MEMÓRIA DE CÁLCULO DO BDI

Reforma e Ampliação CORE MT – Cuiabá/MT – Orçamento R03

Data-base: SINAPI-MT 07/2026 (com desoneração)

1. PREMISSAS

• Tipo de obra: "Construção de edifícios" (Acórdão TCU nº 2622/2013 – Plenário). Reforma e ampliação de edificação institucional.

• Prazo de execução: 7 meses.

• Regime previdenciário: com desoneração da folha (CPRB), em coerência com os encargos sociais adotados.

• Encargos sociais: SINAPI-MT 07/2026 com desoneração, horista 90,89% e mensalista 56,03%.

• Composição do BDI conforme o art. 9º do Decreto nº 7.983/2013.

• BDI diferenciado (reduzido) para os itens de fornecimento de equipamentos de natureza específica, conforme o art. 9º, § 1º, do Decreto nº 7.983/2013 e a Súmula TCU nº 253/2010 (ver item 7).

2. REFERÊNCIAS

• Decreto nº 7.983/2013, art. 9º: composição do BDI (taxa de rateio da administração central, riscos, seguros, garantias, despesas financeiras, remuneração do construtor e tributos sobre o faturamento).

• Acórdão TCU nº 2622/2013 – Plenário: fórmula de cálculo e faixas referenciais (1º quartil, médio e 3º quartil) das parcelas do BDI por tipo de obra.

• Lei nº 12.546/2011, arts. 7º e 7º-A, com a redação da Lei nº 13.161/2015: Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta (CPRB) de 4,5% para a construção civil.

• Lei nº 14.973/2024: transição da desoneração da folha. Em 2026 a CPRB é recolhida a 60% da alíquota (4,5% × 60% = 2,70%), somada a 50% da contribuição patronal sobre a folha.

• Leis nº 10.637/2002 e 10.833/2003 e Lei nº 9.718/1998: PIS (0,65%) e COFINS (3,00%) no regime cumulativo, aplicável às receitas de obras de construção civil.

• Lei Complementar nº 116/2003 e Lei Complementar Municipal nº 43/1997 (Código Tributário de Cuiabá), art. 244: ISSQN sobre o preço do serviço, com dedução dos materiais fornecidos pelo prestador (§§ 11 e 12).

• Decreto nº 7.983/2013, art. 9º, § 1º, e Súmula TCU nº 253/2010: os itens de fornecimento de materiais e equipamentos de natureza específica, que possam ser fornecidos por empresas com especialidades próprias e diversas e que representem percentual significativo do preço global da obra, devem ter BDI reduzido em relação ao aplicável aos demais itens.

• Acórdão TCU nº 2622/2013 – Plenário, itens 9.1 e 9.2: faixa referencial de 11,10% (1º quartil), 14,02% (médio) e 16,80% (3º quartil) e parcelas referenciais para itens de mero fornecimento de materiais e equipamentos.

Pavilion Arquitetura e Engenharia
CNPJ 21.375.119/0001-19
Avenida Historiador Rubens de Mendonça, 1856 - SALA 1105 EDIF CUIABA OFFICE TOWER - Bairro: Bosque da Saúde - CEP: 78050000 - Cuiabá - MT
(65) 65 9329-9946 | projetos@pavilion.com.br

• SINAPI – Relatório de Insumos com Desoneração, Mato Grosso, 07/2026 (emissão 11/08/2026): encargos sociais horista 90,89% e mensalista 56,03%.

3. FÓRMULA ADOTADA

Fórmula do Acórdão TCU nº 2622/2013:

$$BDI = \{ [(1 + AC + S + R + G) \times (1 + DF) \times (1 + L)] / (1 - I) \} - 1$$

AC: administração central; S + G: seguros e garantias; R: riscos; DF: despesas financeiras; L: lucro; I: tributos sobre o faturamento (PIS, COFINS, ISS e CPRB). Resultado truncado em duas casas decimais.

4. PARCELAS ADOTADAS

Parcela	Adotado (%)	1º quartil	Médio	3º quartil
Administração central (AC)	3,15	3,00	4,00	5,50
Seguro + garantia (S + G)	0,80	0,80	0,80	1,00
Riscos (R)	1,27	0,97	1,27	1,27
Despesas financeiras (DF)	0,59	0,59	1,23	1,39
Lucro (L)	8,96	6,16	7,40	8,96

Todas as parcelas estão dentro das faixas referenciais do Acórdão TCU nº 2622/2013 para construção de edifícios. Os riscos foram fixados no valor médio por se tratar de reforma em edificação existente, sujeita a interferências não visíveis em projeto.

5. TRIBUTOS SOBRE O FATURAMENTO

Tributo	%	Fundamento
PIS	0,65	Regime cumulativo (Lei nº 9.718/1998; Lei nº 10.833/2003, art. 10)
COFINS	3,00	Regime cumulativo (Lei nº 9.718/1998; Lei nº 10.833/2003, art. 10)
ISSQN	2,00	LC nº 116/2003 e LC Municipal nº 43/1997 (Cuiabá), art. 244: alíquota efetiva sobre o valor total, após dedução dos materiais
CPRB	2,70	Lei nº 12.546/2011 (4,5%) com a transição da Lei nº 14.973/2024 (60% em 2026)
Total (I)	**8,35**	

6. CÁLCULO

BDI = {[(1 + 0,0315 + 0,0080 + 0,0127) × (1 + 0,0059) × (1 + 0,0896)] / (1 – 0,0835)} – 1

BDI = 1,153241 / 0,9165 – 1 = 25,83%

Sem a CPRB, o BDI resulta em 22,23%, dentro da faixa referencial do Acórdão (20,34% a 25,00%).

