

ExpressoLivre - ExpressoMail

Remetente: "Camila Marques" <camila.marques@maiamelo.com.br>
Para: "Comissao Especial de Licitacao de Obras e Servicos de Engenharia" <celose@cehab.pe.gov.br>
"Luiz Belchior Melo" <luiz@maiamelo.com.br>, "Carmen Farias" <carmen.farias@maiamelo.com.br>, "Izabel Oliveira" <izabel.oliveira@maiamelo.com.br>,
Com Cópia: "Isla Menezes" <isla.menezes@maiamelo.com.br>, "Renan Arruda" <renan.arruda@maiamelo.com.br>
Data: 21/08/2025 09:56 (01:09 horas atrás)
Assunto: Solicitação de Esclarecimentos - PROCESSO LICITATÓRIO Nº 014/2025 – DPH – DIRETORIA DE PROGRAMAS HABITACIONAIS
Anexos: image001.png (26 KB)
image008.png (19 KB)
image009.png (13 KB)
image010.png (13 KB)

AO**GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO****COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS – CEHAB****COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA – CELOSE****PROCESSO LICITATÓRIO Nº 014/2025 – DPH – DIRETORIA DE PROGRAMAS HABITACIONAIS****PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 014/2025****SEI Nº 38000110018321.000104/2025-30**

Objeto: Contratação de Empresa(s) para **Prestação de Serviços de Cadastramento, Fiscalização e Vistoria de Unidades Domiciliares de Populações Carentes – Programa Reforma no Lar II – Em 10.000 UHIS, Localizadas na Região Metropolitana do Recife e Interior do Estado de Pernambuco.**

DATA: 04/09/2025

HORA:10:00hrs (horário de Brasília)

A MAIA MELO ENGENHARIA LTDA., Empresa de Consultoria, sediada à Rua General Joaquim Inácio nº 136, ilha do Leite, Recife-PE, fone (81) 3423-3977, e-mail: maia.melo@maiamelo.com.br, inscrita no CNPJ sob o nº 08.156.424/0001-51, vem, respeitosamente, solicitar esclarecimentos, conforme descritos a seguir.

QUESTIONAMENTOS:

1. Com relação ao arquivo "*P.O._CADASTRAM_RL_II__assinado-1.pdf*", verificou-se a utilização de dois profissionais constantes da Planilha de Mão de Obra do DNIT (mês-base outubro/2024): **Assistente Social Júnior (P8019)** e **Técnico de Informática – Programador (P8159)**. Entretanto, os valores considerados no orçamento referencial divergem dos praticados na planilha oficial do DNIT para o mesmo mês base. No orçamento apresentado, os valores foram de **R\$ 6.104,64** para o Assistente Social Júnior e **R\$ 7.983,92** para o Técnico de Informática – Programador, enquanto na Planilha do DNIT constam, respectivamente, **R\$ 6.990,90** e **R\$ 9.178,61**. Ao corrigir os valores para os correspondentes ao mês-base indicado no orçamento (outubro/2024), o valor total passa de **R\$ 401.916,36** para **R\$ 406.826,09**, e o **orçamento referencial** passa de **R\$ 14.795.693,92** para **R\$ 14.990.893,92**, resultando em um acréscimo de **+R\$ 195.200,00** no valor global. Diante dessa divergência, entendemos ser necessária a **revisão do orçamento referencial**, a fim de sanar as divergências identificadas. Está correto o nosso entendimento?
2. Em análise ao arquivo "*P.O._CADASTRAM_RL_II__assinado-1.pdf*", verificou-se que, para o item **"Veículo Leve Picape 4x4 com capacidade de 1,10 t – 147 kW (sem motorista)"**, foi considerado o valor de **R\$ 83,20**. Entretanto, conforme a **Tabela de Preços de Consultoria – referência outubro/2024**, os valores oficiais são de **R\$ 78,13** (produtivo) e **R\$ 22,83** (improdutivo), o que diverge do valor adotado no orçamento. Ao que tudo indica, a intenção era utilizar o **custo produtivo** do insumo, correspondente a **R\$ 78,13**. Corrigindo-se esse valor, o **orçamento total** passa de **R\$ 14.795.693,92** para **R\$ 14.672.593,92**, resultando em uma **redução de -R\$ 123.100,00** no valor global. Diante da inconsistência identificada, entendemos ser necessária a **revisão do orçamento referencial**, com o intuito de alinhar os valores aos parâmetros oficiais mencionados. Nosso entendimento está correto?
3. Com relação ao arquivo "*P.O._CADASTRAM_RL_II__assinado-1.pdf*", identificou-se que o item **"Aluguel de Escritório" (B8953)** foi considerado com o valor de **R\$ 493,61**. Entretanto, de acordo com a **Tabela de Preços de Consultoria – referência outubro/2024**, o código informado corresponde, na verdade, a **Mobiliário de Escritório**, cujo valor é de **R\$ 456,62**. Ao corrigir o valor para o parâmetro adequado, o **TOTAL (R\$)** na aba "orçamento" passa de **R\$ 401.916,36** para **R\$ 401.633,58**, enquanto o **orçamento referencial** se reduz de **R\$ 14.795.693,92** para **R\$ 13.786.193,92**, representando uma **diminuição de -R\$ 9.500,00** no valor total referencial. Diante disso, entendemos que se faz necessária a **revisão da composição do orçamento** para corrigir a divergência identificada.

