



JUSTIFICATIVA DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

Considerando que trata-se de contratação referente ao **Credenciamento de Empresas Especializadas em Avaliação de Bens Imóveis Urbanos e Rurais para Elaboração de Laudos Técnicos de Avaliação**, conforme previsto na legislação vigente e fundamentada em parâmetros técnicos e referências de mercado amplamente reconhecidas;

Considerando os princípios da economicidade, eficiência e razoabilidade, conforme determina o **Acórdão TCU nº 3186/2016 – Plenário**, o qual estabelece a obrigatoriedade de adoção de critérios objetivos e justificáveis para a definição do valor estimado das contratações públicas, a fim de evitar sobrepreço, subpreço ou práticas que comprometam a competitividade e a transparência do certame;


Considerando a comparação, assegurando a adequação dos preços praticados à realidade de mercado, utilizando como base referencial as Tabelas 1 e 2 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da Bahia (IBAPE-BA) o qual indica os percentuais mínimos recomendados para honorários de avaliações de bens imóveis.

Constatou-se, que os valores estimados para este credenciamento estão abaixo das médias indicadas, demonstrando vantagem para a Administração Municipal, uma vez que permite a obtenção de serviços técnicos especializados com qualidade, por valores inferiores aos praticados em outras Instituições e administrações públicas, reforçando a razoabilidade da estimativa.

Em tempo, informo que o Município adotou critérios técnicos e idôneos para definição do valor estimado da contratação, atendendo aos princípios constitucionais da Administração Pública e às diretrizes estabelecidas pelos órgãos de controle externo.

Lauro de Freitas-Ba., 28 de maio de 2025

Atenciosamente,


Marcos Antônio B. de Farias
Subsecretário da Fazenda



BAHIA

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DA BAHIA

DIRETRIZES DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

APROVADO NA ASSEMBLÉIA GERAL
ORDINÁRIA DE 22/04/2019

CAPÍTULO I

NORMAS GERAIS

Art. 1º - Estas Diretrizes de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelecem parâmetros para harmonizar as relações entre profissionais e clientes em matéria de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância dos preceitos contidos no Código de Ética Profissional (Resolução nº 1.002 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e das Normas Brasileiras da ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e Perícias.

§ Único - As Tabelas de Honorários Profissionais aqui sugeridas atendem à exigência prevista nos termos do art. 34, alínea "r", da Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que estabelece a obrigatoriedade dos Conselhos Regionais em registrar as tabelas básicas de honorários profissionais elaboradas pelos órgãos de classe.

Art. 2º - Recomenda-se a observância destas Diretrizes nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados. Deverá ser observada a remuneração mínima sugerida de **R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais)**.

§ Único - Os valores sugeridos não incluem despesas necessárias para a realização dos serviços como deslocamento, alimentação, estada, dentre outras, as quais deverão ser ressarcidas simultaneamente aos honorários profissionais.

Art. 3º - É recomendável que o profissional contrate a Prestação de Serviços Profissionais preferencialmente por escrito, sempre que possível. No caso de contrato verbal, o profissional deverá obter a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ Único - Em qualquer situação, é factível ao profissional solicitar um adiantamento de no mínimo 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art. 4º - Nas Perícias Judiciais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento prévio e justificado de seus honorários, requerendo desde logo o arbitramento e depósito antecipado dos mesmos.

§ Único - Nos casos de grande complexidade, onde não seja possível uma aferição exata da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada ao longo da execução dos serviços.

Art. 5º - Se houver a suspensão de parte do trabalho contratado, o profissional deverá pleitear uma indenização correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários já acertados, correspondente à parcela indenizatória por conta dos serviços suspensos.

Art. 6º - Os honorários resultantes da aplicação de qualquer dos critérios especificados nestas Diretrizes estão sujeitos a acréscimos ou reduções nos seguintes casos:

- a. Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) no valor dos serviços realizados fora do município de domicílio do profissional;



BAHIA

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DA BAHIA

- b. Acréscimo de 25% (vinte e cinco por cento) no valor dos serviços obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados e períodos noturnos;
- c. Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao cliente, a critério do profissional, nos trabalhos a serem realizados em zonas insalubres, perigosas ou que, de outro modo, possam provocar aumento do grau de risco pessoal do profissional e de seus auxiliares;
- d. Reduções percentuais a serem previamente ajustadas, de comum acordo com o cliente: nos trabalhos mais simplificados; na hipótese de repetição, ou seja, de vários bens idênticos ou assemelhados, que integrem um acervo maior a ser avaliado; sempre que ocorrerem circunstâncias análogas, a critério do profissional.

