



PESQUISA DE PREÇO

Contratação de projetos para restauro da Casa de Cultura Emília
Erichsen



Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

1. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE DEMANDANTE

Órgão/Entidade: Prefeitura Municipal de Castro

Unidade requisitante: Secretaria Municipal de Cultura

Responsável pela pesquisa: Bianca Paola Comin – Engenheira Civil (Matrícula 6630)

Data da elaboração: 03 de novembro de 2025

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Contratação de empresa especializada para elaboração de estudos preliminares, diagnóstico do estado de conservação e proposta de intervenção contendo projetos básico, executivo e complementares e planilha orçamentária para restauração da Casa de Cultura Emília Erichsen.

3. JUSTIFICATIVA DA PESQUISA DE PREÇOS

A presente pesquisa visa subsidiar a definição do valor estimado para a contratação do objeto, conforme orientações da IN SEGES/ME nº 65/2021, contribuindo para a seleção da proposta mais vantajosa e a adequada instrução do processo licitatório.

4. CARACTERIZAÇÃO DAS FONTES CONSULTADAS

A pesquisa de preços foi realizada com base em contratações anteriores de objeto similar realizadas por órgãos públicos federais, estaduais e/ou municipais, disponíveis em plataformas oficiais de compras governamentais, especialmente no Compras.gov.br (Portal de Compras do Governo Federal).

Para garantir a adequação e representatividade dos dados coletados, foram considerados os seguintes critérios para seleção das contratações:

- **Objeto:** Foram selecionadas contratações cujo objeto apresenta características técnicas similares aos da presente demanda, especialmente aqueles que envolvam edificações de interesse histórico, buscando assegurar comparabilidade e relevância dos valores registrados.
- **Prazo:** Foram consideradas contratações realizadas nos últimos 12 meses, para refletir o valor de mercado atual e evitar defasagem nos preços.





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

- **Localização:** Priorizaram-se contratações realizadas em regiões geográficas semelhantes à da unidade demandante, visando capturar possíveis variações regionais nos preços. Contudo, das cinco fontes consideradas, duas das delas referem-se a outras unidades federativas pela dificuldade em encontrar licitações de objetos semelhantes na circunscrição do estado.
- **Modalidade de contratação:** Analisaram-se preferencialmente processos licitatórios realizados por meio da modalidade de concorrência; modalidade esta tecnicamente recomendada ser aplicada no processo licitatório deste objeto.
- **Fontes consultadas:** Foram consultados os sistemas oficiais de compras, especialmente o Compras.gov.br, além de portais de transparência de outros órgãos públicos. Os endereços eletrônicos das fontes consultadas encontram-se no Quadro 1.

Os dados coletados foram organizados em uma planilha comparativa (Quadro 1), disponível no Anexo I, o que permitiu a análise dos valores praticados.

5. METODOLOGIA PARA DEFINIÇÃO DO VALOR ESTIMADO

É importante destacar que, embora o Quadro 1 apresente um valor médio por metro quadrado dos serviços, esse número não pode ser considerado totalmente representativo. Isso se deve ao fato de que o conjunto de itens contratados varia entre as licitações analisadas. Em outras palavras, os escopos contratuais não são padronizados, o que compromete a validade de uma comparação direta com base no valor total da contratação dividido pela metragem total dos projetos. Ainda assim, a mediana dos valores por metro quadrado do Quadro 1 (R\$ 229,10) aproxima-se bastante do valor médio por metro quadrado proposto para esta contratação (R\$ 230,17).

Dessa forma, para a elaboração da planilha orçamentária de referência, foram considerados os custos dos itens individualmente, conforme apresentados nas licitações consultadas. A composição final da planilha de referência foi feita a partir da seleção dos itens que correspondem diretamente ao escopo desta contratação.

Assim, pode-se organizar as etapas utilizadas para definição do valor estimado da seguinte maneira:





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

5.1 Definição das etapas de trabalho e dos itens a serem contratados

De acordo com a orientação contida no *Manual de elaboração de projetos de preservação do patrimônio cultural*¹, sugere-se que

o Projeto seja desenvolvido gradualmente, em etapas, possibilitando o acompanhamento, avaliações e orientações por parte dos órgãos competentes, no que diz respeito às suas atribuições. Sabe-se que estas etapas são complementares e interdependentes e, a qualquer momento da elaboração do Projeto, poderão ser revisadas (GOMIDE et al, 2005, p.19).

