



**VINCULADO AO DFD Nº 001/2026/SICOI**

**OBJETO:** Contratação de empresa de engenharia/arquitetura para execução de obra civil com fornecimento de materiais e mão de obra para reforma e manutenção das dependências do Órion Parque Tecnológico, no bairro São Francisco, em Lages/SC.

**1. ENQUADRAMENTO DO OBJETO**

**1.1 Classificação como obra ou serviço de engenharia**

O objeto da presente licitação constitui **SERVIÇO DE ENGENHARIA**, sob a seguinte **justificativa:**

O objeto enquadra-se como Serviço de Engenharia, conforme o art. 6º, inciso XXI, alínea "a", da Lei nº 14.133/2021, pois as intervenções previstas no Memorial Descritivo limitam-se à manutenção, recuperação e adequação das dependências existentes do Órion Parque Tecnológico, sem alteração estrutural ou ampliação de área. O próprio documento técnico atesta a baixa complexidade, o uso de técnicas convencionais e de materiais de mercado cujos padrões de desempenho são objetivamente padronizáveis, afastando o conceito de "obra" e autorizando legalmente a adoção da modalidade Pregão para a disputa.

**1.2 Classificação como serviço comum ou especial**

O objeto classifica-se como serviço comum e não especial de engenharia porque as atividades descritas no Memorial Descritivo — como substituição de pisos, pinturas, limpeza de fachadas e reparos estruturais simples — envolvem exclusivamente técnicas construtivas convencionais e consagradas no mercado. Por não demandar alta complexidade, metodologias inéditas ou riscos tecnológicos elevados, seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por especificações usuais de mercado, preenchendo perfeitamente os requisitos do art. 6º, inciso XXI, alínea "a", e afastando o conceito de serviço especial (inciso XXII) da Lei nº 14.133/2021.

**2. REGIMES DE EXECUÇÃO**

Para a execução indireta do objeto, será adotado o seguinte regime, de acordo com a **justificativa** abaixo:

- ( ) empreitada por preço global
- (X) empreitada por preço unitário

A adoção do regime de empreitada por preço unitário justifica-se pelo fato de o objeto compreender uma reforma estruturada em serviços distintos de manutenção, cujos quantitativos exatos e exatidão de execução podem sofrer variações imprevistas ao longo da intervenção no imóvel existente, conforme prevê o art. 6º, inciso XXVIII, da Lei nº 14.133/2021. Trata-se de uma modelagem que confere maior segurança jurídica e eficiência contratual, pois permite remunerar a contratada estritamente com base nas unidades de serviços efetivamente executadas e medidas (como metros quadrados de pintura,



revestimento ou reparos estruturais), mitigando os riscos de distorções financeiras e garantindo o reequilíbrio ágil do contrato caso surjam demandas ocultas típicas de obras de recuperação física.

### 3. ELABORAÇÃO DE PROJETOS / DOCUMENTOS TÉCNICOS POR PROFISSIONAL HABILITADO E COMPROVAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

No presente feito, o Projeto Básico/Documentos técnicos foram elaborados por profissionais habilitados de engenharia civil, com a emissão de ART.

### 4. DEFINIÇÃO DOS CUSTOS UNITÁRIOS DE REFERÊNCIA

Na presente licitação:

(X) FOI observada a ordem prioritária dos parâmetros do art. 23, § 2º, da Lei n. 14.133, de 2021;

(X) FORAM adotados custos unitários menores ou iguais aos custos unitários de referência do SINAPI, para todos os itens relacionados à construção civil;

( ) FORAM adotados custos unitários superiores aos custos unitários de referência do SINAPI para determinados itens do orçamento, conforme justificativa do relatório técnico elaborado por profissional habilitado e aprovado pelo órgão gestor dos recursos.

No orçamento da presente obra ou serviço, para os itens não contemplados no SINAPI, ( ) FORAM adotados custos obtidos das seguintes fontes admitidas no art. 23, § 2º, da Lei n. 14.133, de 2021, observada a ordem de prioridades nele estabelecida:

( ) utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso (citar as fontes e justificar a pertinência técnica da opção):

Não se aplica.

( ) contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, observado o índice de atualização de preços correspondentes, sob a seguinte justificativa (citar as fontes, justificar metodologia e juntar a pesquisa aos autos):

Não se aplica.

( ) pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma do regulamento (apresentar justificativa e documentar a pesquisa nos autos)

Não se aplica.

### 5. ORÇAMENTO DETALHADO EM PLANILHAS DE CUSTOS UNITÁRIOS



No orçamento da presente obra ou serviço:

foi/foram juntadas a(s)  planilha(s) sintética(s) e a(s)  planilha(s) analítica(s)

NÃO foi/foram juntadas a(s)  planilha(s) sintética(s) e a(s)  planilha(s) analítica(s).

O documento de responsabilidade técnica relativo às planilhas orçamentárias:

consta nos autos.

NÃO consta nos autos.

Na presente licitação:

foi/foram utilizada(s) a(s) tabela(s) de referência mais atualizada(s).

NÃO foi/foram utilizada(s) a(s) tabela(s) de referência mais atualizada(s).

## 6. ELABORAÇÃO DAS COMPOSIÇÕES DE CUSTOS UNITÁRIOS

No orçamento de referência da presente licitação:

foram adotadas **apenas** composições de custos unitários oriundas do **SINAPI**, **sem adaptações**;

foram adotadas composições **“adaptadas” do SINAPI**, nos termos do art. 8º do Decreto n. 7.983, de 2013, as quais foram devidamente juntadas aos autos para o conhecimento dos licitantes;

foram adotadas composições **“próprias”**, extraídas de fontes **extra-SINAPI**, nos termos do art. 23, § 2º, da Lei n. 14.133/2021, as quais foram devidamente juntadas aos autos para o conhecimento dos licitantes.

## 7. CUSTOS DIRETOS

No orçamento de referência da presente licitação, os custos diretos  compreendem **apenas** os componentes de preço que podem ser devidamente identificados, quantificados e mensurados na planilha orçamentária.

Especificamente em relação ao custo direto de **administração local**:

observa os parâmetros do Acórdão n. 2.622/2013 - Plenário do TCU;

adota o parâmetro do  1º quartil ou  médio ou  3º quartil, de acordo com as justificativas técnicas abaixo apresentadas **para os casos em que não foi adotado o médio**:

Não se aplica.

adota percentual superior ao 3º quartil, em razão das peculiaridades do objeto licitado, de acordo com as justificativas técnicas abaixo apresentadas:

Não se aplica.



Em relação ao cronograma físico-financeiro:

(X) PREVÊ pagamentos proporcionais para os custos diretos, em especial quanto ao de administração local, para cada período de execução contratual, refletindo adequadamente a evolução da execução da obra, ao invés de reproduzir percentuais fixos.

( ) NÃO FORAM PREVISTOS pagamentos proporcionais para os custos diretos, incluindo os de administração local, para cada período de execução contratual, sob a seguinte **justificativa**:

Não se aplica.

#### 8. ELABORAÇÃO DAS CURVAS ABC DOS SERVIÇOS E INSUMOS

Na presente licitação:

(X) foi/foram juntada(s) a(s) Curva(s) ABC relativas aos ( ) INSUMOS e ( X ) SERVIÇOS.

( ) NÃO foi/foram juntada(s) a(s) Curva(s) ABC relativas aos ( ) INSUMOS e aos ( ) SERVIÇOS, sob seguinte **justificativa**:

São estimadas as parcelas de maior relevância e suas exigências, bem como estimativas de serviços e insumos, de acordo com as normas do TCU - maiores que 4% do valor total da obra, tendo como base o Orçamento de Referência Resumido, e disponíveis com a documentação orçamentária pertinente.

