



Governo do Distrito Federal
Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal
Centro de Obras e Manutenção Predial
Seção de Projetos

Memorial Descritivo - CBMDF/COMAP/SEPRO

MEMORIAL DESCRITIVO DE ORÇAMENTO
OBRAS DE EDIFICAÇÕES

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 1.1. **Objeto:** Execução de obra do remanescente do Centro de Formação e Aperfeiçoamento de Praças (CEFAP);
- 1.2. **Área Construída:** 6.481,00 (seis mil quatrocentos e oitenta e um) m²;
- 1.3. **Número de Pavimentos:** térreo, 1º pavimento e cobertura;
- 1.4. **Local de Execução:** SPO - Brasília, DF, 70377-510;
- 1.5. **Processo Administrativo:** 00053-00053921/2025-71;
- 1.6. **Unidade Demandante:** Centro de Obras e Manutenção Predial;
- 1.7. **Responsável Técnico pelo Orçamento:** Capitão QOBM/Compl. Felipe Jubé de Oliveira;
- 1.8. **CREA/CAU nº:** 20944/D-GO;
- 1.9. **ART/RRT nº:** 0720250076457 (190306703);

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: 12/2025, 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 - 12/2025 - 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, SEINFRA, PREFEITURA 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 públicas, 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. 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.

4.4.4. 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 195023379 - 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 reforma e adequação do barracão de obras existente, considerando sua reutilização durante a execução da obra, bem como a manutenção dos tapumes, sinalizações e proteções coletivas já implantadas, 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. A presença de 1 engenheiro civil pleno, em regime de dedicação integral, pelo período estimado de 9 meses, justifica-se em razão da necessidade de acompanhamento diário e contínuo da execução dos serviços. A adoção desse profissional decorre do porte da obra e da existência de sistemas construtivos diferenciados, a exemplo do uso de steel deck, demandando maior nível de experiência técnica para o adequado controle, coordenação e tomada de decisões durante a execução.

8.2.2. Considerou-se, ainda, a atuação de 1 engenheiro eletricista, pelo quantitativo estimado de 30 horas, correspondente a 2 horas diárias ao longo de 15 dias, tendo em vista que a obra contempla a implantação de subestação elétrica. A participação desse profissional é necessária tanto para o acompanhamento técnico da instalação quanto para a assunção da responsabilidade técnica pelos serviços executados.

8.2.3. A equipe contempla também 1 mestre de obras, com atuação ao longo de 9 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.

8.2.4. Considerou-se a contratação de 1 vigia noturno, pelo período de 9 meses, com a finalidade de assegurar a integridade física das instalações, dos materiais e dos equipamentos alocados no canteiro de obras durante os períodos em que não houver atividades em execução. A presença desse profissional visa, ainda, impedir o acesso de terceiros não autorizados, reduzindo riscos de danos, extravios, vandalismo e interferências indevidas na obra. Adicionalmente, a vigilância contínua contribui para a preservação das condições de segurança do canteiro, evitando a manipulação inadequada de equipamentos, materiais e instalações provisórias, bem como mitigando potenciais responsabilidades civis e administrativas decorrentes de acidentes envolvendo terceiros em áreas sob intervenção.

8.2.5. Por fim, considerou-se a atuação de 1 almoxarife, igualmente pelo período de 9 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. Diferente do modelo da Lei 8.666/93, onde a administração pagava pela quantidade de insumos aplicados, a Lei 14.133 (Art. 92, inciso XVII e Art. 122) privilegia a entrega de etapas úteis. O pagamento não é liberado porque o empreiteiro comprou o material ou mobilizou a equipe, mas sim porque ele atingiu um "evento" ou "marco" definido no cronograma. O **Eventograma** é o instrumento técnico que detalha o cronograma físico-financeiro em **eventos de pagamento**. Em vez de uma planilha com mil itens, o contrato é dividido em macroetapas.

9.2. A medição deixa de ser uma conferência de faturas de materiais e passa a ser uma verificação de conformidade da meta:

9.2.1. O contratado comunica que atingiu a meta prevista no eventograma.

9.2.2. A fiscalização da Administração vai a campo para verificar não apenas se a etapa foi concluída, mas se atende aos critérios de qualidade estabelecidos no Edital.

9.2.3. Se a meta foi cumprida integralmente, o fiscal atesta o evento.

9.2.4. Uma vez certificado o evento, o pagamento é processado conforme o valor atribuído àquela etapa no cronograma financeiro.

9.3. Para Empreitada por Preço Global, como é o caso da obra do CEFAP, a sistemática de medição por metas de resultado via eventograma transforma a fiscalização de obras em uma gestão de entrega de valor, garantindo que o dinheiro público só seja despendido à medida que a sociedade recebe partes concretas e funcionais do empreendimento. E é vedada a adoção de sistemática de remuneração orientada por preços unitários ou referenciada pela execução de quantidades de itens unitários.

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 14.133/2021 e no Decreto Distrital nº 44.330/2023.

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 18/02/2026, às 16:12, conforme art. 6º do Decreto nº 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=195023806 código CRC= 1C7EF1AF.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM Bloco D Módulo E - Palácio Imperador Dom Pedro II - QCG/CBMDF - CEP 70620-040 - DF
Telefone(s):
Sítio - www.cbm.df.gov.br