

CUB 2006

CUSTOS UNITÁRIOS DA CONSTRUÇÃO (Lei nº 4.591/64)

Estes Custos Unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12721:2006, em cumprimento à Lei nº4.591/64, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de Custos Unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006. Eles correspondem aos valores do metro quadrado da construção para os diversos padrões estabelecidos pela Norma, e devem ser utilizados para o preenchimento da documentação do Memorial de Incorporação a ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis.

Valores em R\$/m² – Janeiro/2016				
PROJETOS	Padrão de acabamento	Projetos padrões	R\$/m²	% Mês
RESIDENCIAIS				
R1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R1-B	1.340,06	0,25
	Normal	R1-N	1.583,47	0,15
	Alto	R1-A	1.939,49	0,16
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP4-B	1.222,99	0,32
	Normal	PP4-N	1.495,59	0,16
R8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R8-B	1.162,38	0,32
	Normal	R8-N	1.296,48	0,15
	Alto	R8-A	1.550,18	0,19
R16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R16-N	1.255,30	0,16
	Alto	R16-A	1.649,86	0,13
PIS (Projeto de Interesse Social)	-	PIS	898,20	0,31
RP1Q (Residência Popular)	-	RP1Q	1.379,14	0,19
COMERCIAIS				
CAL8 (Comercial Andares Livres)	Normal	CAL8-N	1.512,98	0,13
	Alto	CAL8-A	1.617,67	0,16
CSL8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL8-N	1.289,86	0,14
	Alto	CSL8-A	1.396,39	0,15
CSL16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL16-N	1.714,70	0,13
	Alto	CSL16-A	1.854,69	0,14
GI (Galpão Industrial)	-	GI	728,73	0,19
CUB REPRESENTATIVO			1.296,48	0,15
CUB MATERIAIS			523,38	0,38
CUB MÃO DE OBRA (Encargos Sociais de 151,41%)*			720,86	0,00
CUB DESPESAS ADMINISTRATIVAS			48,79	0,00
CUB EQUIPAMENTOS			3,45	0,00

Os números 1, 4, 8 e 16 referem-se ao número de pavimentos dos projetos. As letras B, N e A referem-se aos padrões de acabamento da construção: Baixo, Normal ou Alto.

Na formação destes Custos Unitários Básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: a) fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; b) elevador(es); c) equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação, exaustão e outros; d) *playground* (quando não classificado como área construída); e) obras e serviços complementares, tais como urbanização, recreação (piscinas e campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; f) outros serviços; g) impostos, taxas e emolumentos cartoriais; h) projetos arquitetônicos, projetos estruturais, projetos de instalação e projetos especiais; i) remuneração do construtor; j) remuneração do incorporador.

Desta forma, os valores acima não podem ser considerados como preços e tão somente como valores de referência.

* Percentual modificado em função de revisão de parâmetros.

CUB 2006 - DESONERADO

CUSTOS UNITÁRIOS DA CONSTRUÇÃO (Lei nº 4.591/64)

Estes Custos Unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12721:2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de Custos Unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006. Eles correspondem aos valores do metro quadrado da construção para os diversos padrões estabelecidos pela Norma, e devem ser utilizados para o preenchimento da documentação do Memorial de Incorporação a ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis.

Valores em R\$/m² – Janeiro/2016				
PROJETOS	Padrão de acabamento	Projetos padrões	R\$/m²	% Mês
RESIDENCIAIS				
R1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R1-B	1.261,50	0,26
	Normal	R1-N	1.474,40	0,16
	Alto	R1-A	1.821,13	0,17
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP4-B	1.156,94	0,34
	Normal	PP4-N	1.399,12	0,17
R8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R8-B	1.100,28	0,34
	Normal	R8-N	1.209,77	0,17
	Alto	R8-A	1.458,59	0,20
R16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R16-N	1.171,89	0,17
	Alto	R16-A	1.546,94	0,14
PIS (Projeto de Interesse Social)	-	PIS	844,68	0,33
RP1Q (Residência Popular)	-	RP1Q	1.274,71	0,21
RESIDÊNCIAS COMERCIAIS				
CAL8 (Comercial Andares Livres)	Normal	CAL8-N	1.416,21	0,14
	Alto	CAL8-A	1.519,98	0,17
CSL8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL8-N	1.202,64	0,15
	Alto	CSL8-A	1.306,77	0,16
CSL16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL16-N	1.598,57	0,14
	Alto	CSL16-A	1.735,32	0,15
GI (Galpão Industrial)	-	GI	680,22	0,20
CUB REPRESENTATIVO DESONERADO			1.209,77	0,17
CUB MATERIAIS			523,38	0,38
CUB MÃO DE OBRA (Encargos Sociais de 121,17%)*			634,15	0,00
CUB DESPESAS ADMINISTRATIVAS			48,79	0,00
CUB EQUIPAMENTOS			3,45	0,00

Os números 1, 4, 8 e 16 referem-se ao número de pavimentos dos projetos. As letras B, N e A referem-se aos padrões de acabamento da construção: Baixo, Normal ou Alto.

Na formação destes Custos Unitários Básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: a) fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; b) elevador(es); c) equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação, exaustão e outros; d) *playground* (quando não classificado como área construída); e) obras e serviços complementares, tais como urbanização, recreação (piscinas e campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; f) outros serviços; g) impostos, taxas e emolumentos cartoriais; h) projetos arquitetônicos, projetos estruturais, projetos de instalação e projetos especiais; i) remuneração do construtor; j) remuneração do incorporador.

Desta forma, os valores acima não podem ser considerados como preços e tão somente como valores de referência.

* Percentual modificado em função de revisão de parâmetros.

Nota técnica

Tabela do CUB/m² desonerado

Após vários estudos, análises, debates e consultas técnicas realizadas ao longo de todo o ano 2013 (inclusive junto à Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT), os Sindicatos da Indústria da Construção (Sinduscons) de todo o país, entre eles o Sinduscon-Rio, em reunião realizada na sede da CBIC, em Brasília, no início de setembro/13, concordaram que é necessário o cálculo de dois CUBs (o CUB/m² atual e o CUB/m² desonerado) para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterada pela Lei 12.844/13.

Assim, o SINDUSCON-RIO, **a partir do CUB/m² de novembro/13**, passa a calcular duas séries históricas do CUB/m²: uma atual e outra iniciando com o CUB/m² de novembro/2013, referente ao CUB/m² desonerado. Ele somente pode ser utilizado pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0.

Salientamos que ele não se aplica às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências.

Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon-Rio, responsável pela sua divulgação, pelo telefone 2221-5225, ramal 216, com Paulo-Roberto Andel.