



PROJETO
EU CONSTRUTOR

O custo
global da
sua obra

EM Engenheiro
Matheus

O custo por metro quadrado é um indicador de pouca precisão, mas não podemos desprezá-lo. Ele serve para um alinhamento inicial de expectativas.

Analizando o custo por metro, você pode verificar se o seu orçamento corresponde à realidade da metragem de obra pretendida. Não se trata de um orçamento detalhado, e sim uma verificação da faixa de valores média para sua construção. E então, vamos alinhar o custo médio por metro quadrado da sua obra?

Parte 1: definindo a metragem da casa

Muitas pessoas se confundem aqui no começo, pois existem várias metodologias divergentes para calcular a metragem, e com isso as referências são muitas e causam realmente bastante confusão. Vamos adotar a seguinte metodologia:

a) Anote aqui o total de “área construída” do seu projeto: _____

A área construída corresponde a toda metragem coberta, e pode ser achada no alvará da obra, ou no projeto aprovado. Se você ainda não tem projeto definido, coloque aqui a metragem de casa que você pretende construir.

b) Anote aqui o total de metragem para piscina: _____

As piscinas exigem uma série de intervenções onerosas, e normalmente seu preço por metro fica próximo ao restante da casa.

c) Anote aqui a soma do item “a” com o item “b”: _____

Este é o valor de metragem que vamos adotar no restante do cálculo!

Parte 2: verificando o valor por meio do CUB

O CUB é um indicador por metro divulgado mensalmente pelo Sindicato da Construção Civil (Sinduscon), sendo que cada estado do país tem seu próprio banco de valores. É uma referência confiável e regulamentada, usada inclusive pelo governo para cálculo de impostos. Pois bem, vamos comparar a metragem da sua obra com o custo médio das obras no seu estado!

- Acesse o site abaixo:
<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/>
- No campo “Estado”, selecione o estado onde vai ser a sua obra;
- No campo “Sinduscon”, escolha sempre o Sinduscon do estado;
- No campo “Escolha o relatório”, escolha a opção: Tabela do CUB/m Valores em R\$/m ;
- Escolha o ano e o mês anterior ao mês que você estiver fazendo a consulta;
- No campo “CUB/m ”, escolha a opção: sem desoneração da mão de obra.

Pronto! O site vai gerar um relatório em PDF. O arquivo contém uma série de valores, cada um correspondente a um tipo de obra. Dentro das opções de PADRÃO RESIDENCIAIS, procure por PADRÃO ALTO.

a) Anote aqui o valor encontrado na linha R-1:

Este é o valor por metro para obras residenciais de 1 andar ou próximas disso. Repare que as outras opções são prediais (8 ou 16 pavimentos), portanto, esta é a opção mais próxima para uma casa.

OBS: não hesite em escolher o padrão “alto”, pois o nível alto para o Sinduscon é na verdade uma obra bem modesta, com porcelanatos tamanho 30x40, por exemplo. Na verdade, o valor por metro encontrado aqui, na tabela do CUB, exclui alguns itens necessários para sua obra, tais como: projetos, adequações no terreno, fundação, itens de lazer, dentre outros. Normalmente a parte não contemplada corresponde em média a 15% do valor considerado.

b) Anote aqui o valor encontrado no item “a”, acrescido de 30%:

Este é o valor por metro médio para a sua casa, considerando um banco de dados coletados em centenas de construtoras do seu estado.

c) Multiplique o valor por metro, encontrado no item anterior, com a metragem total da sua casa. Anote aqui o valor estimado para sua construção:

Lembre-se que estamos apenas tentando mensurar uma faixa média de valores. É uma média de custo.

Pronto! Temos uma primeira e rápida previsão de custo para sua obra. É hora da análise: este valor está acima ou abaixo das suas expectativas? Escolha uma das opções abaixo:

O custo por metro ficou...	Resultado:
Igual ou abaixo do que tenho para investir	Provavelmente você irá conseguir fazer a obra com o recurso que tem disponível.
Um pouco acima do que tenho para investir, até 10% a mais.	Com alguns poucos ajustes na execução, é provável que você consiga resolver tranquilamente a questão do custo. Mas atenção: orçamento está apertado, os custos devem ser muito bem gerenciados ao longo da obra para o controle não desandar. Melhorias no projeto que possam aliviar ainda mais o orçamento são sempre bem vindas.
Bastante acima do que tenho para investir, entre 10% e 20% a mais.	É hora de fazer alguns ajustes no projeto! Para terminar a casa com o orçamento pretendido, verifique possíveis reduções na metragem, ou outras otimizações na planta. Verifique se a arquitetura comporta melhorias que falamos nas aulas de projeto. Não despreze este alinhamento inicial de expectativas, ligue o alerta para previsões super otimistas.
Muito acima do que tenho para investir, 20% ou até mais.	É necessário fazer um verdadeiro ajuste completo na rota! Repense o empreendimento como um todo. Discuta com o arquiteto um conceito mais econômico para o empreendimento. Ou, desejando manter o mesmo projeto, estude alternativas para complementar as finanças.

Parte 3: verificando o valor por meio de fornecedores

Outra forma de checar o valor por metro quadrado é consultando fornecedores da sua região: empreiteiras, construtoras, engenheiros e arquitetos. Quanto mais expertise no tipo da sua obra, e quanto mais próximo do local da sua construção, mais próximo da realidade será a estimativa obtida com esta consulta.

O simples fato de conversar com fornecedores, preenchendo a tabela abaixo, já será suficiente para ampliar a sua visão sobre custos de obra, despertando percepções importantes para seu projeto. Vamos lá?

Mãos à obra!

Referência	Valor por metro informado:	Interferências
Fornecedor 1		
Fornecedor 2		
Fornecedor 3		
Fornecedor 4		
Fornecedor 5		