MEMORIAL DESCRITIVO DE ORÇAMENTO

OBRAS DE EDIFICAÇÕES

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1.1. **Objeto:** Execução do remanescente da obra de reforma e ampliação do 1º Grupamento de Bombeiro Militar (1º GBM);

1.2. **Área Construída:** 1.796,62 (um mil setecentos e noventa e seis e sessenta e dois) m²;

1.3. **Número de Pavimentos:** térreo, 1º pavimento e cobertura;

1.4. **Local de Execução:** Setor de Administração Federal Norte-SAFN, Qd 04, Lt 02 - Brasília/DF;

1.5. **Processo Administrativo:** 00053-00234943/2023-78;

1.6. **Unidade Demandante:** Centro de Obras e Manutenção Predial;

1.7. **Responsáveis Técnicos pelo Orçamento:**

1.7.1. ART Nº 0720250107061 - Eng. Felipe Jubé de Oliveira - CREA 20944/D-GO - Capítulos 1 a 7, 11 e 12. Memória de cálculo do BDI e elaboração de cronograma físico-financeiro;

1.7.2. ART Nº 0720250107035 - Eng. Jefferson Sales Alves - CREA 24698/D-DF - Capítulos 8, 9 e 10.

2. OBJETIVO DO MEMORIAL

2.1. O presente Memorial Descritivo de Orçamento tem por objetivo **explicitar, justificar e motivar** as premissas técnicas, normativas e metodológicas adotadas na elaboração do orçamento da obra de edificação, assegurando **clareza, rastreabilidade, transparência e controle** da formação dos custos, em atendimento ao art. 6º, inciso XXV, alínea "f" da Lei nº 14.133/2021 e ao Decreto Distrital nº 44.330/2023.

3. BASE LEGAL, NORMATIVA E TÉCNICA

3.1. A estimativa orçamentária foi elaborada observando, no que couber:

3.1.1. Lei nº 14.133/2021;

3.1.2. Decreto Distrital nº 44.330/2023;

3.1.3. Normas técnicas da ABNT aplicáveis a edificações (ex.: NBR 6118, NBR 6120, NBR 15575, NBR 5410, NBR 5626, NBR 9077, NBR 9050, entre outras);

3.1.4. Manuais e orientações dos sistemas referenciais oficiais de custos;

3.1.5. Decisões e orientações dos órgãos de controle externo.

4. PREMISSAS BÁSICAS DO ORÇAMENTO

4.1. Data-base

4.1.1. Data-base dos preços adotada: 03/2026, compatível com os sistemas de referência utilizados.

4.2. Sistemas Referenciais de Custos adotados:

4.2.1. (X) SINAPI – Edificações

4.2.2. ( ) SICRO (itens específicos complementares)

4.2.3. ( ) Outro sistema oficial ou referencial público: Não se aplica.

4.2.4. UF e versão de referência: Distrito Federal - 03/2026 - Não desonerado.

4.2.5. Critérios de compatibilização entre sistemas: Os sistemas definidos em legislação como fonte formal dos custos dos insumos para obra pública decorrem da legislação e os principais são: SINAPI e SICRO. O COMAP adota como metodologia de orçamentação a sinapização, que é a adoção dos insumos pertencentes aos SINAPI para a adaptação de composições advindas de outros sistemas de referência. Os cadernos técnicos do SINAPI são fonte formal de consulta para

diretrizes de compatibilidade da descrição dos serviços em qualidade e quantidade, especificações necessárias à compatibilização entre serviço e projeto, caderno de especificações, e composições de custo unitário existentes.

4.3. Composições de Custos Unitários:

4.3.1. Para a utilização das composições de custos unitários, serão observadas as diretrizes e orientações normativas aplicáveis à elaboração de orçamentos de obras e serviços de engenharia, conforme estabelecido pela Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal, as quais são transcritas integralmente a seguir:

