



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KUBITSCHEK

- ESTADO DE MINAS GERAIS -

## RELATÓRIO TÉCNICO DE ANÁLISE DA PLANILHA ORÇAMENTÁRIA E DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Comparação entre a Proposta Orçamentária inicial e a Proposta Orçamentária readequada

### 1. OBJETO

O presente relatório tem por objeto desenvolver e organizar a análise técnica da planilha orçamentária apresentada para o procedimento licitatório, confrontando a versão inicial da Proposta Orçamentária com a versão final/readequada. A verificação foi estruturada com foco na consistência de itens, códigos, descrições, unidades, quantitativos, preços unitários, totais, desconto global, BDI e pontos que podem comprometer a aprovação formal da documentação. A análise também registra ressalvas relacionadas ao Cronograma Físico-Financeiro.

### 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E DOS DOCUMENTOS

Campo	Informação extraída da planilha
Processo	PROCESSO LICITATÓRIO Nº 27/2026
Modalidade	CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 1/2026
Empresa	MS CONSTRUCOES PE LTDA
CNPJ	50.214.999/0001-40
Operação	1103661-15
TGOV	039821/2025
Proponente/Tomador	Prefeitura Municipal de Presidente Kubitschek
Empreendimento	Programa Moradia Digna – Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social

Os dados acima foram extraídos da Planilha Orçamentária Readequada. A versão da planilha utilizada neste relatório para as análises contém duas abas: “Cruzamento de Dados” e “Resumo da Auditoria”.

### 3. ANÁLISES ADOTADAS

A conferência foi conduzida item a item, comparando a PO Inicial e a PO Readequada. Foram verificados: correspondência de itens, fontes, códigos, descrições, unidades, quantidades, custo unitário sem BDI, preço unitário com BDI, preço total e desconto aplicado. Foram rastreados erros de fórmula.

- Comparação estrutural: verificação de itens ausentes, adicionados ou alterados entre as duas versões da PO.
- Conferência lógica: comparação entre quantidade x preço unitário e o total informado na PO readequada.
- Análise do desconto: cálculo do desconto global e identificação de preços unitários com desconto fora do padrão observado na planilha.
- Análise de BDI: identificação de redução do BDI implícito e de itens com preço final inferior ao custo unitário sem BDI.
- Análise de referências: identificação de códigos de itens.

### 4. RESUMO

A estrutura da PO readequada é compatível com a PO inicial quanto à quantidade de serviços, códigos, fontes, unidades, descrições, quantitativos e custos diretos sem BDI. Foram identificados 182 itens de serviço nas duas versões, sem exclusão ou inclusão de serviços e sem alteração de quantitativos.

Apesar da compatibilidade estrutural, foram localizadas inconsistências que impedem a recomendação de aprovação sem ajustes. A principal delas é o erro material do item 1.2.0.0.1 / ED-



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KUBITSCHEK

- ESTADO DE MINAS GERAIS -

50135, cujo total informado na PO readequada não corresponde à multiplicação da quantidade pelo preço unitário. Além disso, há descontos unitários fora do padrão global, dois itens com BDI final negativo.

**Conclusão técnica:** NÃO RECOMENDO A APROVAÇÃO SEM AJUSTES. A documentação deve ser devolvida para correção/justificativa formal dos pontos indicados neste relatório, principalmente do item ED-50135 e das fórmulas com erro.

Indicador	Resultado	Comentário
Proposta inicial informada	R\$ 2.797.551,04	Valor na planilha de análise.
Soma dos itens da PO inicial	R\$ 2.797.563,84	A fórmula do total consolidado contém ajuste manual de R\$ -12,80.
Proposta final/readequada	R\$ 2.464.000,00	Valor final informado; diferença residual de centavos decorre de arredondamento interno.
Desconto global	11,92%	Calculado entre a proposta inicial e a final.
Itens de serviço comparados	182	Mesma quantidade nas duas versões.
Itens com total final incompatível	1	Incompatibilidade concentrada no item ED-50135.

