

PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Estrada Rural, 38, Vale dos Buritis, Poxoréu, 78800-000.

Sumário

1. Objetivo.....	4
2. Considerações Preliminares	5
3.0 Metodologia Aplicada.....	5
3.1. Procedimentos	5
4. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios.	6
4.1 Avaliação do Imóvel	8
5. Técnica de Avaliação	9
5.1. Vistoria do Bem a Avaliar.....	9
5.2. Ressalvas e Princípios.....	9
6. Descrição dos Bens a Avaliar:	10
6.1 Descrição da Região:.....	11
7.0 Técnica de Avaliação.....	13
7.2 Aplicação da técnica na Avaliação do Imóvel Avaliando.	18
8.0 Encerramento.....	22
RAFAEL COSTA DOS SANTOS	22
CRECI MT – 10.462F	22
8.1 Revisão Bibliográfica	23

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A presente Avaliação refere-se:

Imóvel rural, destinado a lazer e recreação, na zona rural de Poxoréo, localizado em estrada vicinal não identificada.

Solicitante:

ADJAIR DA SILVA NOGUEIRA, brasileiro, construtor, inscrito no CPF nº 01605173118, residente e domiciliado na Estrada Rural, 38, Vale dos Buritis, Poxoréo, 78800-000.

Avaliador:

RAFAEL COSTA DOS SANTOS, corretor de imóveis, registrado no CRECI 19ª Região – 10.462-F, sob CPF: 822.536.500-30, residente na Rua Santo Amaro, 272, apartamento 01, Centro, Primavera do Leste – MT.

Cientifico que no decorrer deste labor, procurei colher o maior número de informações possíveis, observando e analisando detalhadamente cada aspecto para oferecer a subsidio visando o esclarecimento dos questionamentos propostos, que fiz com toda a prudência já que se trata de tão grande importante e da pacificação da sociedade.

1. Objetivo

Esta Perícia Técnica-Avaliatória tem por finalidade trazer todos os dados necessários a avaliação do imóvel rural, de aproximadamente 850m² de área de terreno, com 176,00m² de área construída – esta área, localizado em estrada vicinal, zona rural do Município de Poxoréo, região conhecida como Vale Verde/Vale dos Buritis.

Nosso objetivo é definir o valor das seguintes benfeitorias: construção de alvenaria denominada casa e poço artesiano.

Avaliando-os detalhadamente o bem conforme cálculo matemático e respeitadas as Normas da ABNT.

O Sr. Avaliador, anexa a esse Laudo os seguintes documentos:

1. **Vistoria *in loco* e acompanhada de fotografias do imóvel;**
2. **Imagem de localização do Imóvel;**
3. **Certidão deste corretor de imóveis;**
4. **Esboço de planta baixa de edificação;**
5. **Tabela CUB/MT mais recente.**

A Avaliação de Imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento o resultado definitivo do valor do imóvel, convindo não nos atermos em um único aspecto da questão, ao contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, estes porque todo o valor decorre de grau de utilidade do bem.

2. Considerações Preliminares

A avaliação de bens de forma geral constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

3.0 Metodologia Aplicada

ABNT 14.653-3 Avaliações de Imóveis Rurais

3.1. Procedimentos

Na realização e execução de uma avaliação tal como qualquer outro serviço de Engenharia, releva-se uma planificação e medidas preliminares necessárias para que se tenha um regular transcorrer. No caso, empreende trabalhos preparatórios e de desenvolvimento:

Trabalhos Preparatórios

- -Visita preliminar aos locais para reconhecimento.
- -Identificação do bem a avaliar.
- -Obtenção de informações e documentações pertinentes.

Trabalhos de Desenvolvimento:

- - No Campo:
- - Conformação e topografia do terreno.

- Localização, ruas, circunvizinhas e divisas.
- Identificação, disposição e situação das edificações.
- -Divisões internas das edificações.
- -Descrição das edificações.
- -Coleta de informações em geral.

No Escritório:

- -Memorial descritivo dos bens avaliados.
- -Avaliação dos bens tangíveis.
- -Relatório preliminar.
- -Elaboração do laudo.

4. Métodos, Princípios e Critérios Avaliatórios.

Observando-se as Normas NBR 14.653-2 - (Avaliação de Imóveis Rurais).

