

## ANÁLISE COMPARATIVA DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO EM ALAGOAS EM RELAÇÃO AOS DEMAIS ESTADOS DA REGIÃO NORDESTE

**SANTIAGO, Márcia de Melo<sup>1</sup>;**  
**WEBER, Ismael<sup>2</sup>;**

<sup>1</sup> Especialista em Gerenciamento da Construção Civil, CESMAC, Maceió-AL  
(marciamelo622@gmail.com).

<sup>2</sup> Mestre em Construção Civil/UFRS, Professor Orientador, CESMAC, Maceió-AL  
(isma.weber@gmail.com).

**Resumo.** *O presente trabalho visou mostrar por meio de análise comparativa os custos unitários básicos dos projetos-padrão residenciais estabelecidos na norma NBR 12.721/2006, onde o custo unitário básico é um indicador que possibilita ter uma referência dos custos dos mais diversos empreendimentos ele é baseado em projetos padronizados conhecendo em detalhes todos os materiais e serviços necessários para a execução de uma obra. Para o sucesso de um empreendimento seja ele qual for é necessário o estudo de sua viabilidade agregado a suas necessidades como: área construída, equipamentos necessários, padrão de construção desejado, o custo unitário básico é de extrema importância para se ter um acompanhamento da evolução dos custos das edificações de modo geral. Pretende-se nesse trabalho fazer uma análise comparativa dos valores dos custos unitários básicos de Alagoas com os demais estados que fazem parte da região nordeste.*

**Palavras-chave:** *CUB, Orçamento, Projeto-Padrão, Projeto de acabamento.*

## **1 INTRODUÇÃO**

No começo de 2017, a realidade era bem outra. Essa mudança, para pior, atingiu em cheio o mercado imobiliário, um dos balizadores da economia nacional, tendo como resultado obras paralisadas, dificuldades em obter financiamento e queda na confiança dos investidores. A boa notícia em meio a esse cenário traz reflexos positivos para o consumidor, de talvez poder adquirir imóveis a um menor custo, em comparação aos últimos anos.

Segundo Mattos (2006), no caso de obras de edificação, um indicador bastante usado é o custo do metro quadrado construído. Inúmeras são as fontes de referência desse parâmetro, sendo o Custo Unitário Básico (CUB) o mais utilizado. Dessa forma, o CUB pode servir com um bom parâmetro inicial, desde que atenda a região onde o valor foi levantado e o tipo de obra a que ele se refere.

Assim, o trabalho teve como objetivo comparar e utilizar o método da NBR 12.721/2006 (ABNT) para estimar o custo de projetos de edificação com credibilidade. Essa apuração de valores será feita a partir de uma comparação dos valores dos custos unitários básicos (CUB/m<sup>2</sup>) de todos os estados da região nordeste.

Por tudo isso, esse trabalho busca entender a diferença que existe do custo unitário básico (CUB) empregado em Alagoas com os custos unitários básicos empregados nos demais estados da região nordeste no período compreendido entre Mês de Outubro de 2015 a Mês de Outubro de 2017. Através de uma análise comparativa dos CUBs utilizados na região nordeste, pretende compreender essas variações de preço.

## **2 DESCRIÇÃO DO MÉTODO**

Teve-se como metodologia para determinação dos valores do CUB/m<sup>2</sup> comparando-os com todos dos estados da região nordeste através de consulta aos sites de cada SINDUSCONs da região em estudo, consulta de livros, sites, artigos e monografias seguindo a norma NBR 12.721. Como limitações desta pesquisa, pode-se destacar: Não foram coletados dados para os projetos-padrão de uso comercial normal, comercial alto, galpão industrial (GI) e projeto de interesse social (PIS); Não foi utilizado o CUB/m<sup>2</sup> desonerado. Foi feita a análise comparativa dos projetos residenciais e seus padrões de acabamento correspondentes: R-4 B; R-4 N; R-8 B; R-8 N; R-8 A; R-16 N e R-16 A.

