



Relatório Nº 2/2026/SMCL-ASC

Porto Velho, 24 de março de 2026.

RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO DE ANÁLISE CONJUNTA DE EXEQUIBILIDADE

Pregão Eletrônico n. 90011/2026/SMCL/PVH
Processo Administrativo n. 016.004024/2025-25
Objeto: Contratação de empresa especializada para serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S (ZEIS Tomé de Souza e Ocupação Maravilha II).

Empresa analisada: SOLO TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO LTDA
CNPJ: 20.522.473/0001-66
Item: Único (Lote Único)
Valor total da proposta (final): R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)
Valor estimado pela Administração: R\$ 1.610.344,00 (um milhão, seiscentos e dez mil, trezentos e quarenta e quatro reais)

I. RELATÓRIO

Trata-se de análise técnica destinada a verificar a exequibilidade da proposta apresentada pela empresa acima identificada, no âmbito do Pregão Eletrônico n. 90011/2026, conforme atribuições estabelecidas. A análise foi motivada pelo valor da proposta, que corresponde a aproximadamente 22,35% do valor estimado pela Administração, configurando indício de inexequibilidade nos termos do item 8.6.6 do Edital (valores inferiores a 50% do orçado).

O presente relatório tem por objetivo consolidar a análise técnica aprofundada acerca da exequibilidade da proposta apresentada pela licitante SOLO TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO LTDA., considerando o significativo deságio ofertado.

Esta análise considera os seguintes aspectos:

- a). a metodologia de precificação da Administração;
- b). os esclarecimentos e documentos apresentados pela empresa em resposta à diligência instaurada; e
- c). a identificação dos custos irredutíveis e pontos críticos inerentes ao objeto, que representam o limite para a validação da proposta.

O objetivo é fornecer à autoridade competente análise técnica clara e fundamentada para a tomada de decisão, em conformidade com o art. 59 da Lei 14.133/2021 e o item 8.6.6.1 do Edital.

Desta forma, foram submetidos pela Agente de Contratação para análise conjunta desta assessoria os seguintes documentos:

- a). Proposta de Preços final ajustada 19/03/2026;
- b). Planilha de Composição de Custos e Formação de Preços detalhada;
- c). Documento de Exequibilidade.

II. SÍNTESE DA PROPOSTA

A empresa apresentou proposta final no valor global de R\$ 360.000,00. A análise se aprofundou na Planilha de Composição de Custos e Formação de Preços, que detalha os custos para a execução do contrato em 12 (doze) meses, conforme prazo de vigência previsto na minuta contratual.

1. Estrutura de custos declarada (R\$ 291.781,49 - base de cálculo antes dos tributos e BDI):

Item	Descrição	Valor (R\$)	Observações
A	Mão de Obra	143.584,90	Salários + Encargos (71,03%)
-	Engenheiro Civil	30.000,00	R\$ 2.500,00/mês
-	Arquiteta	38.904,00	R\$ 3.242,00/mês
-	Advogado	44.680,90	R\$ 3.723,41/mês (base R\$ 2.177.05 + encargos)
-	Assistente Social	30.000,00	R\$ 2.500,00/mês
-	Sócio administrador	*0,00	Eng. Florestal sem remuneração prevista
B	Equipamentos	61.500,00	Depreciação, combustível, pedágios
C	Custos Diversos	19.496,59	ARTs, impressões, custos operacionais
D	Deslocamento/Estadia	67.200,00	Estadia e alimentação para equipe em Porto Velho/RO
-	TOTAL (A+B+C+D)	291.781,49	CUSTO DIRETO TOTAL
-	Tributos (estimativa)	A definir	Será detalhado na análise tributária
-	BDI implícito	68.218,51	Diferença para R\$ 360.000,00 (23,38%)

	VALOR FINAL	360.000,00	
--	-------------	------------	--

2. Declarações relevantes constantes da proposta:

A empresa declarou que todos os custos operacionais, encargos, tributos e despesas estão inclusos no valor proposto. Apresentou planilha de encargos sociais com percentual total de 71,03%.

III. ANÁLISE TÉCNICA

1. Análise da Metodologia de Precificação da Administração

Para uma avaliação do deságio de 77,7%, é imperativo compreender as premissas como:

- a) Inadequação da Tabela SINAPI:** A tabela SINAPI é referencial para a construção civil (obras e serviços de engenharia tradicionais), não sendo parametrizada para precificar serviços intelectuais especializados, geotecnologias e processos cartorários complexos, típicos de um projeto de REURB-S.
- b) Eficiência Tecnológica:** O orçamento público presumiu a execução dos serviços por métodos tradicionais. A licitante propõem emprego de tecnologias como aerofotogrametria com VANT (Drones) e receptores GNSS/RTK de alta precisão.
- c) Economia de Escala e Processos:** O orçamento público foi calculado de forma linear. A empresa sugere "linha de produção", com fluxos de trabalho padronizados, automatização da geração de plantas (via QGIS/AutoCAD com rotinas específicas) e minutas jurídicas parametrizadas, diminuindo o custo unitário por lote.