#### 9. ADOÇÃO DO REGIME DE DESONERAÇÃO TRIBUTÁRIA

Na presente licitação, serão adotados os custos de referência ( ) DESONERADOS ou (X) NÃO DESONERADOS, por se tratar da opção mais vantajosa para a Administração, conforme simulação juntada aos autos.

A adoção da planilha de custos de referência na versão não desonerada justifica-se pela necessidade de garantir a máxima competitividade no certame e refletir a realidade tributária da maioria das empresas do setor de engenharia, visto que a desoneração da folha de pagamento (Lei nº 12.546/2011) é um regime opcional e individual de cada pessoa jurídica. Ao utilizar a matriz de encargos sociais cheia do SINAPI/Deinfra, a Administração evita a exclusão indireta de licitantes que recolhem o INSS patronal convencional sobre a folha de salários, assegurando a ampla disputa e estabelecendo que a empresa vencedora deverá apresentar sua proposta final adequada à sua própria realidade fiscal específica, sem prejuízo à vantajosidade do processo.

#### 10. DETALHAMENTO DA COMPOSIÇÃO DO PERCENTUAL DE BDI

Na presente licitação, o detalhamento do BDI: (X) observa os parâmetros do Acórdão n. 2.622, de 2013 - Plenário do Tribunal de Contas da União.



Foram adotados os seguintes parâmetros de percentuais para cada item do BDI contemplado no Acórdão n. 2.622/2013 - Plenário do TCU, de acordo com as **justificativas técnicas abaixo apresentadas para os casos em que não foi adotado o médio:**

Administração central: ( ) 1º quartil ou (X) quartil médio ou ( ) 3º quartil:

Seguro e garantia: ( ) 1º quartil ou (X) quartil médio ou ( ) 3º quartil:

Risco: ( ) 1º quartil ou (X) quartil médio ou ( ) 3º quartil:

Despesa financeira: ( ) 1º quartil ou (X) quartil médio ou ( ) 3º quartil:

Lucro: ( ) 1º quartil ou (X) quartil médio ou ( ) 3º quartil:

Para determinado(s) item(ns) do BDI, em razão das peculiaridades do objeto licitado, foram adotados percentuais superiores ao 3º quartil, de acordo com as **justificativas técnicas abaixo apresentadas:**

Não se aplica.

#### 11. BDI REDUZIDO SOBRE OS CUSTOS DOS MATERIAIS E EQUIPAMENTOS

Na presente licitação, ( ) SERÁ ou ( X ) NÃO SERÁ adotado o BDI reduzido sobre os custos dos materiais e equipamentos, de acordo com a seguinte **justificativa:**

Justifica-se que não será utilizado BDI reduzido sobre o custo de materiais específicos, visto que não se configuram como parcela significativa na composição de custos.

Caso seja adotado o BDI reduzido sobre os custos dos materiais e equipamentos:

( ) foram observados os parâmetros do Acórdão n. 2.622/2013 - Plenário do TCU;

( ) foi adotado o parâmetro do ( ) 1º quartil ou ( ) médio ou ( ) 3º quartil, de acordo com as justificativas técnicas abaixo apresentadas **para os casos em que não foi adotado o médio:**

( ) foi adotado percentual superior ao 3º quartil, em razão das peculiaridades do objeto licitado, de acordo com as justificativas técnicas abaixo apresentadas:

Não se aplica.

#### 12. ELABORAÇÃO DE CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

O cronograma físico-financeiro:

( X ) FOI juntado aos autos

( ) NÃO foi juntado aos autos.

Na hipótese de ter sido adotado o **regime de empreitada por preço global**, o cronograma físico-financeiro:



( ) DEFINE com clareza as etapas de serviços que guiarão a aceitabilidade dos preços propostos pelos licitantes.

( ) NÃO define com clareza as etapas de serviços que guiarão a aceitabilidade dos preços propostos pelos licitantes.

Não se aplica.