7. BDI DIFERENCIADO – FORNECIMENTO DE EQUIPAMENTOS

7.1 Justificativa

O orçamento contém equipamentos de natureza específica (elevador, transformador de distribuição, aparelhos de ar-condicionado, bombas e bebedouros) cujo custo direto soma R$ 341.114,30, equivalente a 14,79% do custo direto total da obra. São produtos industrializados, fornecidos por fabricantes ou distribuidores

especializados, em que a construtora atua basicamente na aquisição, no recebimento e na instalação.

Nesses itens a construtora não incorre, na mesma proporção, nos custos de administração central, nos riscos de execução e na remuneração associados aos serviços de construção. Aplicar a eles o BDI de 25,83% remuneraria em excesso uma atividade de intermediação de compra, contrariando o art. 9º, § 1º, do Decreto nº 7.983/2013 e a Súmula TCU nº 253/2010.

A contratação separada desses equipamentos foi considerada inviável técnica e economicamente: eles dependem de infraestrutura executada pela própria obra (poço do elevador e sua impermeabilização, alimentação elétrica, subestação, drenos e linhas frigorígenas), e a separação criaria interfaces de responsabilidade e de garantia entre contratados diferentes. Por isso permanecem no contrato da obra, com BDI reduzido.

7.2 Parcelas e tributos adotados

Foram adotados os valores médios das parcelas referenciais do Acórdão TCU nº 2622/2013 para itens de mero fornecimento de materiais e equipamentos. Os tributos são os do BDI principal, exceto o ISSQN, que não incide sobre o fornecimento de bens (LC nº 116/2003 e LC Municipal nº 43/1997, art. 244, que permitem deduzir da base de cálculo os materiais fornecidos).

Parcela	Adotado (%)	1º quartil	Médio	3º quartil
Administração central (AC)	3,45	1,50	3,45	4,49
Seguro + garantia (S + G)	0,48	0,30	0,48	0,82
Riscos (R)	0,85	0,56	0,85	0,89
Despesas financeiras (DF)	0,85	0,85	0,85	1,11
Lucro (L)	5,11	3,50	5,11	6,22

Tributo	%	Fundamento
PIS	0,65	Regime cumulativo (Lei nº 9.718/1998; Lei nº 10.833/2003, art. 10)
COFINS	3,00	Regime cumulativo (Lei nº 9.718/1998; Lei nº 10.833/2003, art. 10)
ISSQN	0,00	Não incide sobre o fornecimento de bens (LC nº 116/2003; LC Municipal nº 43/1997, art. 244)
CPRB	2,70	Lei nº 12.546/2011 (4,5%) com a transição da Lei nº 14.973/2024 (60% em 2026)
Total (I)	**6,35**	

7.3 Cálculo

BDI = {[(1 + 0,0345 + 0,0048 + 0,0085) × (1 + 0,0085) × (1 + 0,0511)] / (1 – 0,0635)} – 1

BDI = 1,110704 / 0,9365 – 1 = 18,60%

Sem a CPRB, o BDI de equipamentos resulta em 15,27%, dentro da faixa referencial do Acórdão para itens de fornecimento (11,10% a 16,80%).

7.4 Itens em que o BDI diferenciado foi aplicado

Item	Descrição	Custo sem BDI (R$)
1.6.14	Elevador de passageiros MRL, 450 kg / 6 pessoas, 2 paradas (1 un)	104.115,72
1.11.44	Bebedouros elétricos (4 un)	5.162,64
1.11.52	Bomba centrífuga 0,99 HP (1 un)	1.312,75
1.11.53	Bomba submersa 1 CV (1 un)	2.522,21
1.13.1	Ar-condicionado piso-teto 30.000 BTU/h (11 un)	92.267,89
1.13.2	Ar-condicionado hi-wall 12.000 BTU/h (1 un)	3.287,55
1.13.3	Ar-condicionado hi-wall 18.000 BTU/h (2 un)	9.572,76
1.13.4	Ar-condicionado hi-wall 24.000 BTU/h (11 un)	71.887,42
1.13.5	Ar-condicionado hi-wall 9.000 BTU/h (2 un)	5.916,86
1.14.47	Transformador de distribuição 150 kVA (1 un)	45.068,50
Total		**341.114,30**

Com o BDI diferenciado, esses itens somam R$ 404.561,43 com BDI, R$ 24.662,47 a menos do que com o BDI de 25,83%.

8. RESUMO

Item	Valor
Tipo de obra	Construção de edifícios
Regime previdenciário	Com desoneração (CPRB)
Encargos sociais	SINAPI-MT 07/2026 desonerado: 90,89% / 56,03%
BDI sem CPRB	22,23%
BDI adotado	25,83%
BDI equipamentos sem CPRB	15,27%
BDI equipamentos (fornecimento)	18,60%

Cuiabá/MT, 5 de novembro de 2026.

João Antonio Silva Neto
Arquiteto Urbanista | CAU/MT A678112