



MEMÓRIA DE CÁLCULO DO BDI

ORDEM DE SERVIÇO: N.º 009/2026

PROCESSO: N.º 011/2025

CHAMAMENTO PÚBLICO: N.º 001/2025

CONTRATANTE: Fundação Educacional do Município de Assis — FEMA — CNPJ 51.501.559/0001-36

OBJETO: Reforma da cobertura e telhado do Bloco 10 — Curso de Direito — FEMA — Assis/SP

LOCAL: Avenida Getúlio Vargas, n.º 1200, bloco 10 — Vila Nova Santana — Assis/SP — CEP 19807-130

RESPONSÁVEL TÉCNICA: Beatriz Fernanda Nunes — Engenheira Civil — CREA-SP: 5069915529

ART: 2620262641177

DATA DE EMISSÃO: 17 de agosto de 2026 — Revisão 05

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA TAXA DE BONIFICAÇÃO E DESPESAS INDIRETAS (BDI) DA REFORMA DA COBERTURA E TELHADO DO BLOCO 10 — FEMA — ASSIS/SP.



1. OBJETO E DADOS DE REFERÊNCIA

Este documento apresenta a memória de cálculo da taxa de Bonificação e Despesas Indiretas (BDI) — percentual que, aplicado sobre o custo direto da obra, remunera os custos indiretos, os tributos sobre a receita e o lucro da empresa contratada — adotada no orçamento da reforma da cobertura e telhado do Bloco 10 do Curso de Direito da FEMA, em Assis/SP.

ORDEM DE SERVIÇO	N.º 009/2026
PROCESSO	N.º 011/2025
CHAMAMENTO PÚBLICO	N.º 001/2025
CONTRATANTE	Fundação Educacional do Município de Assis — FEMA — CNPJ 51.501.559/0001-36
CONTRATADA	Expertise Perícias Judiciais e Avaliações de Imóveis — Registro CREA-SP 2595763
CONTRATO	N.º 017/2025 — celebrado em 13/04/2026
OBRA	Reforma do Bloco 10 — Curso de Direito — FEMA — Assis/SP
ENDEREÇO DA OBRA	Avenida Getúlio Vargas, n.º 1200, bloco 10 — Vila Nova Santana — Assis/SP — CEP 19807-130
TIPO DE OBRA	Reforma — cobertura metálica termoacústica — edificação educacional
RESPONSÁVEL TÉCNICA	Eng ^a . Beatriz Fernanda Nunes — Engenheira Civil — CREA-SP 5069915529 — RNP 2616062607
ART	2620262641177, registrada em 17/08/2026, em substituição à ART 2620261504505
DATA / REVISÃO	17/08/2026 — Revisão 05
REFERÊNCIA NORMATIVA	TCU — Acórdão 2.622/2013-Plenário; Súmula TCU 254/2010; Lei 8.666/1993; IN SEGES/MP n.º 5/2017
BASE DE CUSTOS	SINAPI 07/2026 SP — com encargos sociais, sem desoneração (CSD/ISD)
REGIME	Sem desoneração. Encargos sociais sobre mão de obra incluídos nos custos diretos (base CSD/ISD)

2. FÓRMULA E METODOLOGIA

Adota-se a formulação consagrada pelo Tribunal de Contas da União no Acórdão 2.622/2013-Ple-nário, na qual as parcelas de custo indireto compõem o numerador e as parcelas incidentes sobre o preço de venda compõem o denominador:

$$BDI = [(1 + AC + S + R + G) / (1 - L - I - PC) - 1] \times 100$$

AC — Administração Central; S — Seguro e Garantia; R — Risco; G — Despesas Financeiras; L — Lucro; I — ISSQN; PC — PIS e COFINS.

