




ANEXO IV- ORÇAMENTO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 083/2025



CONSELHO REGIONAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS

NO ESTADO DE SÃO PAULO

OBJETO: Contratação de empresa especializada em projetos de espaços comerciais para elaboração de projetos de reforma completa do escritório-Sede e das Seccionais Araçatuba e Rio Claro do CORE-SP.

Referência:dez/25

TOTAL

TABELA RESUMO DOS PRODUTOS

ITEM	PRODUTOS	CUSTO TOTAL		VALOR COM BDI 20,77%	%	
P1.	LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES E ESTUDOS PRELIMINARES	R\$	14.594,46	R\$	17.625,73	10,00%
P2.	PROJETO DE ARQUITETURA	R\$	36.486,15	R\$	44.064,32	25,00%
P3.	PROJETOS DE ENGENHARIA DE TODAS AS DISCIPLINAS	R\$	36.486,15	R\$	44.064,32	25,00%
P4.	MEMORIAL DESCRITIVO E ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DE TODAS AS DISCIPLINAS	R\$	29.188,92	R\$	35.251,46	20,00%
P5.	ORÇAMENTO DE REFERÊNCIA E CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO	R\$	29.188,92	R\$	35.251,46	20,00%
TOTAL		R\$	145.944,60	R\$	176.257,29	100,00%

São Paulo, 09 de janeiro de 2026.

Responsável Técnico CORE-SP


Paulo André Createo - Engenheiro Civil

Crea-SP nº 5069774605-SP - Nº ART 2620260036419

¹Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 083/2025

 CONSELHO REGIONAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO				
OBJETO: Contratação de empresa especializada em projetos de espaços comerciais para elaboração de projetos de reforma completa do escritório-Sede e das Seccionais Araçatuba e Rio Claro do CORE-SP. Mês de Referência: dez/25				
TABELA DOS CUSTOS DE MÃO DE OBRA				
Base	Código	Categoria profissional	Unidade	Valor Onerado
SINAPI	93569	Arquiteto júnior com encargos complementares	mês	R\$ 21.443,01
SINAPI	93570	Arquiteto pleno com encargos complementares	mês	R\$ 22.623,10
SINAPI	93571	Arquiteto sênior com encargos complementares	mês	R\$ 24.185,83
SINAPI	93565	Engenheiro Civil Júnior com encargos complementares	mês	R\$ 22.133,80
SINAPI	93567	Engenheiro Civil Pleno com encargos complementares	mês	R\$ 22.515,91
SINAPI	93568	Engenheiro Civil Sênior com encargos complementares	mês	R\$ 31.540,20
SINAPI	90777	Engenheiro Civil Júnior com encargos complementares	hora	R\$ 126,37
SINAPI	90778	Engenheiro Civil Pleno com encargos complementares	hora	R\$ 128,55
SINAPI	90779	Engenheiro Civil Sênior com encargos complementares	hora	R\$ 180,07
ADAP. SINAPI	90778	Engenheiro Pleno com encargos complementares - Especialidade: Eletricista	hora	R\$ 128,55
ADAP. SINAPI	90778	Engenheiro Pleno com encargos complementares - Especialidade: Mecânico	hora	R\$ 128,55
ADAP. SINAPI	90777	Engenheiro Júnior com encargos complementares	hora	R\$ 126,37
Observações: A adoção dos custos de mão de obra de Engenheiro Civil como referência para as demais categorias de engenheiros que compõem a equipe técnica do contrato fundamenta-se nas Resoluções nº 1.010/2005 e 1.073/2016 do CONFEA , que estabelecem as atribuições profissionais e a uniformidade de tratamento entre as modalidades da engenharia. Essas resoluções reconhecem que, embora existam especializações dentro da engenharia (como elétrica, mecânica, estrutural, hidráulica, entre outras), o nível de responsabilidade técnica, formação profissional, tempo de capacitação e natureza intelectual das atividades são equivalentes entre os engenheiros registrados no sistema CONFEA/CREA. Assim, considerando que: As atividades desempenhadas pelos engenheiros das diversas modalidades possuem complexidade técnica e responsabilidade equivalentes; - Os encargos trabalhistas, previdenciários e responsabilidades legais são uniformes entre as categorias; e - Os valores referenciais de remuneração publicados em bases oficiais, como o SINAPI/SINAP (CAIXA/IBGE), não apresentam distinções significativas entre as especialidades para funções de mesma senioridade e atribuição; - Adota-se, portanto, o custo da hora técnica do Engenheiro Civil como parâmetro representativo e critério de uniformização para todas as demais categorias de engenheiros envolvidos no escopo contratual. - Tal prática está em conformidade com os princípios da isonomia, economicidade e razoabilidade, previstos na Lei nº 14.133/2021, garantindo coerência técnica e jurídica à composição dos custos do contrato.				
Fonte: Livro SINAPI: Cálculos e Parâmetros				

