CONTEÚDO TÉCNICO • AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

BDI na Avaliação Imobiliária: como utilizar o Acórdão 2622/2013 do TCU

Na avaliação de benfeitorias, o BDI pode influenciar o custo final. O ponto principal é entender de onde vem o percentual e quando os referenciais do TCU fazem sentido para o caso analisado.



10 de agosto de 2026

8 min de leitura

Avaliação Imobiliária



Luiz Vaz
Perito Avaliador Imobiliário • CNAI 36.408

LEIA A VERSÃO ONLINE

https://luizvaz.net.br/blog/bdi-avaliacao-imobiliaria-acordao-2622-2013-tcu/

> Versão editorial para leitura, consulta e compartilhamento. O conteúdo online em luizvaz.net.br é a versão principal do artigo.

Quando trabalho com avaliação de benfeitorias, o BDI costuma aparecer na etapa de quantificação dos custos. E é justamente aí que surge uma dúvida comum: qual percentual usar? O valor de 22,12% aparece em muitos trabalhos, mas ele não deve ser aplicado de forma automática.

Antes de escolher qualquer percentual, eu considero três pontos: **o que o BDI representa, qual é a fonte adotada e se essa referência é compatível com a obra analisada**. É isso que dá sustentação técnica à escolha.

O que é BDI?

A **ABNT NBR 14653-1:2019**, no item 3.1.6, trata os Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) como um acréscimo sobre o custo direto da obra ou serviço para representar parcelas que não se limitam à execução física da construção.

Na prática, materiais e mão de obra são apenas uma parte do custo. Também existem despesas administrativas, seguros e garantias, riscos, despesas financeiras, tributos e a remuneração da empresa executora. O BDI serve para incorporar essas parcelas ao custo da obra.

> **Em resumo:** BDI não é lucro. O lucro pode fazer parte da composição, mas não representa o índice inteiro.

Onde o BDI entra na Avaliação Imobiliária?

Na avaliação imobiliária, o BDI ganha importância principalmente quando precisamos estimar o custo de uma construção ou de uma benfeitoria. A NBR 14653 prevê o **Método da Quantificação de Custo** para situações em que o custo do bem, ou de parte dele, é determinado por orçamento sintético ou analítico.

Para imóveis urbanos, a **ABNT NBR 14653-2:2011**, no item 8.3.1, admite esse método para identificar o custo de reedição das benfeitorias, com uso de custo unitário básico de construção ou orçamento e com indicação das fontes consultadas.

Por isso, quando o custo da benfeitoria participa da avaliação, o BDI pode influenciar diretamente o resultado. O percentual escolhido precisa ter origem conhecida e coerência com o caso analisado.

O que a NBR 14653 exige sobre a fundamentação do BDI?

A **Tabela 6 da NBR 14653-2**, usada na classificação do grau de fundamentação do Método da Quantificação de Custo de benfeitorias, diferencia três formas de tratamento do BDI:

TRATAMENTO DO BDI	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
BDI calculado	**Grau III**
BDI justificado	**Grau II**
BDI arbitrado	**Grau I**

Essa diferença é importante. Informar um percentual sem explicar sua origem não é a mesma coisa que apresentar um BDI calculado ou tecnicamente justificado. A forma como o índice foi obtido faz parte da fundamentação do trabalho.