### 3 APRESENTAÇÃO

As amostras do trabalho foram obtidas através da coleta de dados do metro quadrado de construção dos CUBs de cada SINDUSCONs, e também ao site da Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Por meio dessa pesquisa obtive os valores dos CUBs para cada projetos-padrão, dentre os quais foram analisados os seguintes: o residencial com 4 pavimentos e padrão de acabamento baixo e normal; o residencial com 8 pavimentos com padrão de acabamento baixo, normal e alto; e o residencial com 16 pavimentos com padrão de acabamento normal e alto.

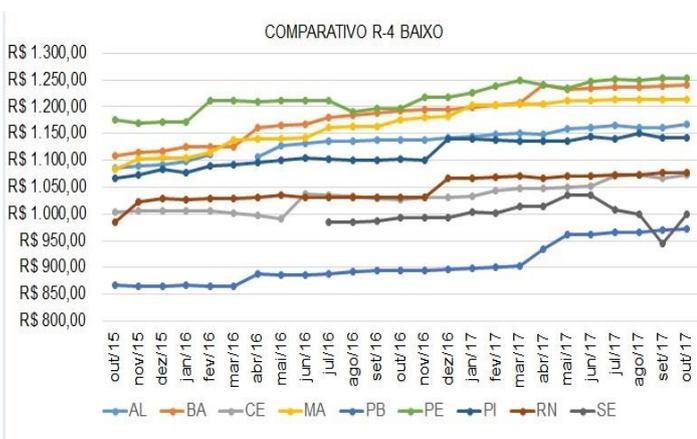
### 4 RESULTADO E DISCUSSÃO

Os dados foram coletados num período de 24 (vinte e quatro) meses, através de um estudo descritivo, com um total de 175 dados coletados para cada estado que compõe a região Nordeste. Alguns dados foram descartados por não apresentarem informações claras ou incompletas (falta de informação no site pesquisado). A análise contou com o estudo de três variáveis que foram: o tipo de projeto-padrão, padrão de acabamento, data do mês em estudo.

No gráfico 1, mostra o menor valor para o custo do metro quadrado foi encontrado no estado da Paraíba valor de (R\$ 865,16) e maior valor do custo do metro quadrado foi encontrado em Pernambuco (R\$1.253,30).

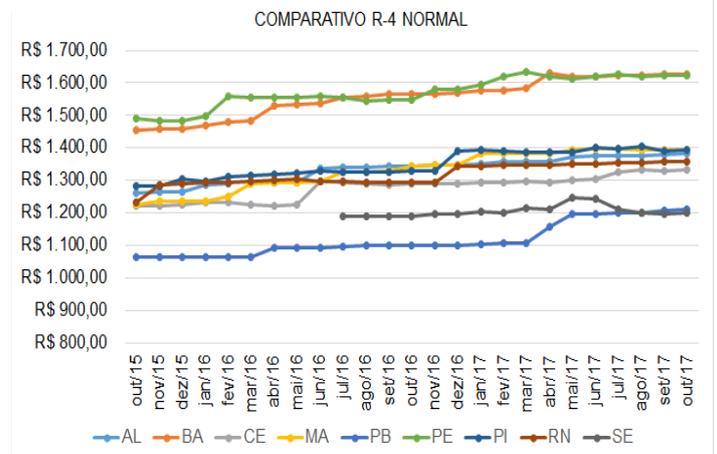
O gráfico 2 mostra o menor valor para o do custo do metro quadrado foi encontrado no estado da Paraíba valor (R\$1.063,62) e o maior valor do custo do metro quadrado foi encontrado no estado de Pernambuco (R\$1.632,88).

**Gráfico 1: R-4 Padrão de acabamento Baixo**



Fonte: Dados da pesquisa

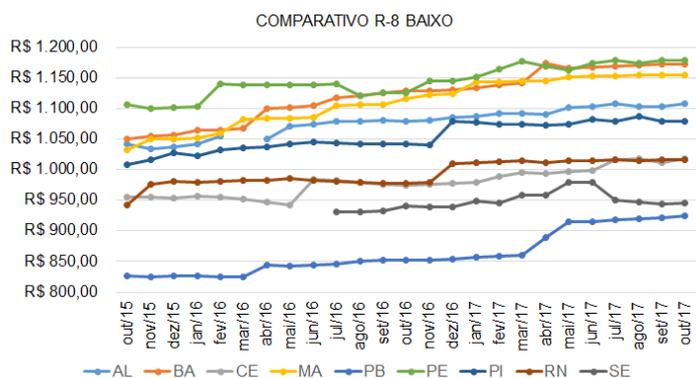
**Gráfico 2: R-4 Padrão de acabamento Normal**



