



.: ORÇAMENTO EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA EM PROCESSOS JUDICIAIS .:

Eng^a Débora Sanches
de A. Marinello



Itens básicos para elaboração do orçamento:

- **Quantitativo**
- **Data base**
- **Referência de valores (valor unitário – fonte de referência)**
- **Justificativas: critério e metodologia**
- **Prazo de execução**

CASO 1

OBRAS DE REPAROS NO IMÓVEL

Tabela de Custos de Manutenção e Reformas – Pini

Eng^a Débora Sanches de A. Marinello

• Vista do muro externo.



5.1 Revestimento da face interna do muro de divisa do Condomínio								
Fonte	Códigos TCMR	Especificação do Serviço	Un.	Material	MDO	Total (Mat + MDO)	Qtd.	Subtotal (R\$)
TCMR	20.101.000 010.SER	Chapisco para parede interna ou externa com argamassa de cimento e areia traço 1:3	m²	3,24	10,97	14,21	120,00	1.705,20
TCMR	20.102.000029.SER	Emboço para parede interna # 3 cm com argamassa mista de cimento, cal e areia traço 1:2:8 - com mão de obra empreitada	m²	50,27	8,35	58,62	120,00	7.034,40
TCMR	24.103.00 0050.SER	Pintura com tinta látex acrílica em parede externa, com duas demãos, sem massa corrida	m²	8,95	33,84	42,79	120,00	5.134,80
Total								R\$13.874,40

Engª Débora Sanches de A. Marinello



Tabela de Custos de Manutenção e Reformas (TCMR) Pini

Tabela de Custos de Manutenção e Reformas

Referências de Custos para Serviços de Manutenção, Reformas, Ampliações e Reparos

BDI : 0 %

Praça: São Paulo - SP

Data Base: Outubro / 2025

Encargos Sociais Desonerados

Contingência Mínima = 160,77%

Contingência Máxima = 202,01%

CÓDIGOS TCPO15	ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO	UNID.	Material	MDO Contingência Mínima	MDO Contingência Máxima	Total Contingência Mínima	Total Contingência Máxima
24.103	Paredes e tetos						
24.103.000050.SER	Pintura com tinta látex acrílica em parede externa, com duas demãos, sem massa corrida	m²	8,95	33,84	65,32	42,79	74,27
20.101	Chapisco						
20.101.000010.SER	Chapisco para parede interna ou externa com argamassa de cimento e areia traço 1:3	m²	3,24	10,97	21,19	14,21	24,43
20.102	Emboço						
20.102.000050.SER	Emboço para parede interna # 3 cm com argamassa mista de cimento, cal e areia traço 1:5:8 - com mão de obra empregada	m²	20,51	8,32	10,35	28,85	80,28

DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

Engª Débora Sanches de A. Marinello

DIVISÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



CASO 2

DESAPROPRIAÇÃO

READEQUAÇÃO DO REMANESCENTE

Tabela de Custos da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB)

Eng^a Débora Marinello

DIVISÕES  TÉCNICAS
Instituto de Engenharia

DIVISÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



- Vista interna do galpão, visando os fundos do imóvel.



Eng^a Débora Marinello

1. READEQUAÇÃO DO REMANESCENTE

O item 5.10.2.2 das **Normas CAJUFA/2019**, descreve que as necessidades de adequação especialmente dos fechamentos, da fachada, remanejamento de cavaletes e instalações de entrada de água, energia, elétrica, gás, entre outros; deverão ser ponderadas no remanescente.

No valor da indenização, a seguinte verba de readequação, deve ser computada relativa à execução do muro de fechamento dos fundos do terreno em blocos de concreto e a readequação da estrutura metálica da cobertura.

Eng^a Débora Marinello

- **Muro de fechamento**



Dados obtidos na Tabela de Custos da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB) publicada semestralmente pela Prefeitura do Município de São Paulo, base julho/2025.

 SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS			
CUSTOS UNITÁRIOS DE EDIFICAÇÕES - SEM DESONERAÇÃO			DATA-BASE: JUL/25
CÓDIGO	NOME DO SERVIÇO	UNID	VALOR
17-001-064	MURO DE FECHO EM BLOCOS E ESTRUTURA DE CONCRETO, FUNDAÇÃO COM BROCAS	M	886,42

