SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

AVISO DE INTENÇÃO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

(Fundamento legal – Art. 75, inc. I, Lei Federal nº 14.133/21)

O **CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 11ª REGIÃO**, vem informar aos interessados que tem intenção na contratação direta visando contratação de empresa especializada para reforma predial na Delegacia Regional de Balneário Camboriú, cujas especificações estão descritas no Estudo Técnico Preliminar e eventuais apêndices; esclarecimentos podem ser solicitados pelo e-mail institucional licitacao@creci-sc.gov.br.

Prazo para apresentação de propostas: até as 23h59 do dia 21/07/2025, através do e-mail licitacao@creci-sc.gov.br.

Valor máximo admitido: R$ 77.500,00 (setenta e sete mil e quinhentos reais).

Florianópolis/SC, *data da assinatura eletrônica*

SIGNATÁRIO
Assinado eletronicamente por
Johnny Leandro Guilherme
Data 16/07/2025 15:00
#c53303af626e11f0bf9a42010a2b600c

JOHNNY LEANDRO GUILHERME
Agente público responsável pela Contratação Direta
Portaria CRECI/SC n.º 12, de 29 de janeiro de 2024

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: **4c2011e427afe6d2694dd224ad412016f23cdd77a3274267ae521317ab88ce67**
Link de validação: **https://valida.ae/7f187c87c4a77629227722cfad90d66bf6ef3e7bec9b8c1c8?sv**

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP	
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMOVEIS DE SANTA CATARINA	
ÁREA REQUISITANTE: APOIO LOGÍSTICO	
NOME DO RESPONSÁVEL: DORIELLEN ROZO	
E-MAIL: dori@creci-sc.gov.br, apoiologistico@creci-sc.gov.br	**TELEFONE:** (48) 3203-9244

1. OBJETO

1.1. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de reforma predial na Delegacia Regional de Balneário Camboriú conforme condições, quantidades, valores e exigências estabelecidas neste instrumento e apêndices, nos termos da tabela abaixo:

Etapa	Descrição/especificação do objeto	Valor da etapa
01	- Aplicação de manta do tipo 'salva piso' para proteção do piso existente durante a reforma. - Remoção de portas sem reaproveitamento, garantindo o descarte em local licenciado para o mesmo - Demolição de pisos soltos em parede da cozinha, respeitando a facha para a execução de acabamento do tipo “saia e blusa”, mantendo os pisos na altura determinada em projeto e procedendo com a regularização com massa corrida e pintura. - Reparos em forro de gesso. - Realizar acabamento de gesso para esconder dreno do ar condicionado no 2º piso entre sala do corretor e banheiro, - Instalação de Luminária no mesmo local acima; - Retirada do espelho do banheiro em frente a sala do corretor e instalação no banheiro da sala do fiscal; - Trocar todo o rodateto do banheiro da sala do fiscal, - Realizar reparos necessários nos quadros de energia existentes, garantindo acabamento para os mesmos. - No piso térreo embutir dreno do ar condicionado que fica no corredor do banheiro dentro da parede de gesso acartonado; - No 2º piso fazer acabamento de gesso para esconder dreno de ar condicionado na sala de reuniões; - Instalação de kit de porta-pronta de madeira com acabamento melamínico branco, com marco, alizares, dobradiças e fechadura. (9 portas e uma caixa de portas). - Retirada de rodapé existente no piso térreo e aplicação de rodapé de poliestireno no local do existente (aproximadamente 53,60m) - No piso térreo: Manutenção em canaletas de fiação aparentes, verificar locais onde seja possível o caminhamento pelo gesso, ou por dentro das paredes de gesso acartonado existente, embutir os eletrodutos nas paredes.	R$ 38.750,00

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006 6b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

	- No piso térreo descer o rack do teto para o chão com passagem dos fios por dentro da parede. - Na sala do fiscal (2º piso), adequar eletroduto da fiação existente para o chuveiro. - Instalação de um defletor de ar condicionado na sala de atendimento (material e mão de obra inclusos); - Instalação de 3 Toalheiros Interfolhado marca/modelo PREMISSE INVOQ Branca e 3 Saboneteiras de abastecer marca/modelo PREMISSE INVOQ Compacta branca (material e mão de obra inclusos) - Instalação de 2 fechaduras eletrônicas da marca/modelo Intelbras nas salas dos fiscais (material e mão de obra inclusos): Fechadura Intelbras FR201 ou similar, compatível com cartão Intelbras TH 2000 MF 13,56MHz - Reparo na porta corta-fogo existente, destravando e troca completa de mecanismo, deixando a mesma funcional. - Reparos na porta de entrada da sala, manutenção no sistema de amortecimento de abertura. - Deverá ser realizada a troca do vaso sanitário, na sala do fiscal, incluindo prolongador, assento e anel de vedação. - Reparo nas unidades de ar-condicionado existentes, prever a pintura ou o envelopamento dos aparelhos com aparência amarelada, e a instalação de um (01) defletor de ar no local indicado.	
02	- Pintura dos rodapés do 2º piso (aproximadamente 94m), - Troca das canaletas de passagem de fiação de lógica existentes no 2 piso: 1. Sala do corretor: 6,2m (canaleta com divisória para passagem de 2 fios de lógica e um de elétrica para a mesa existente e 1 fio de lógica e um de elétrica para a impressora); 2. Do rack até sala do fiscal: 23m (canaleta grande para passagens de vários fios de lógica) - Pintura de parede e forro de gesso com tinta acrílica, após regularização com massa corrida. - Adequação do sistema preventivo contra incêndio com placas de saída e luminárias de emergência. - Limpeza geral da obra.	R$ 38.750,00
VALOR TOTAL:		**R$ 77.500,00**

1.2. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é caracterizado como comum por se tratar de objeto cujos padrões de desempenho e qualidade são objetivamente definidos por meio de especificações usualmente encontradas no mercado.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. Considerando a necessidade de reparos estruturais na Delegacia Regional de Balneário Camboriú, torna-se imprescindível a execução de uma reforma abrangente para corrigir problemas decorrentes tanto da reforma elétrica anterior quanto do desgaste natural das instalações. A vistoria técnica constatou danos significativos no teto de gesso, bem como aberturas expostas no reboco das paredes, comprometendo a estética e a integridade estrutural do imóvel. Além disso, verificou-se o descolamento de revestimentos cerâmicos

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

em diversas áreas, o que representa risco iminente de acidentes aos servidores e visitantes.

2.2. A reforma justifica-se não apenas pela necessidade de revitalização do espaço, garantindo melhores condições de trabalho e bem-estar dos ocupantes, mas também por razões de segurança. As adequações contemplarão melhorias relacionadas à prevenção de incêndios e à conformidade com as normas de acessibilidade e evacuação, assegurando que o imóvel atenda integralmente aos requisitos legais e normativos vigentes.

2.3. Diante da complexidade das intervenções e da necessidade de conformidade com as legislações estadual e municipal, torna-se essencial a contratação de serviços especializados de engenharia e arquitetura. Como o CRECI/SC não dispõe em seu quadro funcional de profissionais habilitados para a execução e acompanhamento das obras, a contratação de empresa qualificada se faz indispensável para garantir a correta execução dos serviços, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Respeitadas as demais condições legais, somente poderão participar deste processo licitatório pessoas jurídicas cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto da contratação e que apresentem todos os documentos de habilitação exigidos.

3.1.1. Não será permitida a participação de pessoas jurídicas reunidas em consórcio, devido a processo de avaliação da realidade do mercado em razão do objeto, que concluiu que o processo licitatório em questão não é complexo o suficiente ou possui o vulto necessário que justifique a participação de consórcios objetivando aumentar a competitividade do certame.

3.2. A contratada deverá atender as exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal, social e trabalhista, conforme disciplinado pela Lei 14.133/2021, além de outras exigências de habilitação, qualificação técnica e qualificação econômico-financeira, caso necessárias, dispostas em eventual Termo de Referência posterior.

3.3. O prazo de vigência da contratação é estritamente vinculado à plena execução dos serviços, podendo ser prorrogado conforme dispositivos legais.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A solução ora apresentada abrange a contratação de empresa especializada em serviços de engenharia e/ou arquitetura para atender à necessidade de reforma e manutenção da Delegacia de Balneário Camboriú; os serviços a serem executados contemplam as seguintes atividades:

4.2. **Troca e reparos em aberturas**

4.2.1. Serão realizados reparos e substituições em portas que apresentem danos estruturais ou mau funcionamento, seja por deterioração devido ao tempo, impactos ou desgaste pelo uso contínuo. Os ajustes poderão incluir:

4.2.2. Substituição de fechaduras, dobradiças e demais ferragens desgastadas ou quebradas;

4.2.3. Reparo ou troca de esquadrias metálicas, de madeira ou alumínio, conforme a necessidade;

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006 6b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

4.3. **Pintura completa**

4.3.1. A pintura das áreas internas da Delegacia será realizada com o objetivo de revitalizar os ambientes, promovendo melhor conservação das superfícies e proteção contra agentes externos como umidade e poeira. O serviço incluirá:

4.3.2. Preparação das superfícies, com lixamento, remoção de resíduos e aplicação de seladores ou fundos preparatórios, conforme a necessidade;

4.3.3. Aplicação de tinta de qualidade adequada para cada tipo de superfície (parede, teto, estrutura metálica, madeira etc.);

4.3.4. Reparo de pequenas fissuras ou descascamentos para garantir um acabamento uniforme e duradouro.

4.4. **Troca de rodapés**

4.4.1. Os rodapés do piso térreo são antigos e apresentam sinais evidentes de deterioração, como descolamento, trincas e desgaste de acabamento;

4.4.2. Muitos dos rodapés estão soltos ou mal fixados, oferecendo risco de tropeços e acidentes aos servidores, colaboradores e visitantes, além de dificultarem a limpeza e a conservação do ambiente,

4.4.3. Considerando que a Delegacia passará por reforma, incluindo melhorias estruturais e estéticas, a troca dos rodapés é necessária para garantir a padronização e a harmonia com os novos revestimentos e acabamentos que serão adotados;

4.4.4. Dessa forma, a troca dos rodapés se mostra uma medida necessária e coerente dentro do escopo da reforma, com a valorização do espaço físico da autarquia, além de colaborar com a manutenção preventiva do imóvel e atendendo aos princípios da boa gestão dos recursos públicos, da funcionalidade e da segurança no ambiente de trabalho.

4.5. **Instalações preventivas contra incêndios**

4.5.1. A adequação da edificação às normas de segurança contra incêndios será realizada por meio da instalação ou manutenção de equipamentos e sistemas preventivos, garantindo a conformidade com as exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos reguladores. O serviço incluirá:

4.5.2. Instalação ou substituição de sinalizações de emergência e iluminação de rota de fuga;

4.5.3. Inspeção e eventual substituição de extintores, hidrantes e demais equipamentos de combate a incêndios;

4.5.4. Verificação da necessidade de adequações estruturais, como portas corta-fogo e saídas de emergência desobstruídas.

4.6. **Reparos em forro de gesso**

4.6.1. Serão realizados reparos pontuais e substituições em trechos do forro de gesso que apresentem avarias, trincas ou descolamento, garantindo segurança e

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

boa estética ao ambiente. As atividades contemplam:

4.6.2. Inspeção e reforço da estrutura de suporte do forro, caso necessário;

4.6.3. Substituição de placas danificadas e correção de fissuras com massa adequada;

4.6.4. Acabamento e pintura para uniformização visual.

4.7. **Instalações hidráulicas**

4.7.1. Será realizada a troca de um vaso sanitário do 2º piso que está danificado.

4.8. **Limpeza, proteção e destinação de resíduos**

4.8.1. Durante e após a execução dos serviços, será adotado um plano de limpeza e descarte responsável dos resíduos gerados, garantindo a preservação do ambiente de trabalho e minimizando impactos ambientais. O processo envolverá:

4.8.2. Proteção das áreas não afetadas pela reforma para evitar acúmulo de poeira e detritos;

4.8.3. Coleta seletiva e descarte correto dos materiais removidos, como gesso, madeiras, metais e resíduos de pintura, conforme legislação ambiental vigente;

4.8.4. Limpeza final do ambiente, assegurando que os espaços estejam aptos para uso imediato após a conclusão dos serviços.

4.9. **Prazos e cronograma de execução**

4.9.1. O cronograma físico-financeiro detalhado estará anexado a este Estudo Técnico Preliminar (ETP), servindo como referência para o planejamento e acompanhamento da execução contratual.

4.9.2. Para garantir a execução eficiente dos serviços e minimizar impactos nas atividades da Delegacia, a empresa contratada deverá apresentar um cronograma detalhado de execução, contemplando todas as etapas da obra, desde a mobilização inicial até a entrega final. O prazo total estimado para conclusão dos serviços será de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da emissão da Ordem de Compra, prorrogado por mais 30 (trinta) dias se necessário. Esse prazo poderá ser ajustado conforme a complexidade dos serviços e as condições climáticas, desde que devidamente justificado e aprovado pelo contratante. A empresa deverá dividir os trabalhos em fases, conforme descrito abaixo:

4.9.3. Mobilização e preparação do local: instalação de tapumes ou similares e medidas de proteção para minimizar impactos na rotina da Delegacia; organização dos insumos e equipamentos necessários para a execução dos serviços.

4.9.3.1. Prazo de execução: até 10 (dez) dias.

4.9.4. Execução dos reparos estruturais e instalações: Troca e reparos em aberturas; reparos no forro de gesso e adequações estruturais; instalações hidráulicas; instalações preventivas contra incêndios.

4.9.4.1. Prazo de execução: até 30 (trinta) dias.

4.9.5. Acabamentos e finalização: pintura completa; troca de rodapés e ajustes

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006 6b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

finais; limpeza, proteção e destinação de resíduo.

4.9.5.1. Prazo de execução: até 30 (trinta) dias.

5. LEVANTAMENTO DO MERCADO

5.1. Para a adequada execução da reforma na Delegacia Regional de Balneário Camboriú, fez-se necessário um levantamento de mercado criterioso, com o objetivo de identificar empresas especializadas em serviços de engenharia e arquitetura que possuam experiência comprovada em reformas prediais e estejam aptas a atender as especificações técnicas exigidas.

5.2. Inicialmente, foi dada prioridade à consulta de empresas do mercado local e regional, a fim de garantir maior eficiência na execução dos serviços, considerando fatores como logística, disponibilidade de materiais e capacidade de mobilização rápida da equipe técnica; a contratação de uma empresa com atuação próxima à localidade da obra favorece a celeridade no atendimento de eventuais demandas, bem como a redução de custos operacionais, além de possibilitar um acompanhamento mais eficaz do andamento dos serviços.

