

FAU USP
AUT.0518 – Projeto dos custos

Profs. Ângelo Filardo, Caio Santo Amore e João Meyer

Trabalho no estúdio: 29/Junho

Entrega: 03/Julho

Seminário/avaliação e premiação: 06/Julho/2017

Exercícios 6
Concurso de projeto para conjunto habitacional

O CDHU abriu chamada de propostas para construção de conjunto habitacional econômico em terreno situado no distrito de Brasilândia, São Paulo. As propostas serão avaliadas por atribuição de pontos, segundo os seguintes pesos:

A) Preço por unidade	15
B) Número de unidades	15
C) Área útil de cada unidade	25
D) Projeto arquitetônico	40

Aos itens A, B e C será atribuído o máximo de pontos do quesito à proposta com melhor desempenho no quesito, e zero à de menor desempenho. A pontuação das demais propostas será atribuída por interpolação.

A avaliação do projeto arquitetônico será atribuída por duas comissões julgadoras indicadas pelo IAB, departamento de São Paulo. A comissão principal, constituída por jurados, atribuirá avaliação A, B e C para as 6 melhores propostas. Cada uma das três notas de avaliação terá 2 propostas indicadas. O júri será composto por um membro indicado por cada equipe e professores de outras disciplinas, convidados. A comissão revisora fará a avaliação das propostas com menos do que 3 indicações na primeira avaliação.

Terreno

O terreno tem aproximadamente 22.000 m² relativamente planos, inteiramente urbanizado, com abastecimento de água, coleta de águas servidas, drenagem, calçada ao longo da via, serviços de educação e saúde e áreas verdes. Pressupõe-se que será aberto um corredor de ônibus e uma ciclovia próximos do terreno até a conclusão das obras, portanto pode-se perfeitamente eliminar o estacionamento.

Parâmetros de projeto

Será utilizada alvenaria armada na construção, portanto a altura não pode exceder 18 pavimentos, incluindo o térreo.

Edifícios com mais de 5 pavimentos, incluindo o térreo, devem prever elevador. Edifícios com mais de 9 pavimentos devem prever dois elevadores. O número máximo de unidades por elevador é de 80.

O coeficiente de aproveitamento máximo é de 4, sem computar a parte do térreo de uso comum do condomínio, se tiver.

Não é necessário prever a reserva de vagas de estacionamento de carros.

Custos

Deve ser entregue a estimativa de custo por unidade considerando os seguintes custos unitários:

Item	Unidade	R\$/un.
Urbanização		
Passeio de concreto	m ²	126
Pavimentação	m ²	142
Áreas ajardinadas	m ²	71
Gramado	m ²	18
Edificação		
até 5 pavimentos sem elevador	m ²	856
+ 5 pavimentos com elevador	m ²	911
Elevador		
Elevador (2 paradas)	un	82.550
pavimento suplementar (nº pavimentos - 2)	un	8.255

Despesas incidentes sobre o custo de construção:

BDI: 22%

Contingencia de obra: 5%

Projetos: 5%

O **preço da terra** é de R\$ 1.000,00 por m².

No preço das unidades deve-se considerar os seguintes custos de incorporação incidentes sobre o VGV:

Despesas de incorporação = 2% (Despesas legais) + 1% (Impostos) + 2% (Trabalho social) + 1% (Contingencia de incorporação) = 6% VGV

Notas da disciplina AUT 518

É impossível atingir 55 pontos na soma dos itens A a C. A avaliação final será proporcional à avaliação do exercício. O importante é conseguir uma boa relação entre o custo e o benefício, um equilíbrio entre quantidade e qualidade.

A avaliação da equipe no exercício será atribuída, a cada um de seus membros, para cada dia em que estiver presente durante sua realização.

O exercício será iniciado na apresentação, dia 30 de Março, e terá prosseguimento no Estúdio no dia 29 de Junho. No dia 06 de Julho será realizado o seminário de discussão e avaliação das propostas.

O trabalho final deverá ser entregue até no máximo dia 03 de Julho, segunda feira, na secretaria da AUT.

Formato de apresentação:

Os projetos devem ser apresentado em prancha A1 no seguinte formato padronizado:

Memorial (destacando qualidades)	
Planilha de entrada de cálculo de resultados preço por unidade nº de unidades área útil/ unidade	Perspectiva
Implantação / planta tipo	Elevação
Carimbo	