São Paulo, 09 de janeiro de 2026.

Responsável Técnico CORE-SP

Paulo André Createo - Engenheiro Civil

Crea-SP nº 5069774605-SP - Nº ART 2620260036419

¹Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Core-SP

Conselho Regional dos
Representantes Comerciais
no Estado de São Paulo

CONSELHO REGIONAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO							
OBJETO: Contratação de empresa especializada em projetos de espaços comerciais para elaboração de projetos de reforma completa do escritório-Sede e das Seccionais Araçatuba e Rio Claro do CORE-SP.							
				Mês de Referência:	dez/25	TOTAL	R\$ 176.257,29
TABELA DE DISCRIMINAÇÃO DOS PRODUTOS							
ITEM	PRODUTOS	UNIDADE	QUANTIDADE	CUSTO DIRETO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL	VALOR COM BDI 20,77%	%
P1.	LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES E ESTUDOS PRELIMINARES				R\$ 33.939,72	R\$ 40.989,00	23,26%
P1.1.	Coordenador do Projeto	mês	0,30	R\$ 24.185,83	R\$ 7.255,74	R\$ 8.762,76	4,97%
P1.2.	Modelador BIM	mês	0,12	R\$ 21.443,01	R\$ 2.573,16	R\$ 3.107,61	1,76%
P1.3.	Engenheiro Civil - Estrutural	mês	0,10	R\$ 22.515,91	R\$ 2.251,59	R\$ 2.719,25	1,54%
P1.4.	Designer Mobiliário	mês	0,10	R\$ 21.443,01	R\$ 2.144,30	R\$ 2.589,67	1,47%
P1.5.	Especialista em Acústica	mês	0,10	R\$ 22.623,10	R\$ 2.262,31	R\$ 2.732,19	1,55%
P1.6.	Engenheiro Eletricista/ Eletrônico	hora	11,00	R\$ 126,37	R\$ 1.390,07	R\$ 1.678,79	0,95%
P1.7.	Engenheiro HVAC/ Mecânico	hora	12,00	R\$ 126,37	R\$ 1.516,44	R\$ 1.831,40	1,04%
P1.8.	Especialista em Sustentabilidade e Eficiência Energética	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P1.9.	Engenheiro/ Arquiteto de Segurança/Incêndio	mês	0,15	R\$ 22.133,80	R\$ 3.320,07	R\$ 4.009,65	2,27%
P1.10.	Engenheiro de Automação/ Controle Predial	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P1.11.	Engenheiro Telecon/Dados/TI	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P1.12.	Engenheiro Civil - Instalações hidrossanitárias	mês	0,20	R\$ 22.133,80	R\$ 4.426,76	R\$ 5.346,20	3,03%
P1.13.	Especialista em Iluminação e Fotometria	mês	0,20	R\$ 22.623,10	R\$ 4.524,62	R\$ 5.464,38	3,10%
P2.	PROJETO DE ARQUITETURA				R\$ 29.405,34	R\$ 35.512,83	20,15%
P2.1.	Coordenador do Projeto	mês	0,30	R\$ 24.185,83	R\$ 7.255,74	R\$ 8.762,76	4,97%
P2.2.	Modelador BIM	mês	0,12	R\$ 21.443,01	R\$ 2.573,16	R\$ 3.107,61	1,76%
P2.3.	Engenheiro Civil - Estrutural	mês	0,03	R\$ 22.515,91	R\$ 675,47	R\$ 815,77	0,46%