Além disso, ressaltamos que, segundo a **metodologia de cálculo do DNIT**, o custo com **aluguel de escritório** deve englobar não apenas o valor do imóvel (**código B8951**), mas também o do **mobiliário (código B8953)** e de **custos diversos (código B8959)**. Ou seja, para o escritório com 6 ocupantes o cálculo será:

Totalizando, para 6 ocupantes, o custo mensal seria de **R\$ 6.266,61/mês**. Já para 8 ocupantes, o valor alcançaria **R\$ 7.887,92/mês**.

Considerando esse ajuste metodológico, ao atualizar os custos de escritório na planilha referencial, o valor total do orçamento passaria de **R\$ 14.795.693,92** para **R\$ 20.878.193,92**, ou seja, um **acréscimo de +R\$ 6.082.500,00** no orçamento referencial.

Assim, entendemos que o custo referente ao Aluguel de escritório deve ser recalculado, com o intuito de seguir a metodologia de cálculo do DNIT. Nosso entendimento está correto?

Pedimos, por gentileza, confirmar o recebimento do presente e-mail.

Atenciosamente,

ExpressoLivre - ExpressoMail

Remetente: "Camila Marques" <camila.marques@maiamelo.com.br>

Para: "Comissao Especial de Licitacao de Obras e Servicos de Engenharia" <celose@cehab.pe.gov.br>

Com "Luiz Belchior Melo" <luiz@maiamelo.com.br>, "Carmen Farias" <carmen.farias@maiamelo.com.br>, "Izabel Oliveira" <izabel.oliveira@maiamelo.com.br>, "Isla Menezes" <isla.menezes@maiamelo.com.br>, "Renan Arruda" <renan.arruda@maiamelo.com.br>

Data: 14/08/2025 17:12

Assunto: Processo Licitatório Nº 014/2025 - CEHAB/PE - Solicitação de Esclarecimentos

Anexos: image001.png (26 KB)
image003.png (245 KB)

AO

GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO

COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS – CEHAB

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA – CELOSE

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 014/2025 – DPH – DIRETORIA DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 014/2025

SEI Nº 38000110018321.000104/2025-30

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA(S) PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CADASTRAMENTO, FISCALIZAÇÃO E VISTORIA DE UNIDADES DOMICILIARES DE POPULAÇÕES CARENTES – PROGRAMA REFORMA NO LAR II – EM 10.000 UHIS, LOCALIZADAS NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE E INTERIOR DO ESTADO DE PERNAMBUCO.

DATA: 04/09/2025

HORA:10:00hrs (horário de Brasília)

A MAIMA MELO ENGENHARIA LTDA., Empresa de Consultoria, sediada à Rua General Joaquim Inácio nº 136, ilha do Leite, Recife-PE, fone (81) 3423-3977, e-mail: maia.melo@maiamelo.com.br, inscrita no CNPJ sob o nº 08.156.424/0001-51, vem, respeitosamente, solicitar esclarecimentos, conforme descritos a seguir.