Fonte: Dados da pesquisa

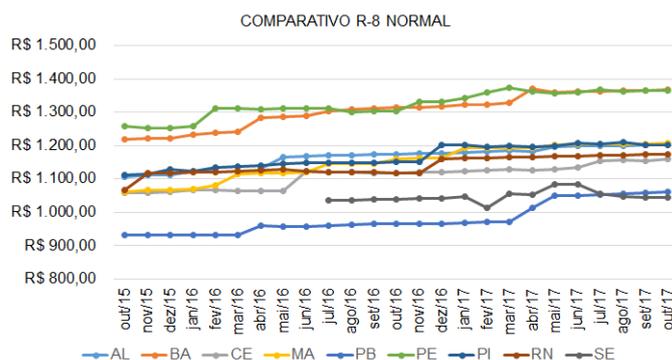
O gráfico 3 mostra o menor valor para o custo do metro quadrado foi encontrado no estado da Paraíba valor de (R\$ 824,59) e maior valor do custo do metro quadrado foi encontrado em Pernambuco (R\$1.178,56). O gráfico 4 mostra o menor valor para o custo do metro quadrado foi encontrado no estado da Paraíba valor de (R\$ 931,27) e maior valor do custo do metro quadrado foi encontrado em Pernambuco (R\$1.373,71).

**Gráfico 3: R-8 Padrão de acabamento Baixo**



Fonte: Dados da pesquisa

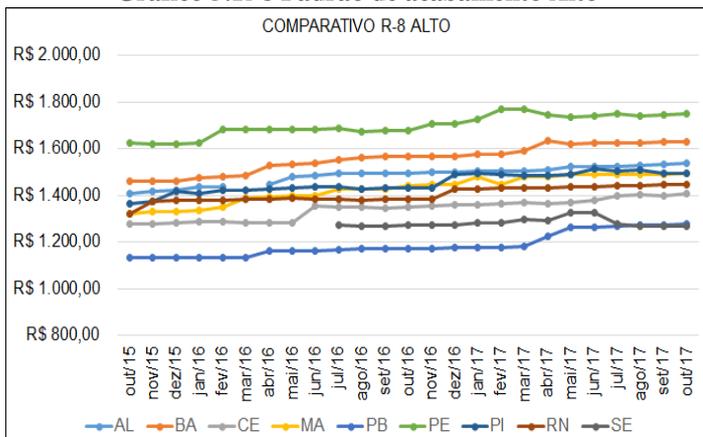
**Gráfico 4: R-8 Padrão de acabamento Normal**



Fonte: Dados da pesquisa

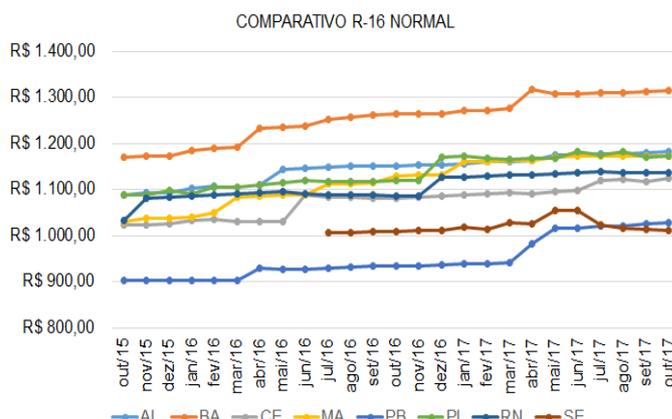
O gráfico 5 abaixo mostra o menor valor para o custo do metro quadrado foi encontrado no estado da Paraíba (R\$ 1.132,36) e maior valor do custo do metro quadrado foi encontrado em Pernambuco (R\$1.768,84). O gráfico 6 mostra o menor valor para o custo do metro quadrado foi encontrado no estado da Paraíba (R\$ 901,33) e maior valor do custo do metro quadrado foi encontrado em Pernambuco (R\$ 1.342,16).