2. Validação dos Esclarecimentos da Empresa

Em resposta à diligência, a empresa SOLO TOPOGRAFIA apresentou planilha de custos detalhada e justificativas técnicas que comprovam a mitigação de diversos custos operacionais:

- a). Tecnologia Embarcada:** Propriedade de equipamentos (Drones, receptores GNSS/RTK), para uso de aerofotogrametria reduzindo o tempo de campo em cerca de 70%, justificativa para a redução nas horas técnicas de topografia.
- b). Expertise e Acervo Técnico:** Atestados comprovam que a empresa já executa projetos de REURB em escala, validando a premissa de processos internos otimizados.
- c). Custos de Estrutura:** Detalhamento de custos logísticos (combustível, alimentação, estadia) compatível com a operação de campo.

3. Identificação dos Custos Inegociáveis e Gargalos Técnico-Legais

A tecnologia é eficaz para reduzir horas de campo e escritório, mas encontra limite nos custos legais, normativos e de responsabilidade técnica:

a) Responsabilidade Técnica e Taxas de Conselho (ART/RRT) - ponto Crítico:

- i. ART de Execução:** Exige-se o recolhimento de ART/RRT para os responsáveis pelos projetos de Topografia, Urbanismo e Meio Ambiente.
- ii. ART por Memorial:** O maior risco reside na possível exigência cartorial de ART individual para cada um dos 400 memoriais descritivos. O custo atual de uma ART no CREA é de aproximadamente R\$ 96,00 (referência 2026). Caso essa exigência se concretize, o custo total com ARTs seria de **R\$ 38.400,00**, equivalentes a **10,67% do valor total da proposta**.

b) Estudos Ambientais e Geotécnicos (Áreas de Sensibilidade):
O núcleo ZEIS Tomé de Souza (Vila DNIT) é área ambientalmente sensível, exigindo:

- i. Mapeamento de Áreas de Risco:** Laudo de geólogo ou engenheiro geotécnico.
- ii. Diagnóstico Socioambiental:** Levantamento de APPs e medidas de mitigação.

c) Pisos Salariais e Encargos Sociais:
A execução exige equipe multidisciplinar regida por pisos salariais legais ou convencionados.

4. Matriz de Pontos de Controle

Ponto de Controle	O que verificar na Planilha	Risco em Caso de Omissão/Subdimensionamento
ARTs/RRTs	Existe rubrica específica para ARTs? O valor é compatível com 400 ARTs individuais (R\$ 38.400,00)?	Inviabilidade de registro cartorial; contrato não atinge objetivo final.
Estudos Ambientais/Geotécnicos	Há previsão de horas técnicas para laudos de APP e mapeamento de risco?	Licenças ambientais negadas; paralisação por órgãos de controle.
Pisos Salariais	Os salários respeitam os pisos das categorias?	Passivo trabalhista futuro; desmobilização da equipe.
Margem de Lucro	A planilha permite margem que viabilize a empresa e remunere o risco?	Desistência ou execução de baixa qualidade.

5. Coerência interna da planilha

A planilha apresenta estrutura lógica, segregando custos de mão de obra, equipamentos, custos diretos e despesas de viagem. Os somatórios e cálculos estão corretos.

6. Eventuais inconsistências identificadas

- a) BDI implícito:** O valor final de R\$ 360.000,00, subtraído do custo direto total declarado de R\$ 291.781,49, resulta em um valor residual de R\$ 68.218,51, que corresponde a um BDI implícito de 23,38% sobre os custos diretos.

7. Análise dos insumos (Mão de obra e Deslocamento)

- a). Mão de obra:** Os salários propostos são compatíveis com valores de mercado regional;
- b). Encargos Sociais:** O percentual de 71,03% é elevado, indica consideração abrangente dos custos acessórios;
- c). Deslocamento e Estadia:** A previsão de R\$ 67.200,00, para estadia e alimentação em Porto Velho/RO, indica média.

8. Comparativo com o valor estimado

- a) Valor estimado pela Administração: R\$ 1.610.344,00
- b). Valor proposto pela licitante: R\$ 360.000,00
- c). Valor da redução da proposta 1.250.344,00, percentual **77,65%**.

Indício de Inexequibilidade: O Edital, item 8.6.6, estabelece que valores inferiores a 50% do orçado são indícios de inexequibilidade, o que justificou a presente diligência.

Contexto da Disputa: A proposta inicial da empresa foi de R\$ 360.000,00, colocando-a em primeiro lugar, com vantagem competitiva sobre a segunda colocada (R\$ 363.084,75).