Para esse propósito, o documento recomenda que os projetos de intervenção no patrimônio edificado sejam estruturados em três etapas fundamentais: (i) identificação e conhecimento do bem, (ii) diagnóstico e (iii) proposta de intervenção. Com base na descrição do conteúdo e nos objetivos de cada etapa, além dos itens presentes nas planilhas orçamentárias das licitações analisadas e adaptando a demanda à proposta do objeto, foram definidos os documentos técnicos necessários para atender adequadamente cada fase. Esses documentos estão detalhados nos quadros a seguir:

Quadro 2 – Itens referentes à Etapa 1

N	Etapa	Subetapa	Item
1	Identificação e conhecimento do bem (estudos preliminares)	1.1 Levantamento físico	1.1.1 Levantamento arquitetônico e de instalações com laser scanning 3D
		1.2 Análise estética, tipológica, identificação de materiais e sistema construtivo	1.2.1 Relatório conclusivo das características do imóvel
			1.2.2 Prospecção arquitetônica
			1.2.3 Prospecção estrutural e sistema construtivo

Para a Etapa 1, com relação às indicações de Gomide (2005), foram dispensadas as fases relativas à pesquisa histórica da edificação – pelo fato de que a Secretaria Municipal de Cultura já dispõe de material com esse teor, podendo disponibilizá-lo à empresa contratada – e

¹ GOMIDE, J. H.; SILVA, P. R. da; BRAGA, S. M. N. **Manual de elaboração de projetos de preservação do patrimônio cultural**. Brasil. Ministério da Cultural, Instituto do Programa Monumenta, 2005. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/CadTec1_Manual_de_Elaboracao_de_Projetos_m.pdf>. Acesso em: 17 de outubro de 2025.





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

da prospecção arqueológica, uma vez que não há indícios da necessidade desse tipo de serviço para a edificação em questão.

Para a Etapa 2, o Quadro 3 resume os itens que a compõem:

Quadro 3 – Itens referentes à Etapa 2

N	Etapa	Subetapa	Item
2	Diagnóstico	2.1 Análise do estado de conservação	2.1.1 Laudo técnico das estruturas
			2.1.2 Laudo técnico dos componentes da edificação (alvenaria, revestimentos, pisos, forros, cobertura, esquadrias, ferragens, pintura e outros detalhes)
			2.1.3 Laudo técnico das instalações hidrossanitárias existentes (água, esgoto e pluviais)
			2.1.4 Laudo técnico de instalações elétricas, telefônicas e lógica existentes
			2.1.5 Laudo técnico das instalações de prevenção e combate a incêndio existentes
		2.2 Mapeamento de danos	2.2.1 Relatório sintético contendo mapeamento dos danos e patologias identificados

Seguindo as orientações de Gomide (2005), a proposta de intervenção deve levar em conta o estado atual da edificação, avaliando o grau de conservação dos materiais e do sistema estrutural, além de identificar os agentes degradadores. Como a edificação não recebe manutenção há vários anos, é solicitada a elaboração de laudos técnicos que reúnam relatórios, peças gráficas e documentação fotográfica da edificação como um todo, incluindo os sistemas das instalações existentes. Além disso, deve ser elaborado um mapeamento de danos que sintetize as informações contidas nesses laudos técnicos.

Para a Etapa 3, os itens a serem contratados resumem-se no contido no Quadro 4:





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Quadro 4 – Itens referentes à Etapa 3

N	Etapa	Subetapa	Item	Subitem
3	Proposta de intervenção	3.1 Projeto básico	3.1.1 Arquitetura e restauro	3.1.1.1 Projeto de arquitetura e restauro de edificações
				3.1.1.2 Projeto de arquitetura paisagística e pavimentação
				3.1.1.3 Projeto legal, licenças, vistos e/ou aprovações
				3.1.1.4 Projeto de luminotecnica e iluminação orientativa
			3.1.2 Estruturas	3.1.2.1 Projeto de reforço/recuperação e/ou de estruturas metálicas e/ou de madeira
			3.1.3 Elétrica e telefonia	3.1.3.1 Projeto de instalações elétricas prediais de luz e força
				3.1.3.2 Projeto de instalações de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA
				3.1.3.3 Projeto de instalações de telefonia e lógica
			3.1.4 Instalações hidrossanitárias	3.1.4.1 Projeto de instalações hidrossanitárias e drenagem
			3.1.5 Instalações prediais de prevenção e combate a incêndio	3.1.5.1 Projeto de prevenção a incêndio e a desastres - PTPID
		3.1.6 Comunicação visual	3.1.6.1 Projeto de comunicação visual e expografia	
		3.1.7 Orçamento e cronograma	3.1.7.1 Orçamento detalhado da obra	
			3.1.7.2 Cronograma físico-financeiro da obra	
		3.2 Projeto executivo e detalhamentos	3.2.1 Arquitetura e restauro	3.2.1.1 Projeto de arquitetura e restauro de edificações
				3.2.1.2 Projeto de arquitetura paisagística e pavimentação
				3.2.1.3 Projeto de luminotecnica e iluminação orientativa
			3.2.2 Estruturas	3.2.2.1 Projeto de reforço/recuperação e/ou de estruturas metálicas e/ou de madeira
			3.2.3 Elétrica e telefonia	3.2.3.1 Projeto de instalações elétricas prediais de luz e força
				3.2.3.2 Projeto de instalações de proteção contra





