



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Rua Talim 330 - Bairro Vila Nair - São José dos Campos - SP CEP 12231-280 -
<http://www.unifesp.br>
12 39249507

ANEXO V

ORÇAMENTO ESTIMATIVO, COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS

Concorrência Integrada 90002/2026

Processo nº 23089.012882/2026-76

Objeto: Contratação de obra na modalidade concorrência integrada para através de empresa especializada na prestação de serviços de elaboração de projeto básico e executivo e execução de obra com fornecimento de mão de obra, materiais e equipamentos, reformar o telhado no prédio II da unidade Talim do campus São José dos Campos da UNIFESP, sem regime de dedicação exclusiva de mão de obra

A pesquisa de preços foi elaborada de acordo com a Instrução Normativa SEGES /ME Nº 65, de 7 de julho de 2021

Art. 3º A pesquisa de preços será materializada em documento que conterá, no mínimo:

- I - descrição do objeto a ser contratado;
 - II - identificação do(s) agente(s) responsável(is) pela pesquisa ou, se for o caso, da equipe de planejamento;
 - III - caracterização das fontes consultadas;
 - IV - série de preços coletados;
 - V - método estatístico aplicado para a definição do valor estimado;
 - VI - justificativas para a metodologia utilizada, em especial para a desconsideração de valores inconsistentes, inexequíveis ou excessivamente elevados, se aplicável;
 - VII - memória de cálculo do valor estimado e documentos que lhe dão suporte; e
 - VIII - justificativa da escolha dos fornecedores, no caso da pesquisa direta de que dispõe o inciso IV do art. 5º.
- Critérios

I - descrição do objeto a ser contratado

Contratação de obra na modalidade concorrência integrada para através de empresa especializada na prestação de serviços de elaboração de projeto básico e executivo e execução de obra com fornecimento de mão de obra, materiais e equipamentos, reformar o telhado no prédio II da unidade Talim do campus São José dos Campos da UNIFESP, sem regime de dedicação exclusiva de mão de obra

II - identificação do(s) agente(s) responsável(is) pela pesquisa ou, se for o caso, da equipe de planejamento;

Armindo Pereira Cabral Filho

Marina Perim Lorenzoni

III - caracterização das fontes consultadas

Para o levantamento de preços foi realizada pesquisa em meio:

Ambiente virtual

- através do endereço eletrônico <https://orcafascio.com/> portal em que são publicadas as Tabelas referenciais de custos para serviços de projetos e obras.

Pesquisa de mercado

- levantamento de preços junto a empresas que atuam no mercado de serviços de engenharia e execução de obras

IV - série de preços coletados;

Série de preços foram levantadas no período entre 04/05/2026 a 25/05/1026, conforme demonstrados na planilha que segue abaixo.

O orçamento para os serviços de projetos, itens de 1 a 7, foram obtidos através de portal via web onde estão disponibilizados os custos praticados nas tabelas públicas referências, em observância ao Art. 3º do Decreto 7.983.

O orçamento para os serviços de execução da obra, item 8, considerando que não há projeto executivo com os quantitativos consolidados para a composição dos valores via sistemas referenciais, foi realizada pesquisa de mercado junto à empresas especializadas, desse modo a apuração dos valores estimados ocorreu de acordo com o anteprojeto enviado às empresas.

V - método estatístico aplicado para a definição do valor estimado;

Para efeito de cálculo, adotou-se a média dos preços obtidos na pesquisa, conforme segue a planilha detalhada abaixo:

As informações levantadas estão expressas na tabela abaixo, a descrição do item segue transcrita com teor exato ao disponibilizado pela fonte de consulta.