A vistoria realizada para elaboração desta Avaliação foi realizada pelo corretor em conformidade com a ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, e ABNT NBR 14653-2:2004 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O bem avaliado:



4.1 Avaliação do Imóvel

Valor / Custo / Preço

As palavras valor, custo, bem como preço, tem significados distintos:

- I. Preço:** quantidade paga numa transação comercial: compra e venda
- II. Custo:** preço pago, mais outras despesas decorrentes da transação. Custo não é necessariamente igual a valor, embora seja uma prova de valor, mas para se chegar ao valor de uma propriedade deve se conhecer o custo original, mais o custo de reprodução.
- III. Valor:** a palavra tem diversos significados, vejamos o que é habitualmente utilizado em Engenharia de Avaliação:
 - I. Valor de Mercado:** é aquele encontrado por alguém desejoso de vender, mas não forçado a fazê-lo, e um comprador também desejoso de comprar, mas não forçado a fazê-lo, tendo ambos os conhecimentos das condições da negociação e da utilidade da propriedade. Também considerado de valor nominal.
 - II. Valor de Reposição:** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

II. Valor Rentável: é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo o prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes, e tendências dos negócios.

5. Técnica de Avaliação

O valor de um bem, a princípio, se estabelece a partir de uma base, para daí, seja por comparação, extrapolação, dedução ou outro qualquer método se chegar a ele. A procura deste valor deve estar assentada em informes realistas e comprováveis, objetivando a fundamentação do acerto dos cálculos.

5.1. Vistoria do Bem a Avaliar

Não há uma definição única e completa para o termo vistoria, considerando todas as possíveis aplicações de seu emprego. O que se observa com frequência é que a definição de vistoria está condicionada ao contexto de aplicação.

Segundo a NBR14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, vistoria é a “constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem e influenciam”.

5.2. Ressalvas e Princípios

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

I - O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

II - Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado.

III - O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio perito avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

IV - O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;

V - Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

VI - O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvido neste laudo no presente, nem contempla, para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação;

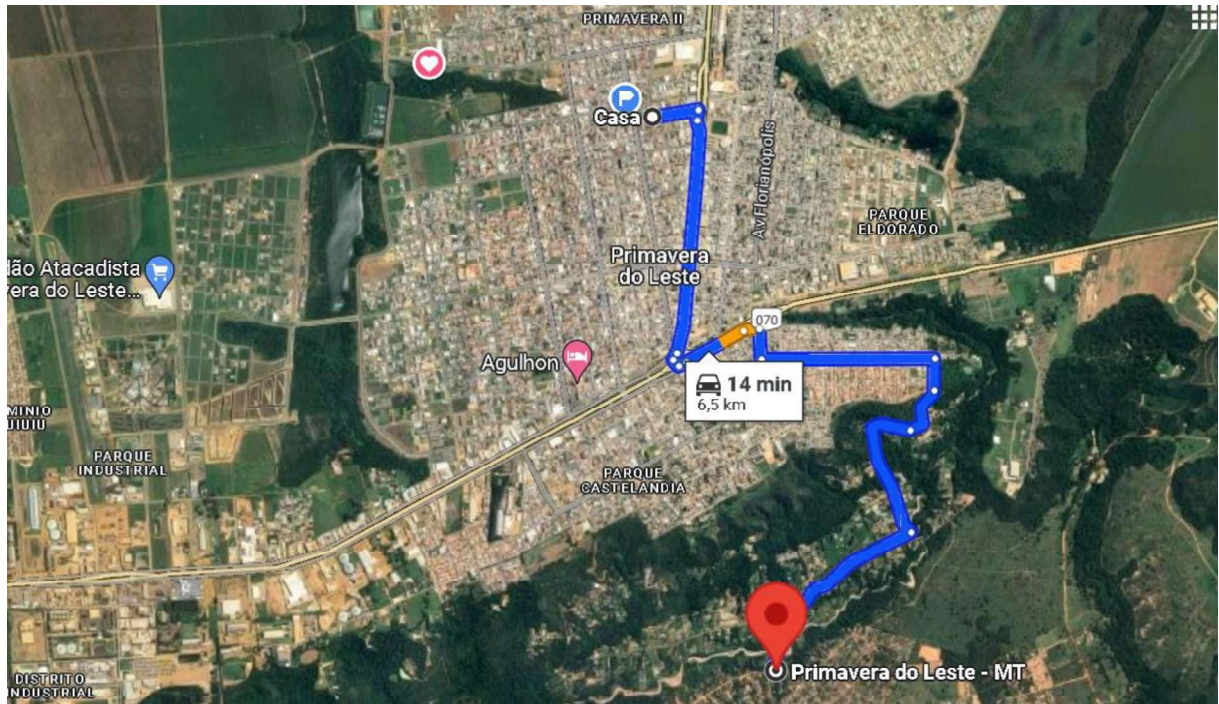
De posse de todos os elementos necessários, **o Avaliador elaborou o presente LAUDO**, conforme se segue:

6. Descrição dos Bens a Avaliar:

DESCRIÇÃO	AREA
ÁREA TERRENO	850,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	178,00 m ²

6.1 Descrição da Região:

1



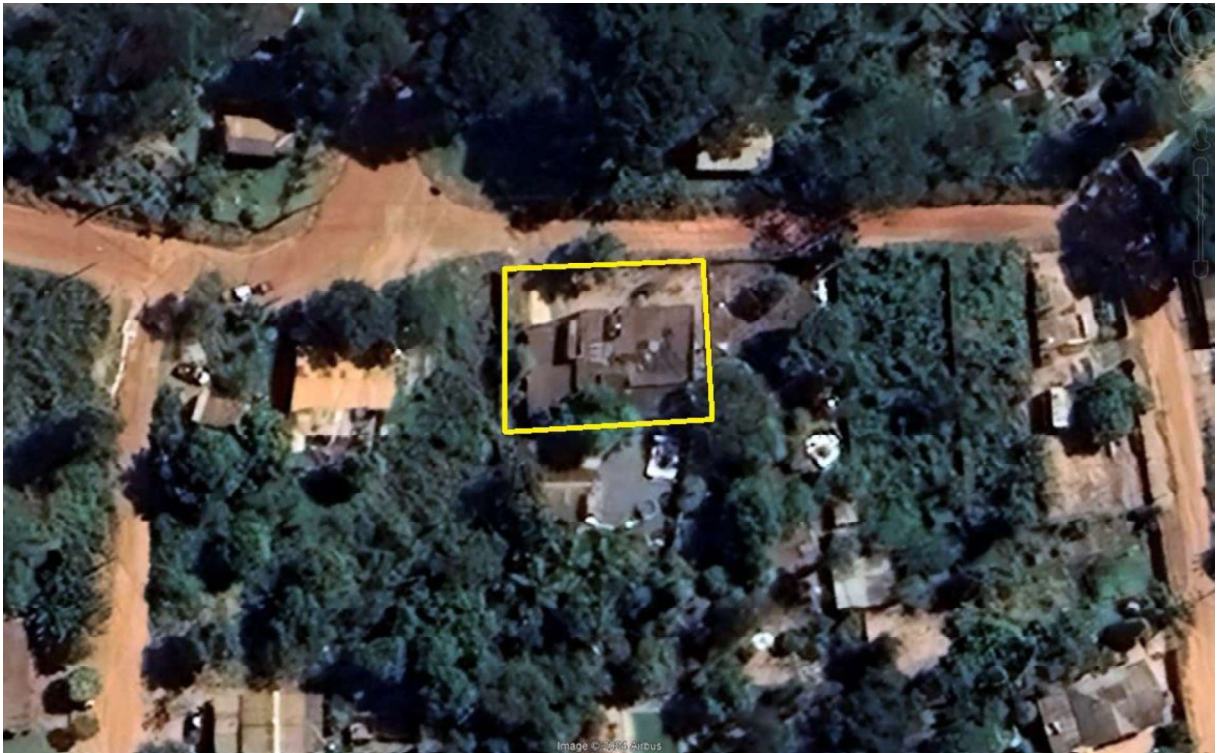
Obs: Distância e trajeto retratado nesta imagem meramente sugestivo

Localização do Imóvel na Região de Vale Verde/Vale dos Buritis.