Engª Débora Marinello



DIVISÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CÓDIGO	NOME DO SERVIÇO		UNID	CUSTO UNIT.	COEF.	UNID	VALOR
	CODINS	NOMINS				Vparc	
17-001-064	FV.15/16	MURO DE FECHO EM BLOCOS E ESTRUTURA DE CONCRETO, FUNDAÇÃO COM BROCAS	M				886,42
02013	CARPINTEIRO	(SGSP)	H	33,14	2,650000	87,8455	
02015	FERREIRO	(SGSP)	H	33,40	1,150000	38,4176	
02020	PEDREIRO	(SGSP)	H	32,11	3,650000	117,2371	
02099	SERVENTE	(SGSP)	H	25,89	11,235100	290,8927	
10542	PEDRA BRITADA	NÚMERO 1	M3	154,97	0,014000	2,1695	
10612	CONCRETO FCK=20MPA	C/ BRITA 2	M3	450,03	0,180000	81,0058	
10627	CONCRETO "GROUT"	C/ PEDRISCO	M3	398,64	0,008750	3,4881	
10643	ARGAMASSA MISTA	COM AREIA GROSSA 1:0,25:3	M3	826,73	0,001500	1,2400	
11021	COMPENSADO RESINADO	12MM COLA BRANCA - CHAPA DE 2,20 X 1,10 M	M2	28,25	0,310000	8,7575	
11046	PINUS - PONTALETE	DE 3" X 3" - BRUTO	M	7,58	2,820000	21,3756	
11066	PINUS - SARRAFO	DE 1" X 4" - BRUTO	M	3,21	1,400000	4,4940	
11070	PINUS - TÁBUA	DE 1" X 12" - BRUTA	M	11,45	1,466670	16,7933	
11510	AÇO CA-50A OU B	- MÉDIA BITOLAS	KG	6,07	10,500000	63,6877	
11520	AÇO CA-60B	- MÉDIA BITOLAS	KG	6,43	1,580000	10,1594	
12540	BLOCO VAZADO DE CONCRETO	ESTRUTURAL 14CM (ATÉ 6 MPA)	Un	5,14	23,000000	118,2200	
14022	PRIMER HIDROFUGANTE	A BASE DE SILANO SILOXANO P/ SUPERFÍCIES DE CONCRETO, ALVENARIA, ETC.	Kg	90,47	0,160000	14,4752	
17515	PREGO 18 X 27	COMUM - POLIDO	Kg	10,42	0,330000	3,4386	
17740	ARAME RECOZIDO	N. 16 E N. 18	Kg	12,35	0,220000	2,7170	



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

DIVISÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Eng^a Débora Marinello



Site da PMSP:

https://capital.sp.gov.br/web/obras/w/tabelas_de_custos/355179

#ficaadica

Eng^a Débora Marinello

DIVISÕES TÉCNICAS
Instituto de Engenharia

DIVISÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

- **Readequação da estrutura metálica**

Com a experiência em execução de obras, é possível estimar o valor da readequação da estrutura metálica.

No presente trabalho, o valor estimado = R\$ 9.500,00

Eng^a Débora Marinello

- **B.D.I.**

Dados do BDI obtidos na Tabela de Custos da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras publicada pela PMSP, conforme segue abaixo reproduzida:



BDI - SEM DESON				
EDIFICAÇÕES				
Escritório Central		4,93%		1,0493
Lucro Bruto		8,00%		1,1332
IMPOSTOS:				
Cofins		3,00%		
PIS		0,65%		
ISS		2,00%		1,2011
BDI - EDIFICAÇÕES				20,11%

Eng^a Débora Marinello

DIVISÕES TÉCNICAS
Instituto de Engenharia

DIVISÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

	Quantidade	Valor unitário do serviço	Valor total do serviço	Observações:
Muro de fechamento	20,00 m	R\$ 886,42/m	R\$ 17.728,40	Planilha de custo da PMSP
Readequação da estrutura da cobertura metálica	1	vb	R\$ 9.500,00	Valor estimado
Total dos Serviços			R\$ 27.228,40	
BDI: 20,11%			R\$ 5.475,63	
TOTAL GERAL (jul/24)			R\$ 32.704,03	



Eng^a Débora Marinello

DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

DIVISÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Débora Sanches de A. Marinello

debora.marinello@terra.com.br

(11) 99315-9825

- Engenheira Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie
- Técnica em Edificações – Liceu de Artes e Ofícios de São Paulo.
- Pós Graduada pelo IDD/SP, sendo Especialista em “Patologia nas Obras Civis”.
- Pós Graduada em Gerenciamento de Operações na Construção Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli-USP).
- Aperfeiçoamento em Avaliações de Imóveis Urbanos e Rurais e Avaliação de Aluguéis pelo Ibape-SP.
- Atua na área da Engenharia Diagnóstica realizando vistorias, inspeções prediais, auditorias, perícias e consultorias técnicas de edificações para Condomínios residenciais e comerciais, Construtoras e Incorporadoras e também na área de Avaliações de Imóveis residenciais e comerciais.
- Assistente técnica junto a escritórios de advocacia e empresas de Engenharia.
- No Instituto de Engenharia, atualmente está como: Diretora do Departamento de Desenvolvimento de Gestão e Objetivos ; Vice Coordenadora da Divisão Técnica de Engenharia Diagnóstica; Membro da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias.
- Sócia na empresa J. Cabral Perícias de Engenharia e Avaliações Ltda.





Eng^a. DÉBORA SANCHES DE A. MARINELLO

- Diretora do Departamento de Desenvolvimento de Gestão e Objetivos do Instituto de Engenharia
- Vice Coordenadora da Divisão Técnica de Engenharia Diagnóstica
- Membro da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias

e-mail: debora.marinello@terra.com.br

phones: (11) 3129-7167 / 99315-9825



eng_deboramarinello



DIVISÕES TÉCNICAS
Instituto de Engenharia

DIVISÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS