



COMUNICADO IMPORTANTE

No dia 28 de agosto de 2006, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) publicou a NBR 12.721:2006, que normatiza o cálculo do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²). Esta versão corresponde a uma ampla revisão da NBR 12.721:1999, que mantém os seus conceitos teóricos básicos, mas apresenta profundas alterações em seu conteúdo, em virtude da sua obrigatória adaptação ao disposto na legislação e aos novos padrões arquitetônicos praticados atualmente no mercado imobiliário.

A nova NBR 12.721:2006 entrou em vigor no dia 1^o de fevereiro de 2007. Assim, a partir do CUB/m² referente ao mês de fevereiro/2007, que será divulgado em março/2007, os Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país já estarão publicando o CUB/m² de acordo com as novas especificações.

Os valores do CUB/m² que serão calculados seguindo a NBR 12.721:2006 baseiam-se em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituirão nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a atual.

Entretanto, com o objetivo de proteger e resguardar os atos e negócios realizados anteriormente à versão da Norma NBR 12.721:2006, o Sinduscon – Vale do Piranga divulgará, no período de pelo menos dois meses, o percentual de variação dos projetos da NBR 12.721:1999, bem como os valores dos projetos da NBR 12.721:2006.

CUB VALE DO PIRANGA – JANEIRO DE 2006

Prezados Senhores,

As tabelas abaixo transcritas se referem aos custos unitários básicos de construção (m²), calculadas conforme a Lei 4.591 de 16/12/64 e o disposto na NBR-12.721/99 da ABNT.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que deverão ser levados em conta na determinação dos preços por m² de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações especiais; elevadores; instalações de incêndio, ar condicionado, calefação, telefone interno, fogões, aquecedores, "Playgrounds", equipamento de garagem, etc.; obras complementares de terraplenagem, urbanização, recreação, ajardinamento, ligações de serviços públicos, etc.; despesas com instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio, além de outros serviços especiais; outras despesas indiretas; impostos e taxas; projeto, incluindo despesas com honorários profissionais e material de desenho, cópias, etc.; remuneração da construtora e do incorporador; despesas com corretagem e publicidade, entre outros.

A seguir, apresentam-se os valores do CUB/m² para os diversos tipos de projetos-padrão:

PROJETO – PADRÃO HABITACIONAL (R\$/m²)

Pavto	2 QUARTOS – PADRÃO			3 QUARTOS - PADRÃO		
	Baixo	Normal	Alto	Baixo	Normal	Alto
H01	788,50	899,09	981,86	670,15	755,21	835,26
H04	583,61	680,91	827,75	520,09	598,28	718,20
H08	568,10	666,72	806,99	498,27	578,85	699,77
H12	554,60	655,35	793,90	489,96	571,25	691,29

PROJETO – PADRÃO COMERCIAL ANDARES LIVRES (R\$/m²)

Pavto	4			8		
	Baixo	Normal	Alto	Baixo	Normal	Alto
Padrão CL	415,29	474,22	600,94	467,65	525,92	651,97

Pavto	12			16		
Padrão CL	Baixo 423,57	Normal 478,75	Alto 596,34	Baixo 405,47	Normal 461,31	Alto 570,92

PROJETO – PADRÃO COMERCIAL SALAS E LOJAS (R\$/m²)

Pavto	4			8		
Padrão CS	Baixo 447,84	Normal 506,21	Alto 645,02	Baixo 495,32	Normal 551,57	Alto 685,79

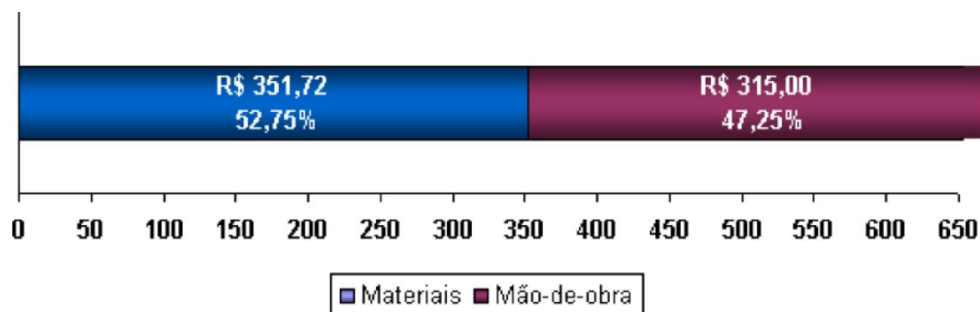
Pavto	12			16		
Padrão CS	Baixo 452,43	Normal 505,03	Alto 634,06	Baixo 434,82	Normal 484,91	Alto 610,34

PROJETO – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL E CASA POPULAR (R\$/m²)

CG	CP1Q
293,40	452,94

COMPOSIÇÃO E COMPORTAMENTO DO CUB

O Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) no Vale do Piranga no mês de **janeiro de 2007** foi de **R\$ 666,72** por m², para um apartamento padrão H082N. Para o cálculo do CUB utilizou-se uma amostra de 16 empresas do ramo da construção civil, localizadas na Região do Vale do Piranga. A coleta dos dados ocorreu entre os dias 15 e 25 do mês de janeiro. Os materiais foram responsáveis por 52,75% do CUB, enquanto os serviços de mão-de-obra representaram 47,25% do total.



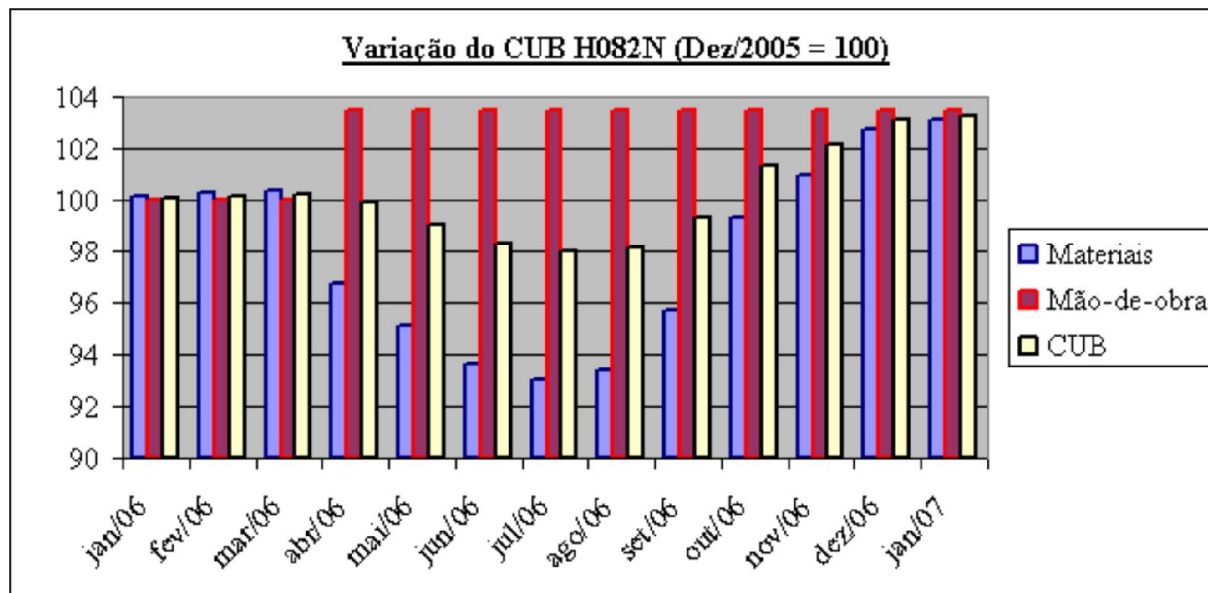
Comparando com o mês de dezembro, verifica-se que o CUB padrão H082N no Vale do Piranga teve um aumento de 0,20%, como se observa na tabela abaixo. Esse aumento ocorreu, exclusivamente, devido à elevação nos preços de materiais da ordem de 0,37%, uma vez que os serviços de mão-de-obra não sofreram reajustes.