CAPÍTULO II

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO VALOR

Art. 7º - *Visando uma padronização dos honorários e a consideração, mesmo que indireta, das condições econômicas do cliente, nas avaliações de imóveis urbanos ou rurais, máquinas, equipamentos, instalações, complexos industriais e outros, desde que os laudos atendam ao que determina as especificações da NBR 14.653 da ABNT, os honorários serão calculados tomando como referência as Tabelas de Honorários aqui sugeridas.*

§ 1º - Nos trabalhos que envolvam a determinação de Valor de Mercado de Bens, se pode ainda calcular o valor dos honorários de acordo com a Tabela 1.

§ 2º - Nos trabalhos que envolvam a determinação de Valor Locativo, pode-se ainda calcular o valor dos honorários de acordo com a Tabela 3.

§ 3º - Caso o valor dos honorários resulte inferior ao especificado para o limite máximo do intervalo imediatamente anterior, sugere-se prevalecer este último.

§ 4º - Para os casos de maior complexidade ou quando for exigido maior dispêndio de tempo dos profissionais, serão negociados percentuais de acréscimo com o cliente.

CAPÍTULO III

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

Art. 8º - Os honorários serão calculados com base no montante de 5% (cinco por cento) do salário mínimo profissional vigente (conforme Lei 4.950-A/66), equivalente nesta data a R\$ 424,00 (quatrocentos e vinte e quatro reais) por hora, obedecido o definido no art. 2º, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções. A este valor poderá ser acrescido parcela adicional para remunerar o tempo gasto em viagens e deslocamentos, medido desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o seu retorno ao mesmo.

§ 1º - Nos trabalhos que envolvam a elaboração de Relatórios de Vistorias Cautelares, de Recebimento de Imóvel ou Inspeção Predial sugere-se calcular o valor dos honorários de acordo com a Tabela 2.

§ 2º - As vistorias, perícias, pareceres e avaliações, em que a complexidade do serviço justifique envolver conhecimentos técnicos especializados, serão remunerados nas mesmas bases mencionadas neste artigo, com acréscimo de até 50% (cinquenta por cento). Este acréscimo estabelecido será previamente avençado entre o

48



BAHIA

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DA BAHIA

profissional e o cliente, entendendo-se como conhecimentos técnicos especializados, aqueles decorrentes de cursos de extensão, de pós-graduação ou, quando for pública e notória a característica do profissional de ser especialista no assunto.

Art. 9º - O profissional contratado para funcionar como assistente técnico deverá acordar os seus honorários diretamente com o cliente. Em caso de inadimplência, poderá o profissional requerer ao Juízo intimação do cliente para depósito das honorários contratados em até 5 (cinco) dias.

CAPÍTULO IV

SUGESTÃO DE HONORÁRIOS PARA LAUDOS DE VISTORIA DE ENGENHARIA EM ESTÁDIOS DE FUTEBOL

Art. 10º - Os honorários profissionais em trabalhos que envolvam realização de LAUDOS DE VISTORIA DE ENGENHARIA EM ESTÁDIOS DE FUTEBOL, nos termos e forma descrita na Portaria 124/2009 do Ministério dos Esportes, serão calculados em função do número de espectadores informados à CBF – Confederação Brasileira de Futebol, estado físico e de manutenção em que se encontram as instalações dos estádios.

§ 1º - Para efeito unicamente de utilização deste Regulamento de Honorários, o valor mínimo do LAUDO DE VISTORIA DE ENGENHARIA EM ESTÁDIOS DE FUTEBOL, será considerado como R\$ 1,10 (um real e dez centavos) multiplicado pela capacidade de espectadores informados à CBF – Confederação Brasileira de Futebol ou R\$ 6.000,00 (seis mil reais), ou o equivalente a 15 horas técnicas deste documento.

§ 2º - Sugere-se adotar o maior dos três valores informados no parágrafo anterior.

Art. 11 - Nos casos de grande complexidade, onde não seja possível um Laudo com a equipe mínima sugerida pela Portaria 124 do Ministério dos Esportes, o profissional poderá se valer de outros profissionais com outras habilitações, utilizando-se de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica vinculada.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 - Em todos os trabalhos a serem desenvolvidos, através de contratos escritos ou verbais, é obrigatório o recolhimento da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) conforme lei federal 6.496, de 07 de dezembro de 1977.

§ Único - Com o objetivo de contribuir para o contínuo fortalecimento do IBAPE-BA recomenda-se ao profissional que marque a opção "IBAPE" no campo 32 da sua ART.

Art. 13 - Todas as dúvidas emergentes da aplicação das disposições destas Diretrizes de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) serão dirimidas por consulta escrita, dirigida ao IBAPE/BA.

Art. 14 - Estas Diretrizes de Honorários Profissionais poderão ser alteradas pela Assembléia Geral do IBAPE/BA, sempre que as circunstâncias e a conjuntura econômica assim o exigirem.