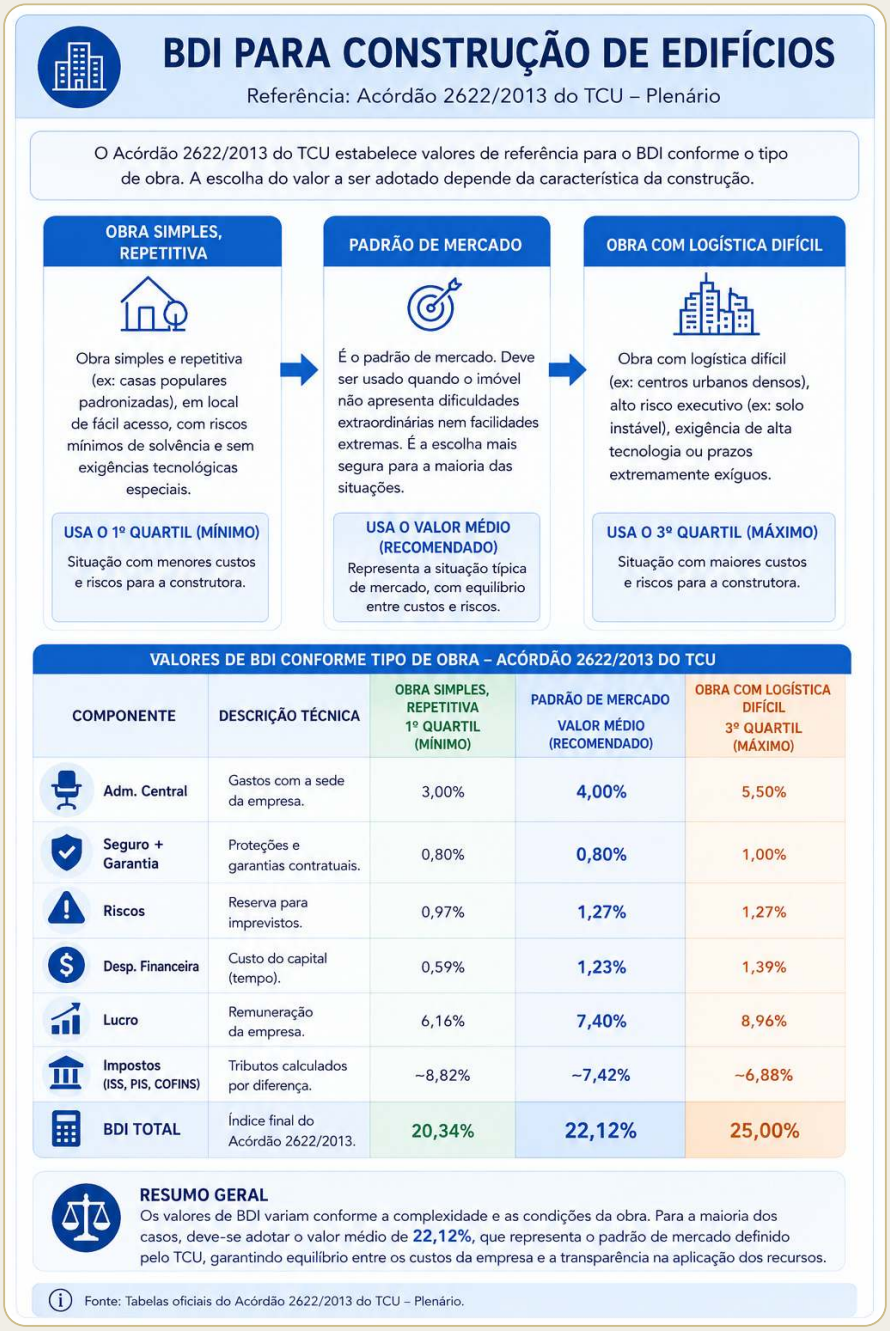
Também é preciso interpretar a tabela corretamente. **Um BDI justificado corresponde ao Grau II nesse item**, mas isso não significa que toda a avaliação passa automaticamente a ser Grau II. O enquadramento final depende dos demais requisitos previstos pela norma, inclusive a estimativa do custo direto, a depreciação física e a pontuação do conjunto.

De onde vem o BDI de 22,12%?

Uma referência bastante conhecida é o **Acórdão nº 2622/2013 do TCU, Plenário**. O Tribunal de Contas da União estudou parâmetros de BDI para diferentes tipos de obras públicas.

Para **construção de edifícios**, o estudo apresenta três referenciais:

1º quartil**20,34%**
Valor médio**22,12%**
3º quartil**25,00%**



Leitura do infográfico: os percentuais de 1º quartil, valor médio e 3º quartil são os referenciais do estudo. As expressões “obra simples”, “padrão de mercado” e “obra com logística difícil” foram usadas apenas para facilitar a leitura do material visual. Elas não são denominações oficiais do TCU.

O valor de **22,12%** corresponde ao valor médio encontrado pelo estudo para essa tipologia de obra. Ele é uma referência técnica. Não é uma taxa universal que deve ser repetida em qualquer avaliação.