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

				descargas atmosféricas - SPDA
				3.2.3.3 Projeto de instalações de telefonia e lógica
		3.2.4 Instalações hidrossanitárias		3.2.4.1 Projeto de instalações hidrossanitárias e drenagem
		3.2.5 Instalações prediais de prevenção e combate a incêndio		3.2.5.1 Projeto de prevenção a incêndio e a desastres - PTPID
		3.2.6 Comunicação visual		3.2.6.1 Projeto de comunicação visual e expografia

A decisão de contratar os projetos básicos e executivos sem a etapa do estudo preliminar baseia-se no fato de que o escopo do projeto já está definido; o que ainda não está é a maneira de solucioná-lo. Além disso, a Secretaria de Cultura anexou ao processo uma prancha de projeto para proposta de acessibilidade, o que indica que a Contratada já possui desenhos técnicos passíveis de subsidiar a elaboração de estudos preliminares e indicar a necessidade de intervenção.

Quanto às etapas de projeto básico e executivo, entende-se que o projeto executivo consiste em um detalhamento do projeto básico, realizado após a aprovação pelo Contratante. Assim, o projeto executivo abrange essencialmente os mesmos itens do projeto básico, porém com um nível maior de detalhamento da proposta. Gomide (2005) destaca que:

Recomenda-se que esta etapa final do Projeto seja desenvolvida após aprovação preliminar do Projeto Básico junto ao IPHAN, e a outras instituições de preservação, quando for o caso, aos órgãos públicos, em especial a Prefeitura Municipal, concessionárias de serviços públicos, Corpo de Bombeiros e outros (GOMIDE et al 2005, p. 35).

A definição dos subitens a serem contratados considerou as particularidades da edificação e a necessidade de garantir o funcionamento adequado de seus sistemas. Por isso, além dos projetos de arquitetura e restauro, estruturas e instalações prediais comuns, foram incluídos projetos específicos, como o de expografia. Essa escolha também se baseou na análise das fontes indicadas no Quadro 1 do Anexo I, que contemplam licitações com objetos semelhantes a este.





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Vale destacar que, na etapa de projeto básico de arquitetura, foi considerada a fase referente à apresentação do projeto legal, incluindo as devidas aprovações junto às instituições de preservação.

Além das etapas previstas no *Manual de Elaboração de Projetos de Preservação do Patrimônio Cultural*, foi incluída uma quarta etapa, voltada ao gerenciamento da obra e à manutenção da edificação. Essa fase contempla a elaboração dos projetos de canteiro de obras e a compatibilização de todos os projetos anteriores.

A inclusão dessa etapa no certame tem como objetivo proporcionar uma definição mais clara das fases do cronograma de trabalho. Ao separá-la das demais etapas — em vez de diluí-la nelas —, facilita-se tanto a gestão quanto o pagamento dos serviços contratados. Essa decisão, além de estratégica, está alinhada com práticas adotadas em algumas das licitações utilizadas como referência, como as indicadas pelos códigos [1] e [5]. Os itens contemplados na Etapa 4 estão apresentados no Quadro 5.

Quadro 5 – Itens referentes à Etapa 4

N	Etapa	Item
4	Gerenciamento e manutenção	4.1 Projeto executivo de canteiro de obras
		4.2 Plano de manutenção e reparos em edificações
		4.3 Coordenação e compatibilização de projetos

Destaca-se que o teor dos documentos a serem apresentados em cada etapa estão descritos no Caderno de Encargos.

5.2 Definição dos quantitativos

Após a definição dos itens e das etapas do serviço, foi realizado o levantamento dos quantitativos, entendido como a determinação das metragens quadradas específicas para cada projeto. Essa diferenciação se faz necessária porque, dependendo da natureza do projeto a ser contratado, a área total da edificação nem sempre é aplicável. Por exemplo, projetos de paisagismo devem considerar apenas a área externa do terreno, desconsiderando a área construída.





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Com base nos projetos constantes nos arquivos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, foram identificadas as áreas dos diferentes ambientes, permitindo uma definição mais precisa dos quantitativos. Esses dados estão consolidados no Quadro 6.

Quadro 6 – Quadro resumo dos quantitativos de área

	Ambiente	Área (m ²)	Parcial (m ²)	Total* (m ²)
CASA EMÍLIA	WC	1,71	234,35	309,03
	WC	1,71		
	WC	1,71		
	Sala	26,43		
	Copa	10,83		
	Serviço	3,36		
	WC	1,23		
	Sala	42,27		
	Sala	17,00		
	Sala	8,99		
	Sala	16,09		
	Circulação	16,88		
	Sala	15,17		
	Sala	15,62		
	Sala	20,83		
Sala	23,44			
Sala	11,08			
ANEXO	Depósito	32,79	36,96	
	BWC	2,13		
	Hall	2,04		
TERRENO			438,70	438,70

Vale ressaltar que os valores contidos na coluna “área” representam as áreas internas de cada cômodo indicadas na planta arquitetônica. A coluna com o montante descrito como “parcial” reflete a somatório dessas áreas. Já a coluna “total” refere-se à área total construída da edificação, considerando a área das paredes no cálculo.

