



GOVERNO DO ESTADO  
**RIO GRANDE DO SUL**

Gabinete do Governador  
Secretaria Executiva de Gestão do Palácio Piratini  
Departamento de Conservação e Memória do Patrimônio Cultural

## **INFORMAÇÃO Nº 153/2026/DCMPC**

Porto Alegre, 30 de março de 2026.

Assunto: Análise da resposta da empresa SGS Construções  
Processo Administrativo: **23/0801-0004466-6**  
Para: Comissão Permanente de Licitações (CPL)

Prezados,

Ao cumprimentá-los cordialmente, encaminhamos a seguir as considerações deste Departamento acerca da resposta apresentada pela empresa SGS CONSTRUÇÕES aos apontamentos constantes na segunda diligência técnica (fls. 1032–1035), especificamente quanto à justificativa do BDI e ao novo cronograma físico-financeiro juntados às fls. 1036–1040.

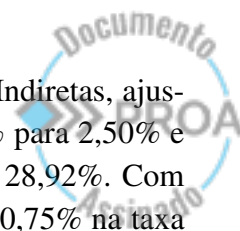
Inicialmente, destaca-se que os serviços objeto desta contratação serão executados em edificação integrante da paisagem do sítio histórico da Praça da Matriz, classificada como patrimônio cultural e submetida a diferentes graus de proteção nas esferas federal, estadual e municipal. Ressalta-se, ainda, que o prédio passou recentemente por amplo processo de requalificação, contemplando a restauração de pisos, paredes e acabamentos originais, além da instalação de novo mobiliário.

O edifício abriga acervos históricos de valor inestimável — entre eles, o acervo documental da Biblioteca e do Departamento de Patrimônio — e encontra-se em pleno funcionamento, sediando a Casa Civil do Estado do Rio Grande do Sul, com atividades contínuas das Subchefias Administrativa, Jurídica e Parlamentar, entre outros setores, além de um expressivo número de servidores em atividade diária.

Diante desse contexto, qualquer dano decorrente da execução dos serviços será de responsabilidade integral da empresa contratada, devendo ser reparado às suas expensas, sem prejuízo das demais sanções contratuais.

### **1 - Quanto ao BDI**

A empresa apresentou uma nova composição dos Benefícios e Despesas Indiretas, ajustando a taxa de ISS a qual está obrigada a suportar, reduzindo a alíquota de 4,00% para 2,50% e promovendo recomposições internas para manter o percentual global do BDI em 28,92%. Com isso, em relação ao primeiro detalhamento do BDI, verificou-se um acréscimo de 0,75% na taxa



de Administração Central e de 1% da taxa Garantia/Risco/Seguro, pelo que se entende na explicação à fl. 1040 estar relacionado a um custo maior dos seguros e garantias exigidos na obra.

De forma objetiva, este Departamento manifesta que o BDI proposto, de 28,92%, embora superior ao limite estabelecido pelo TCU para obras de Construção de Edifícios (25,00%), tipologia na qual se enquadra a presente contratação, mostra-se compatível com as especificidades dos serviços previstos e, sobretudo, com as peculiaridades do edifício onde serão executados. Ressalta-se, entretanto, que é essencial que a contratada esteja plenamente ciente de suas obrigações e responsabilidades, pois são justamente esses fatores que justificam a ampliação dos custos indiretos necessários à execução das atividades.

A seguir, apresentamos os principais aspectos que fundamentam e permitem a aceitação do BDI acima do limite de referência do TCU, conforme análise técnica elaborada pela equipe do Departamento de Conservação e Memória do Patrimônio Cultural do Palácio Piratini.

**1.1 - Administração Central (AC):** A Administração Central das empresas especializadas em execução de sistemas de refrigeração costuma apresentar custos superiores aos referenciais do mercado devido à manutenção de equipes técnicas especializadas em engenharia predial de alta complexidade, incluindo técnicos certificados em sistemas HVAC, engenheiros com experiência em comissionamento, profissionais aptos a operar softwares de balanceamento e automação, além de departamentos próprios de BIM, setor jurídico interno dedicado a obras públicas, gerência corporativa de sistemas de qualidade ISO 9001 e 45001, além de equipe dedicada ao atendimento de contratos com exigências normativas específicas. A necessidade de manter esse corpo técnico especializado eleva o custo fixo repassado proporcionalmente aos contratos, justificando percentual no limite superior do intervalo referencial do TCU.