> 4.4. Composições de Custos Unitários:
>
> A elaboração de composição de custos unitários utiliza os conceitos contábeis de apropriação de custos inerente à adoção das tabelas referenciais de preços SINAPI e SICRO.
>
> É adotada para elaboração de orçamento, pela ordem, composições SINAPI, SICRO, demais sistemas de referências como ORSE, SCO-RJ, GOINFRA, SEINFRACE, PREFERITURA DE SÃO PAULO entre outras.
>
> É de extrema importância observar que, ao adotar o insumo SINAPI, o servidor deve proceder consulta à ficha técnica deste insumo, uma vez que alguns serviços considerados insumos na tabela SINAPI já contemplam material, mão de obra, e/ou instalação.
>
> A composição de custos unitários é elaborada com base em composições de serviços e insumos, devendo o orçamentista, ao elaborar modificações, conferir se não há duplicidade de mão de obra, material ou equipamento.
>
> 4.4.1. Critérios de lançamento dos custos
>
> Para elaboração do orçamento e composições de preço unitário, há a priorização dos custos originários do SINAPI/DF. Assim, os serviços e insumos deverão ser buscados na ordem a seguir:
>
> 1. SINAPI/DF referente à data-base;
>
> 2. SICRO/DF referente à data-base com os insumos existentes do SINAPI/DF (referente à data-base);
>
> 3. OUTROS sistemas referenciais formalmente aprovados por órgãos ou entidades da administração pública em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor com os insumos existentes no SINAPI/DF referente à data-base;
>
> 4. SINAPI/DF descontinuado com os insumos existentes no SINAPI/DF referente à data-base; OUTROS sistemas referenciais formalmente aprovados por órgãos ou entidades da Administração Pública em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor referente à data-base ;
>
> 5. Pesquisa de preço no Painel de Preço do Governo Federal;
>
> 6. Pesquisa de preço, com pelo menos 03 (três) consultas, apresentadas em mapa de cotação, após análise criteriosa das propostas considerando as questões de transporte;
>
> 7. A mão de obra sempre deverá ser do SINAPI/DF referente à data-base, tendo em vista a manutenção das leis sociais.
>
> 8. As composições auxiliares deverão ser apresentadas de forma analítica.
>
> Nos custos referenciais devem ser evitados os provenientes da NOVACAP, tendo em vista a Decisão nº 932-2015 do TCDF. Ainda, conforme processo SEI 0480- 00002171/2022-13, por recomendação da CGDF deverá o orçamentista se abster de utilizar as composições da NOVACAP.
>
> 4.4.2. Composições Principais
>
> Retratam a execução dos serviços principais. Contemplam o consumo de materiais, o esforço da mão de obra e os equipamentos diretamente envolvidos no serviço e são agrupadas de forma a apresentar as possibilidades de execução usuais e mais recorrentes no mercado nacional, variando apenas conforme os fatores que impactam na produtividade ou consumo de materiais.
>
> No orçamento da Secretaria, são representadas pelas composições SINAPI com seus respectivos códigos originais. Quando da adoção do SICRO, estas sofrem modificação na mão de obra.
>
> A codificação sempre será a mesma do banco de referência atualizada, devendo os preços adotados ter origem na data-base mais recente.
>
> 4.4.3. Composições Auxiliares
>
> Grupos criados com o intuito de retratar a composição de custos de elementos que são empregados nos serviços principais. Conforme a necessidade do caso concreto, o orçamentista pode optar por combinação distinta, a depender das especificações de cada projeto.
>
> 4.4.4. Composições Modificadas
>
> Composições modificadas consistem em composições existentes em bancos de dados referenciais ou descontinuadas, ou em composições próprias retiradas de orçamentos de outros órgãos que guardam as características de composição principal, sendo utilizadas adaptações de material ou mão de obra com base na referência SINAPI/DF mês referência.

As composições modificadas não terão alteração de produtividade ou consumo dos insumos, ou seja, vão guardar as apropriações feitas na composição de custos unitários principal original.

4.4.5. Composições Próprias

As composições próprias deverão abrigar todas as características de composições principais e composições auxiliares devendo usar a nomenclatura CPU.

Quando de serviços específicos deverá o orçamentista na elaboração das composições próprias demonstrar a origem da produtividade e consumo dos itens utilizados.

Sempre que o orçamentista adotar composições próprias, este será responsável pela conferência das produtividades e consumos, tratando-se efetivamente de casos esporádicos.

4.4. Pesquisa de Preços Complementar

4.4.1. Quando necessária a complementação dos valores obtidos por meio dos sistemas referenciais oficiais, a pesquisa de preços será realizada em estrita observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e do Decreto Distrital nº 44.330/2023, adotando metodologia formal, objetiva e devidamente justificada.

4.4.2. A pesquisa contemplará, prioritariamente, a utilização de bases de preços públicos, contratos administrativos similares, atas de registro de preços vigentes e demais fontes oficiais disponíveis, assegurando a compatibilidade dos valores com as condições de mercado e com as especificações técnicas do objeto.