A partir da definição dos quantitativos, organizou-se o Quadro 7 contendo a área quantificada para cada item da planilha de serviços. Vale ressaltar que, de acordo com as





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

instruções contidas na Resolução nº 028/2024/SECID², o item 1.1.2 referente à sondagem, possui quantitativo relacionado ao número de furos executados, enquanto que o item 4.1.3, relativo à elaboração do PGRCC possui valor unitário.

Quadro 7 – Quadro resumo dos quantitativos de área

N	Etapa	Subetapa	Item	Subitem	Área quantificada
1	Identificação e conhecimento do bem (estudos preliminares)	1.1	1.1.1	-	Casa + Anexo (depósito)
			1.2.1	-	Casa + Anexo (depósito)
		1.2	1.2.2	-	Casa + Anexo (depósito)
			1.2.3	-	Casa + Anexo (depósito)
2	Análise do estado de conservação (diagnóstico)	2.1	2.1.1	-	Casa + Anexo (depósito)
			2.1.2	-	Casa + Anexo (depósito)
			2.1.3	-	Casa + Anexo (depósito)
			2.1.4	-	Casa + Anexo (depósito)
			2.1.5	-	Casa + Anexo (depósito)
		2.2	2.2.1	-	Casa + Anexo (depósito)
3	Proposta de intervenção	3.1	3.1.1	3.1.1.1	Casa + Anexo (depósito)
				3.1.1.2	Terreno - Edificações
				3.1.1.3	Terreno
				3.1.1.4	Casa + Anexo (depósito)
			3.1.2	3.1.2.1	Casa + Anexo (depósito)
			3.1.3	3.1.3.1	Casa + Anexo (depósito)
				3.1.3.2	Casa + Anexo (depósito)
				3.1.3.3	Casa + Anexo (depósito)
			3.1.4	3.1.4.1	Casa + Anexo (depósito)
			3.1.5	3.1.5.1	Casa + Anexo (depósito)
			3.1.6	3.1.6.1	Casa
			3.1.7	3.1.7.1	Terreno
				3.1.7.2	Terreno
			3.2	3.2.1	3.2.1.1
		3.2.1.2			Terreno - Edificações
		3.2.1.3			Casa + Anexo (depósito)
		3.2.2		3.2.2.1	Casa + Anexo (depósito)
		3.2.3		3.2.3.1	Casa + Anexo (depósito)
				3.2.3.2	Casa + Anexo (depósito)
			3.2.3.3	Casa + Anexo (depósito)	
3.2.4	3.2.4.1	Casa + Anexo (depósito)			
3.2.5	3.2.5.1	Casa + Anexo (depósito)			
3.2.6	3.2.6.1	Casa			
4	Gerenciamento e manutenção	4.1	-	Terreno	

² A Resolução nº 028/2024/SECID estabelece o custo máximo para contratação de projetos de edificações públicas. Foi publicada em Diário Oficial do Estado nº 11700 de 12/07/2024.





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

	4.2	-	Casa + Anexo (depósito)
	4.3	-	Casa + Anexo (depósito)
			Terreno - Edificações

5.3 Critérios adotados e memória de cálculo do valor estimado

5.3.1 Cálculo dos valores unitários

Como explicado na seção inicial do item 5, o valor por metro quadrado apresentado no Quadro 1 não é representativo. Por isso, optou-se pelo cálculo por item, seguindo as referências consultadas.

O critério prioritário para a definição dos valores unitários foi o indicado pela Resolução nº 028/2024/SECID. Assim, sempre que possível, adotou-se o valor unitário estabelecido por essa Resolução, que indica o custo máximo para contratação de projetos de edificações públicas pela Secretaria de Estado das Cidades do Paraná. Esses valores, além de serem fontes oficiais de referência, refletem a realidade local do estado. Vale destacar que os valores da Resolução têm como data base julho de 2024 e, por isso, foram atualizados pelo índice INPC para equivaler a julho de 2025. Ressalta-se também que as contratações listadas no Quadro 1 com o código [2] e [3] utilizaram os parâmetros da Resolução nº 028/2024/SECID na composição dos seus custos.

Para os itens não contemplados pela Resolução nº 028/2024/SECID, os valores unitários foram definidos com base na média aritmética simples dos custos unitários de planilhas referentes a contratações similares, cujos serviços apresentavam equivalência ao item analisado. A adoção da média aritmética simples fundamenta-se na proximidade, na maioria dos casos, entre seus resultados e os valores indicados pela mediana. Ademais, considerando que algumas referências utilizadas provêm de licitações realizadas em outros estados da federação, a média aritmética simples foi escolhida como forma de balancear os dados, atenuando a influência de valores extremos que possam destoar da realidade local.