**1.2 - Seguros e Garantia (SG):** O caráter histórico do prédio, sua ocupação contínua e a presença de acervos sensíveis demandam coberturas de seguro ampliadas, incluindo riscos associados a instalações eletromecânicas complexas, incêndio, danos a bens culturais e responsabilidade civil ampliada. É provável que a seguradora imponha prêmio majorado diante da sinistralidade do setor e das exigências adicionais quanto à reparação de danos e interrupção das atividades.

**1.3 – Risco (R):** O risco operacional da obra é superior ao padrão médio de mercado devido à simultaneidade de trabalhos com instalações existentes, coordenação com múltiplas disciplinas (elétrica, hidráulica, redes frigoríferas), além de interferências com sistemas já operacionais e a exigência de manter setores do edifício em funcionamento durante a execução, exigindo planejamento e riscos adicionais. Além disso, a execução do sistema de climatização em ambientes institucionais exige rígido atendimento às normas da ABNT, aos requisitos ambientais e de desempenho e ainda confiabilidade operacional dos equipamentos essenciais ao conforto dos ocupantes e ao pleno funcionamento da instituição. Sendo assim, falhas podem gerar paralisações, perdas de conforto ambiental e até danos ao acervo e ao patrimônio histórico. Desta forma, a alocação desses riscos ao contratado exige remuneração proporcional, uma vez que a

equipe técnica do DCMPC classificou tais fatores como de probabilidade e impacto elevados, o que justifica a provisão acima do limite máximo de referência do TCU.

**1.4 – Despesas Financeiras (DF):** A necessidade de capital de giro adicional decorre da obrigatoriedade de aquisição antecipada de equipamentos fabricados sob encomenda e com longo prazo de entrega, como é o caso das condensadoras VRF. Esses equipamentos previstos no sistema de climatização da edificação precisam ser faturados com a máxima urgência pela empresa vencedora, que somente terá seu retorno financeiro com a execução do serviço de instalação nos locais designados no projeto. Além disso, a política interna das empresas costuma exigir manutenção de reservas extras para variações cambiais e juros decorrentes de financiamento de curto prazo, resultando em percentual acima do limite do usual apontado pelo TCU.

**1.5 – Tributos (T):** A demonstrando da adequação das taxas de PIS, COFINS e ISS apresentadas na composição do BDI às condições tributárias específicas da empresa vencedora deverá ser comprovada quando da emissão das notas fiscais, onde, obrigatoriamente, essas informações devem vir destacadas.

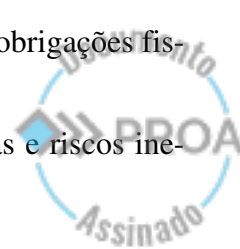
**1.6 – Lucro:** O percentual de lucro adotado nesta proposta encontra-se situado no limite superior do intervalo referencial usualmente aceito pelo Tribunal de Contas da União para obras de construção e instalações prediais. Apesar de estar no teto do intervalo, o percentual é plenamente justificável à luz das condições operacionais, dos riscos específicos e das características da obra a ser executada.

A manutenção de quadros técnicos capacitados representa custo fixo elevado e, portanto, a margem de lucro deve compensar os investimentos contínuos em capacitação e retenção desses profissionais.

Os equipamentos que compõem o sistema de climatização são adquiridos com garantias ampliadas, assistência técnica especializada e logística específica, o que aumenta a responsabilidade da contratada. Essa responsabilidade adicional, assumida por vários anos, justifica maior remuneração sobre o capital aplicado e sobre os riscos pós-obra.