ELABORAÇÃO DOS PROJETOS								
ITEM	CÓDIGO	TABELA	DATA	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	000103	SBC	04/2026	Projeto de arquitetura da cobertura	m²	1.345,25	R\$ 14,30	R\$ 19.237,08
2	041009	SBC	04/2026	Projeto de instalações gerais (drenagem pluvial)	m²	1.345,25	R\$ 15,37	R\$ 20.676,49
3	000336	SBC	04/2026	Projeto SPDA	m²	1.345,25	R\$ 10,31	R\$ 13.869,53
4	000038	SBC	04/2026	Projeto executivo estrutural	m²	1.345,25	R\$ 22,94	R\$ 30.860,04
5	000412	SBC	04/2026	Projeto de fundações	m²	1.345,25	R\$ 19,49	R\$ 26.218,92
6	01.17.161	CPOS	04/2026	Projeto executivo de climatização em formato A0	unidade	4	R\$ 3.103,14	R\$ 12.412,56
7	01.17.121	CPOS	04/2026	Projeto executivo de instalações elétricas em formato A0	unidade	4	R\$ 1.757,15	R\$ 7.028,60
VALOR TOTAL ESTIMADO PARA OS PROJETOS								R\$ 130.303,22
EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS								
ITEM	EMPRESA		DATA	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
8.1	AICRAM ENGENHARIA LTDA			Execução de obra de reforma de telhado	unidade	1	R\$ 1.997.274,00	R\$ 1.997.274,00
8.2	DRX ENGENHARIA LTDA			Execução de obra de reforma de telhado	unidade	1	R\$ 1.763.896,50	R\$ 1.763.896,50
8.3	CONSTRUTORA OBRAVALE - EPP			Execução de obra de reforma de telhado	unidade	1	R\$ 1.876.530,00	R\$ 1.876.530,00
VALOR TOTAL ESTIMADO PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS (com BDI)								R\$ 1.879.233,50

• **Composição do BDI de Obra e Material:**

1. Para a composição da tabela do BDI que deverá ser adotado para a contratação foi utilizado como referência as orientações para Elaboração de Planilhas Orçamentárias de Obras Públicas (TCU), disponível em <https://portal.tcu.gov.br/orientacoes-para-elaboracao-de-planilhas-orcamentarias-de-obras-publicas.htm>, e o acórdão TCU - Plenário nº 2622/2013.
2. Despesas com a administração central, Seguros + garantias contratuais e Risco

Conforme a tabela abaixo baseada no Acórdão 2.622/2013, para a definição do percentual a ser aplicado na Administração Central (AC), seguros + garantias contratuais (S e G) e Risco (R), foi considerado dentre as tipologias da tabela a que esta equipe de planejamento entende melhor representar os serviços que compõem o objeto do presente estudo, adotando-se então a natureza dos serviços de construção de edifício, padrão médio.

TIPOS DE OBRA	ADMINISTRAÇÃO CENTRAL			SEGURO + GARANTIA			RISCO		
	1º Quartil	Médio	3º Quartil	1º Quartil	Médio	3º Quartil	1º Quartil	Médio	3º Quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	3,00%	4,00%	5,50%	0,80%	0,80%	1,00%	0,97%	1,27%	1,27%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	3,80%	4,01%	4,67%	0,32%	0,40%	0,74%	0,50%	0,56%	0,97%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	3,43%	4,93%	6,71%	0,28%	0,49%	0,75%	1,00%	1,39%	1,74%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	5,29%	5,92%	7,93%	0,25%	0,51%	0,56%	1,00%	1,48%	1,97%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	4,00%	5,52%	7,85%	0,81	1,22%	1,99%	1,46%	2,32%	3,16%

Fonte: Acórdão 2.622/2013 – Plenário

Portanto serão adotados os seguintes percentuais:

DESCRIÇÃO		BDI
R	TAXA DE RISCO	1,27%
S e G	TAXA DE GARANTIA E SEGUROS	0,80%
AC	TAXA DE RATEIO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL (OU CENTRAL)	4,00%

• **Despesas financeiras e Lucro**

Conforme a tabela abaixo, também obtida com base no Acórdão 2.622/2013, para a definição do percentual a ser aplicado nas Despesas financeiras (DF) e Lucro (L), será adotada a natureza dos serviços de construção de edifício, padrão médio.

TIPOS DE OBRA	DESPESA FINANCEIRA			LUCRO		
	1º Quartil	Médio	3º Quartil	1º Quartil	Médio	3º Quartil

CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	0,59%	1,23%	1,39%	6,16%	7,40%	8,96%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	1,02%	1,11%	1,21%	6,64%	7,30%	8,69%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	0,94%	0,99%	1,17%	6,74%	8,04%	9,40%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	1,01%	1,07%	1,11%	8,00%	8,31%	9,51%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	0,94%	1,02%	1,33%	7,14%	8,40%	10,43%

Fonte Acórdão 2.622/2013 – Plenário

Portanto serão adotados os seguintes percentuais:

DESCRIÇÃO	BDI
DFTAXA DE DESPESAS FINANCEIRAS	1,23%
L TAXA DE LUCRO	7,40%

- PIS e COFINS

Conforme as Orientações para Elaboração de Planilhas Orçamentárias de Obras Públicas do TCU, no caso de execução de obras públicas, aplica-se o regime cumulativo de apuração de PIS e COFINS, cujas alíquotas máximas são de, respectivamente, 0,65% e 3%, incidentes sobre o preço de venda da obra.

