



**MARINHA DO BRASIL**

**DELEGACIA DA CAPITANIA DOS PORTOS EM SÃO FRANCISCO DO SUL**

**MEMORIAL DESCRITIVO, ORÇAMENTO E REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**Serviços de manutenção predial corretiva no pavimento térreo/garagem – Condomínio Giselle II**

<b>Órgão Contratante</b>	Delegacia da Capitania dos Portos em São Francisco do Sul — DelSFSul
<b>UASG</b>	785342
<b>Local de Execução</b>	Rua Brusque, nº 51 — Ubatuba — São Francisco do Sul/SC
<b>Edifício</b>	Condomínio Giselle II — 3 pavimentos (térreo = garagem)
<b>Ano de Construção</b>	1993 (≈ 33 anos de uso)
<b>Objeto</b>	Serviços de manutenção predial corretiva no pavimento térreo/garagem: tratamento de fissuras, recuperação localizada de superfícies de concreto e de revestimentos, recomposição de rampa/piso cedido, recuperação e impermeabilização de muro e pintura das áreas reparadas
<b>Natureza do objeto</b>	Serviço comum de manutenção/conservação predial corretiva, de natureza pontual e exaurível — NÃO caracterizado como obra nem como serviço de engenharia
<b>Fundamentação Legal</b>	Art. 75, II, da Lei nº 14.133/2021 — Dispensa de Licitação
<b>Qualificação técnica</b>	Não se exige registro/inscrição em conselho profissional nem ART/RRT — serviço comum de manutenção predial (TR, item 9.20)
<b>Data-Base do Orçamento</b>	Junho/2025 — SINAPI/SC (referência oficial de custos unitários)
<b>Regime de Execução</b>	Empreitada por Preço Global
<b>Prazo de Execução</b>	45 (quarenta e cinco) dias corridos

## 1. ENQUADRAMENTO E NORMA

Os serviços objeto deste Memorial constituem manutenção predial corretiva de caráter comum, eventual e não continuado, de natureza pontual e delimitada, restritos ao saneamento de manifestações patológicas e à recomposição das áreas afetadas no pavimento térreo (garagem), sem ampliação, sem reforço, sem alteração de leiaute e sem modificação das características originais da edificação. Não constituem obra nem serviço de engenharia, enquadrando-se como serviço comum de conservação predial, com padrões de desempenho e qualidade objetivamente verificáveis na execução e no recebimento.

Em razão desse enquadramento, e em consonância com o Termo de Referência (item 9.20) e o Estudo Técnico Preliminar, NÃO se exige Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), nem registro/inscrição da contratada ou de profissional em conselho de fiscalização profissional. O acompanhamento técnico da execução caberá a responsável técnico indicado pela contratada, com aptidão comprovada por atestado de capacidade técnica em serviços de manutenção/conservação predial compatíveis com o objeto, sem exigência de habilitação em conselho profissional.

Normas técnicas de referência: ABNT NBR 5674 (gestão da manutenção de edificações); ABNT NBR 7200 e NBR 13749 (revestimento e acabamento de paredes em argamassa). A ABNT NBR 6118 é observada apenas no que couber, exclusivamente como referência para a seleção de materiais adequados à classe de agressividade III (ambiência marinha), sem que isso confira ao objeto natureza de serviço de engenharia.

Observação técnica de segurança: caso, na vistoria in loco, o responsável técnico da contratada constate em qualquer elemento indício de comprometimento de capacidade resistente (fissuras ativas com função estrutural, flechas, recalques ou perda de seção relevante de armadura), o serviço correspondente deverá ser imediatamente interrompido e o fato comunicado por escrito à fiscalização da DelSFSul, para avaliação específica, por não estar abrangido no escopo de manutenção corretiva comum deste instrumento.

## 2. PLANTA BAIXA DO TÉRREO – CONDOMÍNIO GISELLE II

Fonte: Projeto Original – Escala 1:100 – Construtora Rein Projetos e Construções Ltda.