P2.4.	Designer Mobiliário	mês	0,03	R\$ 21.443,01	R\$ 643,29	R\$ 776,90	0,44%
P2.5.	Especialista em Acústica	mês	0,03	R\$ 22.623,10	R\$ 678,69	R\$ 819,65	0,47%
P2.6.	Engenheiro Eletricista/ Eletrônico	hora	12,00	R\$ 126,37	R\$ 1.516,44	R\$ 1.831,40	1,04%
P2.7.	Engenheiro HVAC/ Mecânico	hora	12,00	R\$ 126,37	R\$ 1.516,44	R\$ 1.831,40	1,04%
P2.8.	Especialista em Sustentabilidade e Eficiência Energética	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P2.9.	Engenheiro/ Arquiteto de Segurança/Incêndio	mês	0,15	R\$ 22.133,80	R\$ 3.320,07	R\$ 4.009,65	2,27%
P2.10.	Engenheiro de Automação/ Controle Predial	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P2.11.	Engenheiro Telecon/Dados/TI	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P2.12.	Engenheiro Civil - Instalações hidrossanitárias	mês	0,20	R\$ 22.133,80	R\$ 4.426,76	R\$ 5.346,20	3,03%
P2.13.	Especialista em Iluminação e Fotometria	mês	0,20	R\$ 22.623,10	R\$ 4.524,62	R\$ 5.464,38	3,10%
P3.	PROJETOS DE ENGENHARIA DE TODAS AS DISCIPLINAS				R\$ 31.823,93	R\$ 38.433,76	22%
P3.1.	Coordenador do Projeto	mês	0,40	R\$ 24.185,83	R\$ 9.674,33	R\$ 11.683,69	6,63%
P3.2.	Modelador BIM	mês	0,12	R\$ 21.443,01	R\$ 2.573,16	R\$ 3.107,61	1,76%
P3.3.	Engenheiro Civil - Estrutural	mês	0,03	R\$ 22.515,91	R\$ 675,47	R\$ 815,77	0,46%
P3.4.	Designer Mobiliário	mês	0,03	R\$ 21.443,01	R\$ 643,29	R\$ 776,90	0,44%
P3.5.	Especialista em Acústica	mês	0,03	R\$ 22.623,10	R\$ 678,69	R\$ 819,65	0,47%
P3.6.	Engenheiro Eletricista/ Eletrônico	hora	12,00	R\$ 126,37	R\$ 1.516,44	R\$ 1.831,40	1,04%
P3.7.	Engenheiro HVAC/ Mecânico	hora	12,00	R\$ 126,37	R\$ 1.516,44	R\$ 1.831,40	1,04%
P3.8.	Especialista em Sustentabilidade e Eficiência Energética	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P3.9.	Engenheiro/ Arquiteto de Segurança/Incêndio	mês	0,15	R\$ 22.133,80	R\$ 3.320,07	R\$ 4.009,65	2,27%
P3.10.	Engenheiro de Automação/ Controle Predial	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P3.11.	Engenheiro Telecon/Dados/TI	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P3.12.	Engenheiro Civil - Instalações hidrossanitárias	mês	0,20	R\$ 22.133,80	R\$ 4.426,76	R\$ 5.346,20	3,03%
P3.13.	Especialista em Iluminação e Fotometria	mês	0,20	R\$ 22.623,10	R\$ 4.524,62	R\$ 5.464,38	3,10%
P4.	MEMORIAL DESCRITIVO E ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DE TODAS AS DISCIPLINAS				R\$ 26.986,76	R\$ 32.591,91	18%
P4.1.	Coordenador do Projeto	mês	0,20	R\$ 24.185,83	R\$ 4.837,16	R\$ 5.841,84	3,31%