Como demonstrado na imagem acima, o imóvel encontra-se localizado próximo do centro de Primavera do Leste/MT, com acesso fácil para as cidades vizinhas pela BR-070.

Localização do Imóvel em decupagem

¹ Com o cursor sobre a imagem desta página, pressione CTRL + botão esquerdo para acessar o link que mostra a localização, rota e tempo estimado de chegada.



Trata-se, ainda que o imóvel objeto desta análise esteja localizado em rua não pavimentada, zona rural, cercado, portanto, de vizinhos com atividades similares e, por isto, livre para o desenvolvimento da atividade fim de agropecuária bem como o lazer, também tem a prestação eficiente do serviço de energia, estando desprovido dos serviços de saneamento, entregas de correspondências pelo modelo de serviço público.

7.0 Técnica de Avaliação.

Método Evolutivo:

O método evolutivo é uma técnica de avaliação de imóveis baseada na ideia de que o valor de um bem evolui ao longo do tempo, acompanhando o mercado e as transformações que ocorrem na propriedade e em seu entorno. Ele se divide em duas partes: o valor do terreno e o valor das benfeitorias. O terreno é avaliado de acordo com seu preço de mercado, enquanto as benfeitorias são avaliadas com base nos custos de construção e depreciadas conforme o tempo e o estado de conservação.

Uma peculiaridade desse método é a consideração da depreciação das benfeitorias, refletindo a perda de valor com o envelhecimento ou obsolescência. Esse método é frequentemente usado na avaliação de imóveis urbanos, especialmente quando há dados históricos ou informações precisas sobre os custos de construção e o mercado local.

Entre suas características, destaca-se a precisão na separação entre terreno e construção, permitindo uma análise detalhada do imóvel. Contudo, ele requer um conhecimento profundo do mercado e das condições do imóvel, além de ser mais adequado em situações onde não há amostras similares ao bem em estudo, pois o último é raro ou peculiar em suas características.

7.1 Conceitos

Uma das causas mais imediatas da depreciação será o envelhecimento. Trata-se de um fenômeno natural que afeta e está presente em praticamente todos os elementos e dir-se-á que é praticamente inevitável. A sua ocorrência nos objetos e elementos que fazem parte do

nosso dia a dia, mais ou menos visível e de forma mais ou menos acentuada, função de vários fatores, dita a sua degradação tendo como consequência mais ou menos imediata perda de função, degradação do aspeto e valor até se considerar econômica e funcionalmente inviável. A depreciação constitui assim um fator que não pode ser negligenciável nos procedimentos de análise valorativa de qualquer bem móvel ou imóvel dado que está relacionada com o processo que decorre desde o seu melhor desempenho à inutilidade prática.

Procure sempre um profissional habilitado - Avaliação – expresso na norma NB 5676: “é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre o mesmo”.

Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na 1ª Tabela, encontramos os vários “estados de conservação” ou IDADE EM % DE VIDA como:

- (A) Novo,
- (B) Entre novo e regular,
- (C) Regular,
- (D) Entre regular e reparos simples,
- (E) Reparos simples,
- (F) Entre reparos simples e importantes,
- (G) Reparos importantes e
- (H) Entre reparos importantes e sem valor,

Classificados pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H.

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a Vida Útil dos Imóveis, estabelecida por Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE EM % DE VIDA (X) do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Tipo Casa de Alvenaria:

Vida útil 65 anos

Idade do mesmo (ano atual) = 14 anos

Para chegarmos à IDADE EM % DE VIDA (x)

65 anos ----- 100%

12 anos de uso ----- X %

$$65.X = 100 \times 14$$

$$65.X = 1200$$

$$X = 1200 / 65$$

$$X = \mathbf{18,46\%}$$

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	39,3	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11	20,7	35,3	54,1	76
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	<u>40,3</u>	57,6	77,8
20	12	12	14,2	19,1	27,9	41,8	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26	34,1	46,2	61,8	80
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,6	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5

Assim podemos afirmar, que um armazém com 14 anos desde que foi construído, já atingiu **18,46% da sua vida útil.**

Verificaremos no alto da tabela (Códigos: A, B, C, D, E, F, G e H), o percentual de depreciação a ser adotado na avaliação.

No nosso caso adotaremos o Código (F), nesse caso 40,3 % de depreciação sobre o valor do imóvel.

7.2 Aplicação da técnica na Avaliação do Imóvel Avaliando.

IMÓVEL AVALIADO:

DESCRIÇÃO	MATRÍCULA	ÁREA
Imóvel avaliando	INESISTENTE	178,00m ²

O Custo Unitário Básico (CUB) é um indicador utilizado na construção civil para determinar o custo médio por metro quadrado de construção, considerando materiais, mão de obra e despesas administrativas. Calculado mensalmente por entidades do setor, como os sindicatos da construção, o CUB é uma referência essencial para empreiteiras, incorporadoras e avaliadores de imóveis. Sua importância reside na capacidade de refletir as condições econômicas e de mercado de uma região específica, fornecendo uma base confiável para orçamentos, contratos e avaliações imobiliárias, garantindo que os valores atribuídos sejam justos e atualizados.

Avaliar um bem imóvel com base na multiplicação de seus metros quadrados pelo referencial Custo Unitário Básico (CUB) é uma decisão vantajosa por diversas razões:

1. **Padronização e Transparência:** O CUB é um indicador padronizado, calculado por entidades de construção civil, que reflete os custos médios de construção em determinada região. Utilizá-lo na avaliação garante que o valor do imóvel esteja alinhado com as práticas de mercado, proporcionando maior transparência no processo de negociação.
2. **Adequação ao Mercado Local:** O CUB é ajustado regularmente para refletir as variações de custo na construção civil, considerando fatores como a inflação e as mudanças nos preços de materiais e mão de obra. Isso garante que a avaliação seja sempre atualizada e representativa das condições econômicas e do mercado local, evitando distorções no valor atribuído ao imóvel.
3. **Facilidade e Agilidade:** Utilizar o CUB como referência simplifica o processo de avaliação, tornando-o mais rápido e acessível, especialmente para imóveis padrão. Isso é particularmente útil em contextos onde é necessário obter uma avaliação rápida, como em financiamentos imobiliários ou partilhas judiciais, sem comprometer a precisão e a equidade.

A benfeitoria se classifica de acordo a tabela de dos “projetos-padrões” da ABNT NBR 12721/2006 como:

Sigla	Nome e Descrição
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).

Uso Ocupação			
Descrição	Medida	Valor/m ²	Soma
Residência unifamiliar padrão normal	178 m ²	R\$ 3.495,38	R\$ 622.177,64
Total			R\$ 622.177,64

Referencia tabela Sinduscon/MT julho/20244.

O conhecimento do bem avaliado, a saber, a construção em alvenaria e seu breve entorno, foi realizada *in loco*, ou seja, pessoalmente, e deste estudo próximo, conforme as fotos em anexo, depreende-se que, claramente a construção encontra-se “pela metade”, ou seja, evidentemente já está sendo utilizada em seu fim – moradia – todavia, é visto que faltam etapas substanciais para a consecução da obra. Ainda que a construção já abrigue moradia, faltam tanto acabamentos estéticos e de conforto como arremates básicos com vidros em algumas janelas, finalização de hidráulica, elétrica, emboço (reboco) de paredes, pintura, colocação de cerâmica e aberturas entre outras coisas.

Desta forma, defino que, para se finalizar tal empreita, ainda se vai outra metade, assim, temos 50% (cinquenta por cento) da obra pronta e logo, outra metade a completar.

Por isso, ao valor do cálculo do preço do CUB * pela metragem, é necessário fazer a exata redução da metade do valor antes de fazer a depreciação acima citada. Assim:

Valor da Benfeitoria: R\$ 622.177,64 (VB)

Etapas da obra realizada: 50% (EOR)

Valor atual da benfeitoria: VB/ EOR

Valor atua da benfeitoria: R\$ 622.177,64 * 50% = R\$ 311.088,82

Então, aplicando a depreciação acima calculada temos:

Valor atua da benfeitoria: R\$ 622.177,64 *50% = R\$ 311.088,82

Depreciação sobre o valor do imóvel: 40,3%

Valor benfeitoria casa: R\$ 311.088,82 – 40,2% = R\$ 186.031,11

Poço artesiano: R\$ 20.000,00².

