



Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Executiva de Administração

DECRETO Nº 12.095/2021

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):

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

Tipo	PADRÃO		LEGENDA
	Baixo	Normal	
R1	166,20	227,03	R1 (padrão baixo) – Projeto residencial unifamiliar até 106,44 m ²
PP-4		200,84	R1 (padrão normal) – Projeto residencial unifamiliar maior que 106,44m ²
R-8		180,30	PP-4 – Projeto residencial multifamiliar até 4 pavimentos ³ .
R-16		173,32	R-8 - Projeto residencial multifamiliar até 8 pavimentos ³ .
PIS	113,27		R16 - Projeto Residencial maior que 8 pavimentos.
CAL-8		200,90	PIS - Projeto residencial multifamiliar incluso na categoria de interesse social (casas populares, minha casa minha vida e empreendimentos correlatos).
CSL-8		181,47	CAL-8 – Projeto comercial 8 pavimentos ³ , andar livre.
CSL-16		241,69	CSL-8 - Projeto comercial 8 pavimentos ³ , andar com salas e lojas.
GI		100,96	CSL16 - Projeto comercial maior que 8 pavimentos, andar com salas e lojas.
DM		100,96	GI - Projeto de galpão industrial.
			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



Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Executiva de Administração

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, em especial o Decreto nº 12.091/2021.

Alegre – ES, 05 de fevereiro de 2021.


NEMROD EMERICK
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Executiva 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 para a 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 Executiva de Administração

TABELA 1: COMPOSIÇÃO DO CUB DEZEMBRO/2020

Projeto - Padrão Residencial

	BAIXO	NORMAL	ALTO
R-1			
Material	790,26	839,82	1.221,26
Mão-de-obra	829,88	1.133,60	1.229,92
Desp. Administ.	135,60	127,32	120,36
Equipamento	3,52	0,25	0,30
TOTAL	1.759,26	2.100,99	2.571,84
PP-4			
Material	859,93	816,28	-
Mão-de-obra	696,01	1.002,81	-
Desp. Administ.	36,05	152,67	-
Equipamento	3,40	0,05	-
TOTAL	1.595,39	1.971,81	-
R-8			
Material	816,49	727,48	1.015,53
Mão-de-obra	654,59	900,25	952,98
Desp. Administ.	32,44	70,43	83,05
Equipamento	3,57	4,78	4,51
TOTAL	1.507,09	1.702,94	2.056,07
R-16			
Material	-	720,04	961,23
Mão-de-obra	-	865,41	1.070,36
Desp. Administ.	-	58,29	72,04
Equipamento	-	4,55	6,84
TOTAL	-	1.648,29	2.110,47
PIS			
Material	587,83	-	-
Mão-de-obra	565,55	-	-
Desp. Administ.	33,63	-	-
Equipamento	1,78	-	-
TOTAL	1.188,79	-	-

Projeto - Padrão Comercial

	BAIXO	NORMAL	ALTO
CAL - 8			
Material	-	820,80	947,94
Mão-de-obra	-	1.003,14	1.012,76
Desp. Administ.	-	94,37	94,38
Equipamento	-	8,07	8,07
TOTAL	-	1.926,38	2.063,15
CSL - 8			
Material	-	678,44	809,28
Mão-de-obra	-	906,08	931,69
Desp. Administ.	-	74,50	74,50
Equipamento	-	5,12	5,16
TOTAL	-	1.664,14	1.820,63
CSL - 16			
Material	-	928,20	1.097,53
Mão-de-obra	-	1.206,79	1.241,49
Desp. Administ.	-	83,57	83,56
Equipamento	-	7,93	7,88
TOTAL	-	2.226,49	2.430,46



Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Executiva de Administração

Projeto - Padrão Galpão Industrial e Residência Popular

RP1Q	BAIXO	NORMAL	ALTO
Material	-	679,77	-
Mão-de-obra	-	1.078,33	-
Desp. Administ.	-	-	-
Equipamento	-	4,48	-
TOTAL	-	1.762,58	-

