


► Cartilha com orientações
para atividade de
CRÍTICA DE ORÇAMENTO





A presente cartilha visa unificar as principais informações básicas objetivando um melhor fluxo das atividades técnicas de crítica de orçamento, orientando gestores de agência e clientes com as instruções básicas para apresentação da documentação completa à área técnica do Banco.

- ▶ **Inicialmente, é importante esclarecer que dúvidas sobre o formato de apresentação dos documentos são comuns. Visando um processo mais célere e para se evitar descontinuidades, é interessante que a gerência de relacionamento articule um canal de comunicação entre a área técnica do cliente e a área técnica do Banco, logo que detectada a primeira necessidade de ajuste.**

Definição de **crítica de orçamento**:

CRÍTICA DE ORÇAMENTO:

Análise técnica do orçamento proposto da obra de construção civil, que tem como objetivo central avaliar a compatibilidade dos quantitativos físicos frente ao projeto e dos valores unitários frente ao mercado de forma a reduzir a ocorrência de eventuais sobrepreços ou subpreços, a partir da aplicação dos procedimentos previstos nesta norma.

▶ **Você sabia que para execução da atividade de crítica de orçamento são necessários os seguintes documentos?**

• **Para obras com preço de venda inferior ou igual a R\$ 160.000,00 (cem mil reais), a documentação orçamentária apresentada ao banco deve contemplar os seguintes itens:**

✔ Uma proposta simplificada de orçamento (impressa), conforme modelo disponibilizado pelo banco - Proposta de Orçamento Simplificada - Construção Civil (até R\$ 160.000,00);

✔ Caso a obra de construção civil envolva dimensionamento e/ou recuperação estrutural, seja este dimensionamento decorrente de uma construção integralmente nova ou de uma reforma que implique em modificações na estrutura da edificação, deve ser apresentada a ART ou RRT (impressa) devidamente assinada pelo contratante e responsável técnico autor do projeto estrutural.

• **Para obras com preço de venda superior a R\$ 160.000,00 (cem mil reais) e inferior ou igual a R\$ 800.000,00 (quinhentos mil reais), a documentação orçamentária apresentada ao banco deve contemplar os seguintes itens:**

✔ Orçamento proposto, sob forma analítica, conforme modelo de planilha orçamentária disponibilizado pelo banco. O orçamento proposto deve ser apresentado impresso, devidamente datado e assinado pelo responsável técnico autor, e em meio digital, no formato “.xls”;

✔ Cronograma físico-financeiro, apresentado impresso, devidamente datado e assinado pelo responsável técnico autor;

✔ Projeto de arquitetura (planta baixa, cortes, fachadas e coberta), apresentado impresso, em escala compatível e adequada para visualização, devidamente assinado pelo responsável técnico autor, e em meio digital, no formato “.dwg”;

✔ ARTs ou RRTs do orçamento proposto, bem como do projeto de arquitetura apresentado. As ARTs e RRTs devem ser apresentadas impressas, devidamente assinadas pelo contratante e responsável técnico autor do projeto (ou serviço);

✔ Caso a obra de construção civil envolva dimensionamento e/ou recuperação estrutural, seja este dimensionamento decorrente de uma construção integralmente nova ou de uma reforma que implique em modificações na estrutura da edificação, deve ser apresentada a ART ou RRT (impressa) devidamente assinada pelo contratante e responsável técnico autor do projeto estrutural.

• Para obras com preço de venda superior a R\$ 800.000,00 (quinhentos mil reais) a documentação orçamentária apresentada ao banco deve contemplar os seguintes itens:

✔ Orçamento proposto, sob forma analítica, indicando o regime de contratação da obra de construção civil (administração direta ou administração indireta), opção quanto aos encargos sociais aplicáveis à mão de obra (desonerada ou não desonerada), descrição dos serviços, códigos dos serviços em base(s) referenciada(s), unidade, custo unitário, preço unitário, bonificação e despesas indiretas (BDI) e preço de venda, conforme informações constantes no modelo de planilha orçamentária disponibilizado pelo banco;

• Caso ainda não tenha sido definido pelo cliente o regime de contratação da obra de construção civil, no momento da apresentação da documentação orçamentária ao Banco, o responsável técnico autor do orçamento deve explicitar esta pendência no orçamento proposto;

• O orçamento proposto deve ser apresentado impresso, devidamente datado e assinado pelo responsável técnico autor, e em meio digital, no formato “.xls” como parte integrante do projeto entregue pelo cliente

✔ Cronograma físico-financeiro apresentado impresso, devidamente datado e assinado pelo responsável técnico autor, e em meio digital, no formato “.xls” como parte integrante do projeto entregue pelo cliente.

✔ Projetos de engenharia e arquitetura, com nível de detalhamento suficiente para a realização da crítica de orçamento;

• **Recomenda-se que, no primeiro momento, apenas os projetos de arquitetura (planta baixa, cortes, fachadas, coberta, situação e locação) e aqueles passíveis de aprovação pelos órgãos competentes, sejam apresentados impressos, em escala compatível e adequada para visualização, devidamente assinados pelo responsável técnico autor. Todos os projetos de arquitetura e engenharia devem ser apresentados em meio digital, no formato “.dwg”.**

✔ ARTs ou RRTs do orçamento proposto, bem como dos projetos de engenharia e arquitetura apresentados. As ARTs e RRTs devem ser apresentadas em meio digital, no formato “.pdf”, devidamente assinadas pelo contratante e responsável técnico autor do projeto (ou serviço), devidamente quitadas;

✔ Em função da especificidade e complexidade da obra de construção civil objeto da crítica de orçamento e com o intuito de esclarecer eventuais aspectos do orçamento proposto ou do cronograma físico-financeiro, poderão ser solicitados pelo técnico outros documentos para compor a documentação orçamentária, além daqueles supracitados.