5.3. Outro fator determinante na escolha da empresa executora é a necessidade de dispor de preposto contínuo no local da obra já que a presença de um profissional responsável pelo gerenciamento diário dos trabalhos garante maior controle sobre a execução das etapas, alinhamento com as diretrizes contratuais e resolução ágil de eventuais problemas, prevenindo atrasos e garantindo a qualidade final dos serviços.

5.4. Além da pesquisa de mercado para obtenção de propostas de preços compatíveis com a realidade local, foi elaborado memorial Descritivo detalhado, especificando os serviços a serem realizados, os materiais a serem empregados e os padrões de acabamento esperados; esse documento servirá como referência técnica para assegurar que as propostas apresentadas estejam alinhadas às necessidades da obra e às exigências normativas vigentes.

5.5. De igual modo, foi elaborado um Orçamento Analítico, contendo a discriminação dos custos envolvidos em cada etapa da reforma; esse orçamento detalhado permitirá não apenas a comparação objetiva das propostas recebidas, mas também a definição de um valor de referência para a licitação, garantindo transparência e economicidade na contratação.

5.6. Com base nessas diretrizes, a pesquisa de mercado foi conduzida de forma criteriosa, garantindo a seleção de empresas qualificadas e capazes de executar os serviços dentro dos padrões de qualidade, segurança e eficiência esperados, respeitando sempre a isonomia e o princípio da compra mais vantajosa.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

6.1. A definição das quantidades dos serviços a serem executados foi realizada com base em um estudo técnico detalhado, que levou em consideração as condições atuais da Delegacia Regional, a extensão dos reparos necessários e os padrões técnicos exigidos para a execução da reforma.

6.2. Esse levantamento resultou na elaboração de um Memorial Descritivo e de um

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006 6b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

Orçamento Analítico, documentos anexos a este Estudo Técnico Preliminar, que especificam, de forma detalhada, todos os itens necessários para a execução dos serviços, incluindo materiais, mão de obra e demais insumos. As quantidades foram estimadas com base em medições in loco, avaliações técnicas e normas aplicáveis, de modo a assegurar que o orçamento reflita fielmente a demanda real da obra.

6.3. A precisão na estimativa das quantidades visa garantir que a contratação seja conduzida de forma eficiente, prevenindo desperdícios, garantindo a economicidade na contratação e assegurando que a execução da obra atenda plenamente às necessidades do Conselho.

7. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. A estimativa do valor da contratação foi realizada com base em levantamento de preços obtidos por meio de cotações diretas com fornecedores e empresas especializadas na execução de reformas prediais. Para garantir a adequação dos valores ao mercado e a fidedignidade da estimativa, foram consultadas empresas do setor de engenharia, arquitetura e construção civil, priorizando aquelas com atuação local e regional, de forma a considerar fatores como logística, disponibilidade de materiais e custos operacionais.

7.2. As cotações coletadas levaram em conta a execução dos serviços descritos no Memorial Descritivo e no Orçamento Analítico, anexos a este Estudo Técnico Preliminar, os quais especificam as etapas da obra, os insumos necessários e os padrões técnicos exigidos. Esse levantamento permitiu a composição detalhada dos custos, considerando valores de materiais, mão de obra, encargos e demais despesas envolvidas na realização da reforma.

7.3. O valor estimado para a contratação reflete os preços praticados no mercado, garantindo que a licitação seja realizada com base em valores realistas e condizentes com a complexidade e exigências técnicas da obra. Além disso, essa estimativa assegura a observância dos princípios da economicidade e da eficiência na aplicação dos recursos públicos, promovendo uma contratação vantajosa e equilibrada para a Administração.

8. ANÁLISE DE RISCOS

8.1. Esta contratação é norteada pelo Plano de Gestão de Riscos da Operacionalização da Nova Lei de Licitações (PGRONLL), que segmenta os riscos de uma contratação em 5 (cinco) grandes dimensões, assim definidas:

a) **Regulamentação:** riscos inerentes à elaboração e publicação dos atos infralegais necessários a conferir plena eficácia à Nova Lei;

b) **Sistemas:** riscos de desenvolvimento e suporte dos sistemas de tecnologia da informação e comunicação necessários a dar suporte às contratações públicas, à luz da Lei nº 14.133/21;

c) **Pessoas:** riscos relacionados à gestão por competências dos indivíduos que atuam no processo de contratação, no contexto intra e inter-organizacional, bem como do mercado;

d) **Estrutura:** riscos da divisão de autoridade e responsabilidade subjacentes ao processo de contratação pública, em face das alterações promovidas pela Nova

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006 6b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

Lei de Licitações; e,

e) **Processos:** riscos referentes à antecipação da instrução processual (fase interna) em conformidade com a nova legislação.

8.2. No tocante à forma como esses riscos se manifestam no andamento das contratações deste Conselho e às ações que devem ser tomadas para mitigá-los, concluiu-se, após análise dos processos internos, que:

8.2.1. Os riscos relativos à regulamentação são, de forma geral, mitigados pela capacitação constante na matéria da Lei por parte dos colaboradores do setor de licitações, além do contínuo apoio da assessoria jurídica do órgão.

8.2.2. Os riscos de sistema são atenuados pela completa integração do Conselho aos sistemas do governo federal, incluindo Portal de Compras do Governo Federal e o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

8.2.3. Os riscos referentes a pessoas descritos abaixo são os mais recorrentes nas fases de planejamento e execução contratual:

a) Ausência de fornecedores aptos a prestar o serviço licitado, sobretudo nos processos nas modalidades de dispensa e inexigibilidade;

b) Falta de profissionais ou materiais de qualidade e/ou incapacidade de efetiva prestação dos serviços em sua plenitude, principalmente nos certames realizados de forma eletrônica;

c) Sobrevalorização, por parte dos fornecedores, na coleta de orçamentos para a definição de estimativa de preços.

8.2.3.1. Posto isto, a mitigação dos riscos sobrepostos se dará no tratamento do planejamento dos processos licitatórios com toda a presteza necessária, além realização de levantamentos de mercado da forma mais ampla possível.

8.2.4. Os riscos relativos à estrutura são de maneira geral escassos, em razão dos pregoeiros e a equipe de apoio do Conselho serem servidores pertencentes ao quadro permanente da entidade.

8.2.5. Os riscos processuais são mitigados pela elaboração do Plano de Contratações Anuais e pela utilização de minutas documentais para os editais, termos de referência e instrumentos contratuais.

8.3. Quanto aos riscos inerentes à contratação em tela, a sua identificação, análise e mitigação é fundamental para garantir a qualidade do serviço, evitar prejuízos financeiros e assegurar a conformidade com as normas vigentes; a seguir, são apresentados os principais riscos, mapeados conforme sua probabilidade de ocorrência, grau de criticidade e respectivas formas de mitigação:

8.3.1. **Atraso na execução da obra**

Descrição: Possibilidade de descumprimento do cronograma devido a dificuldades operacionais, falta de insumos ou problemas climáticos.

Grau de criticidade: Médio.

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006 6b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

Probabilidade: Média.

Formas de mitigação: Definição de cronograma detalhado, com acompanhamento periódico da evolução da obra e previsão de ações corretivas. Estabelecimento de cláusulas contratuais para penalizar eventuais atrasos injustificados.

8.3.2. **Execução de serviços em desacordo com o projeto**

Descrição: A empresa contratada pode executar serviços de forma inadequada ou em desacordo com as especificações do memorial descritivo.

Grau de criticidade: Alto.

Probabilidade: Baixa.

Formas de mitigação: Fiscalização rigorosa da obra, com acompanhamento técnico contínuo por profissionais qualificados; exigência de laudos e registros fotográficos para comprovar a conformidade dos serviços.

8.3.3. **Abandono da obra pela eventual Contratada**

Descrição: A empresa pode não ter capacidade técnica ou financeira para concluir os serviços, interrompendo a execução da obra.

Grau de criticidade: Alto.

Probabilidade: Baixa.

Formas de mitigação: Análise criteriosa da habilitação da empresa e aplicação de penalidades contratuais.

8.3.4. **Problemas com a mão-de-obra especializada**

Descrição: Dificuldade da contratada em alocar profissionais qualificados, impactando a qualidade e o prazo da obra.

Grau de criticidade: Médio.

Probabilidade: Baixa.

Formas de mitigação: Exigência de comprovação de experiência dos profissionais indicados para a obra; fiscalização do desempenho da equipe técnica.

8.3.5. **Sobrecustos na execução da obra**

Descrição: Possibilidade de necessidade de serviços adicionais ou aumento nos preços de materiais e mão de obra durante a execução.

Grau de criticidade: Médio.

Probabilidade: Média.

Formas de mitigação: Elaboração de um orçamento analítico detalhado; estabelecimento de cláusulas contratuais que delimitem reajustes e evitem aditivos desnecessários.

8.3.6. **Inadequação às normas de segurança e acessibilidade**

Descrição: Descumprimento das normas técnicas, como prevenção contra

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006 6b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

incêndios e acessibilidade, podendo resultar em penalidades legais.

Grau de criticidade: Alto.

Probabilidade: Baixa.

Formas de mitigação: Exigência de conformidade com normas da ABNT, Corpo de Bombeiros e demais regulamentações aplicáveis; vistoria técnica durante e após a execução da obra.

8.3.7. **Impacto no funcionamento da Delegacia durante a obra**

Descrição: O andamento da reforma pode comprometer o funcionamento da Delegacia, prejudicando o atendimento ao público.

Grau de criticidade: Alto.

Probabilidade: Média.

Formas de mitigação: Planejamento da execução em etapas, priorizando serviços fora do horário comercial ou em períodos alternativos. Comunicação prévia sobre possíveis interferências na rotina da unidade.

8.3.8. **Ruídos e poeiras durante a execução**

Descrição: A execução dos serviços pode gerar ruídos e poeira, causando desconforto para os funcionários e usuários da Delegacia.

Grau de criticidade: Baixo.

Probabilidade: Alta.

Formas de mitigação: Utilização de barreiras físicas para contenção da poeira, planejamento das atividades mais ruidosas para horários de menor fluxo e comunicação prévia aos ocupantes do prédio sobre os impactos da obra.

8.4. Essa análise permite que a Administração adote medidas preventivas e reativas para minimizar impactos negativos e garantir o sucesso da contratação.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. Conforme previsto na legislação vigente, o parcelamento da contratação deve ser avaliado de forma a garantir a competitividade do certame e a economicidade para a Administração. No caso específico da reforma da Delegacia Regional de Balneário Camboriú, a solução não será parcelada, tendo em vista a natureza da obra e a necessidade de execução integrada dos serviços.

9.2. A reforma envolve diversas frentes de trabalho, incluindo reparos no teto de gesso, recomposição de reboco em paredes afetadas por reforma elétrica anterior, correções de revestimentos cerâmicos descolados e outras manutenções estruturais e de segurança. Todos esses serviços exigem planejamento técnico coordenado para evitar incompatibilidades entre etapas e garantir a correta execução dentro do prazo estabelecido.

9.3. A fragmentação da contratação, por meio da divisão em lotes distintos, poderia gerar dificuldades operacionais, como a falta de responsabilidade centralizada, aumento do tempo de execução e riscos relacionados à compatibilidade entre serviços de diferentes

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006 6b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

fornecedores. Além disso, a necessidade de um preposto contínuo no local da obra reforça a importância de um único executor responsável por todas as etapas, garantindo a eficiência e a qualidade na prestação dos serviços.

9.4. Dessa forma, a solução será contratada de forma unificada, garantindo maior controle da Administração sobre o andamento da obra, otimização dos recursos e a mitigação de riscos decorrentes da contratação de múltiplos fornecedores para um mesmo ambiente de trabalho.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Se faz imperiosa a contratação de engenheiro ou arquiteto, munido de anotação de responsabilidade técnica, para realizar a fiscalização técnica da obra, considerando a ausência de colaboradores com o conhecimento técnico necessário no quadro de pessoal do Conselho.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.1. As despesas decorrentes desta contratação encontram-se devidamente programadas no Plano Anual de Contratações (PCA) de 2025, disponível no site oficial do CRECI-SC, no seguinte sequencial:

Projeto 1.004 - Apoio às delegacias e representações.

Rubrica n.º 6.3.1.3.04.01.030 – Manutenção e conservação de bens/instalações.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

12.1. Para a execução deste contrato, deverão ser tomadas as seguintes providências:

12.1.1. **Acompanhamento da execução da obra e da fiscalização técnica**, objetivando a garantia do cumprimento do cronograma e o controle de materiais e qualidade dos serviços; e,

12.1.2. **Gestão de interferências no funcionamento da delegacia**, por meio do deslocamento dos colaboradores e usuário e divulgação de informações sobre eventuais restrições.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1. A realização desta contratação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, da seleção da proposta mais vantajosa para administração, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo, e demais princípios descriminados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, com a pretensão da perfectível execução das atividades relacionadas e ao bom funcionamento institucional deste Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Santa Catarina;

13.2. Desta forma, almeja auferir os seguintes efeitos:

13.2.1. Deixar as dependências da Delegacia de Balneário Camboriú adequadas para receber os corretores de imóveis e a sociedade em geral, além de proporcionar um ambiente de trabalho adequado para os funcionários;

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006 6b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

13.2.2. Garantir a integridade do imóvel;

13.2.3. Interrompimento do estado de deterioração do imóvel;

13.2.4. Garantir o bem-estar e a saúde ocupacional dos colaboradores e usuários da Delegacia Regional; e,

13.2.5. Prevenir acidentes decorrentes de eventos extraordinários ou ocasionados devido a ocorrência de descolamentos cerâmicos do imóvel.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

14.1. A execução da contratação em tela pode gerar impactos ambientais decorrentes da atividade da construção civil; dessa forma, é fundamental adotar medidas mitigadoras para minimizar esses efeitos, garantindo a conformidade com a legislação ambiental vigente e promovendo práticas sustentáveis.

14.2. **Geração de resíduos sólidos**

14.2.1. Impacto: A demolição de partes do teto de gesso, a retirada de revestimentos cerâmicos descolados e outros resíduos da obra podem gerar entulhos, aumentando a necessidade de descarte adequado.

14.2.2. Medidas mitigadoras: Segregação dos resíduos na origem, separando materiais recicláveis e não recicláveis; destinação adequada dos entulhos para aterros e empresas de reciclagem autorizadas; reutilização de materiais sempre que possível, reduzindo o descarte desnecessário.

14.3. **Emissão de poeira e partículas de suspensão**

14.3.1. Impacto: A remoção de rebocos e revestimentos pode gerar poeira, impactando a qualidade do ar e causando desconforto para trabalhadores e usuários do prédio.

14.3.2. Medidas mitigadoras: Uso de lonas e barreiras físicas para conter a dispersão de poeira; umidificação periódica das áreas de trabalho para reduzir a suspensão de partículas no ar; utilização de EPIs adequados para os trabalhadores expostos.

