



DECRETO Nº 13.051/2023

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 valor de estimativa do custo de mão de obra para efeito de calculo de ISS em R\$/m² de construção¹

Tipo	PADRÃO	
	Baixo	Normal
R1	199,03	272,16
PP-4		240,75
R-8		216,15
R-16		207,79
PIS	135,64	
CAL-8		240,87
CSL-8		217,54
CSL-16		289,73
GI		121,03
DM		121,03

LEGENDA
R1 (padrão baixo) - Projeto residencial unifamiliar até 106,44 m²
R1 (padrão normal) - Projeto residencial unifamiliar maior que 106,44m²
PP-4 - Projeto residencial multifamiliar até 4 pavimentos³.
R-8 - Projeto residencial multifamiliar até 8 pavimentos³.
R16 - Projeto Residencial maior que 8 pavimentos.
PIS - Projeto residencial multifamiliar incluso na categoria de interesse social (casas populares, minha casa minha vida e empreendimentos correlatos).
CAL-8 - Projeto comercial 8 pavimentos³, andar livre.
CSL-8 - Projeto comercial 8 pavimentos³, andar com salas e lojas.
CSL16 - Projeto comercial maior que 8 pavimentos, andar com salas e lojas.
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

1) Referência - Custo da mão de obra sem encargos sociais⁴; Tabela CUB/ES (Custo Unitário da Construção Civil do Espírito Santo); mês de referência: DEZ/2022(Fonte:sinduscon-es*).

2) Valor dos encargos sociais adotado - 199,47% (Fonte:sinduscon-es*)

3) Utilizar a definição de pavimento adotada no Plano Diretor Municipal (LEI Nº. 2.980/2008)

* - <http://www.sinduscon-es.com.br/sinduscon/index.htm>



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 na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial o decreto nº 12.461/2022.

Alegre – ES, 20 de abril de 2023.

NEMROD EMERICK – NIRRO
Prefeito Municipal

WAGNER DE PINHO PIRES
Secretário Executivo de Administração



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.



TABELA 1: COMPOSIÇÃO DO CUB DEZ/2022

Projeto - Padrão Residencial

	BAIXO	NORMAL	ALTO
R-1			
Material	1.125,94	1.178,44	1.751,01
Mão-de-obra	953,67	1.304,04	1.414,85
Desp. Administ.	139,73	131,20	124,03
Equipamento	4,43	0,31	0,38
TOTAL	2.223,77	2.613,99	3.290,27
PP-4			
Material	1.234,20	1.157,69	-
Mão-de-obra	799,96	1.153,56	-
Desp. Administ.	37,15	157,32	-
Equipamento	4,28	0,06	-
TOTAL	2.075,59	2.468,63	-
R-8			
Material	1.177,89	1.031,53	1.458,28
Mão-de-obra	752,33	1.035,67	1.096,18
Desp. Administ.	33,43	72,58	85,58
Equipamento	4,49	6,02	5,68
TOTAL	1.968,14	2.145,80	2.645,72
R-16			
Material	-	1.018,53	1.399,10
Mão-de-obra	-	995,63	1.231,23
Desp. Administ.	-	60,07	74,24
Equipamento	-	5,73	8,61
TOTAL	-	2.079,96	2.713,18
PIS			
Material	827,60	-	-
Mão-de-obra	649,90	-	-
Desp. Administ.	34,65	-	-
Equipamento	2,24	-	-
TOTAL	1.514,39	-	-

Projeto - Padrão Comercial

	BAIXO	NORMAL	ALTO
CAL - 8			
Material	-	1.174,51	1.366,97
Mão-de-obra	-	1.154,15	1.165,21
Desp. Administ.	-	97,24	97,25
Equipamento	-	10,16	10,16
TOTAL	-	2.436,06	2.639,59
CSL - 8			
Material	-	969,23	1.164,85
Mão-de-obra	-	1.042,35	1.071,75
Desp. Administ.	-	76,77	76,77
Equipamento	-	6,44	6,50
TOTAL	-	2.094,79	2.319,87
CSL - 16			
Material	-	1.310,04	1.562,19
Mão-de-obra	-	1.388,23	1.428,09
Desp. Administ.	-	86,12	86,11
Equipamento	-	9,99	9,91
TOTAL	-	2.794,38	3.086,30