Total das benfeitorias: R\$ 185.720,02 + R\$ 20.000,00 = 206.031,11
que trazemos da seguinte forma:

VALOR FINAL DAS BENFEITORIAS: R\$ 206.000,00.

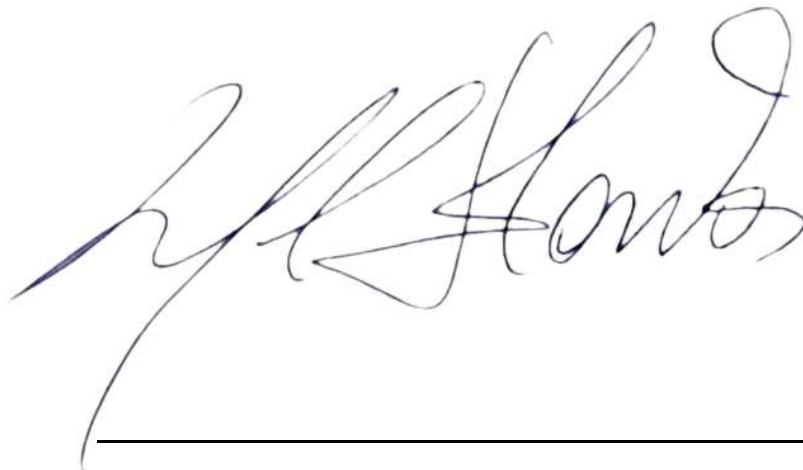
² <https://www.perfurarte.com.br/post/poco-artesiano-preco>

8.0 Encerramento

O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado o presente **LAUDO** em 22 (vinte e duas) folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, em anexo relatórios fotográficos, certidão e CUB-MT/julho 2024.

Primavera do Leste, 21 de agosto de 2024.



RAFAEL COSTA DOS SANTOS

CRECI MT – 10.462F

8.1 Revisão Bibliográfica

ABUNAHMAN, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

BURIM, Eduardo M., Vistoria na Construção Civil Conceitos e Métodos, Editora Pini, São Paulo, 2009

BUSTAMANTE, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

BUSTAMANTE, Rogério Silva de, Avaliação de Complexos Industriais, Editora Forense, 1ª Edição, Rio de Janeiro, 2000.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações, PINI, São Paulo, 1998.

FERREIRA, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado de Educação, Cuiabá, 1997.

