

TABELA DE HONORÁRIOS CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO E REMUNERAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA DA EDIFICAÇÃO

Sumário

1. Introdução
2. Objetivos do Documento
3. Conteúdo e Abrangência
4. Documentos Relacionados
5. Definições
6. Modalidades de Remuneração
7. Tabela Básica
8. Classificação das Edificações
9. Redutor para Projetos com Repetição
10. Custo de execução da Obra
11. Despesas Reembolsáveis
12. Parcelamento de Honorários e Forma de Pagamento
13. Serviços de Escopo Reduzido
14. Salvaguardas Profissionais
15. Disposições Transitórias

Documento aprovado na 86ª reunião do Conselho Superior do Instituto de Arquitetos do Brasil, realizado em Porto Alegre, Rio Grande do Sul. Este documento substitui o anterior.

1. Introdução:

Dando continuidade a uma fabricação iniciada em 1921, o Instituto de Arquitetos do Brasil apresenta a seus associados e a sociedade, em especial aos potenciais clientes de sua Tabela de Honorários.

As condições de contratação e remuneração, a seguir estabelecidas, são uma referência segura para negociações, visando estabelecer um acordo justo e equilibrado entre as partes. Objetivam, sobretudo, coibir à concorrência desleal de preços e segurar um padrão de qualidade para os serviços prestados.

Procura-se atender, por outro lado, à crescente diversificação observada no exercício profissional dos arquitetos, hoje organizados em firmas, cooperativas e escritórios de prestação de serviços, atuando como profissionais liberais autônomos ou ocupando posições em órgãos, instituições e empresas públicas e privadas, contratantes de serviços de Arquitetura.

2. Objetivos:

O presente documento tem por objetivos:

- a) normalizar as condições de contratação do projeto de Arquitetura da Edificação;
- b) estabelecer critérios para o cálculo dos honorários profissionais respectivos;
- c) fixar os serviços cobertos e descobertos pela remuneração estabelecida;
- d) definir e caracterizar os principais componentes da remuneração profissional.

3. Conteúdo e Abrangência:

3.1. Serviços Cobertos

O presente documento estabelece as condições de contratação e remuneração do serviço Projeto de Arquitetura da Edificação, inclusos os direitos autorais respectivos.

3.2. Serviços Descobertos

Além do projeto de Arquitetura da Edificação, o arquiteto e esta técnica são legalmente habilitado à realização de outros serviços, não cobertos pela remuneração fixada no presente documento entre os quais aqueles listados nos documentos “Roteiro para Desenvolvimento do Projeto de Arquitetura e Edificação”, itens:

- a) 3.2.: “Serviços excluídos”;
- b) 6.1.3.; 6.2.3., 6.3.3., 6.4.3. e 6.5.3.: “Produtos finais/serviços opcionais”.

Ver também item 11 deste documento: “Despesas reembolsáveis”.

4. Documentos Relacionados:

As condições de contratação e remuneração descritas neste documento referem-se ao projeto completo de Arquitetura da Edificação, conforme definido no documento “Roteiro para Desenvolvimento do Projeto de Arquitetura da Edificação”.

Consultar também o documento “Modalidades Alternativas de Contratação e Remuneração de Serviços de Arquitetura e Urbanismo” (em elaboração).

5. Documentos Relacionados

- a) Arquiteto: técnico contratado, responsável pelo projeto e/ou execução da obra.
- b) Cliente: pessoa física ou jurídica contratante dos serviços do arquiteto.
- c) Honorários: remuneração devida pelo cliente ao arquiteto, em contrapartida por serviços prestados, incluindo os direitos autorais respectivos, tanto no caso de projetos quanto no de execução.
- d) Custo da obra: custo de projeto somado ao custo de execução.
- e) Custo de projeto: despesas de projeto acrescidas do lucro e dos direitos autorais (de projeto).
- f) Custo de execução: despesas de execução acrescidas do lucro e dos direitos autorais (de execução).
- g) Despesas de projeto: despesas, diretas e indiretas, de material, mão de obra e outras, necessárias à prestação dos serviços do projeto.
- h) Despesas de execução: despesas, diretas e indiretas de material, mão-de-obra e outras, necessárias à execução da obra.
- i) Lucro: remuneração pelo capital investido, riscos e responsabilidades assumidos.
- j) Direitos autorais: remuneração pelo talento, criatividade e competência técnica, investida pelo arquiteto na criação e/ou execução da obra de Arquitetura, assim como pela exclusividade de utilização de serviços contratados.