Projeto - Padrão Galpão Industrial e Residência Popular

	BAIXO	NORMAL	ALTO
RP1Q			
Material	-	956,64	-
Mão-de-obra	-	1.240,97	-
Desp. Administ.	-	-	-
Equipamento	-	5,64	-
TOTAL	-	2.203,25	-
GI			
Material	-	586,75	-
Mão-de-obra	-	579,90	-
Desp. Administ.	-	-	-
Equipamento	-	2,37	-
TOTAL	-	1.169,02	-

FONTE: SINDCOM/ES

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



TABELA 2: ENCARGOS SOCIAIS CUB/ES

Percentuais de Encargos CUB m2 - dezembro/2022

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	1,55 %
Repouso semanal remunerado	17,88 %
13º. Salário	11,21 %
Licença Paternidade	0,02 %
Férias + 1/3	15,17 %
Feriados	5,61 %
Aviso Prévio e Adicional Noturno	0,88 %
Licença Maternidade	0,07 %
Total:	52,39 %

Percentuais de Encargos - Grupo C

Multa Fundiária (Rescisão sem justa causa)	4,08 %
Aviso Prévio Indenizado	25,05 %
Total:	29,13 %

Percentuais de Encargos - Grupo D

Taxa de incidência de A sobre B	21,37 %
Total:	21,37 %

Percentuais de Encargos - Grupo E

Vale-transporte (Lei nº 8.418 de 16/12/85)	9,85 %
Equipamento de Segurança	2,33 %
Seguro de vida e acidentes	6,76 %
Refeição/alimentação	36,84 %
Total:	55,78 %

Total dos encargos: 199,47 %

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

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

Projeto - Padrão Residencial

R-1	BAIXO	NORMAL
------------	-------	--------

Mão-de-obra 953,67 1304,04

PP-4	BAIXO	NORMAL
-------------	-------	--------

Mão-de-obra 1153,56

R-8	BAIXO	NORMAL
------------	-------	--------

Mão-de-obra 1035,67

R-16	BAIXO	NORMAL
-------------	-------	--------

Mão-de-obra 995,63

PIS	BAIXO	NORMAL
------------	-------	--------

Mão-de-obra 649,9

**Projeto - Padrão Comercial - CAL Comercial
Andar Livre / CSL Comercial Salas e Lojas**

CAL - 8	NORMAL
----------------	--------

Mão-de-obra 1154,15

CSL - 8	NORMAL
----------------	--------

Mão-de-obra 1042,35

CSL - 16	NORMAL
-----------------	--------

Mão-de-obra 1388,23

**Projeto - Padrão Galpão Industrial e
Residência Popular - GI Galpão Industrial /
RP1Q Resid. Popular**

GI	NORMAL
-----------	--------

Mão-de-obra 579,9



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/2021

ES – Valor dos Encargos Sociais

Am= 0,625

ES= 199,47 %

R1b – Projeto residencial unifamiliar (Padrão baixo)

VMO= 953,67 R\$/m²

R1b= 199,03 R\$/m²

R1n – Projeto residencial unifamiliar (Padrão normal)

VMO= 1304,04 R\$/m²

R1n= 272,16 R\$/m²

PP4 – Projeto multifamiliar até 4 pavimentos.

VMO= 1153,56 R\$/m²

PP4= 240,75 R\$/m²



R8 – Projeto multifamiliar até 8 pavimentos.

VMO= 1035,67 R\$/m²
R8= 216,15 R\$/m²

R16 - Projeto Residencial maior que 8 pavimentos.

VMO= 995,63 R\$/m²
R16= 207,79 R\$/m²

PIS – Projeto multifamiliar de loteamentos de interesse social.

VMO= 649,9 R\$/m²
PIS= 135,64 R\$/m²

CAL8 - Projeto comercial até 8 pavimentos, andar livre.

VMO= 1154,15 R\$/m²
CAL8= 240,87 R\$/m²

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

VMO= 1042,35 R\$/m²
CSL8= 217,54 R\$/m²

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

VMO= 1388,23 R\$/m²
CSL16= 289,73 R\$/m²

GI - Projeto de galpão industrial.

VMO= 579,90 R\$/m²
GI= 121,03 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 índice de galpão industrial

DM= 121,03 R\$/m²