14.4. **Consumo excessivo de recursos naturais (água e energia)**

14.4.1. Impacto: O uso intensivo de água e energia elétrica durante a obra pode gerar desperdícios e aumentar o impacto ambiental.

14.4.2. Medidas mitigadoras: Controle rigoroso no consumo de água, priorizando técnicas de reutilização sempre que viável; utilização de equipamentos elétricos eficientes e de baixo consumo; monitoramento do consumo diário para evitar desperdícios.

14.5. **Geração de ruídos e vibrações**

14.5.1. Impacto: O uso de ferramentas elétricas e a remoção de revestimentos podem gerar ruídos que afetam tanto os trabalhadores da obra quanto os usuários da Delegacia e moradores do entorno.

14.5.2. Medidas mitigadoras: Restrição do horário de execução das atividades mais

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

ruidosas para períodos de menor impacto; uso de equipamentos menos ruidosos e adoção de técnicas que minimizem vibrações; fornecimento de EPIs auditivos para os trabalhadores expostos.

14.6. **Risco de contaminação do solo de água**

14.6.1. Impacto: O descarte inadequado de materiais como restos de tintas, solventes e outros produtos químicos pode contaminar o solo e os cursos d'água próximos.

14.6.2. Medidas mitigadoras: Armazenamento correto dos produtos químicos, evitando derramamentos; destinação adequada de resíduos perigosos conforme a legislação ambiental vigente; capacitação da equipe para manuseio e descarte seguro desses materiais.

14.7. **Impacto no paisagismo e áreas verdes próximas**

14.7.1. Impacto: Caso haja necessidade de intervenções externas, como movimentação de materiais e resíduos, vegetação próxima pode ser danificada.

14.7.2. Medidas mitigadoras: Proteção das áreas verdes com tapumes ou barreiras de contenção; remanejamento da vegetação quando necessário, evitando supressão desnecessária; recuperação de áreas eventualmente impactadas após a conclusão da obra.

14.8. Além disso, recomenda-se que a execução do objeto em tela seja norteada pelo Guia de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União (AGU), principalmente no que enseje a gestão de resíduos sólidos, coleta seletiva, requisitos de baixo consumo de energia, controle de vetores e pragas urbanas, utilização de aparelhos elétricos e, se for o caso, regras para aquisição de alimentos e produtos de limpeza.

15. DA CONTRATAÇÃO DIRETA, DO AFASTAMENTO DE UM CERTAME DE DISPENSA ELETRÔNICA E DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.1. De acordo com a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 75, inciso II, e atualizado pelo Decreto nº 12.343/2024, é permitida a dispensa de licitação para contratações cujo valor não ultrapasse R$ 125.451,15 (cento e vinte e cinco mil quatrocentos e cinquenta e um reais e quinze centavos) para obras de reforma predial.

15.2. No caso em questão, a obra necessária para a Delegacia Regional de Balneário Camboriú encontra-se dentro do limite estabelecido pela referida legislação, o que justifica a dispensa da licitação, considerando que o valor do contrato é inferior ao limite estipulado pela norma. Dessa forma, a contratação direta se faz plenamente legal e justificável, de acordo com as disposições legais em vigor.

15.3. A Lei nº 14.133/2021, embora priorize os certames licitatórios realizados de forma eletrônica, também contempla a possibilidade de dispensa de licitação "sem disputa". O CRECI-SC, por meio da Portaria nº 012/2024, regulamentou essa questão e, em seu artigo 1°, elencou hipóteses em que a dispensa eletrônica pode ser afastada. São elas:

> *"III – Contratações relacionadas à manutenção e conservação dos bens móveis e imóveis, máquinas e equipamentos do Conselho;*

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8
Link de validação: https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006 6b25dc5c9b492456c029c0c4?sv

IV – Contratações relacionadas às atividades finalísticas do CRECI-SC ou às necessidades prioritárias de comunicação; e, institucional da entidade, cuja eventual inadimplência contratual causaria óbice indubitável à continuidade dos serviços do Conselho."

15.4. No caso da contratação em tela, os incisos sobrepostos são plenamente aplicáveis, considerando primeiramente que a reforma trata da conservação e manutenção do imóvel utilizado pelo CRECI-SC, o que se enquadra diretamente no inciso III sobreposto, e que a reforma está diretamente relacionada à continuidade das atividades do CRECI-SC, uma vez que o local da Delegacia é fundamental para a execução das atividades da entidade. ; qualquer degradação no imóvel pode prejudicar a funcionalidade do espaço e impactar negativamente os serviços prestados, comprometendo a eficiência institucional, o que é manifestadamente compatível com o inciso IV da referida Portaria.

15.5. Diante do exposto, é plenamente **VIÁVEL** e **JUSTIFICÁVEL** a presente contratação por meio de **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com base na legislação pertinente.

Florianópolis/SC, 27 de junho de 2025.

SIGNATÁRIO
Assinado eletronicamente por
Doriellen Rozo
Data 27/06/2025 18:17
#e57b85c6539b11f0a6cb42010a2b600b

DORIELLEN ROZO
Supervisora de Apoio Logístico

SIGNATÁRIO
Assinado eletronicamente por
Aline Abreu Xavier
Data 30/06/2025 10:34
#e53e555e539b11f0a6cb42010a2b600b

ALINE ABREU XAVIER
Supervisora de Licitação e Contratos

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: **e9bf6c121cbda0a6ef6be0bf482204dcbb66c849845b1b0f191d49cd42e8e5d8**
Link de validação: **https://valida.ae/ff4ebdf568e5b3ffda0464006 6b25dc5c9b492456c029c0c4?sv**

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DA REFORMA

Empresa:	VNS Construção e Incorporação Ltda
CNPJ:	12.186.165/0001-89
Endereço:	Rua Carlos Gracher, 34 - Centro - Busqque/SC
Contato:	(47) 98487-8775

Cliente:	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina
Endereço:	Rua 700, 279 - Centro - Balneário Camboriú/SC

Obra:	Reforma sala comercial

COMPOSIÇÕES DE CUSTO

BASE	CDG.	DESCRIÇÃO	UN.	QTD	VALOR		TOTAL	
ETAPA	**97644**	**REMOÇÃO DE PORTAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	2,8	R$	24,40	R$	67,53
SINAPI	88309	PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,0	R$	33,39	R$	32,66
ETAPA	**90796**	**KIT DE PORTA-PRONTA DE MADEIRA EM ACABAMENTO MELAMÍNICO BRANCO, FOLHA LEVE OU MÉDIA, E BATENTE METÁLICO, 80X210CM, FIXAÇÃO COM ARGAMASSA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019**	**UN**					
SINAPI	88629	ARGAMASSA TRAÇO 1:3 (EM VOLUME DE CIMENTO E AREIA MÉDIA ÚMIDA), PREPARO MANUAL. AF_08/2019	M3	0,2	R$	730,79	R$	148,64
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	9,7	R$	24,40	R$	236,96
SINAPI	88309	PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	16,8	R$	33,39	R$	560,38
SINAPI	88261	CARPINTEIRO DE ESQUADRIA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	2,6	R$	32,13	R$	85,01
SINAPI	39484	KIT PORTA PRONTA DE MADEIRA, FOLHA LEVE (NBR 15930) DE 800 X 2100 MM, DE 35 MM A 40 MM DE ESPESSURA, COM MARCO EM ACO, NUCLEO COLMEIA, CAPA LISA EM HDF, ACABAMENTO MELAMINICO BRANCO (INCLUI MARCO, ALIZARES, DOBRADICAS E FECHADURA)	UN	9,0	R$	576,53	R$	5.188,77
ETAPA	**88489**	**PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	33,6	R$	24,40	R$	819,01
SINAPI	88310	PINTOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	100,6	R$	34,86	R$	3.507,99

SINAPI	7356	TINTA LATEX ACRILICA PREMIUM, COR BRANCO FOSCO	L	141,0	R$	28,44	R$	4.009,60
ETAPA	**88488**	**PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM TETO, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	12,0	R$	24,40	R$	292,59
SINAPI	88310	PINTOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	36,0	R$	34,86	R$	1.253,43
SINAPI	7356	TINTA LATEX ACRILICA PREMIUM, COR BRANCO FOSCO	L	36,2	R$	28,44	R$	1.029,37
ETAPA	**88495**	**EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM PAREDE, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MANUAL. AF_04/2023**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	50,6	R$	24,40	R$	1.234,54
SINAPI	88310	PINTOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	151,7	R$	34,86	R$	5.288,87
SINAPI	43626	MASSA CORRIDA PARA SUPERFICIES DE AMBIENTES INTERNOS	KG	449,7	R$	3,92	R$	1.762,70
SINAPI	3767	LIXA EM FOLHA PARA PAREDE OU MADEIRA, NUMERO 120, COR VERMELHA	UN	24,7	R$	1,32	R$	32,66
ETAPA	**88494**	**EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM TETO, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MANUAL. AF_04/2023**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	26,6	R$	24,40	R$	649,62
SINAPI	88310	PINTOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	79,9	R$	34,86	R$	2.783,63
SINAPI	43626	MASSA CORRIDA PARA SUPERFICIES DE AMBIENTES INTERNOS	KG	115,2	R$	3,92	R$	451,39
SINAPI	3767	LIXA EM FOLHA PARA PAREDE OU MADEIRA, NUMERO 120, COR VERMELHA	UN	6,3	R$	1,32	R$	8,36
ETAPA	**97632**	**DEMOLIÇÃO DE RODAPÉ CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023**	**M**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	3,6	R$	24,40	R$	86,67
SINAPI	88256	AZULEJISTA OU LADRILHISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,1	R$	33,20	R$	35,06
ETAPA	**98688**	**RODAPÉ EM POLIESTIRENO, ALTURA 5 CM. AF_09/2020**	**M**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	2,1	R$	24,40	R$	50,75
SINAPI	88309	PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	4,1	R$	33,39	R$	137,55
SINAPI	39829	RODAPE EM POLIESTIRENO, BRANCO, H = *5* CM, E = *1,5* CM	M	53,6	R$	26,89	R$	1.441,30
SINAPI	4791	ADESIVO ACRILICO DE BASE AQUOSA / COLA DE CONTATO	KG	13,2	R$	33,39	R$	440,75

ETAPA	**97599**	**LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA, COM 30 LÂMPADAS LED DE 2 W, SEM REATOR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_09/2024**	**UN**					
SINAPI	88264	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,2	R$	41,24	R$	50,95
SINAPI	88247	AUXILIAR DE ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,4	R$	26,81	R$	10,35
SINAPI	38774	LUMINARIA DE EMERGENCIA 30 LEDS, POTENCIA 2 W, BATERIA DE LITIO, AUTONOMIA DE 6 HORAS	UN	7,0	R$	11,43	R$	80,01
ETAPA	**8**	**LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA - BLOCO AUTÔNOMO TIPO FAROL**	**UN**					
PROP		BLOCO AUTÔNOMO LED 2 FARÓIS 2200 LÚMENS	UN	3,0	R$	194,00	R$	582,00
PROP		ELETRICISTA (HORISTA)	H	0,8	R$	63,00	R$	47,25
ETAPA	**9**	**PLACA - SAÍDA DE EMERGÊNCIA**	**UN**					
PROP		PLACA FOTOLUMINESCENTE SAÍDA 12X24	UN	4,0	R$	16,26	R$	65,04
PROP		ELETRICISTA (HORISTA)	H	1,0	R$	63,00	R$	63,00
ETAPA	**10**	**PLACA - SAÍDA DE EMERGÊNCIA COM SETA**	**UN**					
PROP		PLACA FOTOLUMINESCENTE SAÍDA 12X24 - COM SETA	UN	4,0	R$	18,07	R$	72,28
PROP		ELETRICISTA (HORISTA)	H	1,0	R$	63,00	R$	63,00
ETAPA	**97641**	**REMOÇÃO DE FORRO DE GESSO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,0	R$	24,40	R$	23,44
SINAPI	88269	GESSEIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,3	R$	32,85	R$	11,15
ETAPA	**96113**	**FORRO EM PLACAS DE GESSO, PARA AMBIENTES COMERCIAIS. AF_08/2023_PS**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	9,0	R$	24,40	R$	220,68
SINAPI	88269	GESSEIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	15,7	R$	32,85	R$	516,81
SINAPI	40547	PARAFUSO ZINCADO, AUTOBROCANTE, FLANGEADO, 4,2 MM X 19 MM	CENTO	0,6	R$	34,34	R$	20,12
SINAPI	20250	SISAL EM FIBRA / ESTOPA SISAL PARA GESSO	KG	0,2	R$	25,11	R$	3,92
SINAPI	4812	PLACA DE GESSO PARA FORRO, *60 X 60* CM, ESPESSURA DE 12 MM (SEM COLOCACAO)	M2	20,8	R$	11,94	R$	248,69
SINAPI	3315	GESSO EM PO PARA REVESTIMENTOS/MOLDURAS/SANCAS E USO GERAL	KG	36,3	R$	0,85	R$	30,82
SINAPI	345	ARAME GALVANIZADO 18 BWG, D = 1,24MM (0,009 KG/M)	KG	0,4	R$	39,15	R$	16,99
ETAPA	**99054**	**ACABAMENTOS PARA FORRO (SANCA DE GESSO, MONTADA NA OBRA). AF_08/2023_PS**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	8,8	R$	24,40	R$	215,08