Neste sentido, serão adotados:

DESCRIÇÃO	BDI
I COFINS	3,00%
I PIS	0,65%

- ISSQN

A tabela abaixo apresenta o ISS para os serviços objetos do contrato para o município de São José dos Campos

7 -	Serviços relativos a engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres.	
7.01 -	Engenharia, agronomia, agrimensura, arquitetura, geologia, urbanismo, paisagismo e congêneres.	5,0
7.02 -	Execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes, inclusive sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem e irrigação, terraplanagem, pavimentação, concretagem e a instalação e montagem de produtos, peças e equipamentos (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).	3,0
7.03 -	Elaboração de planos diretores, estudos de viabilidade, estudos organizacionais e outros, relacionados com obras e serviços de engenharia; elaboração de anteprojetos, projetos básicos e projetos executivos para trabalhos de engenharia.	3,0
7.04 -	Demolição.	3,0
7.05 -	Reparação, conservação e reforma de edifícios, estradas, pontes, portos e congêneres (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador dos serviços, fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).	3,0

<https://servicos2.sjc.sp.gov.br/legislacao/Leis%20Complementares/2003/272.pdf>

Conforme Acórdão Nº 2622/2013 - TCU - Plenário, deve ser considerado 40,0% de mão de obra aplicado sobre o ISS (Imposto Sobre Serviços), portanto deve ser adotado o percentual de 1,2%.

Tabela resumo de parâmetros para o cálculo do BDI:

DESCRIÇÃO	BDI

R	TAXA DE RISCO	1,27%
S e G	TAXA DE GARANTIA E SEGUROS	0,8%
DF	TAXA DE DESPESAS FINANCEIRAS	1,23%
AC	TAXA DE RATEIO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL (OU CENTRAL)	4,00%
L	TAXA DE LUCRO	7,40%
I	COFINS	3,00%
I	PIS	0,65%
I	% ISSQN DO MUNICÍPIO(*) 40% do ISS do município	1,20%
	BDI =	21,20%

Para obtenção do percentual do BDI, foram lançados os valores da tabela na fórmula utilizada para o cálculo do BDI, de acordo com Acórdão nº 325/2007-Plenário, onde:

AC = taxa representativa das despesas de rateio da administração central;

R = taxa representativa de riscos;

S = taxa representativa de seguros;

G = taxa representativa de garantias;

DF= taxa representativa de despesas financeiras;

L = taxa representativa do lucro/remuneração;

I = taxa representativa da incidência de tributos.

$$BDI = \left[\frac{(1 + (AC + S + R + G))(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} - 1 \right] \times 100$$

Ajustadas as planilhas conclui-se o BDI informado no projeto executivo da reforma encontra-se dentro dos valores praticados pelo mercado, deste modo será utilizado como referência para a composição do valor estimado para a concorrência.

CONCLUSÃO

A equipe de planejamento para a obtenção do valor estimado da concorrência integrada mediante os documentos técnicos disponíveis realizou a composição de valores utilizando para os projetos as tabelas referência e para a execução da obra o valor de mercado com base no memorial descritivo construído para a o certame.

A equipe de planejamento também elaborou a composição para se estimar o BDI em conformidade com a legislação aplicável.

Durante os trabalhos a equipe de planejamento verificou se estavam sendo atendidos os preceitos legais estabelecidos no Decreto nº 7.983, de 2013, Acórdão nº 2.622/2013 e legislações correlatas.

Resultando,

PROJETOS R\$ 130.303,22

EXECUÇÃO DA OBRA R\$ R\$ 1.879.233,50

VALOR TOTAL ESTIMADO PARA A CONCORRÊNCIA R\$ 2.012.536,72

A equipe de planejamento conclui que o valor estimado corresponde ao valor de mercado



Documento assinado eletronicamente por **Debora Nunes Lisboa, Administradora**, em 10/06/2026, às 09:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida [clikando aqui](#), ou pelo endereço: "https://sei.unifesp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0" informando o código verificador **3344711** e o código CRC **65F012A2**.

Referência: Processo nº 23089.012882/2026-76

Especificação do Processo: Telhado prédio II Talim

Descrição do documento: Orçamento estimativo e composição de custos

SEI nº 3344711