Especificação	Dezembro/2006		Janeiro/2007		Variação mensal (%)
	R\$	%	R\$	%	
Materiais	350,42	52,66	351,72	52,75	0,37
Mão-de-obra	315,00	47,34	315,00	47,25	0,00
TOTAL	665,42	100,00	666,72	100,00	0,20

Distribuição dos materiais e dos serviços de mão-de-obra na composição final do CUB padrão H082N no mês de janeiro de 2007.

Especificação	Valor (R\$)	Participação (%)
Aço CA50 D=12,5mm	44,77	6,72
Cimento Portland comum	36,71	5,51
Registro pressão CR D=1,27cm (1/2")	28,42	4,26
Basculante alumínio anodizado (60 x 100 cm)	27,84	4,18
Azulejo branco extra (15 x 15 cm)	26,16	3,92
Chapa compensado Resinado 17 mm	20,45	3,07
Tijolo 8 furos (30x20x10 cm)	18,01	2,70
Fio termoplástico área = 1,5mm2	16,21	2,43
Tinta PVA látex	15,05	2,26
Dobradiça de ferro cromado 7,62 x 6,35cm (3"x2 1/2")	12,53	1,88
Tubo PVC rosca água D=1,90cm (3/4")	12,24	1,84
Cerâmica esmaltada (20 x 20 cm)	11,67	1,75
Marco ou aduela ou batente p/cera (70 x 210 x 3,5 cm)	10,65	1,60
Areia lavada	10,42	1,56
Piso de mármore	8,06	1,21
Brita calcária nº 01	8,06	1,21
Porta folheada ou prancheta p/cera (70 x 210 x 3,5 cm)	7,38	1,11
Carpete 6mm	6,98	1,05
Disjuntor monopolar 15 A	6,83	1,02
Tubo PVC esgoto D=100mm	5,73	0,86
Vidro liso transparente 4mm	5,55	0,83
Vaso sanitário branco	5,08	0,76
Telha ondulada de fibrocimento esp=6mm	2,16	0,32
Eletroduto de PVC leve D=3,81 cm (1 1/2")	2,11	0,32
Emulsão asfáltica/elastômero	1,79	0,27
Placa de gesso (60 x 60 cm)	0,86	0,13
TOTAL	351,72	52,75

Especificação	Valor (R\$)	Participação (%)
Pedreiro de massa	117,21	17,58
Servente	105,11	15,76
Carpinteiro de formas	51,03	7,65
Pintor	30,22	4,53
Armador	10,99	1,65
Aluguel de betoneira	0,44	0,07
TOTAL	315,00	47,25



No mês de janeiro de 2007, o CUB padrão H082N em Belo Horizonte foi de R\$ 868,08, ou seja, 30,20% maior que o registrado no Vale do Piranga. Como se pode observar na tabela abaixo, a maior diferença entre os valores do CUB dessas regiões ocorreu no grupo mão-de-obra. Em Belo Horizonte, o valor total dos serviços de mão-de-obra foi 46,51% maior que no Vale do Piranga, enquanto os gastos com materiais foram 15,60% maiores.

Especificação	Vale do Piranga		Belo Horizonte		Diferença (%)
	R\$	%	R\$	%	
Materiais	351,72	52,75	406,58	46,84	15,60
Mão-de-obra	315,00	47,25	461,50	53,16	46,51
TOTAL	666,72	100,00	868,08	100,00	30,20

Preços medianos dos materiais e serviços de mão-de-obra utilizados nos cálculos dos índices

