

ESTIMATIVA DE VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL NO EMPREENDIMENTO IZIDRO PEDROSO

Item		TOTAL m ² Sinduscom sem BDI	TOTAL M ² com BDI 25%	
1	ESTIMATIVA DE PREÇO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO - SINDUSCON - m ²			
	PREÇO SINDUSCON - CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - AGO 2020 - PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS - PADRÃO NORMAL - Projeto PP-4 - Prédio Popular	R\$ 1.411,55	R\$ 1.764,44	
TOTAL ITEM 1 / M ²			R\$ 1.764,44	
Item	Serviço	Incidência	Estimativa de preço/m ² sem BDI	Estimativa de preço/m ² com BDI de 25%
2	ESTIMATIVA DE PREÇO UNITÁRIO DOS SERVIÇOS PRELIMINARES GERAIS ⁽¹⁾			R\$ 282,31
2.1	serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. topog., sondagem, licenças e PCMAT)	0,76%	R\$ 10,73	13,41
2.2	instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra)	1,90%	R\$ 26,82	33,52
2.3	ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto)	0,04%	R\$ 0,56	0,71
2.4	manutenção canteiro/consumo	1,43%	R\$ 20,19	25,23
2.5	transportes máquinas e equipamentos	3,94%	R\$ 55,62	69,52
2.6	controle tecnológico	0,67%	R\$ 9,46	11,82
2.7	gestão de resíduos	0,11%	R\$ 1,55	1,94
2.8	gestão da qualidade	0,09%	R\$ 1,27	1,59
2.9	equipamentos de proteção coletivos	0,06%	R\$ 0,85	1,06
2.10	administração local (engenheiros, mestres, etc.)	7,00%	R\$ 98,81	123,51
TOTAL ITEM 2/M ²				R\$ 282,31
3	ESTIMATIVA DE PREÇO UNITÁRIO FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES ⁽¹⁾			R\$ 194,09
3.1	Fundações ⁽²⁾	8,00%	8,00%	141,16
3.2	Contenções/arrimos especiais ⁽²⁾	3,00%	3,00%	52,93
TOTAL ITEM 3 / M ²				R\$ 194,09
4	ESTIMATIVA DE PREÇO UNITÁRIO COMPLEMENTAÇÕES (limpeza/ligações definitivas) ⁽¹⁾			R\$ 88,22
4.1	calafete / limpeza		2,00%	35,29
4.2	ligações definitivas		3,00%	52,93
TOTAL ITEM 4/ M ²				R\$ 88,22
ESTIMATIVA DE PREÇO UNITÁRIO TOTAL GLOBAL/M ²				R\$ 2.329,06
ESTIMATIVA DE CUSTO UNITÁRIO TOTAL/UH - apartamento de 47,65m ² (42,00m ² + 5,65m ² ref. a área comum de 22,59m ² + 4 apartamentos), com dois quartos, sala, cozinha, circulação, 1 sanitário e área de serviço.....				R\$ 110.979,71
5	SERVIÇOS ESPECÍFICOS			
5.1	ESTIMATIVA PREÇO UNITÁRIO DE PAVIMENTAÇÃO CBUQ, SINALIZAÇÃO E DRENAGEM, INTERNOS, POR UNIDADE HABITACIONAL ⁽³⁾			R\$ 9.815,32
5.1.1	Custo de pavimentação CBUQ, sinalização e drenagem, por unidade habitacional - M ²			R\$ 9.815,32
TOTAL ITEM 5/ UH.....				R\$ 9.815,32
5.2	ESTIMATIVA PREÇO UNITÁRIO DE ATERRO POR UNIDADE HABITACIONAL ^(4*5)			R\$ 5.011,49
5.2.1	ATERRO POR UNIDADE HABITACIONAL - M ³			R\$ 5.011,49
TOTAL ITEM 6/ UH.....				R\$ 5.011,49
5.3	ESTIMATIVA PREÇO UNITÁRIO DE OUTRAS DESPESAS (PROGRAMA APOIO À PRODUÇÃO) ⁽³⁾			R\$ 3.267,05
5.3.1	Legalização			R\$ 1.267,05
5.3.2	Custo Estimado Entidade Organizadora por Unidade Habitacional			R\$ 2.000,00
TOTAL ITEM 7/ UH.....				R\$ 3.267,05
ESTIMATIVA DE PREÇO TOTAL GLOBAL/UH MAIS SERVIÇOS ESPECÍFICOS.....				R\$ 129.073,57

Notas:

⁽¹⁾Custo estimado segundo os parâmetros do Orçamento Sintético - Habitação - Caixa Econômica Federal;⁽²⁾Esta estimativa não contempla o custo de fundação em áreas onde o lençol freático se encontra próximo a superfície e/ou com solos de baixa⁽³⁾Custo médio do investimento na infra dos empreendimentos mais recentes do FGTS 1,5 junto a Caixa Econômica Federal;⁽⁴⁾Preço unitário ref. Boletim de preços sem BDI (SINAPI/AGESUL) - junho/2020 (leis sociais - 113,13%) sem desoneração;⁽⁵⁾Estimativa empírica de volume feito in loco.


 Maria de Lourdes W. Araújo
 Gerente de Habitação - AGEHAB
 Engenheira Civil
 CREA: 1330/D - Visto 888-MS


 Eng. Rafael Almeida Castro
 Fiscal de Obras Habitacionais
 AGEHAB
 Matrícula: 97615022

EM BRANCO

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: SETEMBRO ANO: 2020

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de SETEMBRO DE 2020.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, 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".

"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: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
R-1	1.244,38	1,64%
PP-4	1.200,96	2,94%
R-8	1.139,43	2,73%
PIS	884,61	3,11%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
R-1	1.449,48	1,46%
PP-4	1.411,55	1,85%
R-8	1.237,82	2,04%
R-16	1.205,20	2,08%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
R-1	1.807,16	1,16%
R-8	1.494,36	1,89%
R-16	1.578,66	1,90%

CUB/M² - R8-N = R\$ 1.237,82

VAR. MENSAL	2,04%
Mão de obra	0,00%
Material	4,24%
Despesas Administr.	0,00%
Equipamentos	0,00%

CUSTO TOTAL	100,00%	1.237,82
Mão de obra (encargos 134,39 %)	46,19%	571,74
Material	49,18%	608,73
Despesas Administrativas	3,57%	44,15
Equipamentos	1,07%	13,20

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
CAL - 8	1.453,44	1,68%
CSL - 8	1.229,76	1,56%
CSL - 16	1.659,92	2,16%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m ²	var.% mês
CAL - 8	1.556,04	1,51%
CSL - 8	1.342,99	1,39%
CSL - 16	1.806,27	1,93%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projeto	R\$/m ²	var.% mês
RP1Q	1.234,93	1,33%
GI	666,06	1,29%

SIGLAS

R-1: Residência Unifamiliar
PP-4: Prédio Popular
R-8: Residência Multifamiliar
R-16: Residência Multifamiliar
PIS: Projeto de Interesse Social

SIGLAS

RPQ1: Residência Popular
CAL-8: Comercial Andares Livres
CSL-8: Comercial Salas e Lojas
CSL-16: Comercial Salas e Lojas
GI: Galpão Industrial

EM BRANCO