QUESTIONAMENTOS:

1. Com relação ao item **ETPb** dos critérios de avaliação da Experiência Técnica Profissional (ETP), entendemos que, para fins de comprovação da experiência, será aceita a apresentação de profissional **Engenheiro Cartógrafo**, desde que este comprove experiência na execução de cadastramentos socioeconômicos em Habitações de Interesse Social,

atendendo integralmente ao escopo e às atribuições previstas no edital. Nosso entendimento está correto?

2. Quanto aos critérios de avaliação da **Experiência Técnica Profissional (ETP)**, a Tabela 4 indica a quantidade máxima e mínima de pontos por item (ETPa, ETPb, ETPc, ETPd, ETPe). Entendemos que esses limites de pontuação se aplicam ao item como um todo, e não ao somatório individual de cada profissional apresentado. Nosso entendimento está correto?

Atenciosamente,

RESPOSTA COMPLETA AOS QUESTIONAMENTOS DA MAIA MELO ENGENHARIA LTDA.

PROCESSO LICITATÓRIO Nº CEHAB 014/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 014/2025

SEI Nº 38000110018321.000104/2025-30

OBJETO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CADASTRAMENTO, FISCALIZAÇÃO E VISTORIA DE UNIDADES DOMICILIARES DE POPULAÇÕES CARENTES – PROGRAMA REFORMA NO LAR II – EM 10.000 UHS, LOCALIZADAS NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE E INTERIOR DO ESTADO DE PERNAMBUCO.

ANÁLISE DOS QUESTIONAMENTOS APRESENTADOS

A Comissão Especial de Licitação de Obras e Serviços de Engenharia – CELOSE, após análise técnica dos questionamentos apresentados pela empresa MAIA MELO ENGENHARIA LTDA., vem prestar os seguintes esclarecimentos:

QUESTIONAMENTO 1: Divergências nos valores de Assistente Social Júnior e Técnico de Informática

Solicitação da Empresa:

"Com relação ao arquivo "P.O._CADASTRAM_RL_II__assinado-1.pdf", verificou-se a utilização de dois profissionais constantes da Planilha de Mão de Obra do DNIT (mês-base outubro/2024): Assistente Social Júnior (P8019) e Técnico de Informática – Programador (P8159). Entretanto, os valores considerados no orçamento referencial divergem dos praticados na planilha oficial do DNIT para o mesmo mês base. No orçamento apresentado, os valores foram de R\$ 6.104,64 para o Assistente Social Júnior e R\$7.983,92 para o Técnico de Informática – Programador, enquanto na Planilha do DNIT constam, respectivamente, R\$ 6.990,90 e R\$ 9.178,61. Ao corrigir os valores para os correspondentes ao mês-base indicado no orçamento (outubro/2024), o valor total passa de R\$ 401.916,36 para R\$ 406.826,09, e o orçamento referencial

passa de R\$14.795.693,92 para R\$ 14.990.893,92, resultando em um acréscimo de +R\$195.200,00 no valor global. Diante dessa divergência, entendemos ser necessária a revisão do orçamento referencial, a fim de sanar as divergências identificadas. Está correto o nosso entendimento?"

RESPOSTA:

A CELOSE esclarece que o orçamento referencial foi elaborado pela área técnica competente da CEHAB, utilizando metodologia própria e critérios técnicos adequados ao objeto da contratação. Os valores adotados para os profissionais mencionados foram definidos com base em análise de mercado e nas especificidades dos serviços a serem executados no âmbito do Programa Reforma no Lar II.

Importante destacar que o orçamento referencial constitui informação sendo disponibilizado apenas como referência para os licitantes. A eventual divergência apontada não compromete a validade do certame, uma vez que:

1. O orçamento referencial serve como parâmetro para análise da exequibilidade das propostas, não constituindo limitação absoluta aos valores ofertados pelos licitantes;
2. A metodologia de composição de custos adotada pela CEHAB considera as particularidades do objeto e as condições específicas de execução dos serviços;
3. Os licitantes devem apresentar suas propostas com base em pesquisa própria de mercado e análise técnica dos serviços, conforme suas metodologias e estruturas de custos.

Análise de Compatibilidade com o Mercado

O orçamento referencial da licitação foi elaborado em dezembro/2024 e foram empregadas as tabelas disponíveis na oportunidade. Foi adotada a data-base de outubro/2024 levando-se em conta os preços SINAPI que se apresentaram de maior significância no orçamento referencial.