6. Modalidades de Remuneração:

O IAB reconhece duas modalidades básicas de remuneração para os serviços profissionais prestados pelos arquitetos:

6.1. A primeira, detalhada neste documento, estabelece honorários iguais a um percentual sobre o custo de execução da obra. É o critério recomendado pela UIA, FPAA, maioria dos Institutos de arquitetos estrangeiros e historicamente adotados pelo IAB. Comporta as seguintes variações:

- a) Percentual sobre o custo estimado de execução da obra, calculado na contratação do projeto:
- b) Percentual sobre o custo orçado de execução da obra, estimado na contratação do projeto e calculado ao seu término:
- c) Percentual sobre o custo contabilizado de execução da obra, estimado na contratação do projeto e calculado ao final da execução.

Ver também item 10 deste documento: “Custo de execução da obra”.

6.2. A segunda, detalhada no documento “Modalidades Alternativas de Contratação e Remuneração de Serviços de Arquitetura e Urbanismo”, estabelece o custo de projeto somando as despesas (estimadas ou contabilizadas) de projetos, diretos autorais e lucro. É um critério admitido pelo IAB e crescentemente aceito pelo mercado. Comporta as seguintes variações:

- a) Custo de projeto estimado:
- b) Custo de projeto contabilizado, com teto pré-fixado:
- c) Custo de projeto contabilizado, sem teto pré-fixado:
- d) Custo de projeto contabilizado, com os componentes “direitos autorais mais lucro” pré-fixada.

O calculo da parcela “despesas de projeto”, por sua vez, consideram o tipo e a qualidade de desenhos e documentos a serem produzidos e/ou o tipo e a quantidade de horas técnicas necessárias à realização do serviço.

7. Tabela Básica

Em seguida, apresentamos a tabela de percentuais básicos recomendados, a serem aplicados sobre o custo de execução da obra, para cálculo dos honorários profissionais, observado o seguinte:

- a) para classificação das edificações, ver item 8;
- b) para projetos com repetição de edificações e/ou andares tipo, ver item 9;
- c) para áreas de construção intermediárias entre os valores tabela, interpolar os seguintes percentuais segundo o exemplo a seguir:

	250 m2	100%	
Categoria IV	300 m2	x %	$X = 10 - \frac{300 - 250}{(10,0 - 9,2)} \times (10 - 9,2) = 9,84$
	500 m2	9,2%	

- d) para determinação do custo de execução da obra, ver item 10;
- e) os valores abaixo se referem a obras novas. Para projetos de reforma e/ou acréscimo de edificações. Ver item 15.

TABELA DE HONORÁRIOS

Área de Construção	Categoria da Edificação			
	I	II	III	IV
Menor que 125 m2	Acordo	Acordo	Acordo	Acordo
125 m2	6,3%	7.8%	9.3%	10.8%
250 m2	5,8%	7.2%	8.6%	10.0%
500 m2	5,3%	6.6%	7.9%	9.2%
1.000 m2	4,8%	6.0%	7.2%	8.4%
2.000 m2	4,3%	5.4%	6.5%	6.8%
4.000 m2	3,8%	4.8%	5.8%	6.8%
8.000 m2	3,3%	4.2%	5.1%	6.0%
16.000 m2	2,8%	3.6%	4.4%	5.2%
32.000 m2	2,3%	3.0%	3.7%	4.4%
	1.8%	2.4%	3.0%	3.6%

8. Classificação das Edificações

As edificações são classificadas em quatro categorias (I, II, III, IV), segundo os seguintes critérios:

- a) complexidade das pesquisas prévias necessárias à sua projeção;
- b) diferenciação funcional, técnica e estética dos espaços e ambientes projetados.
- c) sofisticação compositiva da obra;
- d) complexidade tecnológica, em especial dos projetos complementares;
- e) complexidade do desenvolvimento e detalhamento do projeto;
- f) intensidade de participação do cliente no processo projetual.