9. ANÁLISE TRIBUTÁRIA

Um dos aspectos críticos para aferição da exequibilidade é o dimensionamento da carga tributária incidente sobre o contrato. A empresa é optante pelo Regime Tributário do Simples Nacional, conforme se extrai da consulta ao CNPJ e valor informados.

a) Enquadramento no Simples Nacional:

Empresas de topografia e georreferenciamento, quando no Simples Nacional, sujeitam-se ao Anexo IV (para serviços de engenharia, topografia e georreferenciamento) ou Anexo III (para outros serviços), a depender da atividade preponderante.

Considerando o objeto (REURB-S) que envolve serviços de engenharia, topografia e assessoria jurídica, a tributação tende a seguir as regras do Anexo IV para a parcela de serviços de engenharia/topografia e Anexo III para os serviços jurídicos e sociais.

b) Alíquota Efetiva Estimada:

Considerando a receita bruta acumulada dos últimos 12 meses da empresa (média) e o acréscimo de R\$ 360.000,00 proveniente deste contrato, estima-se que a alíquota efetiva do Simples Nacional para este contrato esteja na faixa de:

- i. Anexo IV (serviços de engenharia/topografia): 4,5% a 6,0% sobre a parcela correspondente (estimada em 70% do contrato = R\$ 252.000,00);
- ii. Anexo III (serviços jurídicos/sociais): 6,0% a 9,0% sobre a parcela correspondente (estimada em 30% do contrato = R\$ 108.000,00).

c) Carga Tributária Total Estimada:

- i. Tributos sobre parcela Anexo IV: R\$ 252.000,00 x 5,5% (médio) = R\$ 13.860,00;
- ii. Tributos sobre parcela Anexo III: R\$ 108.000,00 x 7,5% (médio) = R\$ 8.100,00;
- iii. Total estimado de tributos: R\$ 21.960,00.

d) Impacto no BDI implícito:

O BDI implícito calculado foi de R\$ 68.218,51 (23,38% s/ custos diretos). Deste montante, deverão ser suportados:

- i. Tributos: R\$ 21.960,00
- ii. Lucro líquido: R\$ 46.258,51 (equivalente a **12,85%** sobre o valor total do contrato).

O percentual de lucro líquido está compatível com a média do setor de serviços.

e) Verificação de consistência:

A empresa não destacou os tributos na planilha, o que é comum no Simples Nacional, pois a alíquota é aplicada sobre o faturamento mensal. Contudo, para fins de exequibilidade, é essencial confirmar que o BDI implícito é suficiente para absorver a carga tributária estimada. Conforme demonstrado, mesmo considerando as alíquotas mais conservadoras.

IV. EVENTUAIS INDÍCIOS DE INEXEQUIBILIDADE

Foram identificados e analisados os seguintes indícios objetivos, conforme exige o item 8.6.6.1 do Edital:

1. Elemento técnico indicativo de inviabilidade: O preço global representa 22,35% do valor orçado pela Administração, estando muito abaixo do limiar de 50% que, por si só, já configura indício de inexequibilidade.

2. Omissão ou subdimensionamento identificado: Não foram identificadas omissões graves na planilha de custos. Os principais itens de custo (mão de obra, logística, materiais e equipamentos) foram informados.

3. Repercussão econômica concreta: Para que a proposta seja exequível, a empresa precisará executar o contrato com estrutura de custos enxuta e eficiente, alinhada ao preço ofertado. Dependerá do cumprimento do cronograma sem atrasos que gerem custos adicionais (não previstos).

4. Inconsistências pontuais identificadas na análise aprofundada: Apesar da documentação, a análise técnica identificou pontos que demandam esclarecimentos adicionais para eliminar qualquer dúvida residual sobre a exequibilidade:

a) **Discrepância nos custos de combustível:** A planilha prevê consumo mensal de 1.500 litros para deslocamento da equipe. Considerando a distância da sede até o local de execução (aproximadamente 280 km) e a necessidade de deslocamentos diários para atividades de campo com frota de 3 veículos, o volume estimado pode estar subdimensionado.

b) **Subdimensionamento de horas técnicas:** A planilha aloca 160 horas/mês para o engenheiro agrimensor responsável. As atividades de campo e escritório exigidas podem demandar carga horária superior para cumprimento do cronograma.

c) **Inexistência de previsão para custos de pós-processamento:** A planilha não prevê custos com softwares especializados de pós-processamento de dados georreferenciados.

d) **Inconsistência na taxa de depreciação:** A depreciação dos equipamentos foi calculada em 48 meses, enquanto a vida útil usual é de 60 meses, implicando em subavaliação do custo mensal de reposição.

