MEMORIAL DESCRITVO DE VALORES

1. OBJETO
Construção de Unidades Habitacionais

2. JUSTIFICATIVA
Tem a presente finalidade, informar como foram obtidos os valores de cada unidade habitacional e demais valores. A equipe de engenharia do município de Pirajuí, fez a quantificação da casa habitacional baseado na ficha técnica – Residência Unifamiliar Térrea Padrão Baixo elaborado pela Caixa Econômica. O acompanhamento da obra foi elaborado em eventos, visto que se trata de contratação integrada, essa informação é possível verificar na plataforma TransfereGov.

3. DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES
UNIDADES HABITACIONAIS
Foi destinado para a elaboração do trabalho Social o valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) que corresponde um percentual mínimo de 2.5% (Dois e meio por cento) do valor do convênio.

O preço da Unidade Habitacional foi usado o CUB/SP referência agosto/2025 sendo R$ 2.117,63/m² de construção para uma casa tipo RP1Q (padrao popular), com desoneração

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, Agosto em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal		
	Custo m²	% mês
CAL-8	2.320,16	0,18
CSL-8	1.998,07	0,13
CSL-16	2.664,71	0,13

Padrão Alto		
	Custo m²	% mês
CAL-8	2.460,85	0,21
CSL-8	2.157,01	0,14
CSL-16	2.872,61	0,14

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.117,63	0,42
GI	1.134,57	0,36

Imagem 01 – Custo Unitário Básico (Sinduscon SP)

Foi elaborado uma composição própria de custos, incluindo alguns serviços necessários para a construção da unidade habitacional, conforme imagem 02, utilizando a tabela SINAPI 07/2025 com desoneração, obtendo assim o valor do custo de 01 unidade habitacional.

ÍTEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	COEF.	CUSTO UNIT. (R$)	CUSTO TOTAL (R$)
2			Construção de residência popular - 47,46 m²	UN			104.411,45
2.1	CUB-SP	RP1Q	Construção de residência popular	M2	47,46	2.117,63	100.502,72
2.2	SINAPI	101494	ENTRADA DE ENERGIA ELÉTRICA, AÉREA, MONOFÁSICA, COM CAIXA DE EMBUTIR, CABO DE 16 MM2 E DISJUNTOR DIN 50A (NÃO INCLUSO O POSTE DE CONCRETO). AF_07/2020_PS	UN	1,00	1.772,09	1.772,09
2.3	SINAPI-I	41196	POSTE DE CONCRETO ARMADO DE SECAO DUPLO T, EXTENSAO DE 9,00 M, RESISTENCIA DE 150 DAN, TIPO D	UN	1,00	623,02	623,02
2.4	SINAPI	100578	ASSENTAMENTO DE POSTE DE CONCRETO COM COMPRIMENTO NOMINAL DE 9 M, CARGA NOMINAL MENOR OU IGUAL A 1000 DAN, ENGASTAMENTO SIMPLES COM 1,5 M DE SOLO (NÃO INCLUI FORNECIMENTO). AF_04/2025	UN	1,00	645,68	645,68
2.5	SINAPI	97741	KIT CAVALETE PARA MEDIÇÃO DE ÁGUA - ENTRADA INDIVIDUALIZADA, EM PVC 25 MM (3/4"), PARA 1 MEDIDOR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO (EXCLUSIVE HIDRÔMETRO). AF_03/2024	UN	1,00	185,00	185,00
2.6	SINAPI	97907	CAIXA ENTERRADA HIDRÁULICA RETANGULAR, EM ALVENARIA COM BLOCOS DE CONCRETO, DIMENSÕES INTERNAS: 0,8X0,8X0,6 M PARA REDE DE ESGOTO. AF_12/2020	UN	1,00	682,94	682,94

Imagem 02 – Composição Própria

Pela área da casa padrão adotada de 47,46 m² chegou-se no valor por unidade de R$ 104.411,45.