SINAPI	88269	GESSEIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	15,3	R$	32,85	R$	503,72
SINAPI	40547	PARAFUSO ZINCADO, AUTOBROCANTE, FLANGEADO, 4,2 MM X 19 MM	CENTO	0,4	R$	34,34	R$	14,09
SINAPI	20250	SISAL EM FIBRA / ESTOPA SISAL PARA GESSO	KG	0,1	R$	25,11	R$	2,74
SINAPI	5066	PREGO DE ACO POLIDO COM CABECA 12 X 12	KG	0,1	R$	22,11	R$	1,11
SINAPI	4812	PLACA DE GESSO PARA FORRO, *60 X 60* CM, ESPESSURA DE 12 MM (SEM COLOCACAO)	M2	14,6	R$	11,94	R$	174,08
SINAPI	3315	GESSO EM PO PARA REVESTIMENTOS/MOLDURAS/SANCAS E USO GERAL	KG	25,4	R$	0,85	R$	21,57
SINAPI	345	ARAME GALVANIZADO 18 BWG, D = 1,24MM (0,009 KG/M)	KG	0,3	R$	39,15	R$	11,89
ETAPA	**87412**	**APLICAÇÃO MANUAL DE GESSO DESEMPENADO (SEM TALISCAS) EM TETO DE AMBIENTES DE ÁREA ENTRE 5M² E 10M², ESPESSURA DE 0,5CM. AF_03/2023**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,6	R$	24,40	R$	38,51
SINAPI	88269	GESSEIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	5,0	R$	32,85	R$	163,71
SINAPI	3315	GESSO EM PO PARA REVESTIMENTOS/MOLDURAS/SANCAS E USO GERAL	KG	97,6	R$	0,85	R$	82,96
ETAPA	**91854**	**ELETRODUTO FLEXÍVEL CORRUGADO, PVC, DN 25 MM (3/4"), PARA CIRCUITOS TERMINAIS, INSTALADO EM PAREDE - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_03/2023**	**M**					
SINAPI	88264	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,8	R$	41,24	R$	33,16
SINAPI	88247	AUXILIAR DE ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,8	R$	26,81	R$	21,56
SINAPI	2688	ELETRODUTO PVC FLEXIVEL CORRUGADO, COR AMARELA, DE 25 MM	M	6,1	R$	2,50	R$	15,26
ETAPA	**91930**	**CABO DE COBRE FLEXÍVEL ISOLADO, 6 MM², ANTI-CHAMA 450/750 V, PARA CIRCUITOS TERMINAIS - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_03/2023**	**M**					
SINAPI	88264	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,3	R$	41,24	R$	12,62
SINAPI	88247	AUXILIAR DE ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,3	R$	26,81	R$	8,20
SINAPI	21127	FITA ISOLANTE ADESIVA ANTICHAMA, USO ATE 750 V, EM ROLO DE 19 MM X 5 M	UN	0,1	R$	4,02	R$	0,23
SINAPI	982	CABO DE COBRE, FLEXIVEL, CLASSE 4 OU 5, ISOLACAO EM PVC/A, ANTICHAMA BWF-B, 1 CONDUTOR, 450/750 V, SECAO NOMINAL 6 MM2	M	7,5	R$	6,02	R$	44,91

ETAPA	**95470**	**VASO SANITARIO SIFONADO CONVENCIONAL COM LOUÇA BRANCA, INCLUSO CONJUNTO DE LIGAÇÃO PARA BACIA SANITÁRIA AJUSTÁVEL - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020**	**UN**					
SINAPI	95469	VASO SANITARIO SIFONADO CONVENCIONAL COM LOUÇA BRANCA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1,0	R$	299,30	R$	299,30
SINAPI	6142	CONJUNTO DE LIGACAO AJUSTAVEL, PARA VASO / BACIA SANITARIA, EM PLASTICO BRANCO, COM TUBO, CANOPLA E ESPUDE	UN	1,0	R$	8,37	R$	8,37
ETAPA	**1E+05**	**ASSENTO SANITÁRIO CONVENCIONAL - FORNECIMENTO E INSTALACAO. AF_01/2020**	**UN**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,0	R$	24,40	R$	1,18
SINAPI	88267	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,2	R$	33,63	R$	5,17
SINAPI	377	ASSENTO SANITARIO DE PLASTICO, TIPO CONVENCIONAL	UN	1,0	R$	41,00	R$	41,00
ETAPA	**95547**	**SABONETEIRA PLASTICA TIPO DISPENSER PARA SABONETE LIQUIDO COM RESERVATORIO 800 A 1500 ML, INCLUSO FIXAÇÃO. AF_01/2020**	**UN**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,3	R$	24,40	R$	7,29
SINAPI	88267	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,9	R$	33,63	R$	31,90
SINAPI	11758	SABONETEIRA PLASTICA TIPO DISPENSER PARA SABONETE LIQUIDO COM RESERVATORIO 800 A 1500 ML	UN	3,0	R$	49,90	R$	149,70
ETAPA	**15**	**DEFLETOR ACRÍLICO PARA AR CONDICIONADO SPLIT**	**UN**					
PROP		DEFLETOR EM ACRÍLICO PARA AR CONDICIONADO SPLIT	UN	1,0	R$	184,70	R$	184,70
PROP		ELETRICISTA (HORISTA)	H	0,3	R$	63,00	R$	15,75
ETAPA	**86915**	**TORNEIRA CROMADA DE MESA, 1/2" OU 3/4", PARA LAVATÓRIO, PADRÃO MÉDIO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020**	**UN**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,0	R$	24,40	R$	0,74
SINAPI	88267	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,1	R$	33,63	R$	3,23
SINAPI	36791	TORNEIRA METALICA CROMADA DE MESA PARA LAVATORIO, BICA ALTA, COM AREJADOR	UN	1,0	R$	202,31	R$	202,31
SINAPI	3146	FITA VEDA ROSCA, EM PTFE, ROLO DE 18 MM X 10 M (L X C)	UN	0,0	R$	4,95	R$	0,10

ETAPA	**97633**	**DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	16,3	R$	24,40	R$	396,61
SINAPI	88256	AZULEJISTA OU LADRILHISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	4,8	R$	33,20	R$	160,43
ETAPA	**99804**	**LIMPEZA DE PISO CERÂMICO OU PORCELANATO UTILIZANDO DETERGENTE NEUTRO E ESCOVAÇÃO MANUAL. AF_04/2019**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	44,6	R$	24,40	R$	1.089,25
SINAPI	44329	DETERGENTE NEUTRO USO GERAL, CONCENTRADO	L	1,1	R$	13,48	R$	14,56
ETAPA	**99822**	**LIMPEZA DE PORTA DE MADEIRA. AF_04/2019**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,4	R$	24,40	R$	10,32
ETAPA	**99807**	**LIMPEZA DE REVESTIMENTO CERÂMICO EM PAREDE UTILIZANDO DETERGENTE NEUTRO E ESCOVAÇÃO MANUAL. AF_04/2019**	**M2**					
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	7,2	R$	24,40	R$	175,45
SINAPI	44329	DETERGENTE NEUTRO USO GERAL, CONCENTRADO	L	0,6	R$	13,48	R$	7,97
ETAPA	**12**	**RETIRADA DE ENTULHO - CAÇAMBA E MOVIMENTAÇÃO**	**UN**					
PROP		CAÇAMBA DE ENTULHO 6M3	UN	2,0	R$	450,00	R$	900,00
PROP		AUXILIAR DE PEDREIRO (HORISTA)	H	32,0	R$	42,00	R$	1.344,00
ETAPA	**13**	**PROTEÇÃO DE PISO - MATERIAL E APLICAÇÃO**	**M2**					
PROP		PROTETOR DE PISO DO TIPO "SALVA PISO"	M2	180,0	R$	8,00	R$	1.440,00
PROP		FITA CREPE / MARCAÇÃO LARGA 48MM	M2	180,0	R$	1,52	R$	273,60
PROP		AUXILIAR DE PEDREIRO (HORISTA)	H	18,0	R$	42,00	R$	756,00
ÚNICO	4	REGULAGEM A AJUSTE DE PORTAS	UN	2,0	R$	265,00	R$	530,00

* Sem BDI aplicado

Empresa:	VNS Construção e Incorporação Ltda
CNPJ:	12.186.165/0001-89
Endereço:	Rua Carlos Gracher, 34 - Centro - Busqque/SC
Contato:	(47) 98487-8775

Cliente:	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina
Endereço:	Rua 700, 279 - Centro - Balneário Camboriú/SC

Obra:	Reforma sala comercial

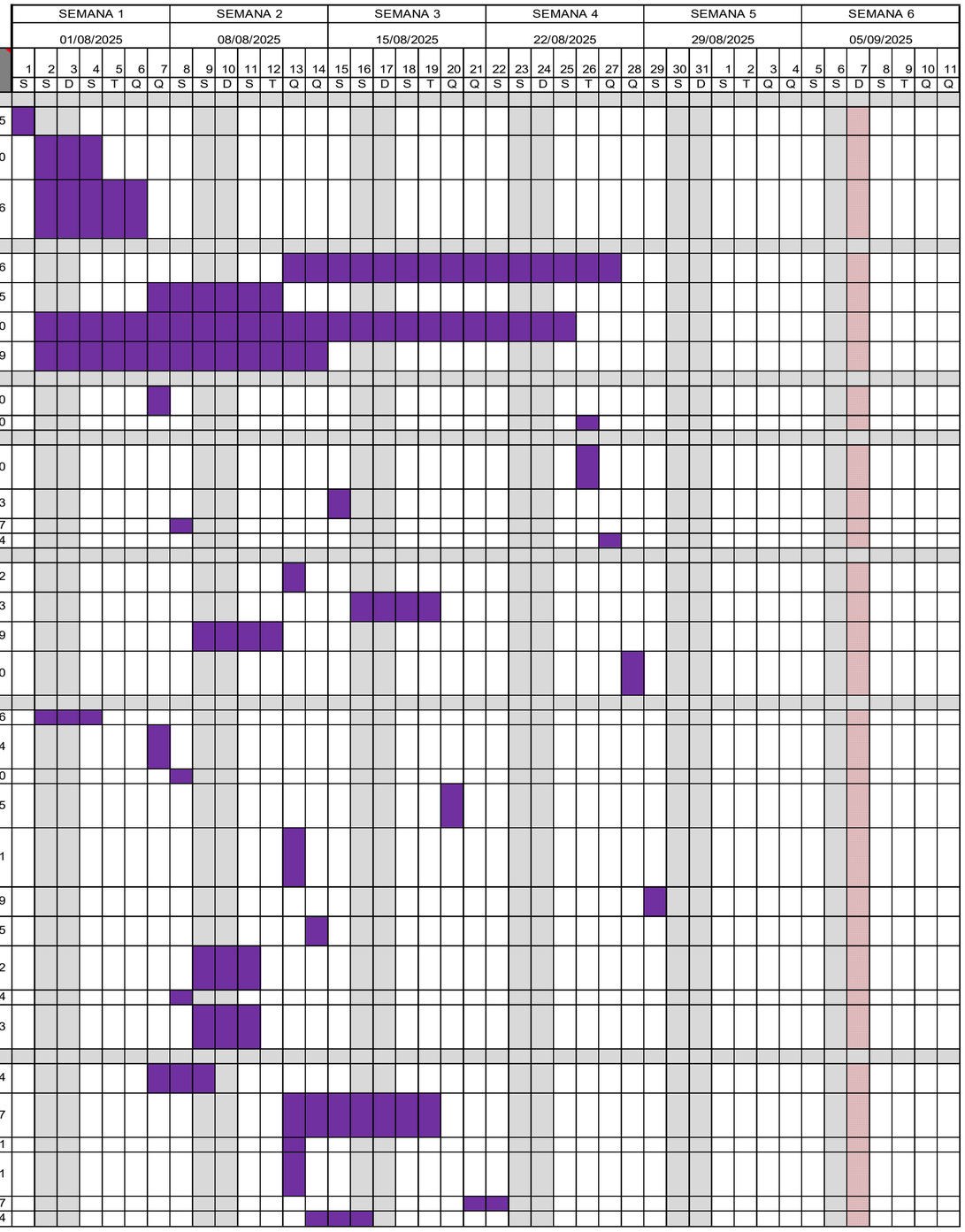
CRONOGRAMA DE OBRA

LEGENDA		
CRONOGRAMA		
FIM DE SEMANA		
FERIADOS		
LINHA DE BASE		
DATA DE HOJE	11/07/2025	
PROJEÇÃO FUTURA		

TOTAL ORÇADO	TOTAL REAL	TOTAL DESVIO
R$ 59.678,60	R$ 0,00	R$ 59.678,60

Valor c/ BDI	Tempo de obra (dias)
Sim	28

Nº	TAREFAS	DURAÇÃO (DIAS)	ÍNICIO	TÉRMINO	PREDECESSORAS	TIPO DE VINCULAÇÃO	VALOR ORÇADO
E	**ABERTURAS**						
1	REMOÇÃO DE PORTAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	1	01/08/2025	01/08/2025	1		R$ 146,75
2	BATENTE PARA PORTA DE MADEIRA, FIXAÇÃO COM ARGAMASSA, PADRÃO POPULAR. FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019	1	02/08/2025	04/08/2025	1		R$ 501,80
3	KIT DE PORTA-PRONTA DE MADEIRA EM ACABAMENTO MELAMÍNICO BRANCO, FOLHA LEVE OU MÉDIA, E BATENTE METÁLICO, 80X210CM, FIXAÇÃO COM ARGAMASSA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019	3	02/08/2025	06/08/2025	1		R$ 8.436,16
E	**PINTURA**						
4	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	13	13/08/2025	27/08/2025	5		R$ 10.736,26
5	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM TETO, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	5	07/08/2025	12/08/2025	3		R$ 3.328,25
6	EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM PAREDE, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MANUAL. AF_04/2023	19	02/08/2025	25/08/2025	1		R$ 11.013,70
7	EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM TETO, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MANUAL. AF_04/2023	10	02/08/2025	14/08/2025	1		R$ 5.139,09
E	**RODAPÉ**						
8	DEMOLIÇÃO DE RODAPÉ CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	1	07/08/2025	07/08/2025	3		R$ 214,00
9	RODAPÉ EM POLIESTIRENO, ALTURA 5 CM. AF_09/2020	1	26/08/2025	26/08/2025	6		R$ 3.694,20
E	**PPCI**						
10	LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA, COM 30 LÂMPADAS LED DE 2 W, SEM REATOR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_09/2024	1	26/08/2025	26/08/2025	6		R$ 198,40
11	LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA - BLOCO AUTÔNOMO TIPO FAROL	1	15/08/2025	15/08/2025	7		R$ 857,43
12	PLACA - SAÍDA DE EMERGÊNCIA	1	08/08/2025	08/08/2025	8		R$ 174,47
13	PLACA - SAÍDA DE EMERGÊNCIA COM SETA	1	27/08/2025	27/08/2025	9		R$ 184,34
E	**FORRO DE GESSO**						
14	REMOÇÃO DE FORRO DE GESSO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	1	13/08/2025	13/08/2025	5		R$ 45,42
15	FORRO EM PLACAS DE GESSO, PARA AMBIENTES COMERCIAIS. AF_08/2023_PS	2	16/08/2025	19/08/2025	11		R$ 1.420,13
16	ACABAMENTOS PARA FORRO (SANCA DE GESSO, MONTADA NA OBRA). AF_08/2023_PS	2	09/08/2025	12/08/2025	12		R$ 1.262,69
17	APLICAÇÃO MANUAL DE GESSO DESEMPENADO (SEM TALISCAS) EM TETO DE AMBIENTES DE ÁREA ENTRE 5M² E 10M², ESPESSURA DE 0,5CM. AF_03/2023	1	28/08/2025	28/08/2025	13		R$ 383,70
E	**INSTALAÇÕES**						
18	ELETRODUTO TIPO RODAPÉ	1	02/08/2025	04/08/2025	1		R$ 1.317,36
19	ELETRODUTO FLEXÍVEL CORRUGADO, PVC, DN 25 MM (3/4"), PARA CIRCUITOS TERMINAIS, INSTALADO EM PAREDE - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_03/2023	1	07/08/2025	07/08/2025	3		R$ 93,04
20	FECHADURA ELETRÔNICA FR201 OU SIMILAR	1	08/08/2025	08/08/2025	19		R$ 1.618,80
21	CABO DE COBRE FLEXÍVEL ISOLADO, 6 MM², ANTI-CHAMA 450/750 V, PARA CIRCUITOS TERMINAIS - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_03/2023	1	20/08/2025	20/08/2025	15		R$ 88,05
22	VASO SANITÁRIO SIFONADO COM CAIXA ACOPLADA LOUÇA BRANCA, INCLUSO ENGATE FLEXÍVEL EM PLÁSTICO BRANCO, 1/2 X 40CM - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	1	13/08/2025	13/08/2025	16		R$ 667,31
23	ASSENTO SANITÁRIO CONVENCIONAL - FORNECIMENTO E INSTALACAO. AF_01/2020	1	29/08/2025	29/08/2025	17		R$ 62,59
24	PORTA TOALHA BANHO EM METAL CROMADO, TIPO BARRA, INCLUSO FIXAÇÃO. AF_01/2020	1	14/08/2025	14/08/2025	22		R$ 136,45
25	SABONETEIRA PLASTICA TIPO DISPENSER PARA SABONETE LIQUIDO COM RESERVATORIO 800 A 1500 ML, INCLUSO FIXAÇÃO. AF_01/2020	1	09/08/2025	11/08/2025	20		R$ 255,62
26	DEFLETOR ACRÍLICO PARA AR CONDICIONADO SPLIT	1	08/08/2025	08/08/2025	19		R$ 273,14
27	TORNEIRA CROMADA DE MESA, 1/2" OU 3/4", PARA LAVATÓRIO, PADRÃO MÉDIO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	1	09/08/2025	11/08/2025	20		R$ 281,03
E	**DEMOLIÇÃO LIMPEZA E ENTULHOS**						
28	DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	3	07/08/2025	09/08/2025	3		R$ 734,84
29	LIMPEZA DE PISO CERÂMICO OU PORCELANATO UTILIZANDO DETERGENTE NEUTRO E ESCOVAÇÃO MANUAL. AF_04/2019	6	13/08/2025	19/08/2025	16		R$ 1.454,47
30	LIMPEZA DE PORTA DE MADEIRA. AF_04/2019	1	13/08/2025	13/08/2025	16		R$ 13,61
31	LIMPEZA DE REVESTIMENTO CERÂMICO EM PAREDE UTILIZANDO DETERGENTE NEUTRO E ESCOVAÇÃO MANUAL. AF_04/2019	1	13/08/2025	13/08/2025	16		R$ 51,51
32	RETIRADA DE ENTULHO - CAÇAMBA E MOVIMENTAÇÃO	2	21/08/2025	22/08/2025	21		R$ 1.528,87
33	PROTEÇÃO DE PISO - MATERIAL E APLICAÇÃO	3	14/08/2025	16/08/2025	22		R$ 3.365,14



