

303

ANÁLISE HISTÓRICA DE CUSTOS DE INSUMOS PARA DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES BÁSICAS PARA DETERMINAÇÃO DOS LOTES BÁSICOS PARA CÁLCULO MENSAL DOS VALORES DE CUB.*Cesar A. Ruver, David A. G. Cantanhede, Carin M. Schmitt (NORIE / PPGECC / EE / UFRGS).*

Ao ser lançada uma incorporação imobiliária, lhe é atribuído um custo aproximado utilizando procedimento detalhado na NBR 12.721 (ABNT, 1992). Este trabalho tem o objetivo de apresentar uma análise histórica que demonstra que existem falhas nos procedimentos adotados para criação da NBR 12.721/1992 e que o atual método de cálculo já não expressa, dez anos depois, o real custo por área construída. Na pesquisa é realizada a comparação entre os valores de CUB (custo unitário básico), como definidos na NBR 12.721/1992, e o CUC (custo unitário de construção), que representa o custo por área construída calculado partindo-se dos orçamentos discriminados dos projetos-padrão da Norma. Obtida uma base de dados para os preços dos insumos de janeiro de 1993 a dezembro de 2000, foram recalculados os índices correspondentes a cada insumo de cada lote-básico para se ter homogeneidade na origem dos valores comparados. Desta forma, para janeiro de 1993 os valores de CUB e CUC tornaram-se idênticos e, a análise examina as diferenças que ocorrem com a substituição, mês a mês, dos valores dos preços dos insumos. Para avaliar a distorção mensal de valores foi definido como aceitável um erro de 0,45% (para mais ou para menos). Foi possível verificar que um número muito reduzido de meses esta margem não foi ultrapassada. Desta forma, pode-se concluir que a metodologia empregada atualmente para o cálculo do CUB gera resultados bastante distorcidos em relação aos que seriam obtidos se mensalmente fosse gerado valor partindo do orçamento discriminado. (BIC-Fapergs)