Numa consulta sobre as bases médias de salários dos profissionais citados, constata-se o seguinte:

PROFISSIONAL	PREÇO ORÇADO REFERENCIAL (sem encargos)	CONSULTA MÉDIA SALARIAL
Assistente Social Júnior	R\$ 3.151,76	R\$ 2.000,00 a R\$ 5.000,00
Tecnólogo de Informação - Júnior	R\$ 4.362,00	R\$ 3.000,00 a R\$ 7.000,00

Fonte: <https://www.glassdoor.com.br/Salários/index.htm>

Observa-se que os valores do orçamento referencial comportam as médias de mercado, inclusive com razoável margem de negociação.

As tabelas de referência (como o DNIT) são importantes, mas não são a única fonte de verdade. Elas representam um parâmetro, mas o preço de mercado, que é o que realmente importa para a contratação, pode ser diferente.

Assim, não procede a necessidade de revisão do orçamento referencial por este motivo.

QUESTIONAMENTO 2: Valor do item "Veículo Leve Picape 4x4"

Solicitação da Empresa:

"Em análise ao arquivo "P.O._CADASTRAM_RL_II__assinado-1.pdf", verificou-se que, para o item "Veículo Leve Picape 4x4 com capacidade de 1,10 t – 147 kW(sem motorista)", foi considerado o valor de R\$ 83,20. Entretanto, conforme a Tabela de Preços de Consultoria – referência outubro/2024, os valores oficiais são de R\$ 78,13 (produtivo) e R\$ 22,83 (improdutivo), o que diverge do valor adotado no orçamento. Ao que tudo indica, a intenção era utilizar o custo produtivo do insumo, correspondente a R\$ 78,13. Corrigindo-se esse valor, o orçamento total passa de R\$ 14.795.693,92 para R\$ 14.672.593,92, resultando em uma redução de -R\$ 123.100,00 no valor global. Diante da inconsistência identificada, entendemos ser necessária a revisão do orçamento referencial, com o intuito de alinhar os valores aos parâmetros oficiais mencionados. Nosso entendimento está correto?"

RESPOSTA:

O valor adotado para o item "Veículo Leve Picape 4x4 com capacidade de 1,10 t – 147 kW (sem motorista)" foi estabelecido pela área técnica da CEHAB considerando as condições específicas de utilização no objeto contratual, incluindo:

- Características técnicas específicas dos veículos necessários para os serviços de vistoria e fiscalização;
- Condições de operação em diferentes regiões (Região Metropolitana do Recife e Interior);
- Disponibilidade de mercado e condições de locação na região;
- Custos operacionais associados ao tipo de serviço.

A composição de custos da CEHAB não está vinculada exclusivamente às tabelas de referência do DNIT, podendo utilizar outras fontes e metodologias técnicas reconhecidas, desde que devidamente justificadas. O valor adotado reflete a realidade de mercado para as condições específicas do contrato.

Portanto, não procede a alteração do valor referencial para este item.

QUESTIONAMENTO 3: Item "Aluguel de Escritório" e metodologia de cálculo

Solicitação da Empresa:

"Com relação ao arquivo "P.O._CADASTRAM_RL_II__assinado-1.pdf", identificou-se que o item "Aluguel de Escritório" (B8953) foi considerado com o valor de R\$493,61. Entretanto, de acordo com a Tabela de Preços de Consultoria – referência outubro/2024, o código informado corresponde, na verdade, a Mobiliário de Escritório, cujo valor é de R\$ 456,62. Ao corrigir o valor para o parâmetro adequado, o TOTAL (R\$) na aba "orçamento" passa de R\$ 401.916,36 para R\$ 401.633,58, enquanto o orçamento referencial se reduz de R\$14.795.693,92 para R\$ 13.786.193,92, representando uma diminuição de - R\$9.500,00 no valor total referencial. Diante disso, entendemos que se faz necessária a revisão da composição do orçamento para corrigir a divergência identificada."