4.4.3. Nos casos em que não seja possível a obtenção de preços públicos ou de outras fontes e o balizamento esteja restrito a cotações de fornecedores, a estimativa do preço unitário e total deve ser baseada no menor valor obtido entre as propostas válidas, em conformidade com Decisão nº 2.226/2024 do Tribunal de Contas do Distrito Federal, a qual orienta que:

> *"em casos excepcionais em que se utilize exclusivamente parâmetros obtidos de fornecedores para compor o preço de referência de insumo ou serviço, observe a regramento disciplinado no art. 108 do Decreto Distrital n.º 44.330/2023, que possibilita a adoção do menor valor obtido na pesquisa de preços válidos, em consonância com as Decisões n.º 1.929/2023, 17/2023, 4.414/2022, 4.809/2021 e 4.306/2021".*

4.4.4. Os procedimentos de coleta, tratamento e análise dos preços observarão critérios técnicos que garantam a confiabilidade da amostra, incluindo a avaliação de homogeneidade dos dados, a identificação e exclusão de valores discrepantes (outliers), quando aplicável, bem como a devida motivação para a escolha dos preços adotados.

4.4.5. Toda a metodologia empregada, bem como as fontes consultadas e os parâmetros utilizados, será devidamente registrada e justificada nos autos do processo administrativo, de modo a assegurar a transparência, a rastreabilidade e a conformidade da estimativa orçamentária com as normas legais e regulamentares vigentes.

4.5. Premissas de Mão de Obra

4.5.1. Regime considerado: ( ) Com Desoneração | (X) Sem Desoneração;

4.5.2. As premissas relativas à mão de obra foram definidas considerando os regimes de contratação **com desoneração da folha de pagamento** e **sem desoneração**, conforme a legislação vigente e os parâmetros dos sistemas referenciais oficiais de custos.

4.5.3. Para fins de elaboração da estimativa orçamentária, serão analisados comparativamente os custos decorrentes de ambos os regimes, adotando-se aquele que se apresentar **mais vantajoso sob o aspecto econômico**, sem prejuízo da observância das condições legais, dos encargos sociais aplicáveis e das produtividades compatíveis com as características da obra de edificação.

4.5.4. A composição dos encargos sociais, a jornada de trabalho, os turnos e demais condições de execução consideradas no orçamento observarão a legislação trabalhista vigente e as diretrizes técnicas dos sistemas referenciais adotados, de modo a assegurar a fidedignidade dos custos estimados e a aderência às práticas de mercado.

5. BONIFICAÇÃO E DESPESAS INDIRETAS – BDI

5.1. O percentual de Bonificação e Despesas Indiretas (BDI) adotado no orçamento foi definido a partir de memória de cálculo específica, elaborada com base em critérios técnicos e econômicos compatíveis com o porte, a complexidade e o regime de execução da obra de edificação.

5.2. A composição e a metodologia de cálculo do BDI observaram, prioritariamente, as recomendações constantes do Manual de Orientações para Elaboração de Planilhas Orçamentárias de Obras Públicas, do Tribunal de Contas da União – TCU (2014), bem como as diretrizes estabelecidas no Relatório do Acórdão nº 2.622/2013 – TCU, além de outras referências técnicas e normativas reconhecidas como relevantes e aplicáveis ao caso concreto.

5.3. Na composição do BDI, foi adotado o **BDI reduzido**, em conformidade com o entendimento consolidado na **Súmula nº 253 do Tribunal de Contas da União – TCU**:

Comprovada a inviabilidade técnico-econômica de parcelamento do objeto da licitação, nos termos da legislação em vigor, os itens de fornecimento de materiais e equipamentos de natureza específica que possam ser fornecidos por empresas com especialidades próprias e diversas e que representem percentual significativo do *preço* global da obra devem apresentar incidência de taxa de Bonificação e Despesas Indiretas - BDI reduzida em relação à taxa aplicável aos demais itens.

5.4. Ressalta-se que **não foram incluídos na composição do BDI os tributos referentes ao Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)**, em consonância com a jurisprudência do TCU, que veda a inclusão de tributos de natureza direta sobre o lucro na formação do BDI, por não integrarem o custo da obra ou serviço de engenharia.