P4.2.	Modelador BIM	mês	0,12	R\$ 21.443,01	R\$ 2.573,16	R\$ 3.107,61	1,76%
P4.3.	Engenheiro Civil - Estrutural	mês	0,03	R\$ 22.515,91	R\$ 675,47	R\$ 815,77	0,46%
P4.4.	Designer Mobiliário	mês	0,03	R\$ 21.443,01	R\$ 643,29	R\$ 776,90	0,44%
P4.5.	Especialista em Acústica	mês	0,03	R\$ 22.623,10	R\$ 678,69	R\$ 819,65	0,47%
P4.6.	Engenheiro Eletricista/ Eletrônico	hora	12,00	R\$ 126,37	R\$ 1.516,44	R\$ 1.831,40	1,04%
P4.7.	Engenheiro HVAC/ Mecânico	hora	12,00	R\$ 126,37	R\$ 1.516,44	R\$ 1.831,40	1,04%
P4.8.	Especialista em Sustentabilidade e Eficiência Energética	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P4.9.	Engenheiro/ Arquiteto de Segurança/Incêndio	mês	0,15	R\$ 22.133,80	R\$ 3.320,07	R\$ 4.009,65	2,27%
P4.10.	Engenheiro de Automação/ Controle Predial	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P4.11.	Engenheiro Telecon/Dados/TI	hora	6,00	R\$ 126,37	R\$ 758,22	R\$ 915,70	0,52%
P4.12.	Engenheiro Civil - Instalações hidrossanitárias	mês	0,20	R\$ 22.133,80	R\$ 4.426,76	R\$ 5.346,20	3,03%
P4.13.	Especialista em Iluminação e Fotometria	mês	0,20	R\$ 22.623,10	R\$ 4.524,62	R\$ 5.464,38	3,10%
P5.	ORÇAMENTO DE REFERÊNCIA E CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO				R\$ 23.788,85	R\$ 28.729,79	16%
P5.1.	Coordenador do Projeto	mês	0,20	R\$ 24.185,83	R\$ 4.837,16	R\$ 5.841,84	3,31%
P5.2.	Modelador BIM	mês	0,04	R\$ 21.443,01	R\$ 857,72	R\$ 1.035,87	0,59%
P5.3.	Engenheiro Civil - Estrutural	mês	0,04	R\$ 22.515,91	R\$ 900,63	R\$ 1.087,69	0,62%
P5.4.	Designer Mobiliário	mês	0,04	R\$ 21.443,01	R\$ 857,72	R\$ 1.035,87	0,59%
P5.5.	Especialista em Acústica	mês	0,04	R\$ 22.623,10	R\$ 904,92	R\$ 1.092,87	0,62%
P5.6.	Engenheiro Eletricista/ Eletrônico	hora	5,00	R\$ 126,37	R\$ 631,85	R\$ 763,09	0,43%
P5.7.	Engenheiro HVAC/ Mecânico	hora	5,00	R\$ 126,37	R\$ 631,85	R\$ 763,09	0,43%
P5.8.	Especialista em Sustentabilidade e Eficiência Energética	hora	5,00	R\$ 126,37	R\$ 631,85	R\$ 763,09	0,43%
P5.9.	Engenheiro/ Arquiteto de Segurança/Incêndio	mês	0,15	R\$ 22.133,80	R\$ 3.320,07	R\$ 4.009,65	2,27%
P5.10.	Engenheiro de Automação/ Controle Predial	hora	5,00	R\$ 126,37	R\$ 631,85	R\$ 763,09	0,43%
P5.11.	Engenheiro Telecon/Dados/TI	hora	5,00	R\$ 126,37	R\$ 631,85	R\$ 763,09	0,43%
P5.12.	Engenheiro Civil - Instalações hidrossanitárias	mês	0,20	R\$ 22.133,80	R\$ 4.426,76	R\$ 5.346,20	3,03%
P5.13.	Especialista em Iluminação e Fotometria	mês	0,20	R\$ 22.623,10	R\$ 4.524,62	R\$ 5.464,38	3,10%
TOTAL					R\$ 145.944,60	R\$ 176.257,29	100,00%

