RELATÓRIO DE COMPOSIÇÃO E JUSTIFICATIVA DO BDI

Regime NÃO-DESONERADO — Taxa adotada: 25,00%

Compatível com a Planilha Orçamentária rev8 (aba MEMORIA BDI)

1. Identificação do objeto

Objeto	Reforma de edificação — banheiros, prédio novo (arquivo morto/adm.) e estacionamento
Local	Câmara Municipal de Aparecida — SP
Regime de contratação	Lei nº 14.133/2021
Bases de preço	SINAPI (Caixa/IBGE) e CDHU — data-base JUN/2026 — UF: SP
Tipo de obra (BDI)	Construção/reforma de edifícios — Acórdão TCU 2622/2013
Regime de encargos	NÃO-DESONERADO (contribuição patronal de 20% sobre a folha)
Valor total de referência	R$ 297.258,81 (com BDI de 25,00%)
Responsável técnico	_____ (CREA/CAU nº _____ — ART/RRT nº _____)

2. Finalidade e fundamentação legal

Este relatório apresenta a composição analítica e a justificativa técnica da taxa de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de 25,00% adotada no orçamento da obra, em atendimento à exigência de discriminação e justificativa dos custos indiretos na formação do valor estimado.

Fundamentação: (i) Lei nº 14.133/2021 — discriminação de custos diretos, indiretos, encargos e BDI; (ii) Decreto nº 7.983/2013 — orçamento de referência e SINAPI; (iii) Acórdão TCU nº 2.622/2013-Plenário — fórmula e faixas de referência por tipo de obra; (iv) Súmula TCU nº 258/2010 — administração local, canteiro e mobilização como custo direto, fora do BDI.

3. Metodologia e fórmula

Fórmula do Acórdão TCU nº 2.622/2013 (regime não-desonerado — sem CPRB):

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

Onde: AC = Administração Central; S+G = Seguros e Garantias; R = Riscos; DF = Despesas Financeiras; L = Lucro; I = Tributos = PIS + COFINS + ISS (não incide CPRB no regime não-desonerado).

4. Composição analítica adotada

Componente	Sigla / Tributo	Percentual
Administração Central (AC)	AC	5,50%
Seguros e Garantias (S+G)	S+G	0,80%
Riscos (R)	R	1,27%
Despesas Financeiras (DF)	DF	1,23%
Lucro (L)	L	7,16%

Componente	Sigla / Tributo	Percentual
Tributos — PIS	PIS	0,65%
Tributos — COFINS	COFINS	3,00%
Tributos — ISS (municipal)	ISS	3,00%
Total de tributos (I)	**PIS+COFINS+ISS**	**6,65%**
BDI RESULTANTE		**25,00%**

5. Memória de cálculo

Substituindo os valores na fórmula:

$$BDI = [(1 + 0{,}0550 + 0{,}0080 + 0{,}0127) \times (1 + 0{,}0123) \times (1 + 0{,}0716) / (1 - 0{,}0665)] - 1$$

$$BDI = [1{,}0757 \times 1{,}0123 \times 1{,}0716 / 0{,}9335] - 1 = \mathbf{0{,}2500 = 25{,}00\%}$$

6. Justificativa técnica da taxa adotada

A taxa de 25,00% corresponde ao 3º quartil (limite superior) da faixa de referência do Acórdão TCU nº 2.622/2013 para "Construção de Edifícios" (20,34% / 22,12% / 25,00%). A adoção do limite superior — sem ultrapassá-lo — fundamenta-se nas características da contratação:

- **Pequeno/médio porte e baixo custo direto por ambiente.** Os custos de administração central (estrutura, responsável técnico, ART, gestão do contrato) são majoritariamente fixos e, rateados sobre um custo direto reduzido, elevam o percentual proporcional de AC, justificando seu enquadramento no 3º quartil (5,50%).
- **Obra de reforma em edificação existente.** As intervenções em ambiente construído (banheiros e prédio em uso) trazem incertezas quanto a condições ocultas — instalações antigas, umidade, base de piso, alvenaria a demolir —, o que fundamenta o Risco no 3º quartil (1,27%).
- **Prédio público em funcionamento.** A execução ocorre com a Câmara em atividade, exigindo isolamento e proteção de áreas, controle de ruído e poeira e restrições de horário, com reflexo em produtividade e risco.
- **Despesas financeiras e lucro moderados.** As Despesas Financeiras (1,23%) refletem o ciclo de medição e pagamento do setor público. O Lucro foi fixado em 7,16% — abaixo do valor médio de referência (7,40%) —, de modo que o BDI total alcance exatamente o 3º quartil (25,00%) sem excedê-lo.
- **Regime não-desonerado.** Considerou-se PIS (0,65%) e COFINS (3,00%) cumulativos e ISS de 3,00%; não incide CPRB, coerente com a escolha do regime não-desonerado (opção estável no período de reoneração gradual da Lei nº 14.973/2024).
- **Administração local fora do BDI.** Administração local, canteiro e mobilização/desmobilização são tratados como custo direto, em fase própria da planilha, com medição proporcional ao avanço físico (Súmula TCU nº 258/2010), e não integram esta taxa.

7. Enquadramento nos parâmetros do TCU

Cada componente e o total situam-se dentro das faixas de referência do Acórdão 2.622/2013 para edificações, com o total exatamente no 3º quartil (limite máximo):

Componente	Adotado	1º Quartil	Médio	3º Quartil
Administração Central	5,50%	3,00%	4,00%	5,50%
Seguros e Garantias	0,80%	0,80%	0,80%	1,00%
Riscos	1,27%	0,97%	1,27%	1,27%
Despesas Financeiras	1,23%	0,59%	1,23%	1,39%
Lucro	7,16%	6,16%	7,40%	8,96%
BDI TOTAL	**25,00%**	**20,34%**	**22,12%**	**25,00%**

8. Sensibilidade ao ISS — condição de validade

O BDI de 25,00% está no limite superior da faixa e pressupõe ISS de 3,00%. O ISS é o parâmetro que mais desloca o BDI. Como a alíquota efetiva do Município de Aparecida está pendente de confirmação, registra-se a sensibilidade:

ISS 2,00% → BDI 23,68% (dentro) · ISS 3,00% → BDI 25,00% (no limite) · ISS 4,00% → BDI 26,36% (fora) · ISS 5,00% → BDI 27,74% (fora).

Condição: caso o ISS efetivo de Aparecida seja superior a 3,00%, a taxa de 25,00% ultrapassa a faixa de referência e deverá ser rebalanceada (redução de componentes discricionários) ou objeto de justificativa técnica adicional no processo.

9. Conclusão

A taxa de BDI de 25,00% é técnica e economicamente adequada ao objeto, por (i) refletir as condições reais de execução de uma reforma em edificação pública em funcionamento, (ii) apresentar composição analítica com cada parcela dentro das faixas do Acórdão TCU nº 2.622/2013 e (iii) situar-se no limite superior — sem excedê-lo — da faixa para edificações, atendendo à Lei nº 14.133/2021. A validade da taxa está condicionada à confirmação de ISS de até 3,00% para o Município de Aparecida.

Aparecida, 31 de agosto de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
LUIS GUSTAVO DE BARROS
Data: 01/09/2026 09:59:04-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Luís Gustavo de Barros
Eng. Civil – CREA 5062695430
Responsável Técnico