

CALCULO DE VALOR DE ALUGUEL DE ESCRITÓRIO E RESIDÊNCIAL

3.2.3.1.1 Escritório

3.2.3.1.1.1 Dimensionamento da área

De acordo com o Manual de Custos de Infraestrutura de Transportes, Volume 07 - Canteiros (DNIT, 2017c), cada profissional ocupa um espaço de 4,50 m² dentro do escritório, consoante o módulo básico indicado na Figura 2. Cumpre mencionar que o módulo em questão atende às especificações legais e técnicas relacionadas às atividades de escritório.

Figura 2 - Módulo básico do espaço ocupado em escritório por cada profissional

Fonte: adaptada do Manual de Custos de Infraestrutura de Transporte - Volume 07 (DNIT, 2017c)
No Volume 07 do Manual de Custos de Infraestrutura de Transportes (DNIT, 2017c), é apresentada uma equação para o dimensionamento da área de escritórios do canteiro de obras, que é adotada como base para o cálculo da área do escritório voltado aos serviços da gerenciadora.

No contexto de gerenciamento de obras rodoviárias, assume-se a seguinte premissa adicional: em virtude da natureza das tarefas desempenhadas pela gerenciadora, em que a equipe realiza parte das atividades em campo, considera-se redução de 50% na parcela constante da equação apresentada no Volume 07 do Manual de Custos de Infraestrutura de Transportes (DNIT, 2017c).

Consequentemente, a área de escritório para o gerenciamento de obras rodoviárias pode ser calculada por meio da Equação 6:

$$\mathbf{Aesc} = (57,952/2) + (4,5 \times \mathbf{NMO\ esc})$$

onde:

Aesc é a área de escritório (m²);

NMO esc é o número de ocupantes do escritório (ocupante).

Nota-se que a área é função do módulo básico ilustrado na Figura 2 e do número de ocupantes do escritório, que deve ser considerado como a somatória da quantidade mensal dos profissionais das equipes fixa e vinculada no mês de pico.

3.2.3.1.1.2 Custo do imóvel

A partir do dimensionamento da área, o custo do imóvel do escritório pode ser obtido por meio da Equação 7:

$$\mathbf{Cesc} = \mathbf{Aesc} \times \mathbf{nesc} \times \mathbf{Pm^2,c}$$

onde:

Cesc é o custo do imóvel do escritório (R\$);

Aesc é a área de escritório (m²);

nesc é o período de utilização do escritório (mês);

Pm²,c é o custo mensal da unidade de área comercial (R\$/m² x mês).

Quanto ao período de utilização do escritório, este deve ser igual ao número de meses de permanência da equipe fixa. Já o custo mensal da unidade de área comercial pode ser obtido nos Relatórios de Custos de Engenharia Consultiva divulgados pelo DNIT, ou por meio de cotações locais, conforme orientações anteriores.

3.2.3.1.2 Residência

3.2.3.1.2.1 Dimensionamento da área

A partir da área de referência apresentada no do Álbum de Projetos-Tipo de Canteiro de Obras do Volume 07 do Manual de Custos de Infraestrutura de Transportes (DNIT, 2017c), apura-se a área de residência proporcional a 4 ocupantes, que é igual a 49,65 m². Então, a área de residência por ocupante para o gerenciamento de obras rodoviárias pode ser calculada conforme a Equação 8:

$$\mathbf{Ares} = 49,654/4 = 12,41$$

onde:

Ares é a área de residência por ocupante (m²/ocupante).

3.2.3.1.2.2 Custo do imóvel

Tendo em vista o dimensionamento da área por ocupante, o custo do imóvel da residência pode ser computado pela Equação 9:

$$\text{Cres} = \text{Ares} \times \text{NMO res} \times \text{nres} \times \text{Pm}^2_{2,r}$$

onde:

Cres é o custo do imóvel da residência (R\$);

Ares é a área de residência por ocupante (m²/ocupante);

NMO res é o número de ocupantes da residência (ocupante);

nres é o período de utilização da residência (mês);

Pm²,r é o custo mensal da unidade de área residencial (R\$/m² x mês).

Tabela 2 - Custos de imóveis, mobiliário, cestas de instalações e custos diversos
Tabela de Preços de Consultoria - mês de referência: janeiro de 2025

Item	Código	Tipo	Unidade	Custo unitário (R\$ / un)
Código Unidade	B8951	Comercial (2,55% do CMCC - SINAPI)	m ² x mês	48,89
	B8952	Residencial (2,45% do CMCC - SINAPI)	m ² x mês	46,97
Mobiliário	B8953	Escritório	ocupante x mês	463,66
	B8954	Residência	ocupante x mês	41,81
Cesta das Instalações	B8955	Laboratório de asfalto	mês	5910,44
	B8956	Laboratório de concreto	mês	4533,32
	B8957	Laboratório de solos	mês	3458,86
	B8958	Topografia	mês	467,44
	B8961	Topografia por VANT	mês	923,93
Custos Diversos	B8959	Escritório	ocupante x mês	136,25
	B8960	Residência	ocupante x mês	203,54

DNIT TABELA DE PREÇOS DE CONSULTORIA- JAN 2025- ESCRITÓRIO

ESCRITÓRIO	2 ocupantes
Aesc = (57,95/2) + (4,5 x NMO esc)	37,975
Cesc = Aesc x nesc x Pm²,c=> Cres =37,98*1*48,89=	1.856,60

DNIT TABELA DE PREÇOS DE CONSULTORIA- JAN 2025-ALOJAMENTO PARA PESSOAL

RESIDÊNCIAL	5 ocupantes
Ares = 49,65/4 = 12,41	
Cres = Ares x NMO res x nres x Pm²,r=> Cres =12,41*5*1*46,97=	2.915,08

DNIT TABELA DE PREÇOS DE CONSULTORIA- JAN 2025- CASA PARA ENGENHEIRO

RESIDÊNCIAL ENGENHEIRO E TECNICO	2 ocupantes
Ares = 49,654/4 = 12,41	
Cres = Ares x NMO res x nres x Pm²,r=> Cres =12,41*2*1*46,97=	1.166,03