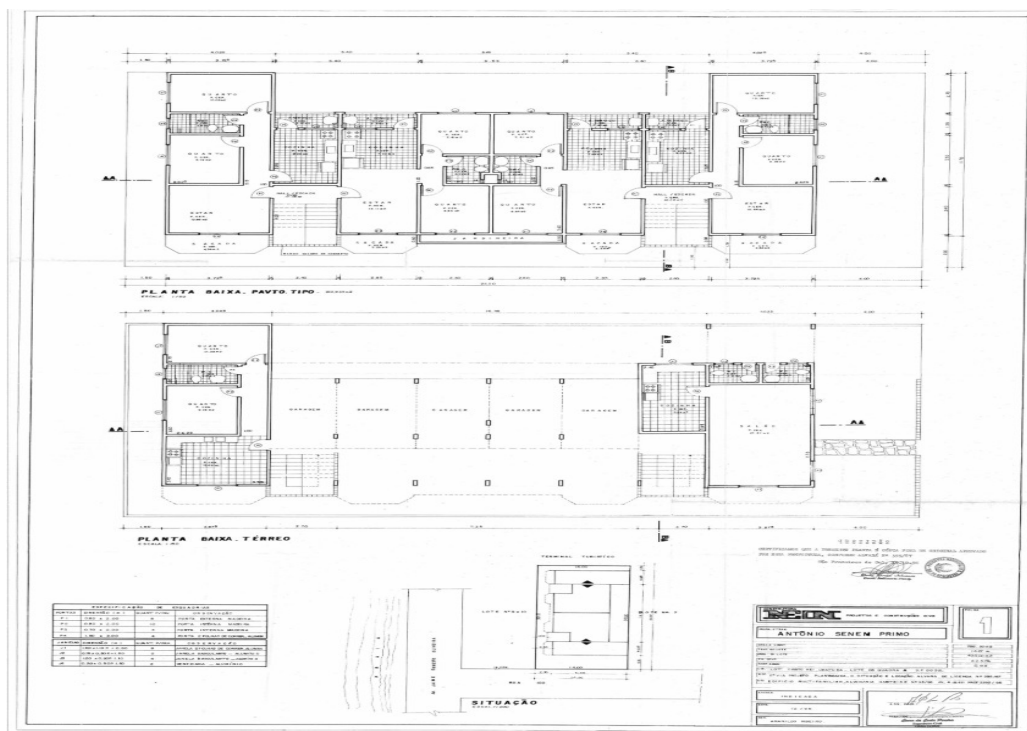


Figura 1 – Planta Baixa Térreo (Cond. Giselle II) – Destaque: garagem com 8 vagas e pilares estruturais

A planta baixa do térreo evidencia a disposição das vagas de garagem, os pilares estruturais intermediários e os pilares laterais. A largura total do pavimento é de aproximadamente 24,50m e a profundidade de 8,00m, resultando em área bruta de  $\approx 196 \text{ m}^2$ . As 9 pilastras e 12 vigas objeto deste contrato estão identificadas ao longo do térreo.

**3. COMPOSIÇÃO DO BDI – BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS**

Referência: Acórdão TCU nº 2.622/2013 – Obras e Serviços de Engenharia de Pequeno Porte

Nº	Componente do BDI	Taxa (%)	Observação
1	Administração Central (AC)	4,00%	Despesas fixas da sede da empresa
2	Seguros e Garantias (SG)	0,80%	Seguro de obra e garantias contratuais
3	Riscos (R)	0,97%	Riscos inerentes à execução
4	Despesas Financeiras (DF)	1,23%	Capital de giro durante a obra
5	ISS – Imposto sobre Serviços	3,00%	Alíquota São Francisco do Sul/SC
6	PIS	0,65%	Regime cumulativo
7	COFINS	3,00%	Regime cumulativo
8	Lucro (L)	7,40%	Margem de lucro bruta
BDI	BDI = $[(1+AC+SG+R+DF) \times (1+L)] / (1 - \text{Tributos}) - 1$	24,32%	Acórdão TCU nº 2.622/2013

BDI =  $[(1+AC+SG+R+DF) \times (1+L)] / (1 - \text{Tributos}) - 1 = 24,32\%$ . Os encargos sociais e trabalhistas (FGTS, INSS patronal, férias, 13º, EPI) estão inclusos nos custos unitários de produção (CUPs) da tabela SINAPI/SC.