São Paulo, 09 de janeiro de 2026.


Responsável Técnico CORE-SP

Paulo André Creato - Engenheiro Civil

Crea-SP nº 5069774605-SP - Nº ART 2620260036419

1Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



 CONSELHO REGIONAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO		
OBJETO: Contratação de empresa especializada em projetos de espaços comerciais para elaboração de projetos de reforma completa do escritório-Sede e das Seccionais Aracatuba e Rio Claro do CORE-SP.		
PLANILHA DE CUSTO E FORMAÇÃO DE PREÇO		
Benefícios e Despesas Indiretas - BDI		
ITEM	DESCRIÇÃO	%
A	Administração Central (AC)	5,12%
B	Lucro Bruto (LB)	5,00%
C	Tributos (C1+C2+C3)	8,65%
C1.	PIS	0,65%
C2.	ISS	5,00%
C3.	COFINS	3,00%
D	Despesas Financeiras (DF)	1,00%
E	Riscos, Seguros e Garantias (R+S+G)	1,00%
Total (A+B+C) = BDI (%)		20,77%
Fonte: Nota Técnica SEA nº 11/2015 do Ministério Público Federal		
<p>O percentual do ISS deverá observar a legislação de cada município abrangido pelo contrato, sendo adotado a média ponderada levando em consideração a área dos imóveis.</p> <p>- O valor do ISS varia de 2% a 5% sobre o serviço prestado. No caso da construção civil em geral, o ISS incide apenas sobre a mão-deobra, que é o serviço prestado, excluindo os valores gastos com materiais de construção. No presente caso foi considerado o índice da Lei Complementar nº 04, de 30 de dezembro de 2010 - SEI 8110178, item 7.05 - Reparação, conservação e reforma de edifícios, estradas, pontes, portos e congêneres (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador, fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS). O ISS (Art. 171 -pág. 69) do município consta em 5%, porém foi aplicado o fator de 80% sobre a Mão de Obra, resultando em 3,00%.</p> <p>- A licitante deve adotar a correta tributação à qual esteja vinculada e caso tenha havido erro, e a tributação real seja pela CPRB, será promovido o reequilíbrio dos valores pactuados para correção da falha, caso contrário a empresa deve arcar com o ônus de seu equívoco, conforme notas introdutórias das minutas padrão do INSS.</p> <p>- A licitante deve adotar 0% para o CPRB, caso faça parte do regime onerado de folha de pagamento, mas deve declarar o INSS como 20% na Aba "Planilha II-A – Mão de Obra", Submódulo 4.1, letra "A - INSS". Caso faça parte do regime desonerado, a licitante deve adotar 4,5% para o CPRB e 0% para o INSS.</p> <p>- O BDI diferenciado será utilizado para o determinação dos valores de referência dos materiais e peças de reposição, conforme instrução fornecida pela Súmula 253/2010 do TCU</p> <p>- Os índices utilizados foram colhidos do Acórdão TCU 2622/2013 - BDI para obras de edificações</p>		

São Paulo, 09 de janeiro de 2026.

Responsável Técnico CORE-SP

Paulo André Createo - Engenheiro Civil

Crea-SP nº 5069774605-SP - Nº ART 2620260036419

¹Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

DECLARAÇÃO – ORÇAMENTO TÉCNICO.

Eu, **Paulo André Createo, Engenheiro Civil**, regularmente registrado no **CREA – SP**, sob o nº **5069774605-SP**, declaro, para os devidos fins, que fui o responsável técnico(a) pela **elaboração do orçamento técnico** referente ao objeto: **Contratação de empresa especializada em projetos de espaços comerciais para elaboração de projetos de reforma completa do escritório-Sede e das Seccionais Araçatuba e Rio Claro do CORE-SP**, destinado a subsidiar o processo licitatório do **Conselho Regional Dos Representantes Comerciais No Estado De São Paulo**.

Declaro que o orçamento foi elaborado com base de referência o disposto no art. 23, §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021, tendo sido adotada metodologia tecnicamente justificada, baseada em referência oficial amplamente utilizada pela Administração Pública Federal complementada por cotações de mercado, de modo a refletir preços compatíveis com a realidade do mercado de projetos de arquitetura e engenharia.

