



# Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Municipal de Administração

## DECRETO Nº 10.498/2017

**ATUALIZA A TABELA DE REGULAMENTAÇÃO DE COBRANÇA PARA ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza) DE ALVARÁ CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO, E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Alegre, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais que o cargo lhe confere e de acordo com a Lei 2.610/2003, art. 26, § 1º,

### DECRETA:

**Art. 1º** - Fica atualizada a tabela de cobrança para ISSQN (Imposto Sobre Serviço de qualquer Natureza) de Alvará de Construção e Demolição, conforme abaixo discriminado, expresso em Real (R\$)/m²:

**Tabela¹ de estimativa de cálculo da mão de obra² para cobrança de ISSQN (em R\$/m²)**

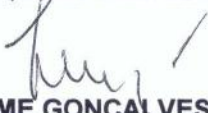
| Tipo   | PADRÃO |        | LEGENDA                                                                                                                                                                                |
|--------|--------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Baixo  | Normal |                                                                                                                                                                                        |
|        |        |        | R1 (padrão baixo) – Projeto residencial unifamiliar até 106,44 m²                                                                                                                      |
| R1     | 145,64 | 198,93 | R1 (padrão normal) – Projeto residencial unifamiliar maior que 106,44m²m²                                                                                                              |
| PP-4   |        | 175,98 | PP-4 – Projeto residencial multifamiliar até 4 pavimentos³.                                                                                                                            |
| R-8    |        | 157,98 | R-8 - Projeto residencial multifamiliar até 8 pavimentos³.                                                                                                                             |
| R-16   |        | 151,86 | R16 - Projeto Residencial maior que 8 pavimentos.                                                                                                                                      |
| PIS    | 99,25  |        | PIS - Projeto residencial multifamiliar incluso na categoria de interesse social (casas populares, minha casa minha vida e empreendimentos correlatos).                                |
| CAL-8  |        | 176,03 | CAL-8 – Projeto comercial 8 pavimentos³, andar livre.                                                                                                                                  |
| CSL-8  |        | 157,98 | CSL-8 - Projeto comercial 8 pavimentos³, andar com salas e lojas.                                                                                                                      |
| CSL-16 |        | 211,77 | CSL16 - Projeto comercial maior que 8 pavimentos, andar com salas e lojas.                                                                                                             |
| GI     |        | 88,46  | GI - Projeto de galpão industrial.                                                                                                                                                     |
| DM     |        | 88,46  | DM – Demolição, construção de muros de contenção, colocação, reforma ou troca de telhados, modificação em fachadas e outros serviços parciais que não se enquadram em itens anteriores |

**Art. 2º** - Os valores de que trata o artigo 1º deste Decreto serão corrigidos anualmente, utilizando os valores da tabela do CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil) do mês de dezembro do ano anterior.

**Art. 3º** - Fazem parte do presente a definição do CUB, as tabelas de 1 a 3 e a memória de cálculo constante em anexo.

**Art. 4º** - Este Decreto entra em vigor a partir desta data. Revogam – se as disposições em contrário.

Alegre – ES, 03/de maio de 2017.

  
**JOSÉ GUILHERME GONÇALVES AGUIAR**  
Prefeito Municipal de Alegre - ES





# Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Municipal de Administração

## ANEXOS

### Considerações Metodológicas sobre o CUB

O CUB - Custo Unitário Básico é o índice que reflete o ritmo dos preços de materiais de construção da mão-de-obra no setor, equipamentos e despesas administrativas. Por essa razão, é muito utilizado no mercado imobiliário, como indexador de preço dos contratos de financiamento junto a construtoras. No Espírito Santo, a apuração do CUB é de responsabilidade do Sinduscon que publica os dados no dia 1º de cada mês.

### Histórico

Foi criado em dezembro de 1964, com a lei 4.591 (art. 54), sendo sua apuração de responsabilidade dos sindicatos estaduais da construção, que devem divulgar o índice até o dia 5 de cada mês.

### Norma Técnica

O CUB é calculado a partir na NBR nº 12.721:2006 – ABNT, norma que prevê diversos projetos-padrão habitacionais e comerciais representativos, lotes básicos de insumos (materiais, mão de obra e equipamentos) e pesos.

### Objetivo

O objetivo é disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos dos imóveis. É, portanto, de extrema importância para acompanhar a evolução dos custos das edificações. É, portanto, um indicador de CUSTOS não de PREÇOS como (IGP-M, INPC).