**4. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO**

Prazo total de execução: 45 (quarenta e cinco) dias corridos a partir da Ordem de Serviço. Pagamento parcelado em 3 (três) medições, vinculadas à conclusão e atestação de cada etapa.

<b>Etapa</b>	<b>Serviços / Entregável da Medição</b>	<b>Período</b>	<b>% do Total</b>	<b>Valor a Pagar (R\$)</b>
<b>1</b>	Mobilização, serviços preliminares, diagnóstico, escoramento provisório e recuperação estrutural das 9 pilstras (Grupos 1, 2 e 3).	D 1 - D 15	<b>27%</b>	<b>R\$ 6.015,74</b>
<b>2</b>	Recuperação estrutural das 12 vigas do térreo e recomposição da rampa de acesso / piso cedido (Grupos 4 e 5).	D 16 - D 30	<b>34%</b>	<b>R\$ 7.575,37</b>
<b>3</b>	Reparo do muro externo/lateral, pintura das áreas reparadas (105 m <sup>2</sup> ), limpeza final e entrega da obra (Grupos 6, 7 e 8).	D 31 - D 45	<b>39%</b>	<b>R\$ 8.689,39</b>
<b>—</b>	<b>TOTAL GERAL</b>	<b>45 dias</b>	<b>100%</b>	<b>R\$ 22.280,50</b>

Cronograma físico-financeiro estruturado em 3 (três) etapas de medição. O pagamento de cada etapa será efetuado após a execução dos serviços correspondentes e a respectiva atestação pela fiscalização do contrato, conforme medição.

## 5. MEMORIAL DESCRITIVO E QUANTITATIVOS

Quantitativos levantados a partir da planta baixa do térreo (escala 1:100) e de vistoria com registro fotográfico. Devem ser confirmados pelo responsável técnico da contratada na vistoria in loco, sem necessidade de profissional registrado em conselho, por se tratar de serviço comum de manutenção predial.

Elemento / cálculo	Memória do cálculo	Qtde adotada	Fonte / referência
<b>9 PILASTRAS — seção <math>\approx 0,15 \times 0,50</math> m, h=2,80 m</b>			
Área lateral por pilastra	$1,30 \times 2,80 = 3,64 \text{ m}^2$	—	Cálculo geométrico
Área total 9 pilastras (pintura)	$3,64 \times 9 = 32,76 \text{ m}^2$	33 m <sup>2</sup>	Fotos
Fissuras em pilastras (selagem PU)	$\approx 2,0 \text{ m/pilastra} \times 9$	18 m	Fotos
Remoção de concreto deteriorado	5 pilastras $\times 0,04 \text{ m}^3$	0,20 m <sup>3</sup>	Fotos
<b>12 VIGAS — seção <math>\approx 0,15 \times 0,35</math> m, vão médio 3,5 m</b>	<b>12 VIGAS — seção <math>\approx 0,15 \times 0,35</math> m, vão médio 3,5 m</b>	<b>12 VIGAS — seção <math>\approx 0,15 \times 0,35</math> m, vão médio 3,5 m</b>	<b>12 VIGAS — seção <math>\approx 0,15 \times 0,35</math> m, vão médio 3,5 m</b>
<b>Área total 12 vigas</b>			
Fissuras em vigas (selagem PU)	$\approx 2,0 \text{ m/viga} \times 12$	24 m	Fotos
Remoção de concreto deteriorado	estimativa total	0,30 m <sup>3</sup>	Fotos
<b>RAMPA DE ACESSO — piso cedido</b>	<b>RAMPA DE ACESSO — piso cedido</b>	<b>RAMPA DE ACESSO — piso cedido</b>	<b>RAMPA DE ACESSO — piso cedido</b>
Área de piso cedido/trincado	$\approx 4,0 \times 2,0 \text{ m}$	8 m <sup>2</sup>	Fotos
<b>Reaterro compactado</b>			
Concreto de reposição	$8 \text{ m}^2 \times 0,15 \text{ m}$	1,2 m <sup>3</sup>	e=15 cm c/ tela Q-138
<b>MURO EXTERNO / LATERAL</b>	<b>MURO EXTERNO / LATERAL</b>	<b>MURO EXTERNO / LATERAL</b>	<b>MURO EXTERNO / LATERAL</b>
Área de muro a reparar	$10,0 \times 2,0 \text{ m}$	20 m <sup>2</sup>	Fotos
<b>Fissuras no muro</b>			
<b>PINTURA — apenas áreas reparadas</b>	<b>PINTURA — apenas áreas reparadas</b>	<b>PINTURA — apenas áreas reparadas</b>	<b>PINTURA — apenas áreas reparadas</b>
Pilastras + faixa adjacente + vigas + muro	$33 + 25 + 27 + 20$	105 m <sup>2</sup>	Somatório das áreas reparadas

