



ANÁLISE TÉCNICA
DECLARAÇÃO DE EXEQUIBILIDADE DA LICITANTE

Avaliamos, nesta data, as justificativas trazidas pela licitante **Stark Construtora e Incorporadora Ltda, CNPJ 04.022.874/0001-09**, pelo fato de haver feito proposta comercial com valor inferior a 75% do valor proposto pela Administração. A faculdade de solicitação de esclarecimentos sobre possível inexequibilidade, por parte da Contratante, é prevista no item 7.8 do Edital.

Processo licitatório: **Concorrência nº 41/2025** – Câmara Municipal de Jaraguá do Sul

Valor do orçamento proposto: **R\$ 30.387.364,73**

Valor da proposta comercial da empresa: **R\$ 21.970.064,70** (72,3%)

Em análise à justificativa trazida pela licitante, fazemos as seguintes considerações:

- ✓ O valor de CUB que a empresa tomou por referência (CUB/SC de R\$ 3.003,02 /m²) não é adequado ao tipo e padrão desta obra. O correto seria parametrizar pelo Comercial de Alto Padrão (CAL-8), cujo valor é de R\$ R\$ 3.240,40/m² (tabela anexa, disponível em <https://sinduscon-fpolis.org.br/servico/cub-mensal/>);
- ✓ O padrão da obra "alto", para este caso, é justificado pela aplicação de determinados revestimentos, instalações e acabamentos, tais como: fachada em ACM, com brises e tela metálica perfurada, pele de vidro, elevadores, dentre outros. Estes itens citados figuram entre os mais significativos no orçamento da obra, estando no topo da curva ABC;
- ✓ O valor do CUB **não contempla** instalações provisórias, fundações, elevadores, instalações e equipamentos de ar condicionado, de grupo gerador, administração da obra, etc. (estas informações, bem como a metodologia de cálculo do CUB, podem ser confirmadas no site supra citado e na própria tabela anexa). Somando-se estes itens do orçamento da obra, que são bastante onerosos, chegamos ao valor aproximado de R\$ 7.850.000,00. Impostos, remuneração do construtor, riscos, etc., são custos indiretos que também não são contemplados pelo CUB, podendo pode ser equiparados ao valor do BDI, que neste orçamento é de 22,23%, ou seja, R\$ 6.750.000,00. Observamos que, somados, esses valores se aproximam de metade do valor total orçado para a obra (R\$ 14.600.000,00);
- ✓ A fim de atestar a metodologia e compatibilidade do CUB para esta obra, verificamos que, se descontado do valor total da obra (R\$ 30.387.364,73) esses R\$ 14.600.000,00 não contemplados no CUB, e dividido o resultado pela área de 5.046,37 m², chegamos a um "Custo Unitário Básico de Construção" de R\$ 3.128,46/m², ou seja, compatível com CUB CAL-8 citado acima;
- ✓ **A empresa, ao fazer o comparativo que fez, não deveria ignorar os serviços e demais custos não acobertados pelo CUB, sob pena de elaborar uma proposta comercial que dificilmente conseguirá cumprir.** Seguindo o parâmetro acima, em que 48% do valor orçado se refere a itens que o CUB não contempla, e considerando que a proposta da empresa é de R\$ R\$ 21.970.064,70, restariam apenas R\$ 11.400.000,00, ou seja, CUB aproximado de R\$ 2.264,00/m² (inferior até ao CUB residencial padrão baixo).

Pelo exposto, entendemos que as justificativas da empresa na sua declaração de exequibilidade não são suficientes para assegurar o cumprimento contratual, nos preços por ela propostos.

Jaraguá do Sul, 2 de dezembro de 2025.

Documento assinado digitalmente



FABIELI PILATTI MENDES

Data: 02/12/2025 13:32:11-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fabieli Pilatti Mendes
Eng^a Civil - CREA 093485-5