Os tipos não listados a seguir deverão ser enquadrados segundo os critérios anteriores, na classe que deles mais se aproxime.

8.1. Habitação

8.1.1. Permanente

- a) Edifícios de apartamentos, conjuntos habitacionais de casas e/ou edifícios, condomínios e vilas: categoria II.
- b) Residência simples: categoria III.
- c) re4sidências de padrão médio ou elevado: categoria IV.

8.1.2. Temporária

a) Albergues, pousadas, hotéis simples e motéis: categoria II:

b) Hotéis de luxo: categoria III.

8.1.3. Coletiva

a) Alojamentos, asilos, orfanatos, internatos, conventos e mosteiros: categoria II.

b) Quartéis: categoria III.

c) Presídios e penitenciárias: categoria IV.

8.2. Trabalho

8.2.1. Agropecuária

a) Galpões para máquinas, armazéns, estábulos, cocheiras, cegas, aviários e instalações rurais simples: categoria I.

b) Matadouros e Instalações rurais especializadas: categoria II.

8.2.2. Indústria

a) Galpões, oficinas e depósitos: categoria I.

b) Fabricas e laboratórios simples: categoria II.

c) Usinas, fabricas e laboratórios especializados: categoria IV

8.2.3. Comércio

a) Armazéns e depósitos: categoria I

b) Supermercados, hortomercados e pavilhões para realização de feiras e exposições: categoria II.

c) Lojas de departamentos, magazines, centros comerciais e “shopping centers” categoria III.

d) Lojas, boutiques, stands e show-rooms: categoria IV.

8.2.4. Serviços

8.2.4.1. Administração e finanças

a) Edifícios de escritórios administrativos de andar corrido: categoria II.

b) Bancos sedes de empresa, Instituições e órgãos públicos: categoria III.

c) Centros de processamento de dados: categoria IV.

8.2.4.2. Educação

a) Creches, escolas primárias e secundárias: categoria II.

b) Escolas técnicas, especializadas, superiores e universidade: categoria III.

8.2.4.3. Saúde

a) Ambulatórios e postos de saúde: categoria II.

b) Clínicas e consultórios: categoria III.

c) Hospitais: categoria IV.

8.2.4.4. Transportes

- a) Garagens simples: categoria I.
- b) Edifícios -garagem, pedágios e postos de serviço: categoria II.
- c) Terminais e estações rodoviárias, hidrovias e ferrovias: categoria III .
- d) Aeroportos: categoria : IV .

8.2.4.5. Comunicações

- a) Agências e centrais postais, telegráficas e telefônicas: categoria III.
- b) Estúdios e estações de gravação, cinema, rádio e televisão: categoria IV.

8.3. Lazer

8.3.1. Esporte

- a) Quadras cobertas e galpões para barcos: categoria I.
- b) Clubes, ginásios e instalações esportivas simples: categoria III.
- c) Estádios e instalações esportivas especializadas: categoria IV.

8.3.2. Entretenimento

- a) Restaurantes, boates, casas de espetáculo, cinemas e teatros simples: categoria IV.
- b) Planetários e teatros especializados: categoria IV.

8.3.3. Acervos artísticos culturais

- a) Galerias de arte, salas de exposição, arquivos, bibliotecas e museus simples: categoria III.
- b) Arquivos, bibliotecas e museus especializados: categoria IV.

8.4. Diversos

- a) Templos religiosos, capelas mortuárias e cemitérios: categoria III.
- b) Monumentos e pavilhões de exposição: categoria III.
- c) Auditórios, salas de conferência e pavilhões para realização de congressos: categoria III.

9. Redutor para Projetos com Repetição

Nos projetos de conjuntos com edificações tipo repetidas e/ou edificações com andares-tipo repetidos, aplica-se aos percentuais fixados na Tabela Básica um redutor R igual a Sp/Sc , onde:

*Sp = área de projeto;

*Sc = área de construção.