**6. PLANILHA ORÇAMENTÁRIA – SINAPI/SC JUNHO/2025**

Preços unitários extraídos da tabela SINAPI/SC (referência junho/2025), utilizada como base oficial de custos. BDI de 24,32% aplicado como parâmetro de custos indiretos. As descrições foram ajustadas para refletir serviço comum de manutenção/conservação predial corretiva.

Item	Cód.	Descrição	Und	Qtd	Unit. s/BDI	Total s/BDI	Total c/BDI
GRUPO 1 — SERVIÇOS PRELIMINARES E MOBILIZAÇÃO							
1.1	73965	Placa de identificação do serviço 0,90×1,20 m — fornecimento/instalação	un	1	235,00	235,00	57,15 292,15
1.2	83438	Mobilização e desmobilização de equipe/equipamentos	vb	1	310,00	310,00	75,39 385,39
1.3	94304	Tapume em compensado resinado 10 mm, h=2,20 m	m	10	55,00	550,00	133,76 683,76
1.4	72951	Andaime tubular metálico — locação 45 dias	m²	23	10,50	241,50	58,73 300,23
Subtotal do GRUPO 1 — custo direto R\$ 1.336,50   BDI R\$ 325,04   c/ BDI R\$ 1.661,54							
GRUPO 2 — DIAGNÓSTICO, ABERTURA DE FISSURAS E ESCORAMENTO DE SEGURANÇA							
2.1	96532	Abertura e regularização de fissuras — pilastras	m	18	16,00	288,00	70,04 358,04
2.2	96532	Abertura e regularização de fissuras — vigas	m	24	16,00	384,00	93,39 477,39
2.3	96535	Escoramento provisório de segurança durante os reparos	un	6	125,00	750,00	182,40 932,40
2.4	96533	Limpeza mecânica de eflorescência/bolor (escova de aço)	m²	18	12,00	216,00	52,53 268,53
Subtotal do GRUPO 2 — custo direto R\$ 1.638,00   BDI R\$ 398,36   c/ BDI R\$ 2.036,36							
GRUPO 3 — RECUPERAÇÃO LOCALIZADA DE SUPERFÍCIES DE CONCRETO — 9 PILASTRAS							
3.1	96532	Remoção de concreto	m³	0,2	720,00	144,00	35,02 179,02