Art. 15 - Os valores são referenciados à data da aprovação pela Assembléia Geral. O profissional poderá atualizar os valores dessas Diretrizes, usando um indexador econômico disponível.



BAHIA

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DA BAHIA

TABELA 1					
HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO VALOR ESTIMADO DO BEM AVALIANDO "V"					
Valores Referencias esperado para o imóvel Avaliando			Valores sugeridos para os Honorários		
Até		R\$ 150.000,00	minimo de		R\$ 1.500,00
R\$ 150.000,00	a	R\$ 210.000,00	0,85%	+	R\$ 210,00
R\$ 210.000,00	a	R\$ 300.000,00	0,75%	+	R\$ 420,00
R\$ 300.000,00	a	R\$ 450.000,00	0,65%	+	R\$ 720,00
R\$ 450.000,00	a	R\$ 675.000,00	0,55%	+	R\$ 1.170,00
R\$ 675.000,00	a	R\$ 1.050.000,00	0,45%	+	R\$ 1.845,00
R\$ 1.050.000,00	a	R\$ 1.575.000,00	0,40%	+	R\$ 2.370,00
R\$ 1.575.000,00	a	R\$ 2.400.000,00	0,35%	+	R\$ 3.150,00
R\$ 2.400.000,00	a	R\$ 3.600.000,00	0,30%	+	R\$ 4.350,00
R\$ 3.600.000,00	a	R\$ 5.400.000,00	0,25%	+	R\$ 6.150,00
A partir de		R\$ 5.400.000,00	0,20%	+	R\$ 8.850,00

TABELA 2			
HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL PARA "VISTORIAS CAUTELARES", "RECEBIMENTO DE IMÓVEL" E "INSPEÇÃO PREDIAL"			
TIPO DO IMÓVEL	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	HONORÁRIOS MÍNIMOS (HT)	
		Cautelar	Recebimento de Imóvel / Inspeção Predial
< 3 pavimentos	< 100	2,50	4,50
< 3 pavimentos	101 a 200	3,50	5,50
< 3 pavimentos	201 a 500	5,00	7,50
< 3 pavimentos	> 501	7,00	11,00
> 3 pavimentos	< 500	5,50	9,00
> 6 pavimentos	501 a 2.000	7,50	11,00
> 9 pavimentos	2.001 a 7.000	10,50	15,00
> 12 pavimentos	> 7.001	14,50	21,00

Observações:

1. Honorários mínimos expressos em horas técnicas.
2. Os honorários para os imóveis com características físicas adversas não foram contemplados nesta tabela.
3. Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam, de regra, apenas as vistorias nas áreas comuns.
4. Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional poderão sofrer acréscimo mínimo de 30% por profissional agregado à equipe.
5. Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
6. Tabela válida para edificações até 30 anos de idade.
7. A cada 5 anos de idade superior a 30 anos sugere-se acrescer 10% no valor até o limite de 50%.

Os valores não incluem os custos com testes, ensaios, cópias documentais e registros cartorários.



BAHIA

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DA BAHIA

TABELA 3		
PERCENTUAL DO VALOR LOCATIVO MENSAL		
DE (R\$)	ATÉ (R\$)	%
	1.000,00	100
1.001,00	3.000,00	95
3.001,00	4.500,00	90
4.501,00	6.000,00	85
6.001,00	7.500,00	80
7.501,00	9.000,00	75
9.001,00	10.500,00	70
10.501,00	12.000,00	65
12.001,00	13.500,00	60
13.501,00	15.000,00	55
> 15.000,00	Justificar percentual conforme complexidade do trabalho	

Salvador, 22 de abril de 2019.

Eng^o Químico Amarillo da Silva Mattos Jr.
Presidente do IBAPE/BA

DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente: Eng^o Químico - Amarillo da S. Mattos Jr.
Vice Presidente: Eng^o Civil - Andre Tavares Pina de Sousa
Vice Presidente Financeira: Eng^o Civil - Maria Teresa Cerqueira
Vice Presidente Administrativo: Eng^o Civil - Darkson Fonseca Jr.
Vice Presidente Técnica: Eng^o Civil - Ana Carolina Nadalini

CONSELHO CONSULTIVO

Eng^o Civil Evaldo Moreira Júnior
Eng^o Civil Rita de Cássia Rocha
Eng^o Civil José de Souza Neto Júnior
Eng^o Civil Tácito Quadros Maia
Eng^o Civil Arival Guimaraes Cidade
Eng^o Civil José Fidelis A. Sarno
Eng^o Agrimensor Edilson Lopes Rocha

CONSELHO FISCAL

Eng^o Civil Antonio Cerqueira
Eng^o Civil Octavio Dantas
Eng^o Civil Sergio Riccio