E ainda: $Sp = Snr + Sr$, onde:

*Snr = área não repetidas;

*Sr = áreas repetidas.

Para as áreas repetidas(Sr), aplica-se os redutores(r) abaixo:

Nº de repetições	Redutor	Nº de repetições	Redutor	Nº de repetições	Redutor
0	100%	11	70%	21	59%
1	96%	12	68%	22	58%
2	92%	13	67%	23	57%
3	88%	14	66%	24	56%
4	84%	15	65%	25	55%
5	82%	16	64%	26	54%
6	80%	17	63%	27	53%
7	78%	18	62%	28	52%
8	76%	19	61%	29	51%
9	74%	20	60%	30	50%
10	72%				

Exemplo: conjunto residência com 5 blocos de apartamento, contendo cada um deles:

- * 1 pavimento de acesso: 550 m²
- * 1 pavimento de garagem: 550 m²
- * 1 pavimento de uso comum: 400 m²

*12 pavimento tipo: 12 x 400 m² = 4.800 m²

* 1 pavimento de cobertura: 100 m²

$$Sc = 5x (550 + 550 + 400 + 4.800 + 100) = 32.000 \text{ m}^2$$

Tabela de Honorários: categoria II - 3,0 %

Cálculo da área de projeto (Sp):

* 1º Bloco

snr (Acesso, garagem, puc, 1º tipo e cobert.) = 2.000 m²

sr (11 pavimentos - tipo) = 11 x 400 m² = 4.400 m²

r = 70% (para 11 repetições).

$$Sp1 = 2000 \text{ m}^2 + 0,70 \times 4.400 \text{ m}^2 = 5.080 \text{ m}^2$$

* 2º. 3º. 4º e 5º blocos

n = 84% (para 4 repetições)

$$sp2 = 0.84 \times 4 \times 5.080 \text{ m}^2 = 17.069 \text{ m}^2$$

* **Total dos 5 blocos**

$$sp = sp1 + sp2 = 5.080 \text{ m}^2 + 17.069 \text{ m}^2 = 22.149 \text{ m}^2$$

$$R = \frac{sp}{sc} = \frac{22.199 \text{ m}^2}{32.000 \text{ m}^2}$$

*Percentual a aplicar sobre o custo de execução da obra:

$$0,69 \times 3,00 = 2,07\%$$

10.1. Mediante acordo entre cliente e arquiteto, o custo de execução da obra poderá ser estimado, orçado ou efetivamente contabilizado após sua conclusão (ver item 6.1)

10.2. No cálculo do custo de execução da obra devem ser considerados:

a) despesas diretas e indiretas de mão-de-obra: salários e gratificações de operários especializados, serventes, vigias, apontadores, encarregados, mestres-de-obra, técnicos de edificação, arquitetos e engenheiros lotados no canteiro: encargos sociais e trabalhistas;

b) despesas de material e insumos: materiais de construção e equipamentos fixos de ferramentas, apetrechos, máquinas e equipamentos; Instalação do canteiro de obras; consumo de água, luz e força;

c) outras despesas: administração da execução da obra (pessoal e material de escritório); impostos; seguros contra incêndio, acidentes de trabalho e de responsabilidade civil; encargos financeiros;

d) lucro e direitos autorais do executante (construtor, fabricante ou montador).

10.3. Caso o cliente forneça materiais, mão-de-obra ou cubra outras despesas listadas no item 10.2. estas serão computadas pelo valor de mercado.

10.4. Caso sejam empregados materiais reaproveitados ou adquiridos abaixo do valor de mercado, este prevalecerá.

10.5. Caso não haja acordo, serão adotados os critérios estabelecidos pela PNB-140 ou outros mais adequados fornecidos pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do local da obra.

11.Despesas Reembolsáveis

Não estão Incluídas nos honorários fixados na tabela básica, devendo ser cobradas à parte, as seguintes despesas

a) viagens: transporte, estadia e alimentação;

b) telecomunicações interurbanas: telefonemas, telegramas, telex, fax e outras;

c) aprovação de projetos em órgãos públicos: taxa, alvarás, impostos e honorários de despachantes.

d) cópias e serviços gráficos em geral excedentes àqueles fixados em contrato.

e) fotografias.