### Aplicação

Embora represente apenas um custo parcial da obra, o CUB tornou-se referência com indexador de contratos e custos das edificações financiadas.

### Custos parciais da obra

No cálculo do CUB são desconsiderados os seguintes itens: fundações especiais, elevadores, instalações de incêndio, ar condicionado, calefação, telefone interno, fogões, aquecedores, playgrounds, equipamentos de garagem, etc.; obras complementares de terraplenagem, urbanização, recreação, ajardinamento, ligações de serviços públicos, etc.; despesas com instalação, funcionamento e regulamentação de condomínio, além de outros serviços especiais; outras despesas indiretas; impostos e taxas; projeto, incluindo despesas com honorários profissionais e material de desenho, cópias, etc.; remuneração da construtora e de incorporador; despesas com corretagem e publicidade, entre outros.

### Coleta de Dados

A coleta dos dados é realizada mensalmente, por meio de pesquisas junto a um grupo de empresas de construção. O tamanho da amostra respeita os níveis de significância.

### NBR 12.721:2006

Com a NBR 12.721-2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram a partir do CUB de fevereiro/07, a serem calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão.

Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon - ES processa o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia.

Essa atualização apresenta novos valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção.





# Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Municipal de Administração

TABELA 1: COMPOSIÇÃO DO CUB ABR/2017

## Projeto - Padrão Residencial

| R-1             | BAIXO    | NORMAL   | ALTO     |
|-----------------|----------|----------|----------|
| Material        | 591,71   | 619,76   | 916,82   |
| Mão-de-obra     | 633,30   | 865,03   | 938,53   |
| Desp. Administ. | 127,82   | 120,01   | 113,46   |
| Equipamento     | 3,09     | 0,22     | 0,27     |
| TOTAL           | 1.355,92 | 1.605,02 | 1.969,08 |
| PP-4            | BAIXO    | NORMAL   | ALTO     |
| Material        | 631,17   | 594,20   | -        |
| Mão-de-obra     | 531,14   | 765,23   | -        |
| Desp. Administ. | 33,99    | 143,91   | -        |
| Equipamento     | 2,99     | 0,04     | -        |
| TOTAL           | 1.199,29 | 1.503,38 | -        |
| R-8             | BAIXO    | NORMAL   | ALTO     |
| Material        | 599,77   | 528,64   | 745,38   |
| Mão-de-obra     | 499,53   | 686,96   | 727,21   |
| Desp. Administ. | 30,58    | 66,39    | 78,28    |
| Equipamento     | 3,13     | 4,20     | 3,96     |
| TOTAL           | 1.133,01 | 1.286,19 | 1.554,83 |
| R-16            | BAIXO    | NORMAL   | ALTO     |
| Material        | -        | 522,94   | 706,00   |
| Mão-de-obra     | -        | 660,38   | 816,78   |
| Desp. Administ. | -        | 54,94    | 67,91    |
| Equipamento     | -        | 4,00     | 6,01     |
| TOTAL           | -        | 1.242,26 | 1.596,70 |
| PIS             | BAIXO    | NORMAL   | ALTO     |
| Material        | 427,99   | -        | -        |
| Mão-de-obra     | 431,59   | -        | -        |
| Desp. Administ. | 31,70    | -        | -        |
| Equipamento     | 1,56     | -        | -        |
| TOTAL           | 892,84   | -        | -        |

## Projeto - Padrão Comercial

|                 |       |          |          |
|-----------------|-------|----------|----------|
| CAL - 8         | BAIXO | NORMAL   | ALTO     |
| Material        | -     | 601,70   | 693,51   |
| Mão-de-obra     | -     | 765,47   | 772,82   |
| Desp. Administ. | -     | 88,95    | 88,96    |
| Equipamento     | -     | 7,09     | 7,09     |
| TOTAL           | -     | 1.463,21 | 1.562,38 |
| CSL - 8         | BAIXO | NORMAL   | ALTO     |
| Material        | -     | 498,72   | 596,29   |
| Mão-de-obra     | -     | 691,42   | 710,96   |
| Desp. Administ. | -     | 70,23    | 70,23    |
| Equipamento     | -     | 4,50     | 4,53     |
| TOTAL           | -     | 1.264,87 | 1.382,01 |
| CSL - 16        | BAIXO | NORMAL   | ALTO     |
| Material        | -     | 671,70   | 798,61   |
| Mão-de-obra     | -     | 920,88   | 947,37   |
| Desp. Administ. | -     | 78,77    | 78,77    |
| Equipamento     | -     | 6,97     | 6,92     |
| TOTAL           | -     | 1.678,32 | 1.831,67 |



# Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Municipal de Administração

## Projeto - Padrão Galpão Industrial e Residência Popular

| RP1Q            | BAIXO | NORMAL   | ALTO |
|-----------------|-------|----------|------|
| Material        | -     | 504,73   | -    |
| Mão-de-obra     | -     | 822,84   | -    |
| Desp. Administ. | -     | -        | -    |
| Equipamento     | -     | 3,94     | -    |
| TOTAL           | -     | 1.331,51 | -    |
| GI              | BAIXO | NORMAL   | ALTO |
| Material        | -     | 302,21   | -    |
| Mão-de-obra     | -     | 384,67   | -    |
| Desp. Administ. | -     | -        | -    |
| Equipamento     | -     | 1,66     | -    |
| TOTAL           | -     | 688,54   | -    |

FONTE: SINDCOM/ES ([http://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/cub\\_composicao.asp?menu2=61](http://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/cub_composicao.asp?menu2=61))





# Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Municipal de Administração

**TABELA 2: ENCARGOS SOCIAIS CUB/ES**

Percentuais de Encargos CUB DESONERADO m2 - dezembro/2016

**Percentuais de Encargos - Grupo A**

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| SECONCI                                  | 1,00 % |
| INCRA                                    | 0,20 % |
| Contribuição para SENAI e SEBRAE         | 1,60 % |
| Contribuição para o Sesi                 | 1,50 % |
| Seguro Contra Riscos e Acidentes         | 3,00 % |
| Contribuição à Previdência Social (INSS) | 0,00 % |
| Fundo de Garantia por Tempo de Serviço   | 8,00 % |
| Salário Educação                         | 2,50 % |

**Total: 17,80 %**

**Percentuais de Encargos - Grupo B**

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Acidentes de trabalho e auxílio enfermidade | 1,64 %  |
| Repouso semanal remunerado                  | 17,96 % |
| 13º. Salário                                | 11,43 % |
| Licença Paternidade                         | 0,04 %  |
| Férias + 1/3                                | 15,24 % |
| Feriados                                    | 6,01 %  |
| Aviso Prévio e Adicional Noturno            | 26,44 % |
| Licença Maternidade                         | 0,06 %  |

**Total: 78,82 %**

**Percentuais de Encargos - Grupo C**

|                                                        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|
| Somente item Multa Fundiária (recisão sem justa causa) | 5,21 % |
|--------------------------------------------------------|--------|

**Total: 5,21 %**

**Percentuais de Encargos - Grupo D**

|                                                          |         |
|----------------------------------------------------------|---------|
| Indenização adicional (art. 9º da lei 7.238 de 29/10/84) | 0,00 %  |
| Incidência decreto 6.727                                 | 0,00 %  |
| Adicional da lei complementar nº 110/01                  | 0,00 %  |
| Depósito por demissão injusta                            | 0,00 %  |
| Aviso-prévio                                             | 0,00 %  |
| Taxa de incidência de A sobre B                          | 14,03 % |

**Total: 14,03 %**

**Percentuais de Encargos - Grupo E**

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Vale-transporte (Lei nº 8.418 de 16/12/85) | 5,96 %  |
| Equipamento de Segurança                   | 1,36 %  |
| Seguro de vida e acidentes                 | 7,55 %  |
| Refeição/alimentação                       | 41,05 % |

**Total: 55,92 %**

**Total dos encargos: 171,78 %**

FONTE: SINDCOM/ES ([http://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/cub\\_encargo.asp?menu2=24](http://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/cub_encargo.asp?menu2=24)).



# Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Municipal de Administração

TABELA 3: VALORES DE MÃO DE OBRA EXTRAÍDO DA TABELA 1

| Projeto - Padrão Residencial                                                                               |        |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| R-1                                                                                                        | BAIXO  | NORMAL |
| Mão-de-obra                                                                                                | 633,3  | 865,03 |
| PP-4                                                                                                       | BAIXO  | NORMAL |
| Mão-de-obra                                                                                                |        | 765,23 |
| R-8                                                                                                        | BAIXO  | NORMAL |
| Mão-de-obra                                                                                                |        | 686,96 |
| R-16                                                                                                       | BAIXO  | NORMAL |
| Mão-de-obra                                                                                                |        | 660,38 |
| PIS                                                                                                        | BAIXO  | NORMAL |
| Mão-de-obra                                                                                                | 431,59 |        |
| Projeto - Padrão Comercial - CAL Comercial<br>Andar Livre / CSL Comercial Salas e Lojas                    |        |        |
| CAL - 8                                                                                                    |        | NORMAL |
| Mão-de-obra                                                                                                |        | 765,47 |
| CSL - 8                                                                                                    |        | NORMAL |
| Mão-de-obra                                                                                                |        | 691,42 |
| CSL - 16                                                                                                   |        | NORMAL |
| Mão-de-obra                                                                                                |        | 920,88 |
| Projeto - Padrão Galpão Industrial e<br>Residência Popular - GI Galpão Industrial /<br>RP1Q Resid. Popular |        |        |
| GI                                                                                                         |        | NORMAL |
| Mão-de-obra                                                                                                |        | 384,67 |





# Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Municipal de Administração

## Memória de Cálculo do Valor Referencial da Tabela de estimativa de cálculo da mão de obra<sup>2</sup> para cobrança de ISSQN

Para o cálculo do valor da mão de obra a incidir a cobrança do ISSQN, para fins de emissão do "alvará de construção" foi utilizada a equação abaixo. Nesta equação o valor de referencia da mão de obra é aquele preconizado no CUB, neste valor é aplicado um fator de amortização para adequa-lo a realidade do município, e descontado a incidencia dos encargos sociais:

$$VR = \frac{Am \times VMO}{(1 + ES/100)}$$

VR – Valores de referencia (R1,PP4,R8,PIS,CAL8,CSL8,GI,DM)

Am – Amortização do CUB para adequação aos custos de mão de obra local

VMO – Valor da mão de obra tabela CUB DEZ/2011

ES – Valor dos Encargos Sociais

Am= 0,625  
ES= 171,78 %

R1b – Projeto residencial unifamiliar (Padrão baixo)

VMO= 633,3 R\$/m<sup>2</sup>  
R1b= 145,64 R\$/m<sup>2</sup>

R1n – Projeto residencial unifamiliar (Padrão normal)

VMO= 865,03 R\$/m<sup>2</sup>  
R1n= 198,93 R\$/m<sup>2</sup>

PP4 – Projeto multifamiliar até 4 pavimentos.

VMO= 765,23 R\$/m<sup>2</sup>  
PP4= 175,98 R\$/m<sup>2</sup>

R8 – Projeto multifamiliar até 8 pavimentos.

VMO= 686,96 R\$/m<sup>2</sup>  
R8= 157,98 R\$/m<sup>2</sup>

R16 - Projeto Residencial maior que 8 pavimentos.

VMO= 660,38 R\$/m<sup>2</sup>  
R16= 151,86 R\$/m<sup>2</sup>

PIS – Projeto multifamiliar de loteamentos de interesse social.

VMO= 431,59 R\$/m<sup>2</sup>  
PIS= 99,25 R\$/m<sup>2</sup>

CAL8 - Projeto comercial até 8 pavimentos, andar livre.

VMO= 765,47 R\$/m<sup>2</sup>  
CAL8= 176,03 R\$/m<sup>2</sup>

CSL8 - Projeto comercial até 8 pavimentos, andar com salas e lojas.

VMO= 686,96 R\$/m<sup>2</sup>  
CSL8= 157,98 R\$/m<sup>2</sup>

CSL16 - Projeto comercial maior que 8 pavimentos, andar com salas e lojas.

VMO= 920,88 R\$/m<sup>2</sup>  
CSL16= 211,77 R\$/m<sup>2</sup>

GI - Projeto de galpão industrial.

VMO= 384,67 R\$/m<sup>2</sup>  
GI= 88,46 R\$/m<sup>2</sup>

DM – Demolição, construção de muros de contenção, colocação, reforma ou troca de telhados, modificação em fachadas e outros serviços parciais que não se enquadram em itens anteriores

Adotado o mesmo indice de galpão industrial

DM= 88,46 R\$/m<sup>2</sup>