



ANEXO VII

METODOLOGIA DE FORMAÇÃO DE PREÇOS

O presente anexo estabelece a metodologia para formação de preços dos serviços de elaboração de projetos de engenharia e arquitetura, baseada em referências oficiais e práticas de mercado, conforme art. 10, §2º do RCA/SESI.

1. BASES DE REFERÊNCIA

Os preços dos serviços serão calculados com base nas seguintes referências oficiais:

- Tabela de Honorários do CAU/BR e CONFEA/CREA: Para definição de percentuais sobre o custo estimado da obra;
- SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil): Para estimativa do custo de construção por m²;
- SICRO (Sistema de Custos Referenciais de Obras): Para serviços de infraestrutura e pavimentação;
- CUB/RN (Custo Unitário Básico da Construção Civil): Como referência complementar regional.

2. FÓRMULA GERAL DE CÁLCULO

O valor dos honorários para elaboração de projetos será calculado pela seguinte fórmula:

$$\text{HONORÁRIO} = \text{CUB} \times \text{ÁREA} \times \% \text{PROJETO} \times \text{FC} \times \text{FR}$$

Onde:

CUB = Custo Unitário Básico (R\$/m²) conforme padrão da edificação

ÁREA = Área total construída ou de intervenção (m²)

%PROJETO = Percentual da modalidade de projeto (conforme tabela CAU/CONFEA)

FC = Fator de Complexidade (1,0 a 1,6 conforme características do projeto)

FR = Fator de Redução por Área (economia de escala)

3. FAIXAS DE ÁREA E FATORES

Faixa	Área Construída	FR	FC Mín.	Complexidade
I	Até 500 m ²	1,00	1,00	Simplex
II	De 501 a 1.500 m ²	0,85	1,10	Simplex/Média
III	De 1.501 a 5.000 m ²	0,70	1,25	Média
IV	De 5.001 a 15.000 m ²	0,55	1,40	Média/Complexa
V	Acima de 15.000 m ²	0,45	1,60	Complexa

4. PERCENTUAIS POR MODALIDADE DE PROJETO

Modalidade	% sobre CUB x Área	Observação
Projeto Arquitetônico	40% a 50%	Edificações institucionais/comerciais
Projeto Estrutural	15% a 25%	Depende da complexidade estrutural
Projeto Elétrico	8% a 12%	Inclui SPDA e subestação quando aplicável
Projeto Hidrossanitário	5% a 10%	Inclui drenagem e reservatórios
Projeto de PPCI	5% a 8%	Conforme exigências do Corpo de Bombeiros
Projeto de Climatização	8% a 12%	Proporcional à carga térmica
Demais Projetos Complementares	5% a 15%	Paisagismo, interiores, comunicação visual, etc.

5. CRITÉRIOS DE COMPLEXIDADE (FC)

O Fator de Complexidade será definido considerando:

- Complexidade Simples (FC = 1,0): Edificações térreas, estrutura convencional, instalações básicas;
- Complexidade Média (FC = 1,2 a 1,3): Edificações de múltiplos pavimentos, estrutura especial, instalações complementares;
- Complexidade Alta (FC = 1,4 a 1,6): Edificações com exigências especiais, retrofit, patrimônio histórico, estruturas complexas.

6. SERVIÇOS COM METODOLOGIA ESPECÍFICA

Para os seguintes serviços, serão adotados critérios específicos de precificação:

- Levantamento Topográfico: Por hectare levantado + pontos de apoio;
- Laudos e Vistorias: Por hora técnica + deslocamento;
- Consultoria e Apoio Técnico: Por hora técnica de profissional especializado;
- Compatibilização BIM: Percentual sobre o somatório dos projetos compatibilizados;
- As Built: Percentual sobre o valor do projeto original (30% a 50%).

7. REAJUSTE E ATUALIZAÇÃO

- Os valores de CUB serão atualizados mensalmente conforme publicação do SINDUSCON/RN;
- Os percentuais por modalidade poderão ser revisados anualmente pelo SESI/RN;
- Em caso de alteração significativa de escopo durante a execução, os valores serão renegociados mediante termo aditivo.
- Os preços dos serviços seguirão a Metodologia de Formação de Preços do Anexo VII, sendo atualizados mensalmente conforme variação do CUB/RN publicado pelo SINDUSCON/RN.
- Custos indiretos ordinários de operação, administração e deslocamento são de responsabilidade exclusiva da CREDENCIADA, estando considerados na composição dos fatores de complexidade (FC) e redução (FR) previstos no Anexo VII.



- f) Situações supervenientes, extraordinárias e imprevisíveis, que alterem substancialmente o equilíbrio econômico-financeiro do serviço, poderão ensejar pedido de reequilíbrio, desde que: (i) devidamente comprovadas e documentadas pela CREDENCIADA; (ii) analisadas pela Unidade de Engenharia e Projetos; e (iii) ratificadas pela Gestão do Sesi.
- g) O pedido de reequilíbrio deverá ser formulado antes da conclusão do serviço, sob pena de preclusão, e não suspende a execução contratual durante a análise.