## 5. RESULTADOS DA ANÁLISE DA PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

### 5.1. Compatibilidade estrutural entre PO inicial e PO readequada

Verificação	Resultado	Conclusão
Itens de serviço	182	Compatível
Itens ausentes/adicionados	0	Não foram identificadas inclusões ou exclusões de serviços.
Fontes divergentes	0	Sem divergência.
Códigos divergentes	0	Sem divergência entre PO inicial e PO readequada.
Descrições divergentes	0	Sem divergência substantiva.
Unidades divergentes	0	Sem divergência.
Quantidades divergentes	0	Sem divergência.
Custo unitário sem BDI divergente	0	Sem divergência.

A comparação demonstra que a readequação não alterou a estrutura orçamentária propriamente dita. Assim, a análise concentrou-se nos preços finais, no fechamento de valor, unidades, quantidades, nos descontos aplicados, no BDI implícito e na documentação de referência Inicial e Readequado.

### 5.2. Valores globais e desconto

A proposta inicial considerada na planilha é de R\$ 2.797.551,04 e a proposta final/readequada é de R\$ 2.464.000,00. O desconto global correspondente é de 11,92%.

Foi observado ainda que a fórmula do total consolidado da PO inicial contém um ajuste manual de R\$ -12,80. A soma direta dos itens de serviço totaliza R\$ 2.797.563,84, enquanto o total consolidado informado é R\$ 2.797.551,04. Recomenda-se justificar esse ajuste ou corrigir a fórmula para que o fechamento seja integralmente rastreável.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KUBITSCHEK

- ESTADO DE MINAS GERAIS -

## 5.3. Distribuição por macroitem

Macroitem	Descrição	Serviços	Valor inicial	Valor readequado	Desconto
1.1.	SERVIÇOS PRELIMINARES	3	R\$ 18.801,09	R\$ 16.564,38	11,90%
1.2.	MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO DE OBRA	1	R\$ 9.777,20	R\$ 9.777,20	0,00%
1.3.	ADMINISTRAÇÃO LOCAL	4	R\$ 71.762,22	R\$ 63.175,93	11,96%
1.4.	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	20	R\$ 395.763,15	R\$ 348.666,77	11,90%
1.5.	SUPRAESTRUTURA	10	R\$ 230.236,72	R\$ 201.019,37	12,69%
1.6.	PAREDES E PAINÉIS	9	R\$ 330.458,38	R\$ 291.137,04	11,90%
1.7.	COBERTURA E PROTEÇÕES	6	R\$ 669.402,48	R\$ 589.779,72	11,89%
1.8.	REVESTIMENTOS	22	R\$ 342.106,28	R\$ 301.423,47	11,89%
1.9.	PAVIMENTAÇÕES	14	R\$ 248.335,52	R\$ 218.787,35	11,90%
1.10.	INSTALAÇÕES	84	R\$ 466.310,06	R\$ 410.810,37	11,90%
1.11.	COMPLEMENTAÇÕES	9	R\$ 14.610,74	R\$ 12.858,40	11,99%

Observa-se que a maior parte dos macroitens apresenta desconto próximo ao desconto global. As exceções decorrem, principalmente, do item ED-50135 sem redução de total na PO readequada e de itens específicos com desconto unitário superior ao padrão global.

## 5.4. Erro material do item ED-50135

Item	Código	Descrição	Qtd.	PU readequado	Total correto	Total informado	Diferença
1.2.0.0.1.	ED-50135	BARRACÃO DE OBRA, EM CHAPA DE COMPENSADO RESINADO, INCLUSIVE...	12,00	R\$ 717,75	R\$ 8.613,00	R\$ 9.777,20	R\$ 1.164,20

No item ED-50135, a PO readequada informa quantidade 12 e preço unitário readequado de R\$ 717,75. O total correto é R\$ 8.613,00, mas a planilha informa R\$ 9.777,20. A diferença de R\$ 1.164,20 explica a diferença entre o total final informado e o total readequado calculado por quantidade x preço unitário.

Caso o total do item seja corrigido para R\$ 8.613,00, o total readequado passaria de R\$ 2.464.000,00 para R\$ 2.462.835,80, salvo eventual ajuste formal de preço unitário ou quantidade apresentado pela empresa.

## 5.5. Preços unitários com desconto fora do padrão de 11,92%

Item	Código	Descrição	PU inicial	PU readequado	Desconto observado
1.5.1.0.4.	92759	ARMAÇÃO DE PILAR OU VIGA DE ESTRUTURA CONVENCIONAL DE...	R\$ 17,25	R\$ 14,20	17,68%
1.11.1.0.2.	99819	LIMPEZA DE BANCADA COM PLACA DE ROCHA (MÁRMORE OU GRAN...	R\$ 23,00	R\$ 19,40	15,65%
1.3.0.0.4.	40943	TECNICO EM SEGURANCA DO TRABALHO (HORISTA)	R\$ 52,90	R\$ 45,29	14,39%
1.5.1.0.2.	92463_ADP-01	MONTAGEM E DESMONTAGEM DE FÔRMA DE VIGA, SEM ESCORAMEN...	R\$ 88,60	R\$ 77,06	13,02%
1.11.1.0.3.	99811	LIMPEZA DE CONTRAPISO COM VASSOURA A SECO. AF_10/2025	R\$ 0,80	R\$ 0,70	12,50%



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KUBITSCHEK

- ESTADO DE MINAS GERAIS -

A maioria dos preços unitários finais aproximam-se do desconto global. Entretanto, os itens acima apresentam desconto superior ao padrão e devem ser justificados pela empresa, especialmente quando o preço final fica muito próximo ou inferior ao custo unitário sem BDI.

## 5.6. BDI implícito na proposta readequada

Pelos preços constantes na planilha, a mediana do BDI implícito da PO inicial é de 20,214%, enquanto a mediana do BDI implícito da PO readequada é de 5,905%. Essa redução é compatível com a estratégia de desconto, mas foram identificados itens em que o preço unitário readequado ficou inferior ao custo unitário sem BDI, gerando BDI final negativo.

Item	Código	Descrição	Custo s/BDI	PU readequado	BDI implícito
1.5.1.0.4.	92759	ARMAÇÃO DE PILAR OU VIGA DE ESTRUTURA CONVENCIONAL DE CONCR...	R\$ 14,35	R\$ 14,20	-1,045%
1.11.1.0.3.	99811	LIMPEZA DE CONTRAPISO COM VASSOURA A SECO. AF_10/2025	R\$ 0,71	R\$ 0,70	-1,408%

Os itens com BDI implícito negativo devem ser formalmente justificados, pois indicam preço unitário com BDI menor que o custo unitário sem BDI registrado na própria planilha.

## 6. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

O cronograma readequado fecha financeiramente com a PO e soma 100%, mas também a antecipação de desembolso em relação ao cronograma inicial.

Diante disso, recomenda-se que a aprovação do cronograma físico-financeiro seja condicionada a justificativa para antecipação do desembolso. Caso o item ED-50135 seja corrigido, o cronograma também deverá ser reemitido para refletir o novo total orçamentário.

## 7. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

Com base na planilha analisada, a PO readequada mantém a mesma estrutura da PO inicial, sem alteração de itens, códigos, fontes, unidades, descrições, quantidades e custos unitários sem BDI. Esse aspecto é positivo e demonstra que a readequação ocorreu principalmente por alteração dos preços unitários com BDI/desconto.

Entretanto, a planilha apresenta inconsistências que impedem a recomendação de aprovação sem ajustes. A mais relevante é o erro do item 1.2.0.0.1 / ED-50135, que mantém total informado de R\$ 9.777,20 quando o cálculo pela quantidade e pelo preço unitário readequado resulta em R\$ 8.613,00. A diferença de R\$ 1.164,20 altera o fechamento global da proposta e deve ser corrigida ou formalmente justificada.

Devem ser corrigidas ou justificadas: a fórmula do total inicial com ajuste manual de R\$ -12,80, os descontos unitários fora do padrão, os itens com BDI final negativo e os pontos do cronograma físico-financeiro que dependem de revalidação.

Além disso, a proposta final da PO e Cronograma F-F devem ser entregues no formato padrão da planilha da Caixa Econômica Federal. Para tanto será concedido um prazo de 48 horas para nova readequação das planilhas.

**Recomendação final: NÃO APROVAR SEM AJUSTES.**

A aprovação está condicionada à apresentação de planilha orçamentária e cronograma revisados no formato da Caixa Econômica Federal, com correção do ED-50135, justificativa formal dos descontos/BDIs atípicos e reemissão do cronograma físico-financeiro compatível com o orçamento corrigido.

**Presidente Kubitschek/MG, 24 de junho de 2026.**

André Gonçalves da Silva  
Engenheiro Civil da Prefeitura Municipal