Verificam-se também situações em que o custo unitário apresentado na planilha de referência corresponde a um grupo de produtos agregados, os quais, na planilha desta licitação, estão detalhados individualmente. Nesses casos, optou-se por repartir proporcionalmente o valor global indicado na planilha consultada entre os itens discriminados nesta planilha. Essa metodologia foi aplicada, por exemplo, nos itens 1.2.1, 1.2.2 e 1.2.3, assim como nos itens 2.1.1 a 2.1.5 e 2.2.1.





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Conforme diretrizes da mesma Resolução, a divisão dos serviços em etapas atribuiu 75% do custo total do projeto à fase correspondente ao projeto básico — resultante da soma das etapas de estudo preliminar, anteprojeto, projeto básico e legal — e os 25% restantes à etapa do projeto executivo, composta pelo projeto executivo/detalhamentos, memorial descritivo e relação de materiais. A única exceção foi o projeto arquitetônico, cuja distribuição adotada foi de 65% para o projeto básico, 10% para o projeto legal e 25% para o executivo.

O Quadro 8, constante no Anexo II, apresenta o detalhamento do cálculo do custo final de cada item. As colunas “item” e “subitem” correspondem à numeração dos serviços descritos nos Quadros 2 a 5. A coluna “quantidade” traz os valores indicados no Quadro 7, com base no numerário do Quadro 6. Já a coluna “coeficiente” refere-se ao fator estabelecido na Resolução nº 028/2024/SECID, conforme a classificação dos projetos voltados a obras existentes (itens 4.4, 7.5, 8.6 e 10.2). Ressalta-se que esse coeficiente foi aplicado apenas aos itens cujo custo unitário pôde ser definido pela Resolução. No caso dos projetos estruturais, utilizou-se o mesmo coeficiente adotado para os projetos de instalações elétricas e hidráulicas, uma vez que a Resolução não contempla esse aspecto de forma específica.

A coluna “custo unitário” apresenta o valor calculado conforme os critérios registrados na coluna “memória de cálculo”, levando em conta os dados das colunas “coeficientes”, “porcentagem” e “valores corrigidos”, estes últimos ajustados pelo INPC com referência a julho de 2025. Na coluna “memória de cálculo”, os valores destacados em cor indicam os dados corrigidos, substituídos, no cálculo, pelos valores atualizados constantes da coluna “valores corrigidos”.

A coluna “porcentagem” expressa o percentual aplicado ao custo unitário para refletir as diferentes fases do projeto, conforme previsto na Resolução. O “custo final sem BDI” resulta da multiplicação entre o custo unitário e a quantidade correspondente. Por fim, a coluna “referência” identifica a fonte das informações utilizadas na composição dos custos unitários, conforme o código estabelecido no Quadro 1 do Anexo I.

Ressalte-se, ainda, que alguns custos unitários resultam da composição de diferentes índices e parâmetros — como ocorre nos itens 4.1, nos quais são aplicados coeficientes distintos para a área da edificação e para a área de paisagismo. Nessas situações, o custo unitário final (sem BDI) do item, apresentado na planilha orçamentária, corresponde à média ponderada dos valores parciais, obtida pela divisão do custo total (sem BDI) pela quantidade total do item.





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

5.3.2 Cálculo do BDI

O cálculo do BDI para esta planilha segue o indicado no art. 6º da Resolução nº 028/2024/SECID. Assim, como o custo direto resultou em R\$ 77.672,93 (ver Quadro 8 – Anexo II), enquadra-se no caso de se aplicar uma taxa de BDI de 30%, segundo a indicação do quadro abaixo:

Fórmula 1 – Cálculo da taxa do BDI

Custo Direto	Taxa BDI (%)
Até R\$ 150.000,00	30%
De R\$ 150.000,01 a R\$ 1.500.000,00	30% a 25%
De R\$ 1.500.000,01 a R\$ 150.000.000,00	25% a 20%
Acima de R\$ 150.000.000,00	20%

Sendo assim, resulta-se na taxa de **30%**, a ser aplicada sobre o custo direto para determinar o preço máximo, conforme indicações dos art. 4º e 5º da Resolução nº 028/2024/SECID.

Assim, ficam determinados os preços totais segundo o indicado na planilha orçamentária, cujos quais totalizam um valor de **R\$ 100.974,81**.

6. Conclusão

Diante do exposto, a presente pesquisa de preços foi elaborada com base nas orientações estabelecidas pela Resolução nº 028/2024/SECID, observando-se os critérios técnicos definidos para a composição dos custos unitários dos serviços, bem como os parâmetros de proporcionalidade entre as etapas dos projetos.