3. COMPONENTES E TAXAS ADOTADAS

COMPONENTE	SIGLA	POSIÇÃO	TAXA	REF. TCU (FAIXA)	DESCRIÇÃO E JUSTIFICATIVA
Administração Central	AC	Numerador	4,00%	3,0% a 5,0%	Custos fixos rateados — administração, sede e gestão.
Seguro e Garantia	S	Numerador	0,80%	0,5% a 1,0%	Apólices de seguro obrigatório de obra e garantias contratuais.
Risco	R	Numerador	1,27%	0,97% a 1,54%	Contingências e imprevistos da obra.
Despesas Financeiras	G	Numerador	0,50%	0,5% a 1,3%	Custo do capital de giro durante a execução.
Lucro	L	Denominador	7,40%	6,16% a 8,96%	Margem de lucro da empresa contratada.
ISSQN	I	Denominador	3,00%	mín. 2%	ISS municipal de Assis/SP — alíquota mínima de 2%, adotados 3%.
PIS e COFINS	PC	Denominador	3,65%	PIS 0,65% + COFINS 3,00%	Incidência sobre a receita bruta — regime cumulativo (Lei 9.718/1998).

4. DESENVOLVIMENTO DO CÁLCULO

PARCELA	EXPRESSÃO	RESULTADO
Numerador	$(1 + AC + S + R + G)$	1,0657
Denominador	$(1 - L - I - PC)$	0,8595
Quociente	Numerador / Denominador	1,239907
BDI calculado	Quociente - 1	23,99%
BDI ADOTADO	ARREDONDAMENTO CONSERVADOR PARA LICITAÇÃO PÚBLICA	20,00%

O BDI calculado pela fórmula resulta em 23,99%. Adota-se, por critério conservador aplicável a licitação pública, a taxa de 20,00%, inferior à calculada e situada dentro do intervalo de referência do TCU para obras de reforma de edificações.

5. RESUMO TRIBUTÁRIO E OBSERVAÇÕES SOBRE ENCARGOS SOCIAIS

TRIBUTOS INCLUÍDOS NO BDI	ISSQN (3,00%) + PIS (0,65%) + COFINS (3,00%) = 6,65%
TRIBUTOS NÃO INCLUÍDOS NO BDI	CSLL e IRPJ — tratados na apuração do resultado fiscal da empresa
ENCARGOS SOCIAIS SOBRE MÃO DE OBRA	Incluídos nos custos diretos (base CSD/ISD 07/2026 SP). Não devem ser adicionados novamente no BDI, sob pena de dupla contagem.
COEFICIENTE DE ENCARGOS SP	1,1501 (SINAPI 07/2026 SP — sem desoneração), já aplicado nos preços unitários da base CSD/ISD
INTERVALO DE REFERÊNCIA TCU	18% a 28% para obras de reforma de edificações — o BDI adotado (20,00%) situa-se dentro do intervalo recomendado
FUNDAMENTO LEGAL	TCU Acórdão 2.622/2013-Plenário; Súmula TCU 254/2010; Lei 8.666/1993, art. 7.º e art. 40

A base SINAPI CSD/ISD 07/2026 SP, com encargos sociais, já incorpora FGTS, INSS, férias, décimo terceiro salário e encargos complementares diretamente nos preços unitários de mão de obra, pelo coeficiente 1,1501. O BDI de 20,00% incide sobre os custos diretos já onerados e cobre exclusivamente



os custos indiretos (AC, S, R e G), os tributos sobre a receita (ISSQN, PIS e COFINS) e o lucro (L).

6. ENCERRAMENTO

A taxa de BDI de 20,00% aqui memorizada aplica-se ao orçamento da reforma da cobertura e telhado do Bloco 10 da FEMA, em Assis/SP, na revisão 05, de 17 de agosto de 2026, e substitui as revisões anteriores.

BEATRIZ FERNANDA
NUNES:41831003805

Assinado de forma digital por
BEATRIZ FERNANDA
NUNES:41831003805
Dados: 2026.08.17 17:46:53 -03'00'

Responsável Técnica: Eng^a. Beatriz Fernanda Nunes

Engenheira Civil — CREA-SP 5069915529

ART n.º 2620262641177

Data de Emissão: 17 de agosto de 2026

