

Ofício. 003/13

Florianópolis, 26 de junho de 2013.

À

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
AO SETOR DA PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

Assunto: Análise parcial sobre laudo de avaliação da aquisição prédio II da Reitoria UFSC

Prezados,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos por meio deste, apresentar esclarecimento sobre alguns pontos omissos sobre a finalidade e aplicação do indicador econômico denominado de Custo Unitário Básico – CUB reveladas na matéria publicada dia 17 de junho de 2013, nos canais de comunicação do grupo RBS, intitulada por: UFSC: Conselho vota compra de prédio, postado por Upiara Boschi, às 6:15, bem como aclarar possíveis dúvidas e complementar as exposições feitas no Parecer nº50/2013/CC; Processo nº 23080.049640/2012-12; que trata da aquisição de imóvel, quando se refere ao CUB.

Inicialmente, O Custo Unitário Básico (CUB/m²) tem origem na Lei Federal nº 4.591/64 e o aparato técnico, conforme esclarecido pelo artigo 53 da referida Lei, está fundamentado na ABNT NBR 12721:2006. Portanto, representa **o custo de construção parcial da obra e não o valor de venda de imóvel.**

Portanto, não levando em conta todos os custos adicionais que envolvem um empreendimento.

De acordo com a ABNT NBR 12721:2006, item 8.3.5:

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Sendo assim, o CUB representa um determinado valor de um projeto padrão, utilizado para disciplinar o mercado de imobiliário, como indicador macroeconômico de **custos básicos** do metro quadrado, ou seja, não se prestando a indicar o valor de mercado que está sendo praticado naquele local em específico.

Por outro lado, os terrenos em entorno da UFSC e as áreas construídas possuem elevado valor de mercado e apresentou grande crescimento nos últimos anos, sendo que, o preço real de mercado da região praticado não é R\$1.793,69 como consta na matéria publicada.

De acordo com pesquisas realizadas mensalmente pelo Sinduscon da Grande Fpolis (não envolvendo o custo do CUB), os valores reais do metro quadrado na região variam entre R\$3.800,00 e R\$6.000,00, oscilando de acordo com os aspectos físicos e qualitativos do imóvel e da sua localização.

Itens relacionados ao acabamento, a localização, a acessibilidade, as características físicas do empreendimento, ao saneamento e segurança urbana, a instalação de ar condicionado, iluminação, laboratórios dentro das normas específicas, cabeamento estruturado, divisória de gesso acartonado, construção de área de acesso a portadores de necessidades especiais, assim como a grande procura por imóveis localizados na região e sua escassez, possuem forte efeito sobre o valor de mercado praticado na área.

Desta forma, é de conhecimento público que a região da UFSC é de grande densidade populacional, o que colabora para uma relativa escassez de terrenos destinados a construção civil, encarecendo os preços de mercado, conforme lei de oferta e procura.

Sendo o que se apresenta para o momento, esperando que as informações venham a contribuir, aproveitamos para reiterar-lhe votos de apreço e consideração.

Atenciosamente,



Helio Bairros
Presidente do Sinduscon da Grande Florianópolis