Para os itens contemplados pela Resolução, foram adotados os valores unitários nela previstos, devidamente atualizados pelo índice INPC referente ao mês de julho de 2025. Nos casos em que a Resolução não apresentou valores específicos, utilizou-se a média aritmética simples entre orçamentos de contratações similares, considerando a equivalência técnica dos serviços e buscando evitar distorções decorrentes de valores extremos. Quando necessário, os custos globais de itens agrupados foram desmembrados proporcionalmente entre os itens pormenorizados constantes desta planilha, conforme metodologia descrita neste relatório.





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Assim, os valores finais apresentados refletem parâmetros técnicos coerentes, alinhados às diretrizes normativas vigentes e às práticas de mercado, garantindo a adequada estimativa orçamentária para a contratação pretendida.

Assim, assina este documento

**Bianca Paola Comin – Matrícula 6630
Engenheira Civil – CREA/PR 135.798-D**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2025 03:18 -03:00 - 03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE: <https://c.ipm.com.br/p2a909c60a0d94>





ANEXO I

Quadro 1 – Resumo das contratações similares feitas pela Administração Pública

CONTRATAÇÕES SIMILARES FEITAS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA											
Código	Identificação	Fonte	Instituição	Objeto	Área da edificação (m²)	Modalidade	Data de registro no portal	Tipo de licitação	Valor Estimado (R\$)	Valor do m² (R\$)	Link
1	75095679000149-1-001057/2024	Compras.gov.br	Universidade Federal do Paraná	Contratação de empresa de engenharia ou arquitetura para elaboração de projetos executivos de arquitetura e engenharia com fins de restaurar, ampliar e adequar o Edifício Carlos Cavalcanti e seu entorno, no Setor de Ciências Agrárias, localizado no Campus Cabral da Universidade Federal do Paraná.	3689,05	Concorrência	10/12/2024	Maior desconto	R\$ 845.144,83	R\$ 229,10	https://pncp.gov.br/app/editais/75095679000149/2024/1057
2	05012896000142-1-000696/2024	Compras.gov.br	Universidade Estadual do Paraná - Paranavai	Contratação de empresa especializada para Elaboração de Projetos Executivos, Arquitetônico e Complementares para Casa Etelvina Lopes Restauro e Recuperação do Patrimônio da Edificação e para a área do anexo tratando-se de imóvel com tombamento pelo IPHAN pertencente ao Campus de Paranaguá da Universidade Estadual do Paraná - UNESPAR	124,44	Concorrência	11/10/2024	Menor preço	R\$ 72.516,08	R\$ 582,74	https://pncp.gov.br/app/editais/05012896000142/2024/696
3	05012896000142-1-000680/2024	Secretaria de Estado da Administração e da Previdência do Estado do Paraná - SEAP-PR	Universidade Estadual do Paraná - Campo Mourão	Elaboração Projetos arquitetônico de restauro e reforma da sede Emiliano Pernetá, Campus Curitiba I.	2664,74	Concorrência	10/10/2024	Menor preço	R\$ 515.303,00	R\$ 193,38	https://pncp.gov.br/app/editais/05012896000142/2024/680
4	Concorrência 90001/2024	Compras.gov.br	Superintendência do IPHAN em Tocantins	Contratação de serviços técnicos especializados de engenharia/arquitetura visando a elaboração e entrega de projeto de restauro do Museu Histórico e Cultural e Casa da Cultura, pertencentes ao Centro Histórico de Porto Nacional/TO	472,60	Concorrência	27/12/2024	Menor preço	R\$ 278.630,64	R\$ 589,57	Compras.gov.br
5		Licitações - TRT 6ª Região PE	Tribunal Regional do Trabalho - PE	Projetos complementares para reforma do Fórum Trabalhista do Recife	13933,27	Concorrência	25/06/2025	Menor preço	R\$ 1.822.242,56	R\$ 130,78	https://www.trt6.jus.br/portal/sites/default/files/documents/etp_compressed.pdf
									Valor médio do m² (R\$)	R\$ 345,11	
									Valor da mediana do m² (R\$)	R\$ 229,10	





