

CUB – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

- CUB (Custo Unitário Básico) é um indicador monetário que mostra o custo básico para a construção civil. Seu objetivo básico é disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos do setor da construção civil.
- Representa em moeda nacional, a variação do valor de referência do m² da construção. CUB é utilizado pelo INSS para cálculo da CND (Certidão Negativa de Débito) das obras. O valor do CUB é determinado pelos SINDUSCON's (Sindicatos da Indústria da Construção) conforme norma da ABNT. A variação do valor do CUB determina o índice do INCC que reajusta os consórcios imobiliários.
- É calculado com base nos diversos projetos-padrão representativos (1, 4, 8 ou 12 pavimentos; 2 ou 3 quartos, nos padrões de acabamento baixo, normal e alto) levando-se em conta os lotes básicos de insumos (materiais, mão-de-obra e equipamentos) com seus respectivos pesos constantes anteriormente da NB-140/64, hoje NBR – 12721/99, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- Projetos-padrão são os selecionados para representar os diferentes tipos de edificações, que são usualmente objeto de incorporação para construção em condomínio e conjunto de edificações, definidos por suas características principais.
- Eles são identificados como Baixo, normal e alto, onde temos as considerações dos acabamentos constantes nos orçamentos dos projetos-padrão para os quais o CUB/m² é calculado (projetos-padrão residenciais, comerciais, galpão industrial e residência popular).

18

MÉTODO PARA CÁLCULO DO Nº DE CUB's / m²

$$\text{Nº de CUB's / m}^2 = \frac{\text{VALOR DO IMÓVEL}}{\text{ÁREA DO IMÓVEL}} = \text{R\$ / m}^2$$

(Área Total ou Área Privativa) (Incluir áreas de garagens)

$$\text{Nº de CUB's / m}^2 = \text{_____ R\$ / m}^2 \text{_____}$$

VALOR ATUAL DO CUB DE REFERÊNCIA

19

EXEMPLO:

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 170.000,00

ÁREA TOTAL = 96,00m² (com 1 (uma) vaga de garagem)

$$\text{Custo do m}^2 = \frac{\text{R\$ 170.000,00}}{96,00} = \text{R\$ / m}^2 \quad 1.770,83$$

$$\text{N}^\circ \text{ de CUB's / m}^2 = \frac{\text{R\$ / m}^2 \quad 1.770,83}{\text{R\$ 894,85}} = 1,98 \quad \text{CUB's / m}^2$$

(Valor do CUB – em julho / 2008)

Podemos afirmar que o imóvel exemplificado custa 1,98 CUB's / m²

Para auferirmos o valor do imóvel devemos fazer o seguinte raciocínio:

Valor do imóvel = Área do imóvel X N° de CUB's do imóvel X Valor do CUB

$$96,00\text{m}^2 \times 1,98 \times \text{R\$ 894,85} = 170.093,09$$

**EXERCÍCIO DE ATUALIZAÇÃO E DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL
EM DATAS ANTERIORES COM UTILIZAÇÃO DO CUB**

Com base na tabela do CUB abaixo, atualizar o valor dos imóveis
para as datas solicitadas:

1 – Apartamento

VALOR EM MARÇO DE 2007 = R\$ 165.000,00

ATUALIZAR O VALOR PARA DEZEMBRO DE 2009

A – Determinar o nº de CUB's do imóvel

Nº de CUB's = Valor do imóvel = R\$ = (0,00)

CUB MARÇO 2007

B – Determinar o valor atualizado

Valor atualizado = Nº de CUB's X Valor do CUB do mês da atualização

Valor atualizado = X = R\$

2 – Loja Comercial

VALOR EM OUTUBRO DE 2009 = R\$ 350.000,00

DETERMINAR O VALOR DO IMÓVEL EM JULHO DE 2007

C – Determinar o nº de CUB's do imóvel

Nº de CUB's = Valor do Imóvel = R\$ = (0,00)