### 13. PROJETO EXECUTIVO

Na presente licitação,

( ) FORAM elaborados os projetos executivos relativos ao objeto, juntados aos autos e divulgados com o edital da licitação;

(X) NÃO FORAM elaborados os projetos executivos, sendo tal atribuição expressamente repassada à contratada, com os custos contemplados na planilha orçamentária elaborada. **Nessa hipótese,** ( ) ATESTO que o projeto básico e os demais documentos técnicos da licitação possuem nível de detalhamento adequado e suficiente para permitir a elaboração dos projetos executivos pela contratada.

Por se tratar de reforma optou-se pela elaboração de memorial descritivo que detalha todos os serviços a serem executados, estes ocorrendo em etapas, em várias áreas da edificação (interior e fachadas). Além disso, estas se encontram em consonância com as etapas demonstradas na planilha orçamentária, bem como cronograma físico-financeiro. Além disso, para suprir com total segurança a instrução técnica e legal do processo, a administração fornecerá um projeto arquitetônico básico indicativo perfeitamente vinculado ao memorial descritivo detalhado do objeto. Essa modelagem conjunta cumpre com suficiência o papel de delimitar e quantificar com precisão os locais exatos que receberão as intervenções (como as áreas de pintura, troca de revestimentos cerâmicos e lavação de fachada), enquanto o memorial define minuciosamente as técnicas construtivas convencionais e os materiais de mercado a serem empregados. Desse modo, o conjunto de documentos técnicos apresenta todas as especificações necessárias e usuais para a perfeita execução dos serviços comuns de engenharia por preço unitário, garantindo a ampla competitividade e afastando qualquer risco de indefinição do objeto.

### 14. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

#### a) Registro da empresa no conselho profissional

Na presente licitação, será exigido o registro da empresa licitante junto ao (X) CREA e/ou ao (X) CAU e/ou (X) CRT, com base na seguinte justificativa técnica:



As atividades envolvidas para a execução da nova edificação, constantes no presente processo, necessitam de participação e acompanhamento de profissional legalmente habilitado, conforme disposto na lei federal nº 5.194/66.

**b) Capacidade técnico-operacional**

Na presente licitação:

(X) serão exigidas comprovações de capacidade técnico-operacional quanto às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo do objeto, a seguir elencadas:

EMBOÇO EM ARGAMASSA – 1.835,41 m<sup>2</sup>;

CERCA/GRADIL METÁLICO – 320,00 m;

IMPERMEABILIZAÇÃO COM MANTA ASFALTICA – 471,36 m<sup>2</sup>

(X) SERÁ exigida a comprovação de quantitativos mínimos nos atestados, correspondentes aos seguintes serviços das parcelas de maior relevância técnica e valor significativo do objeto:

Para os serviços listados acima: quantitativos mínimos equivalentes ao percentual de 50% dos quantitativos licitados.

**c) Possibilidade de somatório dos atestados**

Na presente licitação, será (X) ACEITO ou ( ) VEDADO o somatório de atestados de capacidade técnico-operacional para atingimento dos quantitativos mínimos demandados, com base na seguinte justificativa técnica:

Justifica-se aceite de somatório de atestados para os itens considerados de maior relevância do edital, pois este procedimento garante as particularidades exigidas a serem executadas.

**d) Capacitação técnico-profissional**

Na presente licitação:

( ) NÃO SERÃO exigidas comprovações de capacidade técnico-profissional.

(X) SERÃO exigidas comprovações de capacidade técnico-profissional quanto às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo do objeto, a serem executadas pelos profissionais abaixo elencados:

Para o cargo de ARQUITETO e/ou ENGENHEIRO CIVIL e/ou TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES para os serviços listados acima.

(X) SERÁ, excepcionalmente, exigida a comprovação de quantitativos mínimos nos documentos de RRT/ART/TRT, com base na seguinte justificativa:



Além da prova de inscrição ou registro da licitante junto ao Conselho Regional de Engenharia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR ou Conselho Regional dos Técnicos Industriais - CRT, que comprove atividade relacionada com o objeto, apresentar um atestado da região onde os serviços foram executados que comprove que o responsável técnico tenha executado para o órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou Distrito Federal, ou ainda para empresas privadas. Atestados fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente identificada, em nome do responsável técnico, relativo à execução de obra ou serviço de engenharia, compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da presente licitação.