ANEXO II

Quadro 8 – Memória de cálculo dos custos unitários

Item	Subitem	Quantidade	Coefficiente	Custo unitário (R\$)	Memória de cálculo	Valores corrigidos	Referência	Porcentagem	Custo final sem BDI (R\$)
1.1.1	-	309,03	2,00	R\$ 5,64	a. [10% de 32,65/m ² = R\$ 3,265] b. [R\$ 4,52/m ²] adotada a média desses dois valores em virtude da Resolução nº 28/2024 não explicitar se se trata de levantamento com scanner	R\$ 33,82	a. [2; 3] b. [1]	0,10	R\$ 1.743,55
1.2.2	-	309,03	-	R\$ 7,93	a. [R\$ 2,62/m ²] b. [R\$ 13,23/m ² - valor referente ao item "conhecimento do bem" (R\$ 39,69) que seria equivalente à subdivisão em 3 itens desta planilha (1.2.1, 1.2.2, 1.2.3), considerando a média aritmética desses valores	-	a. [1] b. [4]	-	R\$ 2.449,06
1.2.2	-	309,03	-	R\$ 7,27	a. [R\$ 1,31/m ²] b. [R\$ 13,23/m ² - valor referente ao item "conhecimento do bem" (R\$ 39,69) que seria equivalente à subdivisão em 3 itens desta planilha (1.2.1, 1.2.2, 1.2.3), considerando a média aritmética desses valores	-	a. [1] b. [4]	-	R\$ 2.246,65
1.2.3	-	309,03	-	R\$ 7,27	a. [R\$ 1,31/m ²] b. [R\$ 13,23/m ² - valor referente ao item "conhecimento do bem" (R\$ 39,69) que seria equivalente à subdivisão em 3 itens desta planilha (1.2.1, 1.2.2, 1.2.3)	-	a. [1] b. [4]	-	R\$ 2.246,65
2.1.1	-	309,03	-	R\$ 6,68	a. [R\$ 3,18/m ²] b. [R\$ 4,05/m ² - valor referente ao item "análise do estado de conservação" (R\$ 28,37) que seria equivalente à subdivisão em 7 itens desta planilha (2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 e 2.2.1) c. [R\$ 12,81/m ²], considerando-se a média aritmética desses valores	R\$ 724,89	a. [1] b. [4] c. [5]	-	R\$ 2.064,32
2.1.2	-	309,03	-	R\$ 4,05	a. [R\$ 3,50/m ²] b. [R\$ 4,05/m ² - valor referente ao item "análise do estado de conservação" (R\$ 28,37) que seria equivalente à subdivisão em 7 itens desta planilha (2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 e 2.2.1) c. [R\$ 4,61/m ²], considerando-se a média aritmética desses valores	R\$ 724,89	a. [1] b. [4] c. [5]	-	R\$ 1.252,60
2.1.3	-	309,03	-	R\$ 2,95	a. [R\$ 1,59/m ²] b. [R\$ 4,05/m ² - valor referente ao item "análise do estado de conservação" (R\$ 28,37) que seria equivalente à subdivisão em 7 itens desta planilha (2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 e 2.2.1) c. [R\$ 3,21], considerando-se a média aritmética desses valores	R\$ 724,89	a. [1] b. [4] c. [5]	-	R\$ 911,64
2.1.4	-	309,03	-	R\$ 2,24	a. [R\$ 1,83/m ²] b. [R\$ 4,05/m ² - valor referente ao item "análise do estado de conservação" (R\$ 28,37) que seria equivalente à subdivisão em 7 itens desta planilha (2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 e 2.2.1) c. [R\$ 0,84/m ²], considerando-se a média aritmética desses valores	R\$ 724,89	a. [1] b. [4] c. [5]	-	R\$ 692,23
2.1.5	-	309,03	-	R\$ 2,64	a. [R\$ 1,59/m ²] b. [R\$ 4,05/m ² - valor referente ao item "análise do estado de conservação" (R\$ 28,37) que seria equivalente à subdivisão em 7 itens desta planilha (2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 e 2.2.1) c. [R\$ 2,28/m ²], considerando-se a média aritmética desses valores	R\$ 724,89	a. [1] b. [4] c. [6]	-	R\$ 815,84
2.2.1	-	309,03	-	R\$ 3,08	a. [R\$ 2,10/m ²] b. [R\$ 4,05/m ² - valor referente ao item "análise do estado de conservação" (R\$ 28,37) que seria equivalente à subdivisão em 7 itens desta planilha (2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 e 2.2.1), considerando-se a média aritmética desses	-	a. [1] b. [4]	-	R\$ 950,27