CUB OUTUBRO 2009

D – Determinar o valor em julho de 2007

**Valor atualizado = N 1º de CUB's X Valor do CUB do mês que se deseja
a determinação**

Valor atualizado = X = R\$

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2007		671,56	672,94	674,01	675,28	677,02	697,59	699,94	702,21	705,13	707,95	71,46
2008	712,85	714,79	717,80	720,62	726,06	769,96	774,87	781,59	787,42	794,30	797,83	800,54
2009	803,48	806,48	804,96	804,22	804,38	804,65	837,31	837,80	840,77	842,20	844,62	845,70

Série Histórica Completa (NBR 12.721/2006) – SINDUSCON

ATUALIZAÇÃO E DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL EM DATAS ANTERIORES COM UTILIZAÇÃO DO CUB

24

Com base na tabela do CUB abaixo, atualizar o valor dos imóveis para as datas solicitadas:

1 – Apartamento

VALOR EM MARÇO DE 2007 = R\$ 165.000,00

ATUALIZAR O VALOR PARA DEZEMBRO DE 2009

A – Determinar o nº de CUB's do imóvel

$$\text{Nº de CUB's} = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{CUB MARÇO 2007}} = \frac{\text{R\$ 165.000,00}}{\text{R\$ 672,94}} = 245,1927 (0,0000)$$

B – Determinar o valor atualizado

Valor atualizado = Nº de CUB's X Valor do CUB do mês da atualização

$$\text{Valor atualizado} = 245,1927 \times \text{R\$ 845,70} = \text{R\$ 207.359,47}$$

25

2 – Loja Comercial

VALOR EM OUTUBRO DE 2009 = R\$ 350.000,00

DETERMINAR O VALOR DO IMÓVEL EM JULHO DE 2007

C – Determinar o nº de CUB's do imóvel

$$\text{Nº de CUB's} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\text{CUB OUTUBRO 2009}} = \frac{\text{R\$ 350.000,00}}{\text{R\$ 842,20}} = 415,5782 \text{ (0,0000)}$$

D – Determinar o valor em julho de 2007

Valor atualizado = Nº de CUB's X Valor do CUB do mês que se deseja a determinação

Valor atualizado = Nº de CUB's X Valor do CUB do mês que se deseja a determinação

$$\text{Valor atualizado} = 415,5782 \times \text{R\$ 697,59} = \text{R\$ 289.903,20}$$

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2007		671,56	672,94	674,01	675,28	677,02	697,59	699,94	702,21	705,13	707,95	71,46
2008	712,85	714,79	717,80	720,62	726,06	769,96	774,87	781,59	787,42	794,30	797,83	800,54
2009	803,48	806,48	804,96	804,22	804,38	804,65	837,31	837,80	840,77	842,20	844,62	845,70

Série Histórica Completa (NBR 12.721/2006) - SINDUSCON

MÓDULO 2

- **O que é um valor de Bem?**
- **Aspectos que Valorizam e Desvalorizam o imóvel?**
- **Vistoria de Imóveis;**
- **Aceitação do Imóvel;**
- **Contrato de Compra e Venda;**
- **Plantas do Imóvel;**
- **Memorial de Incorporação;**
- **Convenção de Condomínio.**

28

O QUE É UM VALOR DE BEM?

- **Um dos aspectos fundamentais nas Avaliações é o entendimento do conceito de valor.**



29

O QUE É UM VALOR DE BEM?

- **É importante estudar os mecanismos de formação de valores de um bem, relacionado os diferentes aspectos da questão. Somente com a compreensão preliminar do fenômeno poderá o profissional estar apto para buscar sua quantificação. Existem varias definições e interpretações para valor, valor de mercado e preço.**

Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

- **Quem vai periciar um imóvel deve estar atento a aspectos que podem influir no valor do bem. Não se deve só observar o transito e conhecer a infraestrutura locais, como também verificar se há obras que possam trazer benefícios ou desvantagens.**

Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

- 1º É saber o impacto que uma obra vizinha terá na região. Muitas vezes, ela está planejada há anos e vai começar a sair do papel no momento ou logo depois que se pretende fechar negócio. É preciso buscar essa informação nos órgãos públicos ou se valer do trabalho de uma boa imobiliária.

32



Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

- 2º É conhecer a vizinhança e saber o que valoriza e o que desvaloriza o imóvel. A construção de um parque, shopping ou praça valoriza, enquanto que a de um viaduto ou a proliferação das favelas tem o efeito contrário.



33