Empresa:	VNS Construção e Incorporação Ltda
CNPJ:	12.186.165/0001-89
Endereço:	Rua Carlos Gracher, 34 - Centro - Busqque/SC
Contato:	(47) 98487-8775

Cliente:	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina
Endereço:	Rua 700, 279 - Centro - Balneário Camboriú/SC

Obra:	Reforma sala comercial

QUANTITATIVO DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA

LISTA DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA

BASE	CODIGO	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD
ETAPA	**97644**	**REMOÇÃO DE PORTAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023**	**M2**	
SINAPI	88309	PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,084
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	3,074
ETAPA	**91292**	**BATENTE PARA PORTA DE MADEIRA, FIXAÇÃO COM ARGAMASSA, PADRÃO POPULAR. FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019**	**UN**	
SINAPI	7319	TINTA ASFALTICA IMPERMEABILIZANTE DISPERSA EM AGUA, PARA MATERIAIS CIMENTICIOS	L	0,167
SINAPI	39027	PREGO DE ACO POLIDO COM CABECA 19 X 36 (3 1/4 X 9)	KG	0,2
SINAPI	88,261	CARPINTEIRO DE ESQUADRIA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,552
SINAPI	88309	PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,362
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,957
SINAPI	88629	ARGAMASSA TRAÇO 1:3 (EM VOLUME DE CIMENTO E AREIA MÉDIA ÚMIDA), PREPARO MANUAL. AF_08/2019	M3	0,022
SINAPI	91287	BATENTE PARA PORTA DE MADEIRA, PADRÃO POPULAR - FORNECIMENTO E MONTAGEM. AF_12/2019	UN	1
ETAPA	**90796**	**KIT DE PORTA-PRONTA DE MADEIRA EM ACABAMENTO MELAMÍNICO BRANCO, FOLHA LEVE OU MÉDIA, E BATENTE METÁLICO, 80X210CM,**	**UN**	
SINAPI	39484	KIT PORTA PRONTA DE MADEIRA, FOLHA LEVE (NBR 15930) DE 800 X 2100 MM, DE 35 MM A 40 MM DE ESPESSURA, COM MARCO EM ACO, NUCLEO COLMEIA,	UN	9
SINAPI	88261	CARPINTEIRO DE ESQUADRIA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	2,643
SINAPI	88309	PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	16,78
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	9,709

SINAPI	88,629	ARGAMASSA TRAÇO 1:3 (EM VOLUME DE CIMENTO E AREIA MÉDIA ÚMIDA), PREPARO MANUAL. AF_08/2019	M3	0,203
ETAPA	**88489**	**PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023**	**M2**	
SINAPI	7356	TINTA LATEX ACRILICA PREMIUM, COR BRANCO FOSCO	L	140,9
SINAPI	88310	PINTOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	100,5
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	33,44
ETAPA	**88488**	**PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM TETO, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023**	**M2**	
SINAPI	7356	TINTA LATEX ACRILICA PREMIUM, COR BRANCO FOSCO	L	36,18
SINAPI	88310	PINTOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	35,92
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	11,94
ETAPA	**88495**	**EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM PAREDE, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MANUAL. AF_04/2023**	**M2**	
SINAPI	3767	LIXA EM FOLHA PARA PAREDE OU MADEIRA, NUMERO 120, COR VERMELHA	UN	23,37
SINAPI	43626	MASSA CORRIDA PARA SUPERFICIES DE AMBIENTES INTERNOS	KG	448,6
SINAPI	88310	PINTOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	151,6
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	50,42
ETAPA	**88494**	**EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM TETO, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MANUAL. AF_04/2023**	**M2**	
SINAPI	3767	LIXA EM FOLHA PARA PAREDE OU MADEIRA, NUMERO 120, COR VERMELHA	UN	5,985
SINAPI	43626	MASSA CORRIDA PARA SUPERFICIES DE AMBIENTES INTERNOS	KG	114,9
SINAPI	88310	PINTOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	79,82
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	26,56
ETAPA	**97632**	**DEMOLIÇÃO DE RODAPÉ CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023**	**M**	
SINAPI	88256	AZULEJISTA OU LADRILHISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,4
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	4,743
ETAPA	**98688**	**RODAPÉ EM POLIESTIRENO, ALTURA 5 CM. AF_09/2020**	**M**	
SINAPI	4791	ADESIVO ACRILICO DE BASE AQUOSA / COLA DE CONTATO	KG	17,68

SINAPI	39829	RODAPE EM POLIESTIRENO, BRANCO, H = *5* CM, E = *1,5* CM	M	71,82
SINAPI	88309	PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	5,514
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	2,768
ETAPA	**97599**	**LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA, COM 30 LÂMPADAS LED DE 2 W, SEM REATOR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_09/2024**	**UN**	
SINAPI	38,774	LUMINARIA DE EMERGENCIA 30 LEDS, POTENCIA 2 W, BATERIA DE LITIO, AUTONOMIA DE 6 HORAS	UN	7
SINAPI	88247	AUXILIAR DE ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,385
SINAPI	88264	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,235
ETAPA	**8**	**LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA - BLOCO AUTÔNOMO TIPO FAROL**	**UN**	
PROP		BLOCO AUTÔNOMO LED 2 FARÓIS 2200 LÚMENS	UN	3
PROP		ELETRICISTA (HORISTA)	H	0,75
ETAPA	**9**	**PLACA - SAÍDA DE EMERGÊNCIA**	**UN**	
PROP		PLACA FOTOLUMINESCENTE SAÍDA 12X24	UN	4
PROP		ELETRICISTA (HORISTA)	H	1
ETAPA	**10**	**PLACA - SAÍDA DE EMERGÊNCIA COM SETA**	**UN**	
PROP		PLACA FOTOLUMINESCENTE SAÍDA 12X24 - COM SETA	UN	4
PROP		ELETRICISTA (HORISTA)	H	1
ETAPA	**97641**	**REMOÇÃO DE FORRO DE GESSO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023**	**M2**	
SINAPI	88269	GESSEIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,337
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,958
ETAPA	**96113**	**FORRO EM PLACAS DE GESSO, PARA AMBIENTES COMERCIAIS. AF_08/2023_PS**	**M2**	
SINAPI	345	ARAME GALVANIZADO 18 BWG, D = 1,24MM (0,009 KG/M)	KG	0,43
SINAPI	3315	GESSO EM PO PARA REVESTIMENTOS/MOLDURAS/SANCAS E USO GERAL	KG	36,14
SINAPI	4812	PLACA DE GESSO PARA FORRO, *60 X 60* CM, ESPESSURA DE 12 MM (SEM COLOCACAO)	M2	20,81
SINAPI	20250	SISAL EM FIBRA / ESTOPA SISAL PARA GESSO	KG	0,151

SINAPI	40547	PARAFUSO ZINCADO, AUTOBROCANTE, FLANGEADO, 4,2 MM X 19 MM	CENTO	0,582
SINAPI	88269	GESSEIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	15,73
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	9,043
ETAPA	**99054**	**ACABAMENTOS PARA FORRO (SANCA DE GESSO, MONTADA NA OBRA). AF_08/2023_PS**	**M2**	
SINAPI	345	ARAME GALVANIZADO 18 BWG, D = 1,24MM (0,009 KG/M)	KG	0,301
SINAPI	3315	GESSO EM PO PARA REVESTIMENTOS/MOLDURAS/SANCAS E USO GERAL	KG	25,3
SINAPI	4812	PLACA DE GESSO PARA FORRO, *60 X 60* CM, ESPESSURA DE 12 MM (SEM COLOCACAO)	M2	14,57
SINAPI	5066	PREGO DE ACO POLIDO COM CABECA 12 X 12	KG	0,044
SINAPI	20250	SISAL EM FIBRA / ESTOPA SISAL PARA GESSO	KG	0,106
SINAPI	40547	PARAFUSO ZINCADO, AUTOBROCANTE, FLANGEADO, 4,2 MM X 19 MM	CENTO	0,408
SINAPI	88269	GESSEIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	15,33
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	8,814
ETAPA	**87412**	**APLICAÇÃO MANUAL DE GESSO DESEMPENADO (SEM TALISCAS) EM TETO DE AMBIENTES DE ÁREA ENTRE 5M² E 10M², ESPESSURA DE 0,5CM.**	**M2**	
SINAPI	3315	GESSO EM PO PARA REVESTIMENTOS/MOLDURAS/SANCAS E USO GERAL	KG	97,56
SINAPI	88269	GESSEIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	4,982
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,578
ETAPA	**11**	**ELETRODUTO TIPO RODAPÉ**	**M**	
PROP		ELETRODUTO TIPO RODAPÉ	M	26,2
PROP		ELETRICISTA (HORISTA)	H	7,86
ETAPA	**91854**	**ELETRODUTO FLEXÍVEL CORRUGADO, PVC, DN 25 MM (3/4"), PARA CIRCUITOS TERMINAIS, INSTALADO EM PAREDE - FORNECIMENTO E**	**M**	
SINAPI	2688	ELETRODUTO PVC FLEXIVEL CORRUGADO, COR AMARELA, DE 25 MM	M	6,096
SINAPI	88247	AUXILIAR DE ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,803
SINAPI	88264	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,804
ETAPA	**16**	**FECHADURA ELETRÔNICA FR201 OU SIMILAR**	**UN**	

PROP		FECHADURA FR 201	UN	2
PROP		ELETRICISTA (HORISTA)	H	2
ETAPA	**91930**	**CABO DE COBRE FLEXÍVEL ISOLADO, 6 MM², ANTI-CHAMA 450/750 V, PARA CIRCUITOS TERMINAIS - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_03/2023**	**M**	
SINAPI	982	CABO DE COBRE, FLEXIVEL, CLASSE 4 OU 5, ISOLACAO EM PVC/A, ANTICHAMA BWF-B, 1 CONDUTOR, 450/750 V, SECAO NOMINAL 6 MM2	M	7,455
SINAPI	21127	FITA ISOLANTE ADESIVA ANTICHAMA, USO ATE 750 V, EM ROLO DE 19 MM X 5 M	UN	0,047
SINAPI	88247	AUXILIAR DE ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,305
SINAPI	88264	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,306
ETAPA	**86931**	**VASO SANITÁRIO SIFONADO COM CAIXA ACOPLADA LOUÇA BRANCA, INCLUSO ENGATE FLEXÍVEL EM PLÁSTICO BRANCO, 1/2 X 40CM -**	**UN**	
SINAPI	86885	ENGATE FLEXÍVEL EM PLÁSTICO BRANCO, 1/2" X 40CM - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1
SINAPI	86,888	VASO SANITÁRIO SIFONADO COM CAIXA ACOPLADA LOUÇA BRANCA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1
ETAPA	**100849**	**ASSENTO SANITÁRIO CONVENCIONAL - FORNECIMENTO E INSTALACAO. AF_01/2020**	**UN**	
SINAPI	377	ASSENTO SANITARIO DE PLASTICO, TIPO CONVENCIONAL	UN	1
SINAPI	88267	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,153
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,048
ETAPA	**95543**	**PORTA TOALHA BANHO EM METAL CROMADO, TIPO BARRA, INCLUSO FIXAÇÃO. AF_01/2020**	**UN**	
SINAPI	21102	PORTA TOALHA BANHO EM METAL CROMADO, TIPO BARRA	UN	3
SINAPI	88267	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,896
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,597
ETAPA	**95547**	**SABONETEIRA PLASTICA TIPO DISPENSER PARA SABONETE LIQUIDO COM RESERVATORIO 800 A 1500 ML, INCLUSO FIXAÇÃO. AF_01/2020**	**UN**	
SINAPI	11758	SABONETEIRA PLASTICA TIPO DISPENSER PARA SABONETE LIQUIDO COM RESERVATORIO 800 A 1500 ML	UN	3
SINAPI	88,267	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,948
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,298
ETAPA	**15**	**DEFLETOR ACRÍLICO PARA AR CONDICIONADO SPLIT**	**UN**	
PROP		DEFLETOR EM ACRÍLICO PARA AR CONDICIONADO SPLIT	UN	1