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

					valores				
3.1.1	3.1.1.1	309,03	2,00	R\$ 43,97	[65% de R\$ 32,65/m ²]	R\$ 33,82	[2; 3]	0,65	R\$ 13.586,81
	3.1.1.2	129,67	-	R\$ 2,80	[65% de R\$ 4,15/m ²]	R\$ 4,30	[2; 3]	0,65	R\$ 362,43
	3.1.1.3	438,70	2,00	R\$ 6,76	[10% de R\$ 32,65/m ²]	R\$ 33,82	[2; 3]	0,10	R\$ 2.967,37
	3.1.1.4	309,03	-	R\$ 4,28	75% de [a. R\$1,22/m ²] [b. R\$ 12,32/m ²] [c. R\$ 3,59/m ²] considerando a média aritmética desses valores	-	a. [1] b. [4] c. [5]	0,75	R\$ 1.323,42
3.1.2	3.1.2.1	309,03	1,50	R\$ 12,16	[75% de R\$ 11,91/m ² e/ou R\$ 8,75] calculado como a média aritmética desses dois valores em razão de não se ter definido o material da intervenção	R\$ 12,55 e R\$ 9,06, respectivamente	[2; 3]	0,75	R\$ 3.756,45
3.1.3	3.1.3.1	309,03	1,50	R\$ 12,09	[75% de 50% de R\$ 20,76/m ²]	R\$ 21,50	[2; 3]	0,75	R\$ 3.737,33
	3.1.3.2	309,03	1,50	R\$ 2,42	[75% de 10% de R\$ 20,76/m ²]	R\$ 21,50	[2; 3]	0,75	R\$ 747,47
	3.1.3.3	309,03	1,50	R\$ 5,56	[75% de 23% de R\$ 20,76/m ²]	R\$ 21,50	[2; 3]	0,75	R\$ 1.719,17
3.1.4	3.1.4.1	309,03	1,50	R\$ 25,05	[75% de R\$ 21,50/m ²]	R\$ 22,27	[2; 3]	0,75	R\$ 7.742,36
3.1.5	3.1.5.1	309,03	1,50	R\$ 6,74	[75% de R\$ 5,78/m ²]	R\$ 5,99	[2; 3]	0,75	R\$ 2.082,48
3.1.6	3.1.6.1	234,35	-	R\$ 3,48	[75% de 4,48/m ²]	R\$ 4,64	[2; 3]	0,75	R\$ 815,54
3.1.7	3.1.7.1	438,70	-	R\$ 8,48	70% de 11,69/m ² - adotado 70% para o orçamento e 30% para o cronograma, em razão de que a Resolução não faz essa distinção de etapas	R\$ 12,11	[2; 3]	0,70	R\$ 3.718,86
	3.1.7.2	438,70	-	R\$ 3,63	30% de 11,69/m ² - adotado 70% para o orçamento e 30% para o cronograma, em razão de que a Resolução não faz essa distinção de etapas	R\$ 12,11	[2; 3]	0,30	R\$ 1.593,80
3.2.1	3.2.1.1	309,03	2,00	R\$ 16,91	[25% de R\$ 32,65/m ²]	R\$ 33,82	[2; 3]	0,25	R\$ 5.225,70
	3.2.1.2	129,67	-	R\$ 1,08	[25% de R\$ 4,15/m ²]	R\$ 4,30	[2; 3]	0,25	R\$ 139,40
	3.2.1.3	309,03	-	R\$ 1,43	25% de [a. R\$1,22/m ²] [b. R\$ 12,32/m ²] [c. R\$ 3,59/m ²] considerando a média aritmética dos valores	-	a. [1] b. [4] c. [5]	0,25	R\$ 441,14
3.2.2	3.2.2.1	309,03	1,50	R\$ 4,05	[75% de R\$ 11,91/m ² e/ou R\$ 8,75] calculado como a média aritmética desses dois valores em razão de não se ter definido o material da intervenção	R\$ 12,55 e R\$ 9,06, respectivamente	[2; 3]	0,25	R\$ 1.252,15
3.2.3	3.2.3.1	309,03	1,50	R\$ 4,03	[25% de 50% de R\$ 20,76/m ²]	R\$ 21,50	[2; 3]	0,25	R\$ 1.245,78
	3.2.3.2	309,03	1,50	R\$ 0,81	[25% de 10% de R\$ 20,76/m ²]	R\$ 21,50	[2; 3]	0,25	R\$ 249,16
	3.2.3.3	309,03	1,50	R\$ 1,85	[25% de 23% de R\$ 20,76/m ²]	R\$ 21,50	[2; 3]	0,25	R\$ 573,06
3.2.4	3.2.4.1	309,03	1,50	R\$ 8,35	[25% de R\$ 21,50/m ²]	R\$ 22,27	[2; 3]	0,25	R\$ 2.580,79
3.2.5	3.2.5.1	309,03	1,50	R\$ 2,25	[25% de R\$ 5,78/m ²]	R\$ 5,99	[2; 3]	0,25	R\$ 694,16
3.2.6	3.2.6.1	234,35	-	R\$ 1,16	[25% de 4,48/m ²]	R\$ 4,64	[2; 3]	0,25	R\$ 271,85
4.1		438,70	-	R\$ 1,59	R\$ 1,59/m ²	-	[1]	-	R\$ 697,53
4.2		309,03	-	R\$ 3,18	R\$ 3,18/m ²	-	[1]	-	R\$ 982,72
4.3		309,03	2,00	R\$ 10,15	[15% de 32,65/m ²]	R\$ 33,82	[2; 3]	0,15	R\$ 3.793,23
		129,67	-	R\$ 5,07					

R\$ 77.672,93





Município de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2025 03:18 -03:00 - 03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE: <https://c.ipm.com.br/p2a909c6c60a0d94>

