



RELATÓRIO TÉCNICO

Assunto: Justificativa de custos para a construção do edifício-sede do TRT da 24ª Região.

O índice adotado para previsão de orçamento para a construção da sede própria foi o **CUB-Custo Unitário Básico**, devido o mesmo ser regionalizado e representar uma classe de obras mais perto da nossa realidade (Comercial - Salas e Lojas), ao contrário do **Sinapi**, que adota como base de pesquisa prédio residencial de 1 a 18 pavimentos.

Esclarecemos que o **CUB** não demonstra no seu cálculo algumas etapas significativas na composição do custo da obra, como as fundações especiais, elevadores, instalação de ar condicionado, cabeamento estruturado, urbanização, equipamento de garagens, equipamentos de controle de acesso, geradores, transformadores, central de PABX, jardinamento, ligações de serviços, impostos, taxas, projetos, administração, sistema de alarmes, circuito interno de TV, etc.

Colocando o **CUB** de Mato Grosso do Sul, referente ao mês de julho de 2007, para padrão Comercial - Salas e Lojas, temos o valor de **R\$ 927,12/m²**.

Adotando a tabela de sistema de ar – condicionado VRF/Scroll que inclui: baterias de condensadores, 249 evaporadoras, centrais de purificação de ar, subestação de 750kva, sistema de exaustão e insuflamento, quadros elétricos, redes de dutos isolados, controles e ligações elétricas partindo de um ponto de força e a mão de obra de instalação, temos o valor de **R\$ 306,22/m²** (maio/2007).

Aplicando ao **CUB** uma taxa de 30% para absorver os serviços não considerados como: fundações especiais, elevadores, sistema de telefonia, equipamentos de garagem, obras complementares de terraplanagem, urbanização, ajardinamento, ligações de serviços públicos, impostos e taxas, temos: $R\$ 927,12 + 30\% = R\$ 1.205,25/m^2$.

Considerando um coeficiente de 30% para absorver o elevado nível de infraestrutura aplicado no projeto (cabeamento estruturado, piso elevado, central de alarmes CFTV, tratamento térmico e acústico, comunicação visual, relógios sincronizados, sistema de controle de acessos, grupo gerador, etc...), temos: $R\$ 1.205,25/m^2 + 30\% = R\$ 1.566,82/m^2$.

Somando-se este total com o valor do sistema de refrigeração tem-se: $R\$ 1.566,82 + R\$ 306,22 = R\$ 1.873,04/m^2$.

Adotando o BDI de 29% e aplicando-o sobre o custo por m², temos: $R\$ 1.873,04 + 29,00\% = R\$ 2.416,22/m^2$. Portanto, o valor previsto da obra da sede própria é de: $R\$ 2.416,22 \times 17.724,12 \text{ m}^2 = R\$ 42.825.373,22$.

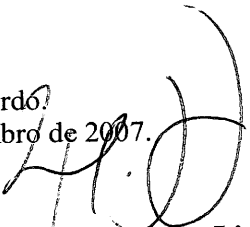
Fonte: SINDUSCON –MS / Julho de 2007.

À consideração superior.

Em 6 de setembro de 2007.


Marcelo Antonio Nakao
Analista Judiciário – Engenheiro Civil

Ciente. De acordo.
Em 6 de setembro de 2007.


Renato da Fonseca Lima
Diretor-Geral de Coordenação Administrativa

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: JULHO ANO: 2007

(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 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de JULHO DE 2007. "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, submuros, 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	655,96	0,00%
PP-4	640,92	0,70%
R-8	613,99	0,66%
PIS	449,22	0,32%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m ²	var. % mês
R-1	730,35	0,19%
PP-4	713,26	0,58%
R-8	627,18	0,22%
R-16	612,49	0,68%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m ²	var. % mês
R-1	976,84	1,06%
R-8	811,17	1,01%
R-16	789,56	0,29%

CUB/M² - R8-N = R\$ 627,18

VARIÇÃO	
Mensal	0,22%
Em 2007	
Ult. 12 meses	

CUSTO TOTAL	100,00%	627,18
Mão de obra (encargos 134,90 %)	34,58%	216,89
Material	61,90%	388,23
Despesas Administrativas	3,52%	22,06

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

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

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R\$/m ²	var. % mês
CAL - 8	736,87	0,10%
CSL - 8	611,68	-0,20%
CSL - 16	819,47	-0,20%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R\$/m ²	var. % mês
CAL - 8	818,76	0,76%
CSL - 8	695,82	0,90%
CSL - 16	927,12	0,85%

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

Projeto	R\$/m ²	var. % mês
RP1Q	581,38	-0,55%
GI	335,87	-0,92%

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

A Construção é a Indústria do Bem-Estar Humano!