V. DILIGÊNCIAS

A presente análise é decorrência da diligência já instaurada pela agente de contratações em 11/03/2026, que solicitou a comprovação da exequibilidade da proposta. A empresa apresentou documentação complementar. No entanto, identificou-se a necessidade de diligência complementar, nos termos do art. 59 da Lei 14.133/2021, tendo em vista as inconsistências remanescentes detalhadas no item IV, que impedem a formação de juízo definitivo sobre a exequibilidade da proposta.

1. Pontos controvertidos a serem esclarecidos:

Conforme detalhado no item IV.4, persistem dúvidas quanto a:

- a) Dimensionamento do consumo de combustível;
- b) Carga horária do engenheiro agrimensor;
- c) Custos com softwares de pós-processamento;
- d) Taxa de depreciação dos equipamentos.

2. Finalidade:

A presente diligência visa esclarecer os pontos controvertidos, permitindo análise técnica sobre a efetiva exequibilidade da proposta, considerando que os indícios de subdimensionamento, somados, podem comprometer a viabilidade econômico-financeira da execução contratual.

3. Documentos/esclarecimentos necessários:

Requisitar à empresa SOLO TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO LTDA que se manifeste sobre as inconsistências apontadas, apresentando, em complemento:

- a) Justificativa formal e detalhada para o dimensionamento do consumo de combustível (1.500 litros/mês), com memória de cálculo considerando distâncias, frota e atividades de campo;
- b) Esclarecimento sobre a carga horária prevista para o engenheiro agrimensor (160 horas/mês), demonstrando a compatibilidade com o cronograma de entregas, com apresentação de cronograma físico-financeiro detalhado;
- c) Informação sobre custos com softwares de pós-processamento, apresentando previsão na planilha ou justificativa para sua ausência;
- d) Revisão do cálculo da depreciação dos equipamentos, adequando à vida útil de 60 meses, ou justificativa técnica para o prazo de 48 meses;
- e) Apresentação de cronograma físico-financeiro detalhado (caráter opcional).

VI. CONCLUSÃO TÉCNICA

Após análise técnica da proposta apresentada pela empresa SOLO TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO LTDA em resposta à diligência inicial, esta assessoria conclui que, **pela necessidade de DILIGÊNCIA COMPLEMENTAR**, nos termos acima indicados.

Fundamentação da Conclusão:

A documentação apresentada em resposta à primeira diligência demonstrou os seguintes aspectos:

- a). A empresa justificou competentemente a redução de custos operacionais com base em tecnologia própria e escala de produção, demonstrando que o orçamento da Administração estava superestimado por utilizar metodologias tradicionais.
- b). A planilha de custos apresenta estrutura lógica, com previsão adequada de mão de obra, encargos sociais elevados (71,03%) e custos logísticos compatíveis.
- c). A análise tributária demonstrou que o BDI implícito de 23,38% é suficiente para absorver a carga tributária estimada (aproximadamente R\$ 21.960,00), restando margem de lucro líquido de cerca de 12,85%, compatível com o setor.

No entanto, persistem inconsistências pontuais, porém relevantes, que necessitam de esclarecimento definitivo antes da emissão de juízo final sobre a exequibilidade:

- a). O potencial subdimensionamento dos custos de combustível;
- b). A possível subalocação de horas técnicas do engenheiro agrimensor;
- c). A ausência de previsão para softwares essenciais;
- d). A efetiva taxa de depreciação.

Conforme disposto no item 8.6.6.1 do Edital e no art. 59 da Lei 14.133/2021, incumbe à Administração, diante de indícios objetivos de inexecução, aprofundar análise por meio de diligências, conferindo à licitante o direito de demonstrar a viabilidade de sua proposta.

Caso confirmados, os subdimensionamentos apontados poderiam comprometer a execução contratual, gerando riscos de inadimplemento, paralisação dos serviços ou pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro durante a vigência do contrato, em prejuízo ao interesse público.

Assim, antes da conclusão definitiva de exequibilidade ou inexecução, é imperativo que se conceda à licitante nova oportunidade para esclarecer os pontos controversos, em estrita observância aos princípios do contraditório.

Encaminha-se o presente relatório a senhora Agente de Contratações, para o devido prosseguimento.

Eduardo Oliveira de Almeida,

Assessor Técnico Contábil - SMCL/ASC

matricula. n.º 10079000

Harrisson Lucas Oliveira Rodrigues

Assessor Técnico de Engenharia - SMCL/AE

matricula. n.º 10080810



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Oliveira De Almeida, Assessor(a)**, em 24/03/2026, às 10:33, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Harrison Lucas Oliveira Rodrigues, Assessor(a)**, em 24/03/2026, às 10:45, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.portovelho.ro.gov.br/sei> informando o código verificador **0682522** e o código CRC **06DB3F64**.



016.004024/2025-25	0682522v19
--------------------	------------