



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO  
SECRETARIA-GERAL DE ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DA 1ª REGIÃO  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00676.000346/2023-60  
PLANILHA ESTIMATIVA DE PREÇOS

ITEM	(A) ÁREA DE ESTACIONA MENTO	(B) ÁREA TOTAL CONTRATADA	(C) ÁREA EQUIVALENTE	(D) CUB DEZ/25	ITENS NÃO PREVIS TOS NO CUB	(F) BDI	(G) VALOR DO IMÓVEL NOVO	(H) VALOR MÁXIMO ESTIMADO 2%	(I) ACRÉSCIMO OBSOLESCENCIA	(J) CUSTO TOTAL DE MANUTENÇÃO	CUSTO QUINQUENAL (J X 5)	(K) CONTRATOS ANTERIORES ANUAL	(L) IDADE DO IMÓVEL	(J) ESTADO DE CONSER VAÇÃO	(L) VALOR POR M²
Com desoneração	768,00	2.907,64	2.715,64	R\$ 2.884,88	8,0%	31,42%	R\$ 11.191.120,84	R\$ 223.822,42	R\$ 22.382,24	R\$ 246.204,66	R\$ 1.231.023,29	R\$ 1.562.555,50	12	2	R\$ 84,68
Sem desoneração	768,00	2.907,64	2.715,64	R\$ 3.071,91	8,0%	26,24%	R\$ 11.446.951,51	R\$ 228.939,03	R\$ 22.893,90	R\$ 251.832,93	R\$ 1.259.164,67	R\$ 1.562.555,50	12	2	R\$ 86,61
		2.907,64					R\$ 11.191.120,84	R\$ 223.822,42	R\$ 22.382,24	R\$ 246.204,66	R\$ 1.231.023,29	R\$ 1.562.555,50			R\$ 84,68

**OBSERVAÇÕES:**

(A) ÁREA DE ESTACIONAMENTO: conforme projeto;

(B) ÁREA TOTAL CONTRATADA: área construída

(C) ÁREA EQUIVALENTE = considerado o coeficiente médio de 0,75 para estacionamentos conforme NBR 12.721;

(D) CUB: adotado os CUBs estaduais divulgados pelos Sinduscons de Mato Grosso de DEZ/25 e padrão informado com desoneração e sem desoneração, projeto padrão comercial CSL alto ou normal de acordo com a unidade.

(E) ITENS NÃO PREVISTOS NO CUB: Conforme cartilha do CUB, na formação dos custos unitários básicos, na formação dos custos unitários básicos, não foram considerados valores correspondentes a projetos e fundações dentre outros especificados na tabela, portanto estes devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção.

Assim, foram considerados os seguintes percentuais: 5% para projetos, 3% para fundações e 3,6% para elevadores, conforme percentuais informados pela revista Construção e Mercado.

(F) BDI: Adotado o percentual 32,78 (conforme valores comparativos considerando as bases com e sem desoneração, sendo considerado a base que apresentou menores valores finais)

(G) VALOR DO IMÓVEL NOVO = ( CUB x Área Equivalente + Itens não inclusos ) x ( 1 + BDI )

(H) VALOR MÁXIMO ESTIMADO 2% = foi considerado um percentual de 2% conforme preconizado na NBR 5674 que afirma que conforme os estudos realizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os gastos anuais com operação e manutenção das edificações em uso variam entre 1% e 2% do seu custo inicial, assim, para a estimativa do valor máximo anual foi considerado o percentual de 2%.

(I) ACRÉSCIMO OBSOLESCENCIA: considerados os percentuais de 0% quando o imóvel possua idade inferior a 5 anos, 10% para imóveis com idade inferior a 15 anos, 20% para imóveis com idade inferior a 20 anos, 30% para imóveis com idade superior a 15 anos e 50% para imóveis com idade superior a 15 anos e em péssimo estado de conservação.

(J) CUSTO TOTAL DE MANUTENÇÃO = Custo anual estimado de manutenção preventiva e corretiva anual (estimado como a somatória do valor estimado de 2% com a obsolescência);

(K) CONTRATOS ANTERIORES: valor do contrato anterior, sem reajuste;

(L) VALOR DO M² = custo de manutenção por m² de área contratada.