Ver também item 3.2.: “Serviços descobertos”.

12. Parcelamento de Honorários e Forma de Pagamento

12.1. Para efeito de cobrança, os honorários serão parcelados como se segue:

a) 10 % correspondentes à fase Estudo Preliminar (EP);

b) 30 % correspondentes à fase Anteprojeto(AP), inclusa a subfase Projeto de Aprovação(PA);

c) 50 % correspondente à fase Projeto de Execução das Obras(AE).

12.2. Baseados nos percentuais estabelecidos acima, cliente e arquiteto acordarão um plano de pagamentos.

Recomenda-se o seguinte:

- a) 5 % na assinatura do contrato
- b) 5 % na aprovação do EP pelo cliente;
- c) 10 % na entrega do AP;
- d) 5 % na aprovação do AP pelo cliente;
- e) 10 % na entrega do PA
- f) 5 % na aprovação do PA pelos órgãos públicos;
- g) 45 % na entrega do PE;
- h) 5 % na aprovação do PE pelo cliente;
- i) 7,5 % subdivididos em parcelas, ao longo da AE;
- j) 2,5 % na entrega da revisão do PE conforme o executado.

12.3. No caso de projetos de longa duração, recomenda-se que o plano de pagamentos preveja a subdivisão da parcela relativa a entrega do PE.

12.4. Os contratos deverão prever a Incidência de juros e correção monetária sobre as parcelas de remuneração não pagas às épocas acordadas.

13. Serviços de Escopo Reduzido

Para serviços de escopo reduzido aplica-se às parcelas de honorários fixados no item 12.1. Uma sobretaxa, conforme discriminado seguir:

Serviços	Fases contratadas			%	
	EP AE	AP/PA	PE	Total	
Contrato completo	10% 10%	30%	50%	100%	
Contratos de Escopo Reduzidos	10%	30%	55%	-	95%
	10%	35%	-	-	45%
	15%	-	-	-	15%
	-	-	-	15%	15%
	-	-	55%	10%	65%
	-	35%	50%	10%	95%
	-	35%	55%	-	90%
	-	40%	-	-	40%
	-	-	60%	-	60%

14. Salvaguardas Profissionais

14.1. A Utilização não autorizada de Estudos Preliminares, Anteprojetos ou Projetos de Aprovação para a execução da obra é suscetível de aplicação de

disposições legais relativas ao mau uso do projeto e obriga ao pagamento de indenização a ser fixada em contrato.

14.2. Uma vez iniciado o trabalho de cada uma das fases de projeto, fica assegurado ao arquiteto o direito de terminá-la e receber a remuneração correspondente.

14.3. o cancelamento de parte dos trabalhos contratados obriga o cliente ao pagamento de multa rescisória a ser fixada em contrato. Recomenda-se 20 % sobre o valor da fase subsequente àquela em andamento.

14.4. O projeto contratado poderá ser executado somente para fins e locais indicados nos desenhos de projeto.

14.5. As remunerações pelos direitos autorais não implicam na cessão destes.

15. Disposições Transitórias

Até que o IAB elabore roteiros e tabelas específicas recomenda-se que os serviços discriminados abaixo sejam cobrados como se segue:

15.1. Multiplicadores sobre o valor do Projeto de Arquitetura da Edificação:

- a) Levantamentos arquitetônicos: 0,05 a 0,15
- b) Estudos de viabilidade (técnica e legal) arquitetônica: 0,025 a 0,075
- c) Projetos de acréscimo à edificação existentes: 1,05 a 1,25.
- d) Projetos de reforma e/ou revitalização de edificações existentes: 1,20 a 1,40.
- e) Projetos de restauro de edificações existentes: 1,50 a 2,00.
- f) Projetos de legalização de obras executadas (Incluído o levantamento arquitetônico): 0,05 a 0,15.
- g) Projetos complementares de Estrutura: 0,20 a 0,60.
- h) Projetos complementares de instalações hidro-sanitárias (água quente e fria, esgoto e águas pluviais) e de gás: 0,10 a 0,30.
- i) Projetos complementares de Instalações elétricas e telefônicas: 0,10 a 0,35.
- j) Projetos complementares de Ar condicionado, ventilação e execução mecânica: 0,05 a 0,35.
- i) Projetos complementares de Paisagismo: 0,05 a 0,15.
- m) Projetos complementares de Terraplenagem: 0,01 a 0,10
- n) Projetos complementares de Arquitetura de interiores, Decoração e Mobiliário: 0,50 a 1,50.
- o) Projetos complementares de Comunicação Visual: 0,05 a 0,10.

