1.3.2 e 16.1 da minuta contratual.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Assessoria Técnica do Gabinete - ASTEC

que pressupõem a disponibilidade de pessoal técnico e operacional suficiente ao perfeito cumprimento do objeto.

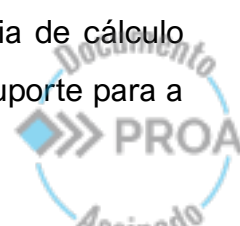
Ausência de comprovação por experiência econômica efetivamente realizada

A empresa não apresentou documentação oficial suficiente para demonstrar a execução anterior de obra ou serviço de natureza e complexidade compatíveis com o objeto, por preço igual ou inferior ao proposto neste certame. Não foram apresentados contratos, notas fiscais, medições, ordens de serviço, termos de recebimento, planilhas contratuais, demonstrativos contábeis ou outros registros oficiais que permitam identificar o objeto executado, os quantitativos, o período, o contratante, os valores unitários e globais e a efetiva conclusão dos serviços.

A documentação apresentada não estabelece correspondência técnica e econômica entre a experiência indicada e a presente contratação. A comprovação restrita à fabricação ou ao fornecimento de elementos pré-moldados não abrange o objeto licitado, que envolve a execução completa das unidades habitacionais, inclusive instalação e serviços no canteiro de obras. Não foi comprovada a execução de solução equivalente ou comparável, sob condições contratuais semelhantes, por valor unitário igual ou inferior ao ofertado, tampouco foram indicados a data-base e os critérios de atualização monetária eventualmente aplicáveis.

Fragilidade da metodologia de retirada do BDI

A alegação de que seria possível excluir integralmente o BDI de 24% do parâmetro de análise não foi tecnicamente demonstrada. A atuação da licitante como fabricante e construtora pode reduzir determinados custos de intermediação, mas não elimina, por si só, despesas de administração central, seguros, riscos, garantias, tributos, despesas financeiras e lucro. Não foram apresentados demonstrativo de BDI próprio, comprovação do enquadramento tributário, dados contábeis ou memória de cálculo que justificassem a redução dos componentes, razão pela qual não há suporte para a aplicação automática de abatimento linear sobre o valor de referência.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Assessoria Técnica do Gabinete - ASTEC

CONCLUSÃO

Diante do exposto, compreende-se que a justificativa apresentada não comprova, de forma suficiente e objetiva, a exequibilidade da proposta, uma vez que as informações apresentadas possuem caráter predominantemente declaratório e não estão acompanhadas dos elementos necessários à adequada verificação dos custos e da capacidade operacional da empresa.

Não foram apresentados documentos comprobatórios de experiência anterior em condições técnica e economicamente comparáveis, demonstrativo detalhado do BDI e comprovação dos custos de materiais, equipamentos, logística e serviços de terceiros. Igualmente, não foram comprovadas a disponibilidade da estrutura industrial, frota e recursos humanos indicados e sua não vinculação a outras obrigações incompatíveis com a execução do objeto.

Assim, diante da ausência e insuficiência dos elementos técnicos, econômicos e documentais necessários à comprovação da viabilidade da proposta, esta Assessoria Técnica **não acolhe a justificativa de exequibilidade nos termos apresentados**. Isto posto, encaminham-se os autos ao Agente de Contratação para conhecimento e adoção das providências que entender cabíveis, no âmbito de suas atribuições.

Marcos Hofmeister
Analista Arquiteto – ASTEC
ID. 3870960-1 | CAU A60466-6

Ma. Arq. Urb. Samila Balbinot
Coordenadora da Assessoria Técnica
ID 5066808 | CAU A116142-3



Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Samila Balbinot	SEHAB / ASTEC / 506680802	28/08/2026 11:05:04
Marcos Santanna Hofmeister	SEHAB / ASTEC / 387096001	28/08/2026 11:09:10