GI	BAIXO	NORMAL	ALTO
Material	-	399,01	-
Mão-de-obra	-	504,10	-
Desp. Administ.	-	-	-
Equipamento	-	1,89	-
TOTAL	-	905,00	-

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



Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Executiva de Administração

TABELA 2: ENCARGOS SOCIAIS CUB/ES

Percentuais de Encargos CUB m2 - dezembro/2020

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	6,00 %
Contribuição à Previdência Social (INSS)	20,00 %
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço	8,00 %
Salário Educação	2,50 %
Total: 40,80 %	

Percentuais de Encargos - Grupo B

Acidentes de trabalho e auxílio enfermidade	1,52 %
Repouso semanal remunerado	17,61 %
13º. Salário	11,21 %
Licença Paternidade	0,02 %
Férias + 1/3	14,95 %
Feriados	4,05 %
Aviso Prévio e Adicional Noturno	25,93 %
Licença Maternidade	0,07 %
Total: 75,36 %	

Percentuais de Encargos - Grupo C

Somente item Multa Fundiária (recisão sem justa causa)	5,11 %
Total: 5,11 %	

Percentuais de Encargos - Grupo D

Taxa de incidência de A sobre B	30,74 %
Total: 30,74 %	

Percentuais de Encargos - Grupo E

Vale-transporte (Lei nº 8.418 de 16/12/85)	9,91 %
Equipamento de Segurança	1,44 %
Seguro de vida e acidentes	7,18 %
Refeição/alimentação	41,53 %
Total: 60,06 %	

Total dos encargos: 212,07 %

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



Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Executiva de Administração

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

Projeto - Padrão Residencial		
R-1	BAIXO	NORMAL
Mão-de-obra	829,88	1.133,60
PP-4	BAIXO	NORMAL
Mão-de-obra	696,01	1.002,81
R-8	BAIXO	NORMAL
Mão-de-obra	654,59	900,25
R-16	BAIXO	NORMAL
Mão-de-obra		865,41
PIS	BAIXO	NORMAL
Mão-de-obra	565,55	
Projeto - Padrão Comercial - CAL Comercial Andar Livre / CSL Comercial Salas e Lojas		
CAL - 8		NORMAL
Mão-de-obra		1.003,14
CSL - 8		NORMAL
Mão-de-obra		906,08
CSL - 16		NORMAL
Mão-de-obra		1.206,79
Projeto - Padrão Galpão Industrial e Residência Popular - GI Galpão Industrial / RPIQ Resid. Popular		
GI		NORMAL
Mão-de-obra		504,10



Prefeitura Municipal de Alegre

Estado do Espírito Santo

Secretaria Executiva de Administração

Memória de Cálculo do Valor Referencial da Tabela de estimativa de cálculo da mão de obra² 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 incidência 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\$/m²
R1b= 145,64 R\$/m²

R1n – Projeto residencial unifamiliar (Padrão normal)

VMO= 865,03 R\$/m²
R1n= 198,93 R\$/m²

PP4 – Projeto multifamiliar até 4 pavimentos.

VMO= 765,23 R\$/m²
PP4= 175,98 R\$/m²

R8 – Projeto multifamiliar até 8 pavimentos.

VMO= 686,96 R\$/m²
R8= 157,98 R\$/m²

R16 - Projeto Residencial maior que 8 pavimentos.

VMO= 660,38 R\$/m²
R16= 151,86 R\$/m²

PIS – Projeto multifamiliar de loteamentos de interesse social.

VMO= 431,59 R\$/m²
PIS= 99,25 R\$/m²

CAL8 - Projeto comercial até 8 pavimentos, andar livre.

VMO= 765,47 R\$/m²
CAL8= 176,03 R\$/m²

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

VMO= 686,96 R\$/m²
CSL8= 157,98 R\$/m²

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

VMO= 920,88 R\$/m²
CSL16= 211,77 R\$/m²

GI - Projeto de galpão industrial.

VMO= 384,67 R\$/m²
GI= 88,46 R\$/m²

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\$/m²