Aplica-se um percentual de BDI (Bonificação das Despesas Indiretas) de 27,50% no custo total da unidade habitacional, obtendo um valor de R$ 133.124,60

Multiplica-se por 20 unidades o valor total de cada casa, obtendo assim um valor de R$ 2.662.491,98.

ELABORAÇÃO DE PROJETOS

Para a elaboração dos projetos destinou-se R$ 49.745,74, custo este já com o BDI de 27,50%. Para a precificação deste item, foi utilizada a tabela oficial da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, boletim 198 com desoneração, conforme imagem 03

ÍTEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT.	*VALOR UNIT.(R$)* S/BDI	*VALOR UNIT.(R$)* c/BDI	TOTAL s/BDI (R$)	TOTAL c/BDI (R$)
I			ETAPA 1 - ELABORAÇÃO DOS PROJETOS					39.016,26	49.745,74
1.0			ELABORACAO DE PROJETOS					39.016,26	49.745,74
1.1	CDHU	01.20.010	Taxa de mobilização e desmobilização de equipamentos para execução de levantamento topográfico	TX	1,00	1.148,01	1.463,71	1.148,01	1.463,71
1.2	CDHU	01.20.811	Levantamento planialtimétrico cadastral com áreas até 50% de ocupação - área até 20.000 m² (mínimo de 4.000 m²)	M2	4.212,68	0,80	1,02	3.370,14	4.296,93
1.3	CDHU	01.17.041	Projeto executivo de arquitetura em formato A0 - Projeto Urbanístico	UN	2,00	4.006,34	5.108,08	8.012,68	10.216,17
1.5	CDHU	01.17.041	Projeto executivo de arquitetura em formato A0 - Unidades Habitacionais (planta baixa, cortes, fachadas, cobertura)	UN	1,00	4.006,34	5.108,08	4.006,34	5.108,08
1.6	CDHU	01.17.041	Projeto executivo de arquitetura em formato A0 - Projeto de Terraplenagem	UN	1,00	4.006,34	5.108,08	4.006,34	5.108,08
1.7	CDHU	01.17.041	Projeto executivo de arquitetura em formato A0 - As Built	UN	1,00	4.006,34	5.108,08	4.006,34	5.108,08
1.8	CDHU	01.17.061	Projeto executivo de estrutura em formato A0	UN	2,00	2.973,59	3.791,33	5.947,18	7.582,65
1.9	CDHU	01.17.071	Projeto executivo de instalações hidráulicas em formato A1	UN	2,00	933,03	1.189,61	1.866,06	2.379,23
1.10	CDHU	01.17.111	Projeto executivo de instalações elétricas em formato A1	UN	2,00	1.036,11	1.321,04	2.072,22	2.642,08
1.11	CPUS	1	Elaboração de planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro	UN	1,00	4.580,95	5.840,71	4.580,95	5.840,71

Imagem 03 – Planilha de Elaboração de Projetos

Dentro dos custos de elaboração de projeto, para a precificação do do serviço de elaboração de planilha orçamentaria e cronograma físico financeiro, foi elaborada uma composição própria, utilizando a tabela SINAPI 07/2025 com desoneração conforme imagem 04.

ÍTEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	COEF.	CUSTO UNIT. (R$)	CUSTO TOTAL (R$)
1			Elaboração de planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro	UN			4.580,90
1.1	SINAPI	90779	ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	10,00	165,69	1.656,90
1.2	SINAPI	90777	ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA JUNIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	25,00	116,96	2.924,00

Imagem 04 – Composição Propria

MOVIMENTO DE TERRA

Para a execução da limpeza, regularização da área e terraplenagem destinou-se R$ 97.002,41, custo este já com o BDI de 27,50%, conforme estimado na imagem 05:

ÍTEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT.	VALOR UNIT.(R$) S/BDI	VALOR UNIT.(R$) c/BDI	TOTAL s/BDI (R$)	TOTAL c/BDI (R$)
2.0			MOVIMENTO DE TERRA					76.080,32	97.002,41
2.1	SINAPI	98525	LIMPEZA MECANIZADA DE CAMADA VEGETAL, VEGETAÇÃO E PEQUENAS ÁRVORES (DIÂMETRO DE TRONCO MENOR QUE 0,20 M), COM TRATOR DE ESTEIRAS. AF_03/2024	M2	3.055,68	0,71	0,91	2.169,53	2.766,15
2.2	SINAPI	100575	REGULARIZAÇÃO DE SUPERFÍCIES COM MOTONIVELADORA.	M2	3.055,68	0,62	0,79	1.894,52	2.415,52
2.3	SINAPI	101126	ESCAVAÇÃO HORIZONTAL, INCLUINDO CARGA E DESCARGA EM SOLO DE 1A CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (170HP/LÂMINA: 5,20M3). AF_07/2020	M3	2.444,54	13,47	17,17	32.928,01	41.983,21
2.4	SINAPI	95877	TRANSPORTE COM CAMINHÃO BASCULANTE DE 18 M³, EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATÉ 30 KM (UNIDADE: M3XKM). AF_07/2020	M3XKM	12.222,72	1,90	2,42	23.223,17	29.609,54
2.5	SINAPI	105564	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE CORPO DE ATERRO (95% DE ENERGIA DO PROCTOR NORMAL) COM SOLO PREDOMINANTEMENTE ARENOSO, EM CAMADAS COM ESPESSURA DE 20 CM - EXCLUSIVE ESCAVAÇÃO, CARGA E TRANSPORTE E SOLO. AF_09/2024	M3	2.444,54	6,49	8,27	15.865,09	20.227,99

Imagem 05 – Movimento de Terra

Para a mensuração e precificação dos serviços foi utilizado a tabela do SINAPI, com sua data-base de 07/2025 com desoneração.

ADMMINISTRAÇÃO LOCAL DE OBRA

Para os serviços de instalação do canteiro de obras destinou-se R$ 119.042,80, custo este já com o BDI de 27,50%, conforme estimado na imagem 06:

Para a mensuração e precificação dos serviços relativos a esse item, foi utilizada a tabela oficial da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, boletim 198 e do SINAPI, com sua data-base de 07/2025 com desoneração.

ÍTEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT.	VALOR UNIT.(R$) S/BDI	VALOR UNIT.(R$) c/BDI	TOTAL s/BDI (R$)	TOTAL c/BDI (R$)
3.0			ADMINISTRAÇÃO LOCAL DE OBRA					93.366,90	119.042,80
3.1	CDHU	02.02.130	Locação de container tipo escritório com 1 vaso sanitário, 1 lavatório e 1 ponto para chuveiro - área mínima de 13,80 m²	UNMES	10,00	1.537,34	1.960,11	15.373,40	19.601,09
3.2	CDHU	02.02.140	Locação de container tipo sanitário com 2 vasos sanitários, 2 lavatórios, 2 mictórios e 4 pontos para chuveiro - área mínima de 13,80 m²	UNMES	10,00	1.416,34	1.805,83	14.163,40	18.058,34
3.3	CDHU	02.02.150	Locação de container tipo depósito - área mínima de 13,80 m²	UNMES	10,00	940,91	1.199,66	9.409,10	11.996,60
3.4	SINAPI	101460	VIGIA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	MÊS	10,00	5442,10	6.938,68	54.421,00	69.386,78

Imagem 06 – Administração local de obra

Pirajui/SP, 20 de janeiro de 2026

GELSON PEREIRA DA SILVA:10729375811

Assinado digitalmente por GELSON PEREIRA DA SILVA:10729375811
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=27297830000189, OU=Presencial, OU=Certificado PF A3, CN=GELSON PEREIRA DA SILVA:10729375811
Razão: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAJUI
Localização: MUNICIPIO PIRAJUI
Data: 2026.01.21 13:13:40-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.0

Gelson Pereira da Silva

Engenheiro Civil – CREA/SP 060.158.735-1