Item	Cód.	Descrição	Und	Qtd	Unit. s/BDI	Total s/BDI	Total c/BDI	
		deteriorado c/ marteleto — pilastras						
3.2	97643	Limpeza de armadura exposta c/ conversor de ferrugem — pilastras	m²	3	40,00	120,00	29,18	149,18
3.3	97645	Primer epóxi anticorrosivo em armadura — pilastras (2 dem.)	m²	3	36,00	108,00	26,27	134,27
3.4	97648	Graute sem retração p/ reparo localizado — pilastras	m³	0,06	2.900,00	174,00	42,32	216,32
3.5	97650	Argamassa polimérica de reparo (modificada) — pilastras (e≤2 cm)	m²	7	162,00	1.134,00	275,79	1.409,79
3.6	97640	Injeção de selante PU em trincas — pilastras (baixa pressão)	m	18	85,00	1.530,00	372,10	1.902,10
Subtotal do GRUPO 3 — custo direto R\$ 3.210,00   BDI R\$ 780,67   c/ BDI R\$ 3.990,67								
GRUPO 4 — RECUPERAÇÃO LOCALIZADA DE SUPERFÍCIES DE CONCRETO — 12 VIGAS DO TÉRREO								
4.1	96532	Remoção de concreto deteriorado c/ marteleto — vigas	m³	0,3	720,00	216,00	52,53	268,53
4.2	97643	Limpeza de armadura exposta c/ conversor de ferrugem — vigas	m²	5	40,00	200,00	48,64	248,64
4.3	97645	Primer epóxi anticorrosivo em armadura — vigas (2 dem.)	m²	5	36,00	180,00	43,78	223,78
4.4	97648	Graute sem retração p/ reparo localizado — vigas	m³	0,09	2.900,00	261,00	63,48	324,48
4.5	97650	Argamassa polimérica de reparo (modificada) — vigas (e≤2 cm)	m²	10	162,00	1.620,00	393,98	2.013,98



Item	Cód.	Descrição	Und	Qtd	Unit. s/BDI	Total s/BDI	Total c/BDI	
4.6	97640	Injeção de selante PU em trincas — vigas e encontros viga-pilar	m	24	85,00	2.040,00	496,13	2.536,13
Subtotal do GRUPO 4 — custo direto R\$ 4.517,00   BDI R\$ 1.098,53   c/ BDI R\$ 5.615,53								
GRUPO 5 — RECOMPOSIÇÃO DA RAMPA DE ACESSO / PISO CEDIDO								
5.1	96534	Demolição de piso cedido/trincado da rampa (e≈10 cm)	m²	8	32,00	256,00	62,26	318,26
5.2	96537	Reaterro compactado c/ material selecionado	m³	1	92,00	92,00	22,37	114,37
5.3	93823	Lastro de brita graduada (e=5 cm)	m²	8	26,00	208,00	50,59	258,59
5.4	83967	Concreto usinado fck=25 MPa — recomposição do piso da rampa	m³	1,2	560,00	672,00	163,43	835,43
5.5	73980	Tela soldada Q-138 — armação do piso da rampa	m²	8	40,00	320,00	77,82	397,82
5.6	87570	Acabamento com desempenadeira de aço — piso	m²	8	18,00	144,00	35,02	179,02
Subtotal do GRUPO 5 — custo direto R\$ 1.692,00   BDI R\$ 411,49   c/ BDI R\$ 2.103,49								
GRUPO 6 — RECUPERAÇÃO DO MURO EXTERNO / LATERAL								
6.1	87573	Remoção de reboco deteriorado — muro externo e lateral	m²	20	18,00	360,00	87,55	447,55
6.2	87578	Recomposição de reboco do muro c/ argamassa 1:3 (e≤2 cm)	m²	20	42,00	840,00	204,29	1.044,29
6.3	87582	Selagem de fissuras do muro c/ argamassa expansiva	m	8	45,00	360,00	87,55	447,55
6.4	87595	Tinta impermeabilizante elastomérica — muro (2 dem.)	m²	20	22,00	440,00	107,01	547,01