A margem de lucro adotada, embora no limite superior do referencial do TCU, ainda se mantém:

- dentro das práticas de mercado para empresas com estrutura corporativa robusta, com a manutenção de quadros técnicos altamente especializados;
- compatível com a necessidade de assegurar saúde financeira ao longo da execução;
- responsabilidade pós-obra decorrente de garantias prolongadas;
- ajustada para preservar a capacidade de honrar salários, garantias e obrigações fiscais em ciclos econômicos voláteis.
- necessidade de resiliência financeira frente a oscilações econômicas e riscos inerentes à execução em **edificação histórica e ocupada**.



Lucros menores podem comprometer a sustentabilidade do negócio diante de eventuais reajustes, variações de preço e imprevistos técnicos.

Diante do exposto, a empresa SGS CONSTRUÇÕES deve apresentar declaração de ciência e concordância expressa quanto às condições e peculiaridades mencionadas, para fins de aceitação do BDI indicado em sua planilha orçamentária. Ressalta-se que o documento juntado às fls. 1038-1040 não contempla integralmente todas as nuances da contratação que justificam a adoção de uma taxa de Bonificação e Despesas Indiretas acima do limite estabelecido pelo TCU.

A solicitação ora formulada busca evitar novos atrasos no andamento contratual, prevenindo a necessidade de futuras complementações da justificativa apresentada.

## **2 - Quanto ao Cronograma Físico-Financeiro**

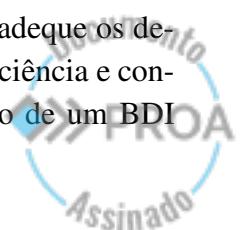
**2.1 – Serviços Preliminares:** Na resposta à diligência anterior, a empresa havia atendido de forma satisfatória a verificação/correção apontada no item 2.2 do documento Análise Técnica da Proposta (fls. 1022-1027), promovendo a adequação da previsão de desembolso dos **Serviços Preliminares** (item 1 do cronograma físico-financeiro). Contudo, neste último cronograma apresentado às fls. 1037, tornou a repetir a inconsistência de prever um desembolso de 80% deste item na etapa inicial da obra, sem sequer justificá-lo, o que deverá ser novamente verificado/corrigido.

**2.2 - Administração Local:** A empresa promoveu a correção dos desembolsos mensais estabelecidos neste item, vinculando seu pagamento à proporcionalidade da execução dos serviços, conforme solicitado inicialmente no item 2.1 do documento **Análise Técnica da Proposta** (fls. 1022-1027) e posteriormente reiterado no documento INF-131-2026-DCMPC (fls. 1032-1035), estando, portanto, plenamente atendido.

Em relação aos ajustes solicitados no item acima, salientamos que a execução dos serviços em cada etapa da obra deve, preferencialmente, manter alinhamento com o cronograma físico-financeiro apresentado pela empresa, considerando que somente serão medidos e atestados os serviços efetivamente realizados em cada fase.

Destaca-se, ainda, que, conforme orientação dos órgãos de controle, a execução aquém do previsto no cronograma implica a obrigatoriedade de apresentação de justificativa por parte da empresa. Nesses casos, os fiscais técnicos deverão manifestar sua concordância ou não com as razões apresentadas, o que poderá resultar não apenas em atrasos no pagamento, mas também na aplicação de sanções por descumprimento contratual.

Por todo o exposto, reiteramos a necessidade de que a empresa licitante readeque os desembolsos previstos para o item **Serviços Preliminares** e, sobretudo, manifeste sua ciência e concordância quanto aos fatores relacionados à contratação que justificam a aceitação de um BDI superior ao limite de 25,00% estabelecido pelo TCU.



Caso a manifestação seja de discordância, solicitamos também a complementação da justificativa apresentada, a fim de permitir a devida análise técnica.

Atenciosamente,

---

**MÁRCIO MELLO**  
Arquiteto e Urbanista - DCMPC  
CAU/RS A28303-7 | ID 4822536

Ciente e de acordo.

---

**LORENA FONSECA VIEIRA**  
Diretora Adjunta do Departamento | Arquiteta e Urbanista  
ID 4802160 | CAU/RS A96385-2