FIKER, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

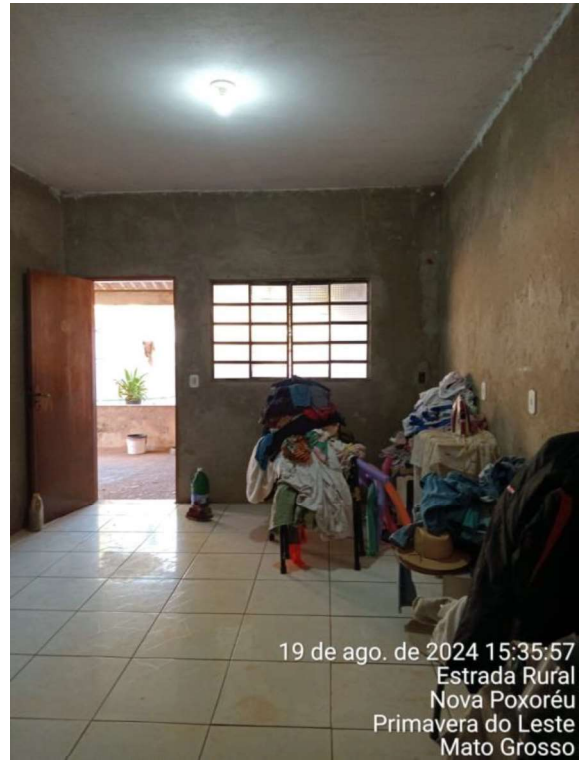
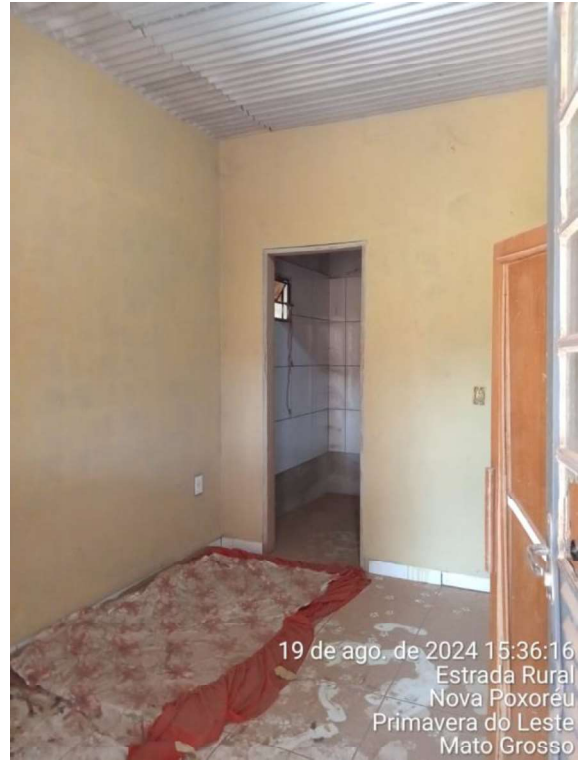
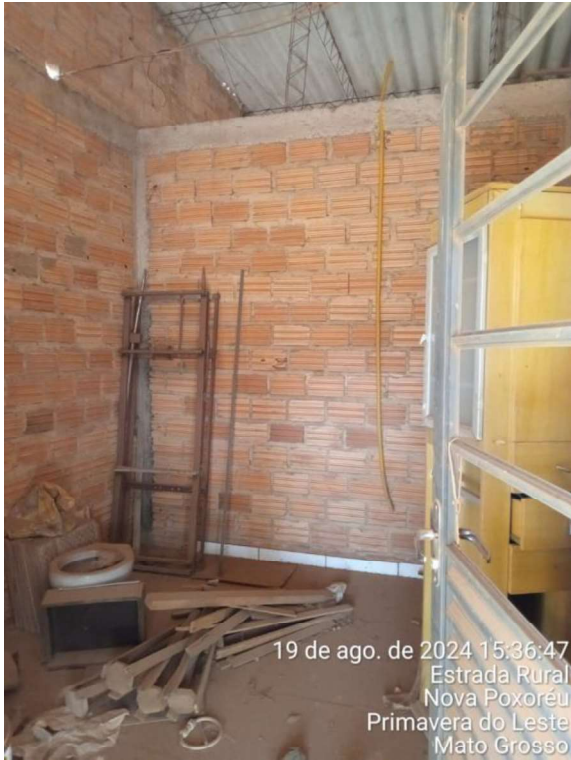
NETO, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.