"Além disso, ressaltamos que, segundo a metodologia de cálculo do DNIT, o custo com aluguel de escritório deve englobar não apenas o valor do imóvel (código B8951), mas também o do mobiliário (código B8953) e de custos diversos (código B8959). Ou seja, para o escritório com 6 ocupantes o cálculo será: Totalizando, para 6 ocupantes, o custo mensal seria de R\$ 6.266,61/mês. Já para 8 ocupantes, o valor alcançaria R\$ 7.887,92/mês. Considerando esse ajuste metodológico, ao atualizar os custos de escritório na planilha referencial, o valor total do orçamento passaria de R\$ 14.795.693,92 para R\$20.878.193,92, ou seja, um acréscimo de +R\$ 6.082.500,00 no orçamento referencial. Assim, entendemos que o custo referente ao Aluguel de escritório deve ser recalculado, com o intuito de seguir a metodologia de cálculo do DNIT. Nosso entendimento está correto?"

RESPOSTA:

Quanto ao item "Aluguel de Escritório", a CELOSE esclarece que:

1. Sobre a divergência de código:

A composição de custos adotada pela CEHAB considera as necessidades específicas do objeto, podendo utilizar códigos e valores que melhor se adequem às condições reais de execução dos serviços. A eventual divergência de nomenclatura não invalida a composição, desde que o valor seja tecnicamente justificado;

2. Sobre a metodologia de cálculo:

A metodologia adotada pela CEHAB para composição dos custos de escritório considera as particularidades do Programa Reforma no Lar II, incluindo:

- Distribuição geográfica dos serviços;
- Necessidades operacionais específicas;

- Estrutura mínima necessária para execução adequada dos serviços;
- Economicidade e eficiência na aplicação dos recursos públicos.

A CEHAB não está obrigada a adotar integralmente a metodologia do DNIT, podendo utilizar critérios técnicos próprios, desde que fundamentados e adequados ao objeto. A alteração sugerida resultaria em aumento significativo do valor estimado (R\$ 6.082.500,00), o que não se justifica diante das necessidades reais do contrato.

Os preços de aluguéis, independentemente de valores tabelados, foram alinhados com base nas realidades de "populações de baixa renda", não se comportando valores exorbitantes e desproporcionais para o escopo dos serviços, na faixa de R\$ 6 a 7 mil mensais.

Não procede a alteração da metodologia de cálculo para este item.

CONSIDERAÇÕES FINAIS E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A CELOSE reafirma que o orçamento referencial foi elaborado com base em critérios técnicos adequados e metodologia consistente, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e razoabilidade. As eventuais divergências apontadas não comprometem a validade do certame nem a adequação dos valores estimados.

Fundamentação Legal

O Art. 5º da Lei 14.133/2021 define que "Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, **da economicidade** e do desenvolvimento nacional sustentável".

Em seu § 2º item II do Art. 40, define "II - o aproveitamento **das peculiaridades do mercado local, com vistas à economicidade**, sempre que possível, desde que atendidos os parâmetros de qualidade." (**grifos nossos**).

Considerações sobre o Processo Licitatório

Com relação ao preço referencial como partida e teto de valor previsto para o processo licitatório, observam-se os seguintes aspectos:

- Todos os licitantes que participam objetivam ter a proposta mais vantajosa com vistas à vitória no certame;

- Todos os licitantes que participam devem levar em conta em sua proposta a viabilidade de atendimento com relação ao preço proposto, visando nesta hipótese o atendimento ao objeto do certame;
- As empresas licitantes levam em conta a sua capacidade técnico-operacional para o atendimento e o percentual de oferta de redução de seus preços para melhor se posicionar na competitividade geral;
- A oferta de redução em seu preço considerará o teto do orçamento referencial, ofertando o valor que lhe traga a maior segurança de operação e resultado financeiro.

Decisão Final

Os licitantes devem apresentar suas propostas com base em análise própria dos custos, considerando suas metodologias, estruturas e condições específicas de execução, respeitando os limites e critérios estabelecidos no edital.

Em consequência do exposto, julga-se que o preço referencial atende aos objetivos do interesse público, da celeridade e da economicidade, não se mostrando cabível uma nova revisão e sua decorrente republicação de certame licitatório, podendo abrir precedentes e questionamentos futuros.

A manutenção do orçamento referencial é a decisão mais razoável, econômica e pró-interesse público, garantindo a celeridade e a continuidade de um programa essencial para a população.

O presente esclarecimento será disponibilizado no portal da CEHAB (<https://www.cehab.pe.gov.br>) para conhecimento de todos os interessados.

Recife, 26 de agosto de 2025

Sérgio M. Ribas – Mat. JSP nº 03896

Engenheiro Civil