Item	Cód.	Descrição	Und	Qtd	Unit. s/BDI	Total s/BDI	Total c/BDI
Subtotal do GRUPO 6 — custo direto R\$ 2.000,00   BDI R\$ 486,40   c/ BDI R\$ 2.486,40							
<b>GRUPO 7 — PINTURA DAS ÁREAS REPARADAS (105 m²: pilastras + vigas + muro)</b>							
7.1	87879	Preparo de superfície: lixamento, limpeza e hidrojato	m²	105	5,50	577,50	717,95
7.2	87880	Selador acrílico base concreto — 1 demão	m²	105	8,20	861,00	1.070,40
7.3	87887	Tinta acrílica alto desempenho p/ ambiência marinha — 2 dem.	m²	105	17,80	1.869,00	2.323,54
7.4	87895	Esmalte sintético em grades e peças metálicas — 2 dem.	m²	8	25,00	200,00	248,64
Subtotal do GRUPO 7 — custo direto R\$ 3.507,50   BDI R\$ 853,02   c/ BDI R\$ 4.360,52							
<b>GRUPO 8 — LIMPEZA FINAL E ENTREGA</b>							
8.1	73798	Limpeza geral: retirada de entulho, varrição e lavagem	vb	1	285,00	285,00	354,31
8.2	73800	Caçamba p/ resíduos de construção civil — 5 m³	un	2	348,00	696,00	865,27
Subtotal do GRUPO 8 — custo direto R\$ 981,00   BDI R\$ 238,58   c/ BDI R\$ 1.219,58							
CUSTO DIRETO TOTAL (SEM BDI)							R\$ 18.882,00
TOTAL BDI (24,32%)							R\$ 4.592,10
SUBTOTAL COM BDI (ORÇAMENTO ESTIMATIVO)							R\$ 23.474,10
(-) DESCONTO NEGOCIAL (Art. 75, II — Lei 14.133/2021)							R\$ 1.193,60
<b>VALOR TOTAL CONTRATUAL</b>							<b>R\$ 22.280,50</b>

**7. RESUMO EXECUTIVO DO ORÇAMENTO**

<b>Grupo / descrição</b>	<b>Custo direto (R\$)</b>	<b>BDI (R\$)</b>	<b>Preço c/ BDI (R\$)</b>
1 — Serviços Preliminares	1.336,50	325,04	1.661,54
2 — Diagnóstico e Escoramento de Segurança	1.638,00	398,36	2.036,36
3 — 9 Pilastras (recuperação localizada)	3.210,00	780,67	3.990,67
4 — 12 Vigas do Térreo (recuperação localizada)	4.517,00	1.098,53	5.615,53
5 — Rampa de Acesso	1.692,00	411,49	2.103,49
6 — Muro Externo/Lateral	2.000,00	486,40	2.486,40
7 — Pintura (105 m <sup>2</sup> )	3.507,50	853,02	4.360,52
8 — Limpeza Final	981,00	238,58	1.219,58
<b>CUSTO DIRETO TOTAL</b>	<b>R\$ 18.882,00</b>	<b>CUSTO DIRETO TOTAL</b>	<b>R\$ 18.882,00</b>
<b>TOTAL BDI (24,32%)</b>	<b>R\$ 4.592,10</b>	<b>TOTAL BDI (24,32%)</b>	<b>R\$ 4.592,10</b>
<b>SUBTOTAL COM BDI (ORÇAMENTO ESTIMATIVO)</b>	<b>R\$ 23.474,10</b>	<b>SUBTOTAL COM BDI (ORÇAMENTO ESTIMATIVO)</b>	<b>R\$ 23.474,10</b>
<b>(-) DESCONTO NEGOCIAL (Art. 75, II — Lei 14.133/2021)</b>	<b>R\$ 1.193,60</b>	<b>(-) DESCONTO NEGOCIAL (Art. 75, II — Lei 14.133/2021)</b>	<b>R\$ 1.193,60</b>
<b>VALOR TOTAL CONTRATUAL</b>	<b>R\$ 22.280,50</b>	<b>VALOR TOTAL CONTRATUAL</b>	<b>R\$ 22.280,50</b>