Foi utilizado como base para precificação dos projetos a metodologia adotada pela Secretaria de Engenharia e Arquitetura do Ministério Público Federal (Nota Técnica SEA nº11/2015), com objetivo de padronizar procedimento para estimar preço para contratar projetos de Engenharia e Arquitetura.

O custo Unitário Básico – CUB é a referência para se calcular o custo de projetos de engenharia e arquitetura, que pode variar de 2% a 5% do custo da obra, a depender da complexidade e itens que compõem o escopo da obra. Tal entendimento encontra respaldo na jurisprudência do Tribunal de Contas da União, a exemplo dos Acórdãos nº 2.369/2011 e nº 1.977/2013 – Plenário, que reconhecem a variabilidade do custo de projetos em função da complexidade, admitindo percentuais distintos, desde que tecnicamente justificados.

A metodologia SEA/MPF adota como Custo Unitário Básico do MPF (CUBMPF) o fator multiplicador 2,5 sobre o CUB - Custo Unitário Básico da Construção fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção - SINDUSCON do local onde será construído o projeto, adotando para projeto o padrão CAL (Comercial andares-livres, padrão alto). O fator multiplicador de 2,5 engloba uma série de custos de projeto, como fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol



freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços. No caso do projeto de reforma do CORE-SP ele não se aplica, pois trata-se de reforma, e não de construção nova, sendo adotado então o fator multiplicador 1.

Como se trata de espaços físicos do CORE-SP, com funcionalidades de órgão público, adotou-se como CUB o mesmo padrão adotado pelo MPF (CAL-8), mas sem o fator multiplicador 2,5:

$\text{CUB (CAL-8)dez25} = \text{R\$ 2.607,07}$

A área a ser reformada é de 1.645.72 m²

Valor estimado da obra: $2.607,07 \times 1.645,72 = \text{R\$ 4.290.507,24}$

De acordo com a literatura, o projeto pode variar de 2% a 5%, sendo que a própria nota técnica da SEA/MPF considera essa variação de acordo com a classificação de complexidade do projeto:

Tabela 1 – Classificação do projeto para determinação do percentual a ser utilizado

Pontos	Classificação do Projeto	Percentual
até 2	Projeto convencional	2%
de 3 a 10	Projeto de média complexidade	3%
de 11 a 15	Projeto complexo	4%
mais de 15	Projeto especial	5%

Fonte: Nota Técnica SEA nº11/2015

Sendo assim, o projeto pode ter um custo variando de 2% a 5% do valor estimado da obra:

2% a 5% de $\text{R\$ 4.290.507,24} = \text{R\$ 85.810,14 a R\$ 214.515,36}$

Além disso, aplica o BDI de 20.77%, considerando a seguinte planilha:

PLANILHA DE CUSTO E FORMAÇÃO DE PREÇO		
Benefícios e Despesas Indiretas - BDI		
ITEM	DESCRIÇÃO	%
A	Administração Central (AC)	5,12%
B	Lucro Bruto (LB)	5,00%
C	Tributos (C1+C2+C3)	8,65%
C1.	PIS	0,65%
C2.	ISS	5,00%
C3.	COFINS	3,00%
D	Despesas Financeiras (DF)	1,00%
E	Riscos, Seguros e Garantias (R+S+G)	1,00%
Total (A+B+C) = BDI (%)		20,77%

Como a legislação tributária vigente á época do orçamento ainda previa PIS, Cofins, e ISS, o percentual adotado está adequado. O ISS pode variar de 2% a 5%, sendo que o antigo ISS adotado é o da sede da projetista, e não do local da obra a ser projetada.