**Gráfico 5: R-8 Padrão de acabamento Alto**



Fonte: Dados da pesquisa

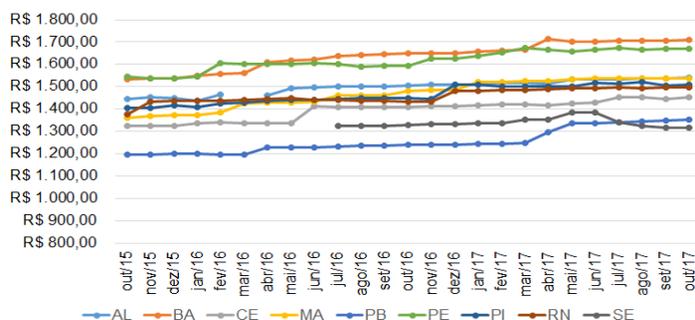
**Gráfico 6: R-16 Padrão de acabamento Normal**



Fonte: Dados da pesquisa

O gráfico 7 a seguir mostra o menor valor para o custo do metro quadrado foi encontrado no estado da Paraíba (R\$ 1.195,48) e maior valor do custo do metro quadrado foi encontrado na Bahia (R\$1.713,70).

**Gráfico 7: R-16 Padrão de acabamento Alto**



Fonte: Dados da pesquisa

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo principal desse trabalho foi alcançado buscando determinar quais são os estados da região nordeste que possui os menores e maiores valores do CUB de cada um de seus projetos-padrão residenciais fixados na norma NBR12.721/2006 realizado por meio de uma comparação de Alagoas com cada estado que faz parte da região nordeste. O modelo foi construído num total de 1.505 (mil quinhentos e cinco) dados sendo três variáveis analisadas.

Conclui-se, portanto, que os estados que fazem parte da região nordeste, Pernambuco foi estado da região onde é mais caro para se construir e Paraíba o estado da região mais barato para construção, então para buscar compreender essas diferenças, dois fatores que são importantes e que servem de parâmetro são o aumento ou diminuição do preço do material de construção e o custo com a mão-de-obra tem fundamental importância em um orçamento de uma construção seja ela que tipo for.

## REFERÊNCIAS

MATTOS, A.D. **Como preparar orçamentos de obras**.1. ed. São Paulo, Pini,2006.

ABNT NBR 12721. Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios: procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL-SINDOSCON-AL. (Alagoas). **Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>)**. Disponível em:<<http://www.sindicatodaindustria.com.br/sindusconal/>>. Acessos em: 02 out. 2017 e 08 nov.2017.

SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL-SINDUSCON-BA. (Bahia) **Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>)**. Disponível em:<<http://www.sinduscon-ba.com.br/cub/>>. Acessos em: 02out.2017,10 out.2017 e 07 nov.2017.

SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL-SINDUSCON-CE (Ceará). **Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>)**. Disponível em:<<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/CE/>>. Acessos em:02 out. 2017,10 out 2017 e 07 nov. 2017.

SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL-MA. (Maranhão). **Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>)**. Disponível em:<<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/MA/>>. Acessos em: 02 out.217,10 out.2017 e 07 nov.2017.

SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL-SINDUSCON-PB. (Paraíba). **Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>)**. Disponível em:<<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/PB/>>. Acessos em: 10 out.2017 e 07 nov.2017.

SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL-SINDUSCON-PE. (Pernambuco). **Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>)**. Disponível em:<<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/PE/>>. Acessos em: 02 out.2017,10 out.2017 e 07 nov. 2017.

SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL –SINDUSCON-PI. (Piauí). **Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>)**. Disponível em:<<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/PI/>>. Acessos em :10 out.2017 e 07 nov.2017.

SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL-SINDUSCON-RN. (Rio Grande do Norte). **Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>)**. Disponível em:<<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/RN/>>.Acessos em :02 out.2017,10 out.2017 e 07 nov.2017.

SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL –SINDUSCON-SE. (Sergipe). **Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>)**. Disponível em:<[http://www.sindusconse.com.br/sinduscon/interna.wsp?tmp\\_page=dowloadpadrao\\_a no&tmp\\_secao=12](http://www.sindusconse.com.br/sinduscon/interna.wsp?tmp_page=dowloadpadrao_a no&tmp_secao=12)>.Acesso em :24 nov.2017.