

STUDIO ÂMBITO

studioambito.com.br | Várzea Grande, MT

CHECKLIST

Orçamento Completo para Construção em MT

Como usar: Preencha este checklist antes de assinar qualquer contrato de obra em MT. Cada item representa uma camada de custo que precisa estar declarada no orçamento que você recebe. Itens em destaque são os mais frequentemente omitidos.

1. CUSTO DIRETO DA OBRA (Base CUB-MT)

- CUB-MT da categoria correta declarado no orçamento
Fev/2026: R\$ 3.128,37/m² (R8N, Sinduscon-MT). Verifique se a categoria (residencial/comercial/industrial) está correta.
- Área de construção computada corretamente (m²)
Área construída ≠ área do terreno. Confirme com o projeto arquitetônico.
- Custo de materiais detalhado por categoria (estrutura, vedação, revestimento, cobertura)
- Custo de mão de obra explicitado separadamente dos materiais
Desoneração da folha: alíquota sobre folha passou para 10% em 2026. Impacta BDI.
- Padrão de acabamento declarado (baixo / médio / alto)
Acabamento não está no CUB. É custo adicional que precisa aparecer na planilha.

2. BDI — BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS

- BDI declarado separadamente no orçamento
Se não está declarado, está embutido no preço. Peça o detalhamento.
- Percentual de BDI compatível com o tipo de obra
Residencial: 20-25% | Comercial: 25-30% | Industrial: 30-35%
- Administração central da empresa declarada no BDI
- Tributos (ISS, PIS, COFINS) declarados no BDI
- Margem de lucro da construtora explicitada
- Encargos financeiros e contingência declarados
- Regime tributário da construtora informado (desonerado ou não desonerado)
2026: alíquota 10% sobre folha no regime não desonerado. Impacta comparação de propostas.

3. PROJETOS — ARQUITETÔNICO E COMPLEMENTARES

- Projeto arquitetônico incluído (ou escopo e custo declarado)
- Projeto estrutural incluído
- Projeto elétrico incluído (exigido pela Energisa-MT para ligação)
- Projeto hidrossanitário incluído (exigido para habite-se)
- Projeto de PPCI incluído (obrigatório: CBMMT — comércio e indústria)
- Projeto de ar-condicionado incluído (exigido pelo CREA-MT em ambientes coletivos)
- Projeto de drenagem incluído (exigido em lotes com critérios municipais)
- Projeto de paisagismo incluído quando exigido pelo código de obras
- ART ou RRT dos responsáveis técnicos de cada projeto declarados

4. ESTUDOS TÉCNICOS PRÉ-PROJETO

- Topografia (levantamento planialtimétrico) realizada ou orçada
Obrigatória para projeto de fundação e drenagem. Custo típico em Cuiabá: R\$ 2.000 a R\$ 6.000.
- Sondagem SPT realizada ou orçada
Em Cuiabá: R\$ 4.000 a R\$ 15.000. Custo de fundação trocada na obra: a partir de R\$ 80.000.
- Laudo de caracterização de solo incluído quando necessário (contaminação, aterro)
- Análise de água subterrânea incluída quando o projeto exigir poço ou ETE
Ecoanálises (laboratório acreditado INMETRO) emite laudo com validade legal. ecoanalises.com.br

5. APROVAÇÕES, TAXAS E LICENÇAS

- Taxa de alvará de construção municipal declarada no orçamento
Cuiabá: SMADES. Várzea Grande: SEMMADRS. Calculada sobre o custo declarado da obra.
- Taxa de aprovação de PPCI no CBMMT declarada
- ART/RRT do CREA-MT ou CAU-MT (todas as disciplinas) declaradas
- Licença ambiental declarada quando o uso ou porte exigir
Cuiabá: SMADES. Outros municípios de MT: SEMA-MT via SIMLAM. Âmbito Ambiental atua no licenciamento.
- Consulta prévia à prefeitura realizada antes do orçamento de projeto
Confirma índices urbanísticos, recuos e restrições do lote antes de qualquer gasto.

6. CONTINGÊNCIA LOGÍSTICA — ESPECÍFICA DE MT

- Reserva de contingência de 15% a 20% sobre o custo total declarada
Em MT: logística, distância de fornecedores e sazonalidade climática elevam imprevistos.
- Prazo de obra realista considerando período de chuvas (out-mar em MT)
- Frete e entrega de materiais especiais incluídos no custo de materiais
- Disponibilidade de mão de obra especializada verificada para o município

Campo de cálculo — preencha com os valores recebidos

Camada	Valor declarado (R\$)	Observação
1. Custo direto (CUB x m ²)	_____	Verificar categoria e área
2. BDI (% sobre custo direto)	_____	Declarar percentual aplicado
3. Projetos complementares	_____	Todos os projetos listados
4. Estudos técnicos	_____	Topografia + sondagem
5. Aprovações e taxas	_____	Alvará + ART + PPCI + licenças
6. Contingência (15-20%)	_____	Sobre total das camadas 1 a 5
TOTAL REAL ESTIMADO	_____	Soma de todas as camadas

Studio Âmbito projeta, aprova e entrega — do terreno ao habite-se.

Avaliação de viabilidade em 48h. Proposta após briefing técnico.

studioambito.com.br

Eng. Tiago André — CEO do Grupo Âmbito | Studio Âmbito — studioambito.com.br | Várzea Grande, MT
CUB-MT: Sinduscon-MT (fevereiro/2026). BDI: faixas de mercado 2026. Taxas: SMADES Cuiabá e SEMMADRS Várzea Grande.
Este checklist é um instrumento de apoio ao planejamento. Cada obra exige orçamento específico com levantamento técnico.