Os quantitativos mínimos a serem comprovados nos documentos de RRT/ART/TRT, por cada profissional, estão abaixo elencados:

Para os cargos de ARQUITETO e/ou ENGENHEIRO CIVIL e/ou TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES os serviços acima listados: quantitativos mínimos equivalentes ao percentual de 50% dos quantitativos licitados.

**e) Exigências de instalações, aparelhamentos e pessoal técnico**

Na presente licitação, (X) SERÁ exigida a indicação de instalações, aparelhamento ou pessoal técnico com determinada qualificação, a seguir elencados:

- Apresentação de certificação de treinamento NR35 – Trabalho em altura;
- Equipe responsável, encarregados, montadores e técnicos, conforme necessidades, devidamente habilitados.

**15. VISTORIA**

Na presente licitação, a realização de vistoria será (X) FACULTATIVA ou ( ) OBRIGATÓRIA, e o licitante (X) PODERÁ ou ( ) NÃO PODERÁ substituir o atestado de vistoria pela declaração de pleno conhecimento das condições de execução do objeto, com base na seguinte **justificativa técnica**:

Conforme Art. 63 da Lei 14133/21, a Visita Técnica é facultativa. Entretanto, a avaliação prévia do local de execução é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao licitante o direito de realização de vistoria prévia.

Havendo a impossibilidade da visita por parte da LICITANTE, esta deverá entregar uma declaração formal assinada pelo seu responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação, estando de acordo com a formulação da proposta.



## 16. SUBCONTRATAÇÃO

O órgão assessorado ( ) NÃO ADMITIU ou (X) ADMITIU a subcontratação parcial na presente licitação, sob as seguintes condições e justificativas técnicas:

É admitida a subcontratação dentro do objeto contratual, pois esta julga-se oportuna pelo escopo do programa de necessidades prever itens que compõe o objeto com fornecimento de serviços de maior complexidade e especificidade, no ramo da construção civil. Foram considerados serviços de elevada especialidade técnica, sendo passíveis de subcontratação:

- INSTALAÇÕES CERCA/GRADIL METÁLICO;
- SERVIÇO DE LIMPEZA E VEDAÇÃO DE PELE DE VIDRO/FACHADA GLAZING;

A Administração mantém a responsabilidade de fiscalizar a subcontratação, enquanto a contratada principal permanece responsável integralmente pela execução e pela qualidade dos serviços entregues.

## 17. DEFINIÇÃO DO PERCENTUAL DE CAPITAL OU PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÍNIMO

Na presente licitação, será exigida a comprovação de ( ) CAPITAL MÍNIMO ou ( X ) PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÍNIMO, no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total estimado da contratação, com base na seguinte **justificativa técnica**:

Justifica-se exigência de comprovação sobre o valor estimado da contratação fundamentando-se nos critérios técnicos de viabilidade executiva do objeto, não se configurando como restrição para participação de interessados no certame, mas sim, assegurando à Administração que a empresa possui plenas condições econômico-financeiras de prestação de serviço, de acordo com a extensão de prazo estabelecida e dimensão do objeto.

## 18. PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIOS

Na presente licitação, será

( ) PERMITIDA a participação de consórcios.

(X) VEDADA a participação de consórcios, com base na seguinte **justificativa**:

Justifica-se a vedação da participação de consórcios na medida em que as contratações de serviços de engenharia são compatíveis para empresas atuantes no ramo licitado. É bastante comum a participação de empresas às quais, em sua maioria, apresentam o mínimo exigido no tocante à qualificação técnica e condições suficientes para a execução de contratos dessa natureza. Assim, não se torna restrito o universo de possíveis licitantes individuais. A ausência de consórcio não trará prejuízos à competitividade do certame, visto que, em regra, a formação de consórcios é admitida quando o objeto a



ser licitado envolve questões de alta complexidade ou de relevante vulto, em que empresas isoladamente não teriam condições de suprir os requisitos de habilitação do edital.