15.2. Multiplicadores sobre o valor do (s) projeto (s) a que se referem os serviços:

- a) Elaboração de Programas de Necessidades: 0,05 a 0,25.
- b) Fiscalização (técnica) de Projeto(s) realizado(s) por terceiro(s): 0,05 a 0,15.
- c) Gerenciamento (técnico, administrativo e financeiro(s) de Projeto(s) realizado(s) por terceiro(s): 0,10 a 0,30.
- d) Fiscalização(técnica) da Execução de obras: 0,20 a 0,40.
- e) Gerenciamento (técnico, administrativo e financeiro) da Execução de obras : 0,50 a 1,50 .

15.3. Multiplicadores sobre as despesas de execução da obra:

- a) execução de obras por administração (incluída a responsabilidade técnica e civil e criminal) 0,10 a 0,30.

15.4. Multiplicadores sobre área de intervenção:

- a) Levantamentos topográficos: 0,0002 a 0,0010 CUBs/m²
- b) Levantamentos urbanísticos: 0,15 a 4,5 CUBs/ha
- c) Estudo viabilidade (Técnica Legal)Urbanística: 0,04 a 4 CUBs/ha.
- d) Projetos de remembramento e/ou desmembramento de lotes (sem abertura de vias): 0,0003 a 0,0015 CUB´s m²
- e) Projetos de parcelamento do solo e arruamento do: loteamento ou condomínios (excluídos os projetos complementares de infra-estrutura): 0,004 a 0,0020 cub´s/m²
- f) Projeto de Desenhos Urbanos ou Paisagismo de espaços públicos, praças, parques, etc. (excluídos os projetos complementares de infra-estrutura): 15 a 150 cub´s/ha
- g) Planos urbanísticos de bairro ou setor de cidade: 0,3 a 1,5 cub´s/ha.

Obs. CUB = Custo Unitário Básico de Construção residencial, valor médio, calculado segundo os critérios estabelecidos pela NB.140 da A.B.N.T e divulgado mensalmente em cada estado pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, de acordo com o que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591 de 16/12/64.

15.5. Multiplicadores sobre a população da área de intervenção:

- a) Planos Diretores Municipais: 1,25 a 125 cub´s / 1000 hab.
 - b) Planos Diretores Regionais: 0,35 a 35 cub´s / 1000 hab.
- Obs.: CUB (Ver definição acima)

15.6. Critérios recomendados no documento “Modalidades Alternativa de contratação e remuneração de serviços de arquitetura e urbanismo”:

- a) Pesquisas.
- b) Estudos de viabilidade econômico-financeira estimativa de custo, orçamentos, Avaliações econômicas e similares.
- c) Consultorias / Assessorias, vistorias / perícias, laudos / pareceres e similares.
- d) Levantamentos e/ou sondagem geológica
- e) Projeto complementares de instalações de coleta e tratamento de lixo.
- f) Projetos complementares de instalações mecânicas elevadores, monta cargas, rampas, escadas e esteira rolantes, entre outros.
- g) Projetos complementares de instalação e prevenção do combate ao incêndio
- h) Projetos complementares de instalação de alarmes, segurança e comunicação.
- i) Projetos complementares de conforto ambiental e acústica e luminotécnica.
- j) Projetos complementares de instalações especiais: aquecimento, água gelada e outros.
- l) Projetos Especializados de estacionamento e tráfegos de veículos.
- m) Maquetes
- n) Perspectiva e Desenhos promocionais.