

ANEXO 2 – CUSTO DE REFERÊNCIA

OBJETO

Este documento diz respeito a **EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO DA “CIDADE DA SAÚDE”, NO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES.**

A Lei nº 14.133, no Artigo 23º § 5º, dispõe: “no processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia sob regimes de contratação integrada ou semi-integrada, o valor estimado da contratação será calculado nos termos do § 2º deste artigo, acrescido ou não de parcela referente à remuneração do risco, e , sempre que necessário e o anteprojeto o permitir, a estimativa de preço será baseada em orçamento sintético, balizado em sistema de custo definido no inciso I do § 2º deste artigo, devendo a utilização de metodologia expedita ou paramétrica e de avaliação aproximada baseada em outras contratações similares reservada às frações do empreendimento não suficientemente detalhadas em anteprojeto.”

O valor estimado para a contratação de projetos, obras e serviços foi calculado com base nos valores pagos para a contratação de projetos de engenharia, nos valores praticados pelo mercado, nos valores pagos pela administração pública em serviços e obras similares, e na tabela referencial de custos do DER-ES, adotando a data base de custos de MARÇO/26.

Para a definição dos limites de aceitabilidade de custos, foi realizado o levantamento dos custos de licitações de edificações hospitalares em processo de construção, licitadas entre os anos de 2024 e 2026.

O custo estimado para a contratação deste objeto tomou-se como base planilhas orçamentarias de obras similares executadas pela administração pública referendadas por Tabelas oficiais como SINAPI e outras tabelas oficiais.

Todos os orçamentos tomados como referências para balizamento do custo/m² foram analisados detalhadamente, identificando os serviços/sistemas que precisavam ser acrescidos ou retirados, adaptando-os de forma a minimizar a quantidade de serviços/sistemas que faltam para a execução da obra.



ANEXO 2 – CUSTO DE REFERÊNCIA

REFORMA E AMPLIAÇÃO DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE CAPÃO BONITO / SP - CONCORRÊNCIA Nº 007/2024 - PROCESSO Nº 4436/2024	
ÁREA CONSTRUÍDA (M2)	9023,95
DATA BASE ORÇAMENTO	mar/25
CUSTO PRÉDIO CONSTRUÍDO SEM BDI	R\$ 31.844.190,63
PERCENTUAL DE REAJUSTAMENTO	6,90%
* ÍNDICE INCC (I-0) MARÇO 2025	1178,386
* ÍNDICE INCC (I-1) ABRIL 2026	1259,652
REAJUSTE PARA ABRIL 2026	R\$ 2.196.097,03
VALOR TOTAL	R\$ 34.040.287,66
CUSTO/M2	R\$ 3.772,22

REFORMA E AMPLIAÇÃO DO HOSPITAL MUNICIPAL DE RIO REAL - RIO REAL / BA - CONCORRÊNCIA Nº 007/2026	
ÁREA CONSTRUÍDA (M2)	2774,55
DATA BASE ORÇAMENTO	set/25
CUSTO PRÉDIO CONSTRUÍDO SEM BDI	R\$ 11.282.242,99
PERCENTUAL DE REAJUSTAMENTO	3,36%
* ÍNDICE INCC (I-0) SETEMBRO 2025	1218,747
* ÍNDICE INCC (I-1) ABRIL 2026	1259,652
REAJUSTE PARA ABRIL 2026	R\$ 378.667,72
VALOR TOTAL	R\$ 11.660.910,71
CUSTO/M2	R\$ 4.202,81

REFORMA E AMPLIAÇÃO DO HOSPITAL MUNICIPAL DE CURAÇA - CURAÇA / BA - CONCORRÊNCIA Nº 005/2026	
ÁREA CONSTRUÍDA (M2)	2502,21
DATA BASE ORÇAMENTO	nov/25
CUSTO PRÉDIO CONSTRUÍDO SEM BDI	R\$ 10.226.108,14
PERCENTUAL DE REAJUSTAMENTO	2,78%
* ÍNDICE INCC (I-0) NOVEMBRO 2025	1225,633
* ÍNDICE INCC (I-1) ABRIL 2026	1259,652
REAJUSTE PARA ABRIL 2026	R\$ 283.838,61
VALOR TOTAL	R\$ 10.509.946,75
CUSTO/M2	R\$ 4.200,27

ANEXO 2 – CUSTO DE REFERÊNCIA

REFORMA E AMPLIAÇÃO DO HOSPITAL GERAL DE JEREMOABO - JEREMOABO / BA - CONCORRÊNCIA Nº 005/2026	
ÁREA CONSTRUÍDA (M2)	3475,5
DATA BASE ORÇAMENTO	dez/25
CUSTO PRÉDIO CONSTRUÍDO SEM BDI	R\$ 16.302.774,48
PERCENTUAL DE REAJUSTAMENTO	2,56%
* ÍNDICE INCC (I-0) DEZEMBRO 2025	1228,161
* ÍNDICE INCC (I-1) ABRIL 2026	1259,652
REAJUSTE PARA ABRIL 2026	R\$ 418.015,77
VALOR TOTAL	R\$ 16.720.790,25
CUSTO/M2	R\$ 4.811,05

* Índices de reajustamentos tiveram como base o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção) fornecido pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) com data base Abril de 2026

A partir dos valores de referência, foi analisada a tendência e comportamento de tais custos através da relação "Área de Construção x Custo de Referência em m²". Tal comparativo, também chamado de análise de regressão, possibilitou encontrar o valor de referência a ser considerado para o processo licitatório, utilizando-se da área de construção estimada indicada em projeto. Dessa forma, entendemos que o estudo de custos realizado está compatível com os valores de mercado, custos de obras de mesma e/ou similar complexidade.

ANEXO 2 – CUSTO DE REFERÊNCIA

CUSTO DE REFERÊNCIA		
ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO DA CIDADE DA SAÚDE (M2)		5.509,22
DATA BASE DOS CUSTOS		abr/26
HOSPITAIS DE REFERÊNCIA	ÁREA (M2)	CUSTO SEM BDI (M2)
REFORMA E AMPLIAÇÃO DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE CAPÃO BONITO / SP - CONCORRÊNCIA Nº 007/2024 - PROCESSO Nº 4436/2024	9.023,95	R\$ 3.772,22
REFORMA E AMPLIAÇÃO DO HOSPITAL MUNICIPAL DE RIO REAL - RIO REAL / BA - CONCORRÊNCIA Nº 007/2026	2.774,55	R\$ 4.202,81
REFORMA E AMPLIAÇÃO DO HOSPITAL MUNICIPAL DE CURAÇA - CURAÇA / BA - CONCORRÊNCIA Nº 005/2026	2.502,21	R\$ 4.200,27
REFORMA E AMPLIAÇÃO DO HOSPITAL GERAL DE JEREMOABO - JEREMOABO / BA - CONCORRÊNCIA Nº 005/2026	3.475,50	R\$ 4.811,05
CÁLCULO DE TENDÊNCIA DE CUSTO POR M2		R\$ 4.150,87

CUSTO TOTAL REFERÊNCIAL ENCONTRADO SEM BDI	R\$ 22.868.067,28
CUSTO TOTAL REFERÊNCIAL ENCONTRADO COM BDI	R\$ 28.585.084,10
CUSTO FINAL POR M2 SEM BDI	R\$ 4.150,87
CUSTO FINAL POR M2 COM BDI	R\$ 5.188,59

