OBRA: CONJUNTO HABITACIONAL - CONSTRUÇÃO DE 90 UNIDADES HABITACIONAIS E INFRAESTRUTURA URBANA

LOCAL: Rua Claudio Batista Teixeira, s/n

BAIRRO: Conjunto Habitacional Geraldo Romano - Casa Branca – SP

RELATÓRIO CRÍTICO DE PESQUISA DE PREÇO

1. ASSUNTO

1.1. O presente relatório trata da apresentação da metodologia de composição de custos e análise crítica da pesquisa de preços referente ao processo de contratação de empresa especializada de engenharia, visando a construção de 50 (cinquenta) Unidades Habitacionais com infraestrutura urbana no Município de Casa Branca – SP, em conformidade com as propostas nº 56000000009/2024, apresentadas no âmbito do Novo Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC).

2. BASE LEGAL

2.1. A metodologia utilizada para a composição do orçamento foi baseada na legislação vigente, o Decreto 7.983, de 8 de abril de 2013, da Presidência da República, que define que para serviços e obras de engenharia deverá ser utilizado como referência de preço a mediana do SINAPI:

> "Art. 3º. O custo global de referência de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços e obras de infraestrutura de transporte, será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais à mediana de seus correspondentes nos custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de construção civil."

2.2. No caso de falta de composições de custos no sistema SINAPI, pode-se utilizar, conforme Roteiro de Auditoria de Obras Públicas do TCU e o art. 5º do referido Decreto, as composições de sistemas de referências mantidos por órgãos estaduais ou municipais.

2.3. Deste modo, prioritariamente, foi utilizada como referência a tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), como determina o Art. 3º, do Decreto nº 7.983/13.

2.4. Para as composições não encontradas na tabela SINAPI, foram utilizados os sistemas oficiais de referências dos órgãos e entidades da administração pública estadual ou municipal abaixo descritas:

2.4.1. ORSE (Orçamento de Obras de Sergipe) - Desenvolvida e mantida pela Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe - CEHOP, o ORSE conta com 9127 insumos e 9544 composições de preços unitários.

2.4.2. CDHU - Refere-se à composição de serviços padrões e especiais elaborado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

2.5. Para parte dos itens da planilha orçamentária foi preciso fazer a combinação de diferentes sistemas de referência de custos para composição dos serviços, dada a ausência de insumos de parte a parte. Como resultado desta combinação, o sistema utilizado no processo de orçamentação nomeia essas customizações de Banco Próprio.

2.6. Esclarece-se que, diferentemente do que consta no Art. 5º do Decreto nº 7.983/13, este procedimento não se trata de desenvolvimento de novos sistemas de referência de custos, o que demandaria estudo aprofundado e elaboração de novas composições contendo preços unitários divergentes das tabelas referenciais. Houve, na realidade, uma combinação de informações e tabelas existentes para complementar os custos Sinapi por ausência de item na referida tabela.

2.7. Assim, entende-se que o orçamento apresentado cumpriu os requisitos legais estabelecidos.

3. FONTE DE PESQUISA

3.1. Para a devida mensuração do preço de referência, foram utilizados os seguintes sistemas de referência de preços:

3.1.1. SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, conforme Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013;

3.1.2. ORSE - Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe, desenvolvida pela Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe – CEHOP e mantida pelo DER-ES;

3.1.3. CDHU - Refere-se à composição de serviços padrões e especiais elaborado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

3.2. Para os itens não encontrados nas bases mencionadas anteriormente, foi necessária a realização de pesquisa de preço, junto a fornecedores reconhecidos no mercado. Salienta-se que as cotações estão anexas a planilha orçamentária e seguiram as disposições do art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021.

4. **METODOLOGIA E ANÁLISE CRÍTICA DA PESQUISA DE PREÇOS**

4.1. Inicialmente cabe esclarecer que foram elaboradas duas planilhas orçamentárias para execução do objeto, sendo uma com Desoneração e a outra Sem desoneração, sendo que a sem desoneração mostrou-se mais vantajosa para Administração Pública.

4.2. Os cálculos do orçamento de referência estão detalhados na Planilha de Orçamento Sintético, composta pelos seguintes macro itens:

