



O método CUB/m² foi sendo aperfeiçoado nas últimas cinco décadas. Acabou virando uma ótima ferramenta para elaborar os primeiros estudos da construção ou reforma de edificações. Contudo, para que o resultado do cálculo seja confiável é preciso utilizá-lo dentro da norma técnica que lhe deu origem. Saiba evitar os erros mais comuns. Aprenda a fazer estimativas rápidas e comece a usar este recurso tão útil aos arquitetos, engenheiros e construtores.

Quando alguém pensa em construir ou reformar um imóvel, precisa fazer os primeiros estudos de viabilidade técnica e financeira. Em geral, o arquiteto é o profissional mais indicado a este tipo de trabalho, também chamado de “implantação”, “plano de massa”, “levantamento de dados” ou “estudo de viabilidade”. A partir do terreno ou do imóvel existente, vão se traçando diversas possibilidades de edificação ou reforma, para adequar o empreendimento à legislação, às necessidades, ao gosto pessoal e ao orçamento.

Nesta etapa o projeto pode encolher ou aumentar. Podem mudar o tipo de ocupação, os acabamentos e muitos outros itens que acabam influenciando no montante de dinheiro a ser aplicado. Para cada situação proposta, existirá um orçamento correspondente. De posse destes estudos o investidor poderá decidir qual rumo pretende seguir e, a partir de então, terá condições de chamar o arquiteto para fazer um estudo mais aprofundado, tecnicamente chamado de “estudo preliminar” ou “anteprojeto”, onde será colocado mais em detalhes o que vai ser feito.

Estes procedimentos são necessários porque, no início de um empreendimento imobiliário, ainda não existe o projeto para construir num terreno ou para reformar um imóvel existente. Nestas condições, costuma-se avaliar sucessivamente várias hipóteses e diversos objetivos até chegar numa solução adequada para a situação encontrada e que seja compatível com a capacidade de investimento do empreendedor. Este processo de análise serve tanto para construir uma pequena casa como para planejar grandes empreendimentos, como prédios de apartamentos ou centros industriais.

A ausência do projeto executivo impede que seja feito um orçamento preciso e detalhado. No entanto, é possível fazer uma previsão de custo com base em quatro parâmetros: tipo de edificação, área construída, padrão de acabamento e valores gastos em obras similares ou, na falta destes, em projetos de construções normatizadas e padronizadas.

Este processo de estimativa de custo de construção com base em obras similares pode ser chamado de “orçamento paramétrico”, uma vez que fornece um valor aproximado, calculado com base em determinados parâmetros definidos a priori. Esse processo de levantamento de custos é chamado de “preço por m²” no linguajar popular, mas existem termos mais corretos como “orçamento pelo método CUB” ou “sistema CUB”, uma vez que o cálculo é feito com base neste índice, conforme passamos a descrever.

O que é o “método CUB” ?

A sigla “CUB” significa “Custo Unitário Básico”. Representa o custo de construção por metro quadrado (R\$/m²), calculado com procedimentos oficializados pela lei 4.591 de 1964 e padronizados pela norma ABNT 12.721 de 2007. Esta mesma lei instituiu que o CUB é calculado pelo SINDUSCON (Sin-