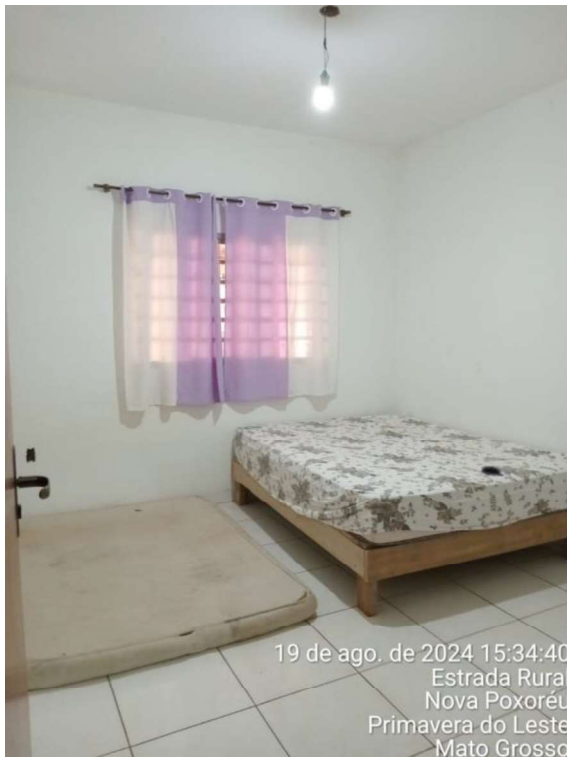
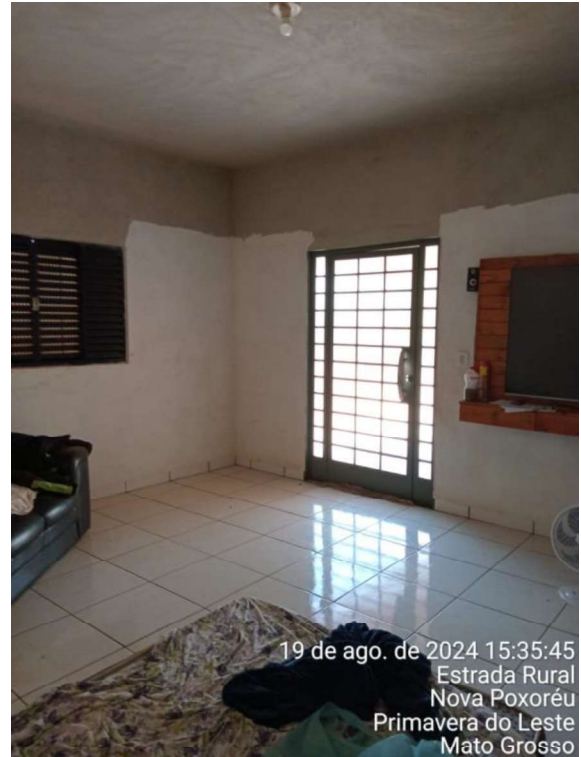
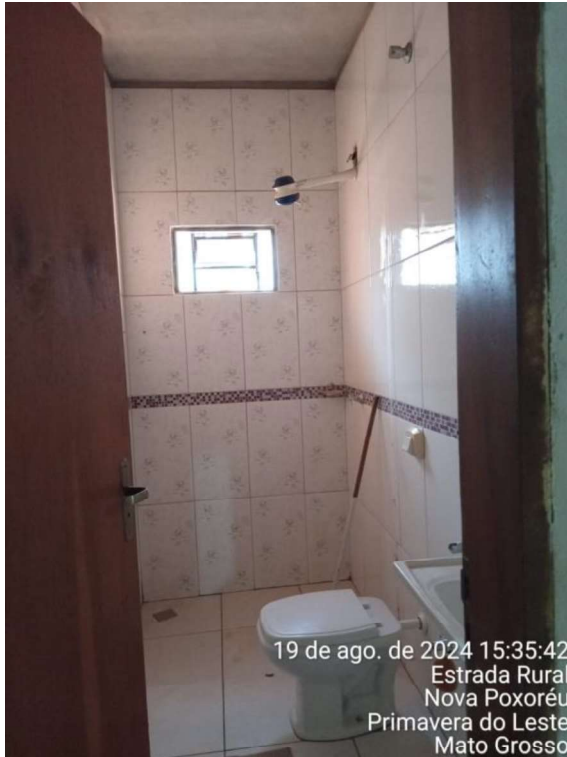
PIAIA, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO













CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 19ª REGIÃO / MT

CRECI 19ª REGIÃO / MT

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMTIDA EM: 21/09/2024 AS 18:28:04 CODIGO DE AUTENTICIDADE: NUBAND	 Nenhuma imagem selecionada	
--	---	---

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 20/09/2024

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **RAFAEL COSTA DOS SANTOS** - registrado com o nome fantasia: **RAFAEL SANTOS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o nº **10462**, desde **30/04/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO MATO GROSSO conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (65)3313-4800 ou pelo nosso site <https://www.crecirmt.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTA DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão digitalizada poderá ser consultada na sala de postos avançados do CRECI 19ª REGIÃO / MT.

SEDE:
Av. André Maggi, 877 ED Sede - Centro Político Administrativo - Cuiabá - MT - CEP: 78049080
Telefone: (65)3313-4800 Fax:

CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA
PRESIDENTE

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2024

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/2024**. "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."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.988,82	R-1	3.495,38	R-1	4.259,91
PP-4	2.767,58	PP-4	3.359,23	R-8	3.519,50
R-8	2.654,13	R-8	2.942,68	R-16	3.687,78
PIS	1.995,36	R-16	2.840,18		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.436,54	CAL-8	3.688,83
CSL-8	2.927,03	CSL-8	3.189,66
CSL-16	3.924,15	CSL-16	4.259,09

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

RP1Q	2.912,01
GI	1.583,94