#### 19. PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVAS

Na presente licitação, será (X) VEDADA ou ( ) PERMITIDA a participação de cooperativas, com base na seguinte **justificativa**:

Os serviços envolvidos são usualmente realizados no mercado por empresas de engenharia, existindo, na execução dos serviços, a necessidade de subordinação jurídica dos profissionais com a pessoa jurídica contratada, personalidade e habitualidade. Além disso o Art. 16 da Lei nº 14.133/2021 proíbe a participação de cooperativas quando o objeto da licitação demandar relação de subordinação trabalhista entre os operários e a administração da cooperativa (o que sempre ocorre em canteiros de obras civis).

#### 20. GARANTIA DE EXECUÇÃO

Na presente licitação, será (X) EXIGIDA ou ( ) DISPENSADA a apresentação de garantia de execução contratual, com base na seguinte **justificativa**:

Exigida, conforme art. 96 da Lei 14.133/21, em percentual de até 5% do valor contratado. Justifica-se exigência de garantia de execução por se tratar de serviço com valor orçamentário substancial.

A garantia assegurará, qualquer que seja a modalidade escolhida, o pagamento de:

- Prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do contrato e do não adimplemento das demais obrigações nele previstas;
- Prejuízos diretos causados à Administração decorrentes de culpa ou dolo durante a execução do contrato;
- Multas moratórias e punitivas aplicadas pela Administração à Contratada;
- Obrigações trabalhistas e previdenciárias de qualquer natureza e para com o FGTS, não adimplidas pela Contratada, quando couber.

#### 21. DA SUSTENTABILIDADE

No tocante à promoção do Desenvolvimento Nacional Sustentável previsto nos arts. 5º, e 11, IV, da Lei n. 14.133/2021, nesta licitação o tomou as seguintes medidas quando do planejamento de obras e serviços de engenharia:

(X) definiu os critérios e práticas sustentáveis, objetivamente e em adequação ao objeto da contratação pretendida, como especificação técnica do objeto, obrigação da contratada, e/ou requisito de habilitação/qualificação previsto em lei especial



(X) verificou se os critérios e práticas sustentáveis especificados preservam o caráter competitivo do certame;

(X) verificou a incidência de normas de acessibilidade (Decreto n. 6.949/09 e Lei n. 13.146/2015);

Nesta licitação, o órgão assessorado entendeu que os serviços objeto desta contratação **não se sujeitam aos critérios e práticas de sustentabilidade** ou que as especificações de sustentabilidade restringem indevidamente a competição em dado mercado, sob a seguinte **justificativa**:

Não se aplica.

## 22. INDICES DE REAJUSTE

Na presente licitação será utilizado o seguinte índice para reajuste anual:

( ) IGP-M

( ) IPCA

(X) INCC

( ) INPC, com base na seguinte **justificativa**:

Justifica-se a utilização do índice INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) por este ser o único índice que monitora exclusivamente os custos do setor de construção, incluindo a variação de preços de materiais e mão de obra. Isso garante que o reajuste do contrato reflita com mais precisão a realidade econômica, o índice padrão adotado por construtoras e incorporadoras para reajustar parcelas de imóveis em construção. Esta escolha se configura por ser a mais técnica e setorialmente correta para reajustes de preços em obras da construção civil, refletindo as flutuações de custo específicas desse mercado.

Lages (SC), 29 de maio de 2026.

*Responsável pela elaboração TJTR*

Nome: Jhuan Kojitski Ribeiro

Cargo: Diretor de Projetos (Engenheiro Civil - CREA/SC 159481-9)

E-mail: [diretorprojetos.seplam@lages.sc.gov.br](mailto:diretorprojetos.seplam@lages.sc.gov.br)