Especificação	Unidade	Dezembro	Janeiro	Variação (%)
Chapa compensado Resinado 17 mm	m ²	13,20	13,20	0,00
Aço CA50 D=12,5mm	Kg	2,99	2,99	0,00
Cimento Portland comum	Kg	0,22	0,22	0,00
Areia lavada	m ³	22,00	22,00	0,00
Brita calcária nº 01	m ³	40,00	40,00	0,00
Tijolo 8 furos (30x20x10 cm)	Ud	0,26	0,26	0,00
Telha ondulada de fibrocimento esp=6mm	m ²	10,75	10,75	0,00
Porta lisa p/ pintura (70 x 210 x 3,5 cm)	Ud	33,00	33,00	0,00
Porta folheada ou prancheta p/cera (70 x 210 x 3,5 cm)	Ud	51,58	51,58	0,00
Porta almofadada maciça sucupira (70 x 210 x 3,5 cm)	Ud	145,80	145,80	0,00
Marco/aduela/batente p/ pintura (70 x 210 x 3,5 cm)	Ud	36,10	36,10	0,00
Marco/aduela/batente p/cera (70 x 210 x 3,5 cm)	Ud	45,50	45,50	0,00
Basculante ferro chapa dobrada (60 x 100 cm)	m ²	65,00	65,00	0,00
Basculante alumínio anodizado (60 x 100 cm)	m ²	177,50	177,50	0,00
Azulejo branco comercial (15 x 15 cm)	m ²	11,00	11,00	0,00
Azulejo branco extra (15 x 15 cm)	m ²	12,63	12,63	0,00
Laminado melamínico	m ²	22,00	22,00	0,00
Cerâmica esmaltada (10 x 10 cm)	m ²	12,50	12,50	0,00
Cerâmica esmaltada (20 x 20 cm)	m ²	13,00	13,00	0,00
Piso de mármore	m ²	65,00	65,00	0,00
Granito polido (placa 40 x 40 cm)	m ²	78,50	78,50	0,00
Forração 4mm	m ²	15,00	15,00	0,00
Tábua corrida ou assoalho de madeira (2,00 x 0,15 m)	m ²	57,65	57,65	0,00
Carpete 6mm	m ²	14,00	14,00	0,00
Dobradiça ferro 7,62 x 6,35cm (3" x 2 1/2")	Ud	1,25	1,25	0,00
Dobradiça ferro cromado 7,62 x 6,35cm (3" x 2 1/2")	Ud	5,25	5,25	0,00
Dobradiça de latão 7,62 x 6,35cm (3" x 2 1/2")	Ud	5,50	5,50	0,00
Vidro liso incolor 3mm - colocado	m ²	29,50	29,50	0,00
Vidro liso transparente 4mm	m ²	36,00	38,00	5,56
Tinta PVA látex	litro	4,94	4,94	0,00
Placa de gesso (60 x 60 cm)	m ²	8,35	8,35	0,00
Emulsão asfáltica/elastômero	Kg	3,50	3,50	0,00
Eletroduto de PVC leve D=3,81 cm (1 1/2")	barra	8,95	8,95	0,00
Fio termoplástico área = 1,5mm ²	m	0,53	0,57	7,55
Interruptor simples de uma tecla com placa 2" x 4"	Ud	3,00	3,00	0,00
Disjuntor monopolar 15 A	Ud	4,80	4,80	0,00
Tubo PVC rosca água D=1,90cm (3/4")	m	4,15	4,15	0,00
Vaso sanitário branco	Ud	52,50	52,50	0,00
Registro pressão CR D=1,27cm (1/2")	Ud	26,55	26,55	0,00
Tubo PVC esgoto D=100mm	m	7,18	7,18	0,00
Rodapé de madeira	m	3,20	3,20	0,00
Armador (c/ encargos)	hora	5,98	5,98	0,00
Carpinteiro de formas (c/ encargos)	hora	5,98	5,98	0,00
Pedreiro de massa (c/ encargos)	hora	5,98	5,98	0,00
Pintor (c/ encargos)	hora	5,94	5,94	0,00
Servente (c/ encargos)	hora	4,15	4,15	0,00
Aluguel de betoneira	hora	1,20	1,20	0,00