PROP		ELETRICISTA (HORISTA)	H	0,25
ETAPA	**86915**	**TORNEIRA CROMADA DE MESA, 1/2" OU 3/4", PARA LAVATÓRIO, PADRÃO MÉDIO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020**	**UN**	
SINAPI	3146	FITA VEDA ROSCA, EM PTFE, ROLO DE 18 MM X 10 M (L X C)	UN	0,02
SINAPI	36791	TORNEIRA METALICA CROMADA DE MESA PARA LAVATORIO, BICA ALTA, COM AREJADOR	UN	1
SINAPI	88267	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,096
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,03
ETAPA	**97633**	**DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023**	**M2**	
SINAPI	88256	AZULEJISTA OU LADRILHISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	4,832
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	16,25
ETAPA	**99804**	**LIMPEZA DE PISO CERÂMICO OU PORCELANATO UTILIZANDO DETERGENTE NEUTRO E ESCOVAÇÃO MANUAL. AF_04/2019**	**M2**	
SINAPI	44329	DETERGENTE NEUTRO USO GERAL, CONCENTRADO	L	1,064
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	44,58
ETAPA	**99822**	**LIMPEZA DE PORTA DE MADEIRA. AF_04/2019**	**M2**	
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,423
ETAPA	**99807**	**LIMPEZA DE REVESTIMENTO CERÂMICO EM PAREDE UTILIZANDO DETERGENTE NEUTRO E ESCOVAÇÃO MANUAL. AF_04/2019**	**M2**	
SINAPI	44329	DETERGENTE NEUTRO USO GERAL, CONCENTRADO	L	0,124
SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	1,529
ETAPA	**12**	**RETIRADA DE ENTULHO - CAÇAMBA E MOVIMENTAÇÃO**	**UN**	
PROP		CAÇAMBA DE ENTULHO 6M3	UN	1
PROP		AUXILIAR DE PEDREIRO (HORISTA)	H	16
ETAPA	**13**	**PROTEÇÃO DE PISO - MATERIAL E APLICAÇÃO**	**M2**	
PROP		PROTETOR DE PISO DO TIPO "SALVA PISO"	M2	180
PROP		FITA CREPE / MARCAÇÃO LARGA 48MM	M2	180
PROP		AUXILIAR DE PEDREIRO (HORISTA)	H	18

MEMORIAL DESCRITIVO – EXECUÇÃO DE REFORMA

Cliente: Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI-SC
Endereço da Obra: Rua 700, 279 - Centro - Balneário Camboriú/SC
Responsável Técnico: Eng. Civil João Felipe Pacheco – CREA/SC 137.150-9

VNS Construção e Incorporação Ltda
CNPJ: 12.186.165/0001-89
Data: Maio/2025

---

1. Introdução

Este memorial descreve as etapas e os materiais necessários para a reforma de uma sala comercial, incluindo a remoção de elementos antigos, adequação de sistemas e instalação de novos componentes. O objetivo é entregar um espaço funcional e esteticamente adequado, seguindo as normas técnicas vigentes.

---

2. Etapas de Execução

- - Aplicação de manta do tipo 'salva piso' para proteção do piso existente durante a reforma.
- - Remoção de portas sem reaproveitamento, garantindo o descarte em local licenciado para o mesmo
- - Demolição de pisos soltos em parede da cozinha, respeitando a facha para a execução de acabamento do tipo “saia e blusa”, mantendo os pisos na altura determinada em projeto e procedendo com a regularização com massa corrida e pintura.
- - Reparos em forro de gesso.
- - Realizar acabamento de gesso para esconder dreno do ar condicionado no 2º piso entre sala do corretor e banheiro,
- - Instalação de Luminária no mesmo local acima;
- - Retirada do espelho do banheiro em frente a sala do corretor e instalação no banheiro da sala do fiscal Lúcio;
- Trocar todo o rodateto do banheiro da sala do fiscal Lúcio,
- - Realizar reparos necessários nos quadros de energia existentes, garantindo acabamento para os mesmos.
- - No piso térreo embutir dreno do ar condicionado que fica no corredor do banheiro dentro da parede de gesso acartonado;
- - No 2º piso fazer acabamento de gesso para esconder dreno de ar condicionado na sala de reuniões;
- - Instalação de kit de porta-pronta de madeira com acabamento melamínico branco, com marco, alizares, dobradiças e fechadura. **(9 portas e uma caixa de portas).**
- - Retirada de rodapé existente no piso térreo e aplicação de rodapé de poliestireno no local

do existente (aproximadamente 53,60m)

- Pintura dos rodapés do 2º piso (aproximadamente 94m),
- Troca das canaletas de passagem de fiação de lógica existentes no 2 piso:
  1. Sala do corretor: **6,2m** (canaleta com divisória para passagem de 2 fios de lógica e um de elétrica para a mesa existente e 1 fio de lógica e um de elétrica para a impressora);
  2. Do rack até sala do fiscal Lúcio: **23m** (canaleta grande para passagens de vários fios de lógica)
- - No piso térreo: Manutenção em canaletas de fiação aparentes, verificar locais onde seja possível o caminhamento pelo gesso, ou por dentro das paredes de gesso acartonado existente, embutir os eletrodutos nas paredes.
- - No piso térreo descer o rack do teto para o chão com passagem dos fios por dentro da parede.
- - Na sala do fiscal Lúcio (2º piso), adequar eletroduto da fiação existente para o chuveiro.
- - Instalação de um defletor de ar condicionado na sala de atendimento (material e mão de obra inclusos);
- - Instalação de 3 Toalheiros Interfolhado marca/modelo PREMISSE INVOQ Branca e 3 Saboneteiras de abastecer marca/modelo PREMISSE INVOQ Compacta branca (material e mão de obra inclusos)
  - Instalação de 2 fechaduras eletrônicas da marca/modelo Intelbras nas salas dos fiscais (material e mão de obra inclusos): Fechadura Intelbras FR201 ou similar, compatível com cartão Intelbras TH 2000 MF 13,56MHz
- - Reparo na porta corta-fogo existente, destravando e troca completa de mecanismo, deixando a mesma funcional.
- - Reparos na porta de entrada da sala, manutenção no sistema de amortecimento de abertura.
- - Deverá ser realizada a troca do vasos sanitário, na sala do fiscal, incluindo prolongador, assento e anel de vedação.
- - Pintura de parede e forro de gesso com tinta acrílica, após regularização com massa corrida.
- - Reparo nas unidades de ar-condicionado existentes, prever a pintura ou o envelopamento dos aparelhos com aparência amarelada, e a instalação de um (01) defletor de ar no local indicado
- - Adequação do sistema preventivo contra incêndio com placas de saída e luminárias de emergência.
- - Limpeza geral da obra.

3. Especificações dos Materiais e Quantidades

Abaixo estão listados os materiais a serem utilizados na reforma, bem como sua especificação mínima requerida.

Para garantir a qualidade e durabilidade dos serviços realizados, importante salientar que por se tratar de uma reforma, pode ocorrer variações na quantidade e especificação dos itens.

BASE	CODIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD
SINAPI	4791	ADESIVO ACRILICO DE BASE AQUOSA / COLA DE CONTATO	KG	13,20
SINAPI	345	ARAME GALVANIZADO 18 BWG, D =1,24MM (0,009KG/M)	KG	0,74
SINAPI	88629	ARGAMASSA TRAÇO 1:3 (EM VOLUME DE CIMENTO E AREIA MÉDIA ÚMIDA), PREPARO MANUAL. AF_08/2019	M3	0,20
SINAPI	377	ASSENTO SANITARIO DE PLASTICO, TIPO CONVENCIONAL	UN	1,00
PROP		BLOCO AUTÔNOMO LED 2 FARÓIS 2200 LÚMENS	UN	3,00
SINAPI	982	CABO DE COBRE, FLEXIVEL, CLASSE 4 OU 5, ISOLACAO EM PVC/A, ANTICHAMA BWF-B, 1 CONDUTOR, 450/750 V, SECAO NOMINAL 6 MM2	M	7,46
PROP		CAÇAMBA DE ENTULHO 6M3	UN	2,00
SINAPI	6142	CONJUNTO DE LIGACAO AJUSTAVEL, PARA VASO / BACIA SANITARIA, EM PLASTICO BRANCO, COM TUBO, CANOPLA E ESPUDE	UN	1,00
PROP		DEFLETOR EM ACRÍLICO PARA AR CONDICIONADO SPLIT	UN	1,00
SINAPI	44329	DETERGENTE NEUTRO USO GERAL, CONCENTRADO	L	1,67
SINAPI	2688	ELETRODUTO PVC FLEXIVEL CORRUGADO, COR AMARELA, DE 25 MM	M	6,10
PROP		FITA CREPE / MARCAÇÃO LARGA 48MM	M2	180,00
SINAPI	21127	FITA ISOLANTE ADESIVA ANTICHAMA, USO ATE 750V, EM ROLO DE 19 MM X 5 M	UN	0,06
SINAPI	3146	FITA VEDA ROSCA, EM PTFE, ROLO DE 18 MM X 10M (L X C)	UN	0,02
SINAPI	3315	GESSO EM PO PARA REVESTIMENTOS/MOLDURAS/SANCAS E USO GERAL	KG	159,24

PROP		KIT PORTA PRONTA DE MADEIRA, FOLHA LEVE (NBR 15930), COM MARCO EM ACO, NUCLEO COLMEIA, CAPA LISA EM HDF, ACABAMENTO MELAMINICO BRANCO (INCLUI MARCO, ALIZARES, DOBRADICAS E FECHADURA)	UN	9,00
SINAPI	3767	LIXA EM FOLHA PARA PAREDE OU MADEIRA, NUMERO 120, COR VERMELHA	UN	31,08
SINAPI	38774	LUMINARIA DE EMERGENCIA 30 LEDS, POTENCIA 2 W, BATERIA DE LITIO, AUTONOMIA DE 6 HORAS	UN	7,00
SINAPI	43626	MASSA CORRIDA PARA SUPERFICIES DE AMBIENTES INTERNOS	KG	564,82
SINAPI	40547	PARAFUSO ZINCADO, AUTOBROCANTE, FLANGEADO, 4,2 MM X 19 MM	CENTO	1,00
SINAPI	4812	PLACA DE GESSO PARA FORRO, *60 X 60* CM, ESPESSURA DE 12 MM (SEM COLOCACAO)	M2	35,41
PROP		PLACA FOTOLUMINESCENTE SAÍDA 12X24	UN	4,00
PROP		PLACA FOTOLUMINESCENTE SAÍDA 12X24 - COM SETA	UN	4,00
SINAPI	5066	PREGO DE ACO POLIDO COM CABECA 12 X 12	KG	0,05
PROP		PROTETOR DE PISO DO TIPO "SALVA PISO"	M2	180,00
SINAPI	39829	RODAPE EM POLIESTIRENO, BRANCO, H = *5* CM, E = *1,5* CM	M	53,60
SINAPI	11758	SABONETEIRA PLASTICA TIPO DISPENSER PARA SABONETE LIQUIDO COM RESERVATORIO 800 A 1500 ML	UN	3,00
SINAPI	20250	SISAL EM FIBRA / ESTOPA SISAL PARA GESSO	KG	0,27
SINAPI	7356	TINTA LATEX ACRILICA PREMIUM, COR BRANCO FOSCO	L	177,18

SINAPI	36791	TORNEIRA METALICA CROMADA DE MESA PARA LAVATORIO, BICA ALTA, COM AREJADOR	UN	1,00
SINAPI	95469	VASO SANITARIO SIFONADO COM CAIXA ACOPLADA COM LOUÇA BRANCA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1,00

Nota:
Todos os materiais devem ser de boa qualidade, conforme as normas e certificações vigentes.

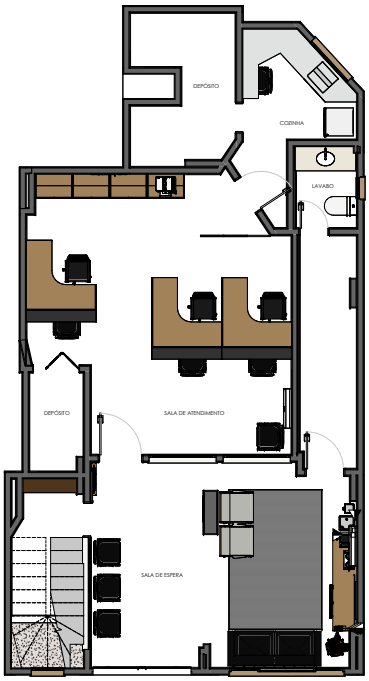
As quantidades do presente memorial são oriundas das composições de custo unitário, para fins comerciais e aquisição dos materiais, será necessário arredondamento para as quantidades padrão de mercado.

Por se tratar de reforma, admite-se variação nas quantidades informadas e a possibilidade de alguns itens ocasionais não contidos na proposta.

---

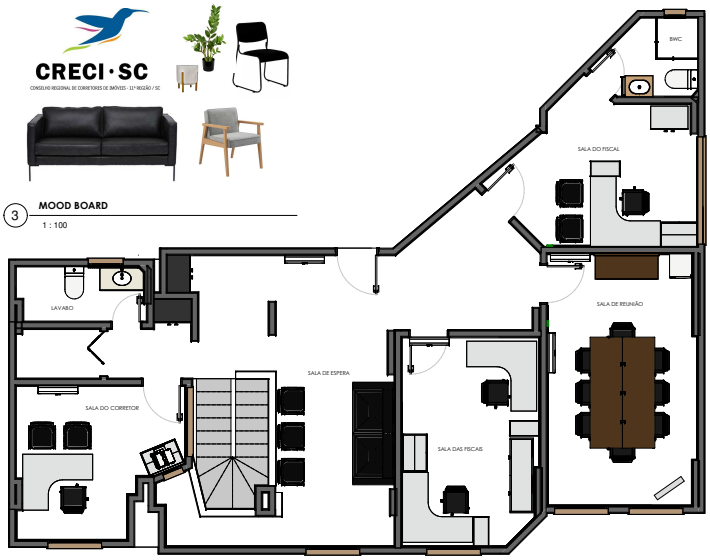
4. Considerações Técnicas

Os procedimentos descritos neste memorial têm como objetivo garantir uma reforma eficiente, atendendo às normas técnicas vigentes e promovendo a qualidade dos serviços e materiais utilizados. As etapas incluem desde a remoção e substituição de elementos existentes até a instalação de novos componentes, como portas, rodapés, telas mosquiteiras, adequação do sistema elétrico e de lógica, pintura e sinalização de emergência. O detalhamento dos materiais, suas qualidades mínimas e quantidades asseguram que os padrões de durabilidade, segurança e funcionalidade sejam alcançados. Por fim, a limpeza e proteção do espaço durante a execução das atividades são essenciais para a conservação e entrega do ambiente em perfeito estado.