5.5. A memória de cálculo do BDI encontra-se devidamente documentada nos autos do processo administrativo, de forma a assegurar a transparência, a rastreabilidade e a adequada motivação dos percentuais adotados (disponível em 200345046 - páginas 2/4).

5.6. Percentual(is) de BDI adotado(s):

5.6.1. Com desoneração: 25,69% (BDI convencional) e 19,75% (BDI reduzido);

5.6.2. Sem desoneração: 20,94% (BDI convencional) e 15,28% (BDI reduzido);

6. ESTUDOS, PROJETOS E DOCUMENTAÇÕES TÉCNICAS

6.1. A elaboração da estimativa orçamentária foi integralmente fundamentada nos quantitativos extraídos dos projetos executivos, os quais foram fornecidos pelos respectivos projetistas ou pelo profissional formalmente indicado nas planilhas de levantamentos de quantitativos.

6.2. Os quantitativos considerados refletem as soluções técnicas adotadas nos projetos executivos e foram apurados de forma criteriosa, observando-se as unidades de medição, os critérios de quantificação e as especificações técnicas correspondentes a cada serviço, de modo a assegurar a coerência entre projeto, orçamento e futura execução da obra.

7. SERVIÇOS PRELIMINARES DA EDIFICAÇÃO

7.1. Para os serviços preliminares, adotou-se como premissa a locação de containers para as áreas de vivência, considerando otimização do custo, bem como a execução de tapumes, sinalizações e proteções coletivas, quando aplicável.

7.2. Foram igualmente considerados os custos relativos às instalações provisórias necessárias ao adequado funcionamento do canteiro de obras, tais como ligações temporárias de água, energia elétrica e esgotamento sanitário, além de demais serviços preliminares indispensáveis ao início, à continuidade e à segurança da execução dos serviços.

7.3. As premissas adotadas foram definidas de forma a assegurar a funcionalidade do canteiro, o atendimento às normas de segurança e a otimização dos custos, em consonância com as características específicas da obra.

8. ADMINISTRAÇÃO LOCAL DA OBRA

8.1. A composição da administração local da obra foi definida considerando o porte, a complexidade técnica e as características específicas do empreendimento, especialmente por se tratar de remanescente de obra, com a presença de métodos executivos não usuais.

8.2. Foi considerada a seguinte estrutura de equipe:

8.2.1. Engenheiro civil: Considerando que a presente contratação refere-se à execução de remanescente de obra, destaca-se que as etapas de maior complexidade técnica e risco construtivo - tais como fundações, estrutura e demais serviços estruturais - já foram devidamente concluídas em fase anterior da obra. Dessa forma, as atividades remanescentes concentram-se predominantemente em serviços de acabamento, instalações e etapas complementares, que, embora demandem acompanhamento técnico, apresentam menor grau de criticidade estrutural e menor necessidade de acompanhamento contínuo em tempo integral por profissional de engenharia. Nesse contexto, entende-se que a presença de engenheiro civil em regime de meio período é suficiente para assegurar o adequado acompanhamento técnico da obra, possibilitando a fiscalização dos serviços executados, verificação da conformidade com os projetos e especificações, orientação técnica à equipe executora e registro das ocorrências relevantes da obra. Tal medida não compromete a qualidade ou a segurança da execução, ao mesmo tempo em que promove maior racionalidade e eficiência na alocação de recursos técnicos, considerando a natureza e a complexidade das atividades remanescentes. Assim, justifica-se a adoção do acompanhamento por engenheiro civil em regime de meio período durante o período de execução do remanescente da obra, garantindo a adequada supervisão técnica dos serviços a serem executados.

8.2.2. A equipe contempla também 1 mestre de obras, com atuação ao longo de 8 meses, responsável direto pela condução da produção da obra, em conformidade com os preceitos normativos e com a boa técnica de engenharia. Trata-se de profissional essencial, por constituir o elo operacional entre o engenheiro responsável e a mão de obra direta, sendo considerada indispensável sua presença durante todo o período de execução dos serviços.

8.2.3. Por fim, considerou-se a atuação de 1 almoxarife, igualmente pelo período de 8 meses, profissional responsável pela gestão de materiais, controle de estoque, recebimento, armazenamento e apoio às rotinas administrativas do canteiro. A presença desse profissional contribui para a organização da obra e permite que o engenheiro civil concentre-se nas atividades de supervisão técnica, planejamento e gestão da execução dos serviços.

9. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

9.1. Considerando que a contratação da obra em questão será realizada sob o regime de empreitada por preço unitário, conforme previsto na Lei nº 14.133, a definição dos critérios de medição e pagamento deverá estar vinculada às quantidades efetivamente executadas dos serviços previstos na planilha orçamentária.

9.2. Nesse regime de execução, cada item de serviço possui unidade de medida previamente definida (m^2, m^3, m, unidade, entre outras) e preço unitário contratado, sendo o pagamento realizado proporcionalmente às quantidades efetivamente executadas e devidamente aferidas pela fiscalização da obra. Tal metodologia garante maior aderência entre o pagamento efetuado pela Administração e a execução física real do empreendimento.

9.3. A adoção do regime de empreitada por preço unitário mostra-se tecnicamente adequada para obras cujos quantitativos podem sofrer variações durante a execução, em função de condicionantes de campo, ajustes de projeto, interferências não identificadas previamente ou necessidades construtivas verificadas ao longo da obra. Dessa forma, o pagamento por medições evita distorções financeiras e assegura maior equilíbrio contratual.

9.4. Os critérios de medição serão baseados nas unidades estabelecidas na planilha orçamentária e nas composições de custo adotadas no orçamento de referência, devendo cada serviço executado ser quantificado conforme sua unidade específica e registrado em boletim de medição elaborado pela fiscalização do contrato, acompanhado de memória de cálculo e demais documentos comprobatórios necessários.

9.5. O pagamento ocorrerá de forma periódica, após a aprovação das medições pela fiscalização e pela autoridade competente, correspondendo ao somatório dos produtos entre as quantidades efetivamente executadas e os respectivos preços unitários contratados, observadas as condições contratuais, retenções legais e demais exigências administrativas aplicáveis.

9.6. Esse procedimento proporciona transparência, rastreabilidade e controle técnico-financeiro da execução contratual, além de permitir o adequado acompanhamento da evolução física e financeira da obra, garantindo que os recursos públicos sejam aplicados estritamente em função dos serviços efetivamente realizados.

9.7. Em relação à administração local, o Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário recomenda a adoção de critério objetivo de medição para esse item, estabelecendo que os pagamentos sejam realizados de forma proporcional à execução financeira da obra. Tal orientação afasta a utilização de pagamento por valor mensal fixo para a administração local, medida que visa evitar desembolsos indevidos decorrentes de eventuais atrasos ou prorrogações injustificadas do prazo de execução contratual, em observância ao disposto no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988. Dessa forma, o pagamento da administração local deverá acompanhar o avanço físico-financeiro da obra, assegurando maior aderência entre os valores pagos e a efetiva execução contratual.

9.8. Assim, a adoção de critérios de pagamento baseados em medições dos serviços executados, compatíveis com o regime de empreitada por preço unitário, mostra-se tecnicamente justificada e alinhada às boas práticas de gestão de obras públicas e às disposições da Lei nº 14.133/2021.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

10.1. O presente memorial consolida as decisões técnicas adotadas na elaboração do orçamento da obra de edificação, atendendo aos princípios da legalidade, motivação, planejamento, economicidade, eficiência e transparência, conforme estabelecido na Lei nº 14.133 e no Decreto Distrital nº 44.330.

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

11.1. BRASIL. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 1º abr. 2021.

11.2. BRASIL. Tribunal de Contas da União. Manual de orientações para elaboração de planilhas orçamentárias de obras públicas. Brasília, TCU, 2014.

11.3. BRASIL. Tribunal de Contas da União. Acórdão nº 2.622/2013 – Plenário. Relator: Ministro José Jorge. Brasília, DF, 2013.

11.4. BRASIL. Tribunal de Contas da União. Súmula nº 253. Dispõe sobre a adoção de BDI diferenciado para fornecimento de materiais e equipamentos de natureza específica.

11.5. DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 44.330, de 16 de março de 2023. Regulamenta a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional do Distrito Federal. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 17 mar. 2023.

11.6. DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura. Orientações normativas para elaboração de orçamentos de obras e serviços de engenharia. Brasília, DF, s.d.

11.7. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI. Metodologia, cadernos técnicos e composições de custos. Brasília, DF, versões vigentes.

Documento assinado eletronicamente por **FELIPE JUBÉ DE OLIVEIRA - Cap. QOBM/Compl. - Matr.01053233**, **Bombeiro(a) Militar**, em 15/04/2026, às 14:48, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **200345143** código CRC= **8FCB5FCB**.