• **ORÇAMENTO PROPOSTO (ANALÍTICO) – atentar para as seguintes recomendações:**

✔ Apenas os itens e serviços necessários à execução da obra de construção civil devem estar listados no orçamento proposto, em consonância com os projetos apresentados;

✔ Caso a totalidade das obras de construção civil a serem objeto de crítica de orçamento contemplem obras distintas, como as diversas edificações de um parque industrial, o orçamento proposto deve ser apresentado separadamente, individualizando cada obra;

✔ Evitar itens na planilha que atuem como “verba”. Os itens devem ser apresentados com composição na forma analítica, detalhando-os no que diz respeito aos custos unitários e respectivos quantitativos;

- ✔ Os custos unitários dos serviços listados no orçamento proposto devem ser oriundos de bases referenciadas públicas, preferencialmente relativas à unidade federativa onde será executada a totalidade (ou maior parte) da obra de construção civil, podendo ser apresentado custo de base pública de outro estado, caso não se tenha serviço similar na unidade federativa. Excepcionalmente, admite-se o uso de composições privadas, a exemplo da TCPO/PINI, exclusivamente para os serviços que não constarem em bases referenciadas públicas e para os quais inexista também, em bases públicas, serviço similar;
- ✔ O orçamento proposto deve explicitar o nome da entidade geradora, o código do serviço e a data de publicação da base de referência utilizada, conforme sugerido no modelo de planilha orçamentária disponibilizada pelo banco;
- ✔ Serviços muito específicos, para os quais inexistam referências similares nas bases referenciadas, podem ter seus custos estimados de duas formas: composições de custo unitário elaboradas pelo responsável técnico autor do orçamento ou cotação de preços.
- ✔ No caso de composições de custo unitário elaboradas pelo responsável técnico autor do orçamento, devem-se ter claramente identificados os insumos, unidade, índice, custo unitário e custo total do serviço. As composições devem ser construídas utilizando como referências composições similares de bases referenciadas, sobretudo no que diz respeito ao emprego do custo unitário dos insumos que existam nestas bases;
- ✔ No caso de cotação de preços, deve ser apresentada, no mínimo, 1 (uma) proposta de fornecedor. Para não ser preciso fazer continuamente a ressalva, sempre que for mencionado o termo “cotação de preços”, presume-se a apresentação de, no mínimo, 1 (uma) proposta de fornecedor, acompanhada das respectivas descrições dos escopos dos serviços, salvo quando se tratar dos casos de dispensa de apresentação de carta proposta/orçamento, previstos pelo banco;
- ✔ O orçamento proposto deve contemplar cotações de preços ou custos unitários de serviços extraídos de bases referenciadas com data base anterior ou igual a 12 (doze) meses em relação ao mês de início da atividade de crítica de orçamento pelo técnico;

- ✔ É recomendável que o orçamento proposto tenha seus custos atualizados sempre que for reapresentado ao Banco, visto que a data de referência do mês de início da atividade de crítica de orçamento deverá ser aquela em que ocorre a nova análise, independente do orçamento proposto já ter sido pré-analisado anteriormente;
- ✔ No caso de obras de construção civil concluídas, é permitido que o orçamento proposto contemple cotações de preços ou custos unitários de serviços extraídos de bases referenciadas com data base superior a 12 (doze) meses em relação ao mês de início da atividade de crítica de orçamento pelo técnico;
- ✔ Apenas máquinas, equipamentos, móveis e utensílios destinados à execução da obra de construção civil são passíveis de inclusão no orçamento proposto;
- ✔ Locações de máquinas, equipamentos, móveis e utensílios necessários à execução da obra de construção civil são permitidos, desde que não estejam incluídos nas composições de custo unitário dos serviços previstos;
- ✔ Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios destinados à permanente operação e funcionamento da edificação a exemplo de elevadores, plataformas de percurso vertical para portadores de necessidades especiais, escadas rolantes, poltronas, utensílios de cozinha, entre outros, não devem compor o orçamento proposto;
- ✔ Em se tratando de obras de construção civil executadas sob o regime de administração indireta, a taxa de BDI adotada no orçamento proposto deve estar em conformidade com os limites estabelecidos pelo Acórdão do TCU 2622/2013;
- ✔ Excepcionalmente, para taxas de BDI acima dos limites estabelecidos pelo Acórdão do TCU 2622/2013, deve ser apresentado pelo cliente a justificativa em relatório técnico circunstanciado, acompanhado da respectiva memória de cálculo, elaborada por profissional habilitado;
- ✔ Em se tratando de obras de construção civil executadas sob o regime de administração direta, a taxa de BDI adotada no orçamento proposto deve ser de 0% (zero);

• **CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - atentar para as seguintes recomendações:**

- ✔ O cronograma físico-financeiro deve representar, durante o horizonte temporal correspondente à duração estimada de construção da obra, os recursos financeiros a serem despendidos em relação ao cronograma físico previsto de execução da obra;
- ✔ É recomendável que a escala temporal definida no cronograma físico-financeiro da obra de construção civil seja mensal;
- ✔ O cronograma físico-financeiro deve conter a descrição de todas as etapas em seu 1º nível do orçamento, sendo recomendável a apresentação com base no “cronograma de barras” (Gráfico de Gantt);
- ✔ Caso a totalidade das obras de construção civil a serem objeto de crítica de orçamento contemplem obras distintas, como as diversas edificações de um parque industrial, deverá ser apresentado um cronograma físico-financeiro para cada construção, além de um cronograma geral indicando o sequenciamento de execução agrupado de todas as obras previstas.