Então devo utilizar sempre 22,12%?

Não. Eu trataria esse percentual como ponto de referência, não como regra.

Se a construção apresenta características usuais e não existem condições excepcionais claramente identificadas, o valor médio pode ser uma referência adequada. Mesmo assim, a escolha precisa ser explicada no trabalho. É importante informar a fonte, a tipologia considerada e o motivo pelo qual aquele percentual foi adotado.

Se a obra possui condições diferentes, a análise também precisa mudar. O importante é evitar o uso automático de um número apenas porque ele aparece com frequência em outros trabalhos.

20,34%, 22,12% ou 25,00%: como interpretar?

O Acórdão trabalha com **1º quartil, valor médio e 3º quartil**. Essa é a terminologia que deve ser preservada quando citamos o estudo.

As expressões “obra simples”, “obra padrão” ou “obra complexa” podem ajudar em uma explicação didática, mas não são a nomenclatura oficial do TCU. Em um documento técnico, prefiro manter os termos originais:

- **1º quartil: 20,34%**
- **valor médio: 22,12%**
- **3º quartil: 25,00%**

A escolha dentro dessa faixa precisa estar ligada às características da obra, às premissas adotadas e à forma como o custo foi quantificado.

O Acórdão do TCU vale para imóveis particulares?

Não como uma obrigação automática. O Acórdão nº 2622/2013 foi elaborado no contexto de **orçamentos de obras públicas**.

Em uma avaliação imobiliária de imóvel particular, esses percentuais podem ser utilizados como **referência técnica externa**, desde que exista compatibilidade com o método e que a escolha seja justificada. Usar o estudo como referência é diferente de dizer que o percentual é obrigatório para aquele imóvel.

Por que justificar o BDI melhora a avaliação?

Porque quem lê o trabalho precisa conseguir entender de onde veio o número. Se eu registro apenas “BDI adotado: 22,12%”, o percentual está informado, mas o raciocínio que levou até ele não aparece.

Uma justificativa simples já resolve boa parte disso. Basta deixar claro **qual foi a fonte, para qual tipo de obra ela foi desenvolvida e por que o percentual escolhido é compatível com o caso**.

Não é necessário transformar o documento em uma discussão extensa sobre orçamento de obras. O objetivo é deixar a escolha compreensível e tecnicamente verificável.

Conclusão

Quando a avaliação envolve o custo de construções e benfeitorias, o BDI merece atenção porque pode alterar o resultado da quantificação. A NBR 14653 diferencia o BDI calculado, justificado e arbitrado. Já o Acórdão nº 2622/2013 do TCU oferece, para construção de edifícios, os referenciais de **20,34%, 22,12% e 25,00%**.

Na prática, o mais importante não é escolher um percentual conhecido. É mostrar **de onde ele veio e por que faz sentido para aquela situação**. Essa justificativa torna a avaliação mais clara e mais fácil de defender tecnicamente.

MATERIAL COMPLEMENTAR

Apoio prático para fundamentação do BDI

O Centro Técnico reúne um kit técnico gratuito com referências do Acórdão TCU nº 2.622/2013, infográfico e modelo de justificativa para apoiar a consulta e a aplicação profissional do BDI em avaliações imobiliárias.



DOCUMENTO TÉCNICO | MATERIAL GRATUITO

Kit Técnico de BDI para Avaliações Imobiliárias

ZIP • 3 materiais • Acesso gratuito

Gratuito

DETALHES →

Referências

- **ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.** ABNT NBR 14653-1:2019. Avaliação de bens: Parte 1, Procedimentos gerais.
- **ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.** ABNT NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens: Parte 2, Imóveis urbanos.
- **Tribunal de Contas da União, TCU.** Acórdão nº 2622/2013, Plenário, Processo TC 036.076/2011-2.
- **Sienge.** Acórdão 2622/2013 e referências de BDI.
- **Sienge.** BDI na construção civil.
- **Sienge.** Conteúdo complementar sobre obras de construção civil.

Blog do Avaliador: consulte a versão online em luizvaz.net.br para atualizações, novos artigos e materiais técnicos relacionados ao tema.