Temos os percentuais adotados em outros órgãos que atuam com projeto de engenharia, como o DNIT, que adota 10% de custos com administração central para projetos. sugere-se ajustar o percentual de administração central para 5,12%, para se obter o BDI de 20,77%. Ao adotar o BDI de 20,77% na variação de estimativa de preço da obra de 2% a 5%, obtém-se a seguinte variação de preço de projeto:

20,77% em R\$ 85.810,14 a R\$ 214.525,36 =

Total com BDI = R\$ 103.632,91 a R\$ 259.082,28

Apesar de ser classificado como serviço técnico de natureza predominantemente intelectual, o projeto a ser elaborado é de um espaço físico já existente, não havendo grandes soluções complexas, seja de arquitetura ou de projetos complementares. O sistema de pontuação de complexidade de projeto da metodologia SEA/MPF considera construções novas, não sendo possível adotar a tabela abaixo para classificação.



Tabela 2 – Definição da pontuação

Característica da construção	Pontuação correspondente
Área construída esgota o potencial construtivo do terreno	3
Área construída superior a 50.000m ²	10
Área construída entre 20.000 e 50.000m ²	5
Área construída de 10.000 a 20.000m ²	1
Necessidade de construção de subsolo	1 por subsolo
Rebaixamento de lençol freático	1
Necessidade de automação predial	1

Fonte: Nota Técnica SEA nº11/2015

Dessa forma, o projeto pode ser classificado entre projeto convencional e de média complexidade, adotando-se como percentual um valor entre 2% e 3%:

No caso específico, baseado em aferição de algumas cotações de mercado, foi adotado um percentual em torno de 3,4%, o que leva a um valor de:

3.4% de R\$ 4.290.507,24 = R\$ 145.877,25

Total do projeto com BDI de 20,77% = R\$ 176.175,95.

Dessa forma, adota-se como valor do projeto o montante de R\$ 176.257,29 (cento e setenta e seis mil, duzentos e cinquenta e sete reais e vinte e nove centavos), já contemplado o BDI de 20,77%.

A responsabilidade técnica pelos serviços acima descritos encontra-se devidamente registrada por meio da **ART nº 2620260036419**, emitida junto ao **CREA-SP**. Por fim, afirmo que as informações apresentadas são verdadeiras e refletem fielmente os critérios técnicos adotados na data de sua elaboração, estando o orçamento apto a subsidiar a análise de viabilidade e a deflagração do processo licitatório.

São Paulo, 09 de janeiro de 2026

Responsável Técnico CORE-SP

Paulo André Createo - Engenheiro Civil

Crea-SP nº 5069774605-SP - Nº 2620260036419

¹Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Core-SP

Conselho Regional dos
Representantes Comerciais
no Estado de São Paulo

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620260036419

1. Responsável Técnico

PAULO ANDRE CREATO

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2615395408

Registro: 5069774605-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: CONSELHO REGIONAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO CPF/CNPJ: 60.746.179/0001-52
Endereço: Avenida BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO N°: 613
Complemento: 5º ANDAR Bairro: BELA VISTA
Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 01317-000
Contrato: Celebrado em: 09/01/2026 Vinculada à Art nº:
Valor: R\$ 1.000,00 Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Avenida BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO N°: 613
Complemento: 5º ANDAR Bairro: BELA VISTA
Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 01317-000
Data de Início: 09/01/2026
Previsão de Término: 30/06/2026
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Comercial Código:
Proprietário: CONSELHO REGIONAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO CPF/CNPJ: 60.746.179/0001-52

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
Elaboração		
1		
Elaboração de orçamento de reforma de edificação de alvenaria	1645,72000	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		

5. Observações

A ART refere-se à elaboração de orçamento técnico para obra / serviço de engenharia / serviço técnico especializado, contemplando a estimativa de custos, quantitativos, composição de preços unitários, encargos, tributos, e valor global estimado, conforme parâmetros técnicos e normativos vigentes.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Assinado digitalmente por PAULO ANDRE CREATO
Data: 09/01/2026 14:04:03
Para validar a autenticidade, acesse:
<https://validar.ti.gov.br>



CONSELHO REGIONAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS DO
ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ: 60.746.179/0001-52

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confec.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar@link.fale.conosco.do.site.acima



Valor ART R\$ 108,39 Registrada em: 09/01/2026 Valor Pago R\$ 108,39 Nosso Número: 2620260036419 Versão do sistema
Impresso em: 09/01/2026 14:04:02