a. PROPOSTA FNHIS 50 CASAS: 56000000009/2024

a. CANTEIRO DE OBRAS
b. ADMINISTRAÇÃO LOCAL
c. FUNDAÇÃO (RADIER)
d. FUNDAÇÃO (IMPERMEABILIZAÇÃO)
e. SUPRAESTRUTURA (PILARES, VIGAS E LAJES)
f. PAREDES E PAINÉIS(ALVENARIA/FECHAMENTOS)
g. PAREDES E PAINÉIS(ESQUADRIAS METÁLICAS)
h. PAREDES E PAINÉIS(ESQUADRIAS DE MADEIRAS)
i. COBERTURA E PROTEÇÕES (TELHADOS)
j. REVESTIMENTOS (REVESTIMENTOS INTERNOS)
k. REVESTIMENTOS (REVESTIMENTOS CERÂMICOS)
l. REVESTIMENTOS (REVESTIMENTOS EXTERNOS)
m. REVESTIMENTOS (FORROS)
n. REVESTIMENTOS (PINTURAS INTERNAS)
o. REVESTIMENTOS (PINTURAS EXTERNAS)
p. REVESTIMENTOS (PINTURA ESQUADRIAS)
q. PAVIMENTAÇÕES (CERÂMICA)
r. PAVIMENTAÇÕES (CIMENTADOS)
s. PAVIMENTAÇÕES (RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS)
t. INSTALAÇÕES / ELÉTRICAS / TELEFÔNICAS (CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO)
u. INSTALAÇÕES / ELÉTRICAS/TELEFÔNICAS (ILUMINAÇÃO, TOMADAS E INTERRUPTORES)
v. INSTALAÇÕES / ELÉTRICAS/TELEFÔNICAS (FIOS E CABOS)
w. HIDRÁULICAS / GÁS / INCÊNDIO (TUBULAÇÕES E CONEXÕES)
x. HIDRÁULICAS / GÁS / INCÊNDIO (REGISTROS)
y. HIDRÁULICAS / GÁS / INCÊNDIO (ENTRADA / ALIMENTAÇÃO)
z. HIDRÁULICAS / GÁS / INCÊNDIO (CAIXA D'ÁGUA E BARRILETE)
aa. SANITÁRIAS / PLUVIAL (TUBULAÇÕES E CONEXÕES)
ab. SANITÁRIAS / PLUVIAL (ACESSÓRIOS/CAIXAS)
ac. SANITÁRIAS / PLUVIAL (APARELHOS, METAIS E BANCADAS)
ad. ACESSIBILIDADE (BARRAS, PUXADORES E VASO PCD)

ae. DESMOBILIZAÇÃO
af. COMPLEMENTAÇÕES (CALAFETE / LIMPEZA)

b. INFRAESTRUTURA URBANA

a. SERVIÇOS PRELIMINARES
b. DRENAGEM
c. PAVIMENTAÇÃO
d. GUIA E SARJETA
e. CALÇADA
f. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
g. REDE COLETORA DE ESGOTO
h. REDE ELÉTRICA
i. SINALIZAÇÃO VIÁRIA

4.3. A Planilha de Preços é composta:

4.3.1. **ORÇAMENTO SINTÉTICO:** É a descrição dos itens de serviços da reforma, suas unidades e quantidades, seus preços unitários e totais, acrescidos do BDI.

4.3.2. **ORÇAMENTO ANALÍTICO**: Contém a Planilha de Composição de Preços Unitários da obra, contemplando todos os itens da Planilha Sintética, formando, assim os preços de referência, elaborados com base nas composições do SINAPI, ORSE e suas combinações que originaram o BANCO PRÓPRIO.

4.3.2.1. **BDI'S**: Benefício e Despesas Indiretas sobre o custo global de referência para realização da obra ou serviço de engenharia.

4.3.3. **CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO**: Planilha de prazo de execução da obra, definida pelas etapas mensais dos serviços a serem executadas em conjunto com os desembolsos financeiros, elaborada com base no Orçamento Sintético.

5. ANÁLISE ABC DO ORÇAMENTO SINTÉTICO

5.1. Hierarquizando os itens por valor, do maior para o menor, tem-se a Planilha Curva ABC. A título de exemplo, abaixo são demonstradas 03 faixas do orçamento, sendo que elas representam 20% do total (corresponde a 80% do valor) , 30% do total (corresponde a 15% do valor), 50% do total (correspondem a 05% do valor).

6. MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PREÇO DE REFERÊNCIA

6.1. Os cálculos dos preços estimados estão detalhados Planilha Estimativa de Preço.

6.2. O valor máximo aceitável para a presente contratação é **de R$ 11.221.926,09 (onze milhões, duzentos e vinte e um novecentos e vinte e seis reais e trinta e nove centavos)**.

7. CONCLUSÃO

7.1. Considerando que esta Equipe de Planejamento da Contratação observou todas as determinações constantes no Decreto nº 7.983/2013, diante da análise apresentada no presente relatório, conclui-se que o orçamento apresentado é confiável, seguro para o prosseguimento da contratação.

_____

Antônio Eduardo Marçon Nogueira
Prefeitura Municipal de Casa Branca

_____

Eduardo Beato de Abreu
Secretário Adjunto de Infraestrutura e
Planejamento Urbano
CREA 5070649800