

GUIA RÁPIDO

para cálculo de CUB

1

Conheça a importância do cálculo

O CUB/m² é o custo por metro quadrado de construção de um projeto padrão. Ele possibilita uma primeira referência de custos dos mais diversos tipos de empreendimentos, além de permitir o acompanhamento da evolução desses custos ao longo do tempo. Ele é apurado de acordo com a metodologia estabelecida pela Norma NBR-12721 e calculada pelo SINDUSCON. A origem deste indicador está na Lei Federal 4.591.



2

Conheça a funcionalidade do cálculo

O CUB tem como principal objetivo regularizar o mercado de incorporação imobiliária, sendo fundamental no processo de obtenção do **Registro de Incorporação Imobiliária**. Esse documento garante que a sua obra esteja de acordo com os parâmetros da Norma NBR 12721 e devidamente validado para venda.



3

Saiba quais são os documentos necessários para obter o RI

Para o obter o Registro da Incorporação (RI) em cartório, são necessários diversos documentos, entre eles, o mais importante é o conjunto de oito quadros determinados pela NBR 12721. São eles:

- Quadro I:** Cálculo das áreas nos pavimentos e da área global
- Quadro II:** Cálculo das áreas das unidades autônomas
- Quadro III:** Avaliação do custo global e unitário da construção
- Quadro IV:** Avaliação do custo de construção de cada unidade autônoma e cálculo de rrateio de Subrogação
- Quadro V:** Informações gerais
- Quadro VI:** Memorial descritivo dos equipamentos
- Quadro VII:** Memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso privativo
- Quadro VIII:** Memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso comum



Classificação Residencial



Classificação Comercial



Classificação Industrial



Residência Popular

4

Conheça a classificação dos projetos da NBR 12721

De forma geral os projetos se classificam em: residenciais, comerciais, galpão industrial e residência popular.

As abreviações utilizadas são:

- RI:** residência unifamiliar;
- R8:** residência multifamiliar;
- RI6:** residência multifamiliar;
- PP4:** prédio popular;
- PIS:** projeto de interesse social;
- RPIQ:** residência popular com um quarto;
- CAL8:** comercial de andares livres;
- CSL8:** comercial de salas e lojas;
- CSL16:** comercial de salas e lojas;
- CI:** galpão industrial.

Além dessas classificações citadas, os projetos-padrão podem ser definidos como de alto, médio ou baixo padrão dependendo das características do seu acabamento e projeto arquitetônico. As especificações envolvem o acabamento de portas e janelas, revestimentos, cobertura, pintura, dentre outras.

5

Saiba quais são os outros componentes do cálculo

Há alguns serviços e itens que não são contemplados pelo cálculo, são eles projetos de arquitetura e projetos complementares, tais como:

- estrutural;
- elétrico;
- instalações hidrossanitárias;
- submurosamentos.



6

Entenda o conceito de Área equivalente de construção

A área equivalente de construção é a somatória das áreas a construir ponderadas por um fator em função do custo de cada ambiente. Há formas de definir o melhor coeficiente para calcular, sendo o melhor deles com orçamentos reais de cada pavimento. A fórmula para esse cálculo é:

$$\text{CUB} \times \text{Área Equivalente de Construção} + \text{Itens não incluídos} \times 1 + \text{BDI} = \text{Custo Final}$$