1 **PVTO. TÉRREO - LAYOUT MOBILIÁRIO**
1 : 50

3 **MOOD BOARD**
1 : 100

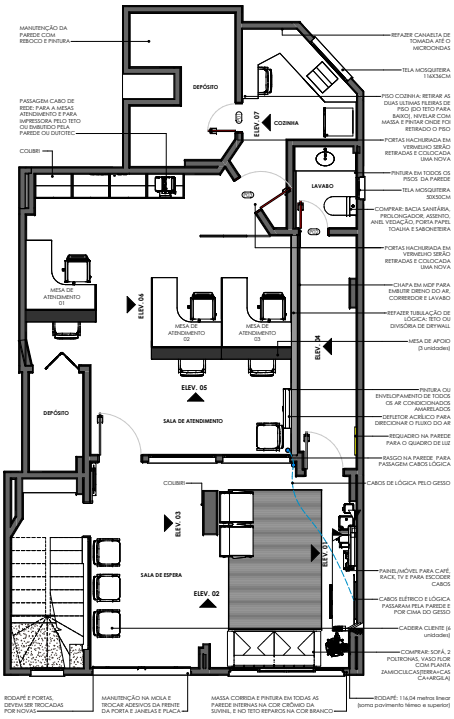


2 **PAVTO. SUPERIOR - LAYOUT MOBILIÁRIO**
1 : 50

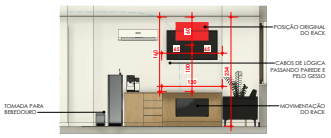
PROPRIETÁRIO | RESPONSÁVEL TÉCNICO

VNS Engenharia
Eng. Civil João Felipe Pacheco
CREA-SC 137.150-9
RUA CARLOS GRACHER, 34 - SL01
CENTRO, BRUSQUE/SC - 88351-040
Fone: (47) 99117 8956

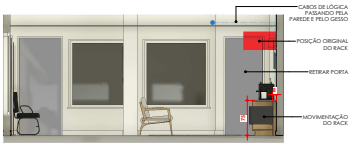
DATA: 03/07/2025	REVISÃO: R003	ARQUIVO: CRECI-BC-R002	DESENHO: Karoline Mafra Vargas
PROPRIETÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA – CRECI – 11ª REGIÃO/SC			ÁREA: 206,68 m²
OBRA: PROJETO DE REFORMA - CRECI/SC - Delegacia Regional de Balneário Camboriú			ESCALA: INDICADA
ENDEREÇO: Condomínio Edifício Dom Virgilio - R. 700, 279 - Centro, Balneário Camboriú - SC, 88330-618			ASSUNTO: ARQUITETÔNICO E INTERIORES
REFERÊNCIA: LAYOUT MOBILIÁRIOS, MOOD BOARD			PRANCHA: 01/07



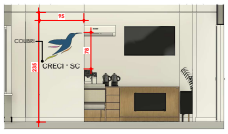
1 **PVTO. TÉRREO - ALTERAÇÕES CIVIS**
1 : 50



2 **ELEV. 01**
1 : 50



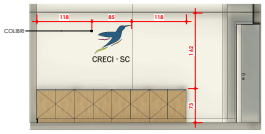
3 **ELEV. 02**
1 : 50



4 **ELEV. 03**
1 : 50

5 **ELEV. 06**
1 : 50

6 **ELEV. 04**
1 : 50



7 **ELEV. 05**
1 : 50

8 **ELEV. 07**
1 : 50

TABELA DE PORTAS

Cód.	Dimensões			Descrição	Fase criada
	Quant.	Largura	Altura		
P01	1	60 cm	170 cm	Porta de Madeira com uma folha de abrir	Existente
P02	1	60 cm	210 cm	Porta de Madeira com uma folha de abrir	Existente
P03	5	80 cm	210 cm	Porta de Madeira com uma folha de abrir	Existente
P04	1	70 cm	210 cm	Porta de Madeira com uma folha de abrir	Existente
P05	1	60 cm	210 cm	Porta de Madeira com uma folha de abrir	Existente

9 **TABELA DE ESQUADRIAS**
SEM ESCALA

NOTA GERAL:
- Deverão ser colocadas novas fomadas RJ 45 nos locais jó existentes e cabos Cat6 se necessário (caso não seja possível utilizar o jó existente);
- Pintura nova das paredes e teto;
- Reparo no gesso;
- Reparo das paredes que foram abertas para passagem de fios e onde tenha umidade, reboco soltando, cantos batidos, etc;
- Troca de todas as portas de madeira e rodapé;
- Luminárias de emergência e placas de saída (é importante seguir as normas e instruções do Corpo de Bombeiros de SC).

10 **NOTA GERAL**
1 : 50

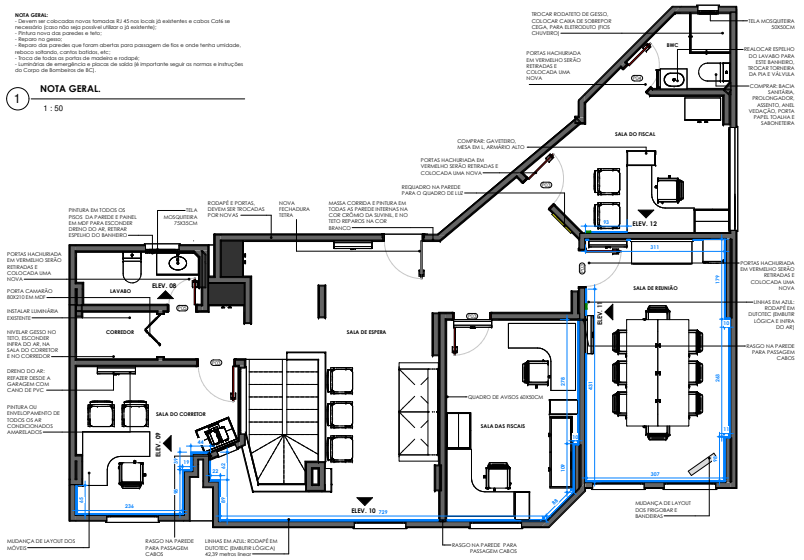
PROPRIETÁRIO | RESPONSÁVEL TÉCNICO

VNS Engenharia
Eng. Civil João Felipe Pacheco
CREA-SC 137.150-9
RUA CARLOS GRACHER, 34 - SL01
CENTRO, BRUSQUE/SC - 88351-040
Fone: (47) 99117 8956

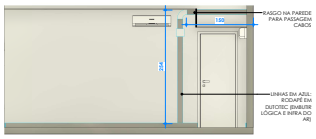
DATA: 03/07/2025	REVISÃO: R003	ARQUIVO: CRECI-BC-R002	DESENHO: Karoline Mafra Vargas
PROPRIETÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA – CRECI – 11ª REGIÃO/SC			ÁREA: 206,68 m²
OBRA: PROJETO DE REFORMA - CRECI/SC - Delegacia Regional de Balneário Camboriú			ESCALA: INDICADA
ENDEREÇO: Condomínio Edifício Dom Virgilio - R. 700, 279 - Centro, Balneário Camboriú - SC, 88330-618			ASSUNTO: ARQUITETÔNICO E INTERIORES
REFERÊNCIA: PROJETO DE ALTERAÇÕES CIVIS - TÉRREO			PRANCHA: 02/ 07

NOTA GERAL:
- Devem ser colocadas novas tomadas RJ 45 nos locais jã existentes e cabos Cat6 se necessário (caso não seja possível utilizar o jã existente);
- Pintura nova das paredes e teto;
- Reparo no gesso;
- Reparo dos piso cerâmico, onde forem abertos para passagem de fios e onde tenha umidade, infiltração, rachaduras, manchas bolhas, etc;
- Troca de todas as portas de madeira e rodapã;
- Luminárias de emergência e placas de sidio (ã importante seguir as normas e instruções do Corpo de Bombeiros de SC).

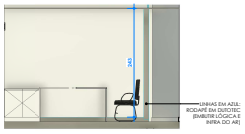
1 **NOTA GERAL.**
1 : 50



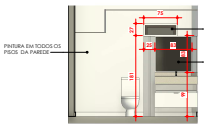
2 **PAVTO. SUPERIOR - ALTERAÇÕES CIVIS**
1 : 50



6 **ELEV. 11**
1 : 50

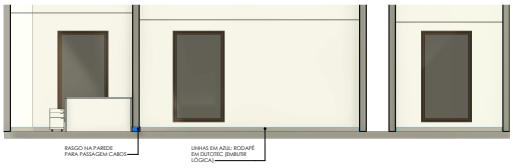


7 **ELEV. 12**
1 : 50



3 **ELEV. 08**
1 : 50

4 **ELEV. 09**
1 : 50

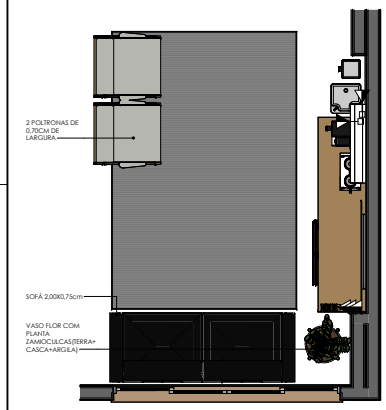


5 **ELEV. 10**
1 : 50

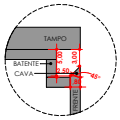
PROPRIETÁRIO | RESPONSÁVEL TÉCNICO

Eng. Civil João Felipe Pacheco
CREA-SC 137.150-9
RUA CARLOS GRACHER, 34 - SL01
CENTRO, BRUSQUE/SC - 88351-040
Fone: (47) 99117 8956

DATA: 03/07/2025	REVISÃO: R003	ARQUIVO: CRECI-BC-R002	DESENHO: Karoline Mafra Vargas
PROPRIETÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA – CRECI – 11ª REGIÃO/SC			ÁREA: 206,68 m²
OBRA: PROJETO DE REFORMA - CRECI/SC - Delegacia Regional de Balneário Camboriú			ESCALA: INDICADA
ENDEREÇO: Condomínio Edifício Dom Virgilio - R. 700, 279 - Centro, Balneário Camboriú - SC, 88330-618			ASSUNTO: ARQUITETÔNICO E INTERIORES
REFERÊNCIA: PROJETO DE ALTERAÇÕES CIVIS - SUPERIOR			PRANCHA: 03/ 07

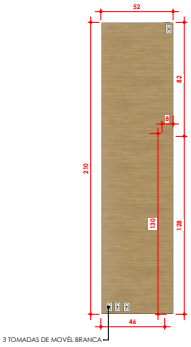


1 **INTERIORES - ESPERA TÉRREO**
1 : 30

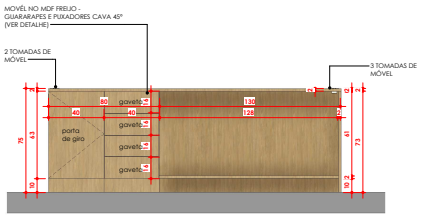


2 **DET. PUXADOR CAVA 45°**
1 : 5

3 **3D**



4 **PLANTA BAIXA**
1 : 20

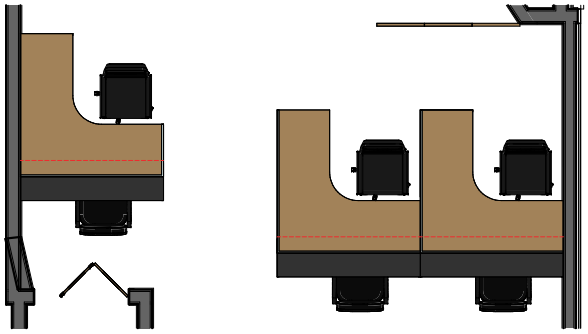


5 **VISTA FRONTAL**
1 : 20

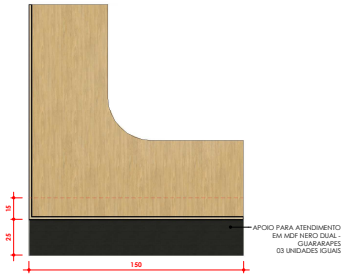
PROPRIETÁRIO | RESPONSÁVEL TÉCNICO

Eng. Civil João Felipe Pacheco
CREA-SC 137.150-9
RUA CARLOS GRACHER, 34 - SL01
CENTRO, BRUSQUE/SC - 88351-040
Fone: (47) 99117 8956

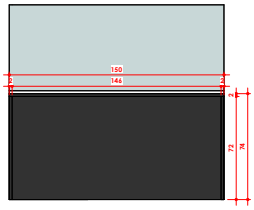
DATA: 03/07/2025	REVISÃO: R003	ARQUIVO: CRECI-BC-R002	DESENHO: Karoline Mafra Vargas
PROPRIETÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA – CRECI – 11ª REGIÃO/SC			ÁREA: 206,68 m²
OBRA: PROJETO DE REFORMA - CRECI/SC - Delegacia Regional de Balneário Camboriú			ESCALA: INDICADA
ENDEREÇO: Condomínio Edifício Dom Virgilio - R. 700, 279 - Centro, Balneário Camboriú - SC, 88330-618			ASSUNTO: ARQUITETÔNICO E INTERIORES
REFERÊNCIA: PROJETO DE EXECUÇÃO- INTERIORES			PRANCHA: 04/ 07



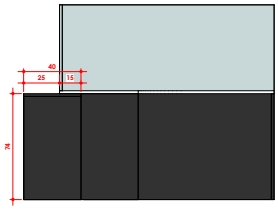
1 **INTERIORES - ATENDIMENTO**
1 : 30



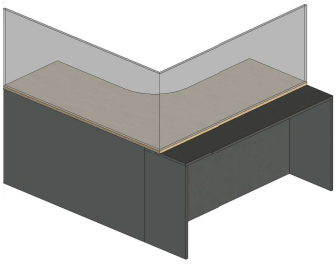
2 **PLANTA BAIXA**
1 : 20



3 **VISTA FRONTAL**
1 : 20



4 **VISTA LATERAL**
1 : 20



5 **3D**

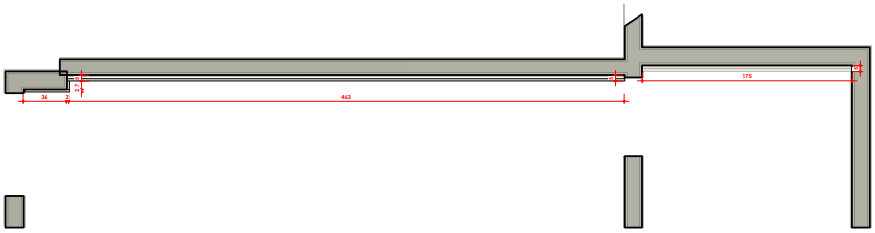
PROPRIETÁRIO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