**8. REGISTRO FOTOGRÁFICO - VISTORIA**

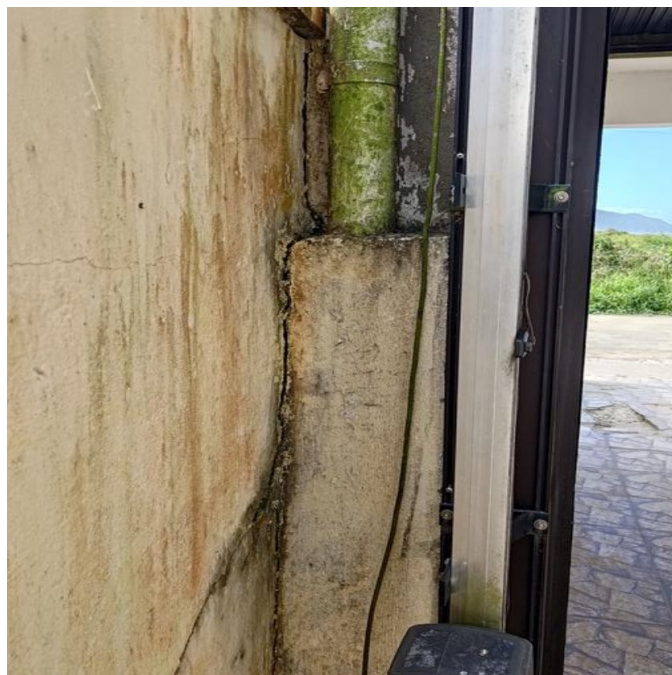
Fotografias das vistorias realizadas em outubro/2025 e junho/2026. As imagens registram as manifestações patológicas e referenciam o(s) grupo(s) de serviço correspondente(s). As legendas descrevem fielmente as condições observadas; o enquadramento como manutenção corretiva comum não dispensa a interrupção e comunicação à fiscalização caso se constate, em campo, indício de comprometimento estrutural (item 1).



F01 – Vista interna da garagem – parede com reboco destacado e coluna com fissura. Indica a necessidade de remoção de reboco e recomposição (Grupo 2 e 7).



F02 – Vista interna – viga com fissura horizontal no nó viga-pilar (Grupos 3 e 4).



F03 – Pilar externo lateral com fissura vertical e tubulação com bolor. Intervenção: Grupo 3 (pilastras).



F04 – Coluna interna com base deteriorada e destacamento de concreto. Intervenção: Grupo 3.





F05 – Coluna interna com fissuras verticais e pintura destacada. Intervenção: Grupos 3 e 7.



F06 – Coluna interna com fissura vertical de abertura significativa – trinca ativa. Intervenção: Grupo  
3



F07 – Nó viga-pilar com fissuras convergentes – situação crítica. Intervenção: Grupos 3 e 4.



F08 – Coluna com fissura diagonal severa (já com início de selagem no campo). Intervenção: Grupo 3.



F09 – Vista geral da garagem com colunas com base danificada. Intervenção: Grupos 3 e 7.



F10 – Coluna lateral com fissura vertical e presença de água. Intervenção: Grupo 3.





F11 – Viga lateral com fissura horizontal e manchas de umidade. Intervenção: Grupo 4.



F12 – Viga interna com fissura e destacamento de concreto. Intervenção: Grupo 4.



F13 - Viga de borda - aspecto geral da patologia. Intervenção: Grupo 4.



F14 - Viga lateral com fissura horizontal e mancha de umidade. Intervenção: Grupo 4.



F15 - Viga lateral com fissura horizontal e mancha de umidade. Intervenção: Grupo 4 e 7.



F16 - Pilastra com reboco deteriorado na base. Intervenção: Grupos 2 e 7.





F17 - Vista complementar - garagem do edifício. Referência geral.



F18 - Vista complementar - garagem do edifício. Referência geral.



F19 - Vista complementar - frontal do edifício. Referência geral.

**9. ASSINATURAS E DECLARAÇÕES**

São Francisco do Sul/SC, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.

\_\_\_\_\_  
Responsável Técnico da Contratada  
(serviço comum de manutenção predial — sem exigência de registro em conselho profissional /  
ART)

Empresa Contratada: \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Responsável pela DelSFSul  
Matrícula: \_\_\_\_\_