

Estimativa do Valor da Obra Habitacional no Empreendimento Izidro Pedroso – Dourados MS

Este estudo tem como objetivo fornecer elementos para implementação de um empreendimento habitacional popular, nos moldes do programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – FGTS, em uma área de 18.760,00m², Localizada na Rua Manoel Lopes Cançado esquina com a Rua Antônio Luiz Marra, no município de Dourados-MS, de propriedade da Agehab/MS.

Para o desenvolvimento dos projetos foram levados em consideração a GDU (Guia de Diretrizes Urbanísticas) e legislação pertinente. Nos fundos desta área está localizada uma nascente. Obedecendo a legislação ambiental vigente, estabelecemos um raio de 50m com centro aonde a água aflora, como área de preservação permanente, totalizando 7.351,28m². A área remanescente do terreno é de 11.408,72 m².

Com o intuito de viabilizar um empreendimento de interesse social, propusemos a execução de 08 (oito) Blocos de 04 (quatro) pavimentos e 04 (quatro) apartamentos por pavimento, totalizando 128 unidades habitacionais, a serem implantadas na área remanescente.

O terreno possui a seguinte infraestrutura disponível na Rua Manoel Lopes Cançado: rede pública de coleta de esgoto, rede de drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica e pavimentação asfáltica.

Na área de implantação do empreendimento será necessário a execução de aterro, para compensar a diferença de nível existente entre a frente do terreno e os fundos. A estimativa do valor para o aterro foi baseada em levantamento expedito feito no local.

No tocante às despesas com legalização e custo de gerenciamento da entidade organizadora, a estimativa de preço foi baseada na média de valores dos empreendimentos FGTS da AGEHAB junto a Caixa Econômica Federal.

A estimativa do custo/m² da construção foi baseado no CUB (Custos Unitários Básicos de Construção) do SindusConMS do mês de setembro de 2020 conforme anexo. Observamos que a composição do CUB do SindusConMS não contempla os serviços de: 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; impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."


Os serviços preliminares gerais, fundações, contenções e complementares, foram estimados adotando os parâmetros das incidências de percentuais estabelecidas no Orçamento Sintético - Habitação – Caixa Econômica Federal.

Ressaltamos que o valor final de contratação será analisado e aprovado pela Caixa Econômica Federal – CEF, de acordo com as regras do programa.

Para melhor elucidar a estimativa de preço anexamos a planilha de preços seguinte.

Campo Grande 12 de novembro de 2020.


Eng. Maria de Lourdes Nascimento Araújo
Gerente de Habitação – AGEHAB


Eng. Rafael Almeida Castro
Divisão de Projeto e Orçamento - AGEHAB

EM BRANCO