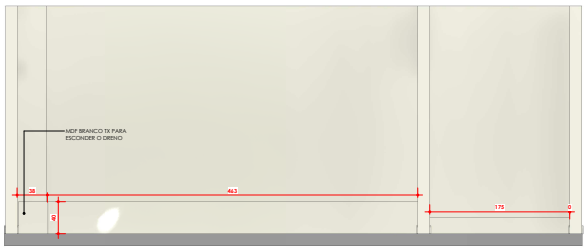
VNS Engenharia

Eng. Civil João Felipe Pacheco
CREA-SC 137.150-9
RUA CARLOS GRACHER, 34 - SL01
CENTRO, BRUSQUE/SC - 88351-040
Fone: (47) 99117 8956

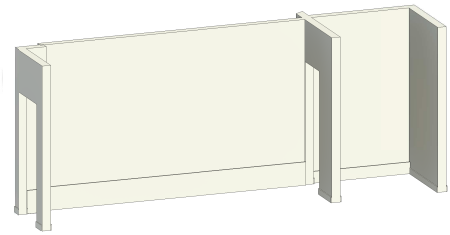
DATA: 03/07/2025	REVISÃO: R003	ARQUIVO: CRECI-BC-R002	DESENHO: Karoline Mafra Vargas
PROPRIETÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA – CRECI – 11ª REGIÃO/SC			ÁREA: 206,68 m²
OBRA: PROJETO DE REFORMA - CRECI/SC - Delegacia Regional de Balneário Camboriú			ESCALA: INDICADA
ENDEREÇO: Condomínio Edifício Dom Virgilio - R. 700, 279 - Centro, Balneário Camboriú - SC, 88330-618			ASSUNTO: ARQUITETÔNICO E INTERIORES
REFERÊNCIA: PROJETO DE EXECUÇÃO- INTERIORES			PRANCHA: **05/ 07**



1 **PLANTA BAIXA**
1 : 20



2 **VISTA FRONTAL**
1 : 30



3 **3D**

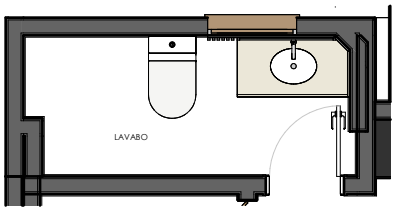
PROPRIETÁRIO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

VNS Engenharia

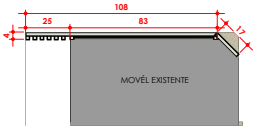
Eng. Civil João Felipe Pacheco
CREA-SC 137.150-9
RUA CARLOS GRACHER, 34 - SL01
CENTRO, BRUSQUE/SC - 88351-040
Fone: (47) 99117 8956

DATA: 03/07/2025	REVISÃO: R003	ARQUIVO: CRECI-BC-R002	DESENHO: Karoline Mafra Vargas
PROPRIETÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA – CRECI – 11ª REGIÃO/SC			ÁREA: 206,68 m²
OBRA: PROJETO DE REFORMA - CRECI/SC - Delegacia Regional de Balneário Camboriú			ESCALA: INDICADA
ENDEREÇO: Condomínio Edifício Dom Virgilio - R. 700, 279 - Centro, Balneário Camboriú - SC, 88330-618			ASSUNTO: ARQUITETÔNICO E INTERIORES
REFERÊNCIA: PROJETO DE EXECUÇÃO- INTERIORES			PRANCHA: **06/ 07**



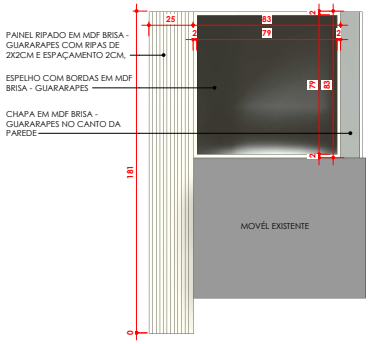
1 **INTERIORES - LAVABO SUPERIOR**

1 : 30



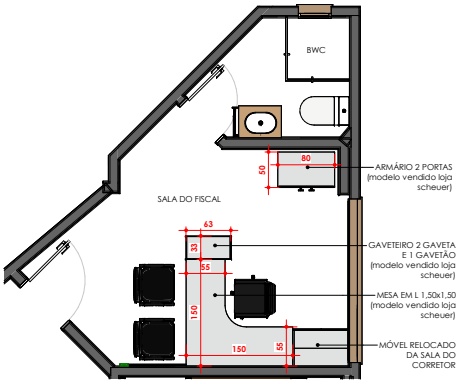
2 **PLANTA BAIXA**

1 : 20



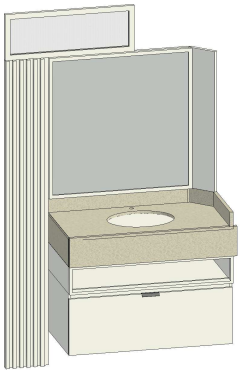
4 **VISTA FRONTAL**

1 : 20



3 **INTERIORES - SALA FISCAL + BWC**

1 : 50



5 **3D**

PROPRIETÁRIO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

VNS Engenharia

Eng. Civil João Felipe Pacheco
CREA-SC 137.150-9
RUA CARLOS GRACHER, 34 - SL01
CENTRO, BRUSQUE/SC - 88351-040
Fone: (47) 99117 8956

DATA:	REVISÃO:	ARQUIVO:	DESENHO:
03/07/2025	R003	CRECI-BC-R002	Karoline Mafra Vargas

PROPIETÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA – CRECI – 11ª REGIÃO/SC	ÁREA: 206,68 m²
OBRA: PROJETO DE REFORMA - CRECI/SC - Delegacia Regional de Balneário Camboriú	ESCALA: INDICADA
ENDEREÇO: Condomínio Edifício Dom Virgilio - R. 700, 279 - Centro, Balneário Camboriú - SC, 88330-618	ASSUNTO: ARQUITETÔNICO E INTERIORES
REFERÊNCIA: PROJETO DE EXECUÇÃO- INTERIORES	PRANCHA: **07/ 07**

Empresa:	VNS Construção e Incorporação Ltda
CNPJ:	12.186.165/0001-89
Endereço:	Rua Carlos Gracher, 34 - Centro - Busqque/SC
Contato:	(47) 98487-8775

Cliente:	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina
Endereço:	Rua 700, 279 - Centro - Balneário Camboriú/SC

Obra:	Reforma sala comercial

ORÇAMENTO ANALÍTICO

COMPOSIÇÃO DE BDI (BENEFICIOS E DESPESAS INDIRETAS)					
DESPESAS INDIRETAS					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**VALOR**	**TAXA**	**POR TAXA**	**POR VALOR**
	ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R$ 2.408,82	5,50%	5,50%	
	DESPESAS FINANCEIRAS	R$ 608,77	1,39%	1,39%	
	SEGURO + GARANTIA	R$ 437,97	1,00%	1,00%	
	RISCO	R$ 556,22	1,27%	1,27%	
		R$	0,0%		
		R$	0,0%		
		R$	0,0%

IMPOSTOS					
	COFINS	R$1.790,36	3,00%	3,00%	
	PIS	R$387,91	0,65%	0,65%	
	ISSQN	R$2.983,93	5,00%	5,00%	
	IRPJ	R$716,14	1,20%	1,20%	
	CSLL	R$644,53	1,08%	1,08%	
		R$	0,00%		
		R$	0,00%		
		R$	0,00%		
		R$	0,00%		
		R$	0,00%		
		R$	0,00%		
CUSTO TOTAL IMPOSTOS		R$	6.522,87	10,93%	
CUSTO DESPESAS INDIRETAS + LUCRO + IMPOSTO			R$ 15.881,85	29,1%	
CUSTO BRUTO			**R$**		**43.796,74**
VALOR BRUTO			**R$**		**47.808,52**
PREÇO DE VENDA			**R$**		**59.678,60**
BDI			**36,2626389%**		

VNS Construção e Incorporação Ltda

CNPJ: 12.186.165/0001-89
Site:-
Tel:(47)98487-8775
E-mail:joao.felipe@live.com

ORÇAMENTO ANALÍTICO

Tipo de obra: Reforma sala comercial

Cliente:Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina | Tel: | Cel:

Endereço:700, n° 279, Centro, Balneário Camboriú - SC

E-mail: | Data de elaboração da proposta: 03/07/2025

Endereço da obra: 700, n° 279, Centro, Balneário Camboriú - SC | Data de validade da proposta: 01/09/2025

REF		
	1	SINAPI
	2	TCPO
	3	PRÓPRIA

REF	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNI	QTD	VALOR UNI	VALOR TOTAL
E		**ABERTURAS**				
1	97644	REMOÇÃO DE PORTAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	M2	10	R$ 14,68	R$ 146,75
1	91292	BATENTE PARA PORTA DE MADEIRA, FIXAÇÃO COM ARGAMASSA, PADRÃO POPULAR. FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019	UN	1	R$ 501,80	R$ 501,80
1	90796	KIT DE PORTA-PRONTA DE MADEIRA EM ACABAMENTO MELAMÍNICO BRANCO, FOLHA LEVE OU MÉDIA, E BATENTE METÁLICO, 80X210CM, FIXAÇÃO COM ARGAMASSA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019	UN	9	R$ 937,35	R$ 8.436,16
E		**PINTURA**				
1	88489	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	M2	617	R$ 17,40	R$ 10.736,26
1	88488	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM TETO, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	M2	158	R$ 21,01	R$ 3.328,25
1	88495	EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM PAREDE, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MANUAL. AF_04/2023	M2	617	R$ 17,85	R$ 11.013,70
1	88494	EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM TETO, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MANUAL. AF_04/2023	M2	158	R$ 32,53	R$ 5.139,09
E		**RODAPÉ**				
1	97632	DEMOLIÇÃO DE RODAPÉ CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	M	54	R$ 3,99	R$ 214,00
1	98688	RODAPÉ EM POLIESTIRENO, ALTURA 5 CM. AF_09/2020	M	54	R$ 68,92	R$ 3.694,20

E		**PPCI**				
1	97599	LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA, COM 30 LÂMPADAS LED DE 2 W, SEM REATOR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_09/2024	UN	7	R$ 28,34	R$ 198,40
3	8	LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA - BLOCO AUTÔNOMO TIPO FAROL	UN	3	R$ 285,81	R$ 857,43
3	9	PLACA - SAÍDA DE EMERGÊNCIA	UN	4	R$ 43,62	R$ 174,47
3	10	PLACA - SAÍDA DE EMERGÊNCIA COM SETA	UN	4	R$ 46,08	R$ 184,34
E		**FORRO DE GESSO**				
1	97641	REMOÇÃO DE FORRO DE GESSO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	M2	10,1	R$ 4,50	R$ 45,42
1	96113	FORRO EM PLACAS DE GESSO, PARA AMBIENTES COMERCIAIS. AF_08/2023_PS	M2	20	R$ 71,01	R$ 1.420,13
1	99054	ACABAMENTOS PARA FORRO (SANCA DE GESSO, MONTADA NA OBRA). AF_08/2023_PS	M2	14	R$ 90,19	R$ 1.262,69
1	87412	APLICAÇÃO MANUAL DE GESSO DESEMPENADO (SEM TALISCAS) EM TETO DE AMBIENTES DE ÁREA ENTRE 5M² E 10M², ESPESSURA DE 0,5CM. AF_03/2023	M2	10,1	R$ 37,99	R$ 383,70
E		**INSTALAÇÕES**				
3	11	ELETRODUTO TIPO RODAPÉ	M	26,2	R$ 50,28	R$ 1.317,36
1	91854	ELETRODUTO FLEXÍVEL CORRUGADO, PVC, DN 25 MM (3/4"), PARA CIRCUITOS TERMINAIS, INSTALADO EM PAREDE - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_03/2023	M	6	R$ 15,51	R$ 93,04
3	16	FECHADURA ELETRÔNICA FR201 OU SIMILAR	UM	2	R$ 809,40	R$ 1.618,80
1	91930	CABO DE COBRE FLEXÍVEL ISOLADO, 6 MM², ANTI-CHAMA 450/750 V, PARA CIRCUITOS TERMINAIS - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_03/2023	M	6	R$ 14,68	R$ 88,05
1	86931	VASO SANITÁRIO SIFONADO COM CAIXA ACOPLADA LOUÇA BRANCA, INCLUSO ENGATE FLEXÍVEL EM PLÁSTICO BRANCO, 1/2 X 40CM - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	R$ 667,31	R$ 667,31
1	100849	ASSENTO SANITÁRIO CONVENCIONAL - FORNECIMENTO E INSTALACAO. AF_01/2020	UN	1	R$ 62,59	R$ 62,59
1	95543	PORTA TOALHA BANHO EM METAL CROMADO, TIPO BARRA, INCLUSO FIXAÇÃO. AF_01/2020	UN	3	R$ 45,48	R$ 136,45

1	95547	SABONETEIRA PLASTICA TIPO DISPENSER PARA SABONETE LIQUIDO COM RESERVATORIO 800 A 1500 ML, INCLUSO FIXAÇÃO. AF_01/2020	UN	3	R$ 85,21	R$ 255,62
3	15	DEFLETOR ACRÍLICO PARA AR CONDICIONADO SPLIT	UN	1	R$ 273,14	R$ 273,14
1	86915	TORNEIRA CROMADA DE MESA, 1/2" OU 3/4", PARA LAVATÓRIO, PADRÃO MÉDIO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	R$ 281,03	R$ 281,03
E		**DEMOLIÇÃO LIMPEZA E ENTULHOS**				
1	97633	DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	M2	21	R$ 34,99	R$ 734,84
1	99804	LIMPEZA DE PISO CERÂMICO OU PORCELANATO UTILIZANDO DETERGENTE NEUTRO E ESCOVAÇÃO MANUAL. AF_04/2019	M2	180	R$ 8,08	R$ 1.454,47
1	99822	LIMPEZA DE PORTA DE MADEIRA. AF_04/2019	M2	9	R$ 1,51	R$ 13,61
1	99807	LIMPEZA DE REVESTIMENTO CERÂMICO EM PAREDE UTILIZANDO DETERGENTE NEUTRO E ESCOVAÇÃO MANUAL. AF_04/2019	M2	21	R$ 2,45	R$ 51,51
3	12	RETIRADA DE ENTULHO - CAÇAMBA E MOVIMENTAÇÃO	UN	1	R$ 1.528,87	R$ 1.528,87
3	13	PROTEÇÃO DE PISO - MATERIAL E APLICAÇÃO	M2	180	R$ 18,70	R$ 3.365,14
						R$ 59.678,60