

CONSTRUÇÃO

em foco

Belo Horizonte - MG - 2ª edição - dezembro de 2012

**A produtividade
da Construção
Civil brasileira**



**PERSPECTIVAS
PARA O SETOR
NOS PRÓXIMOS
ANOS**

**Escola da
Construção:**
um grandioso projeto
para ajudar a escrever
o futuro do País

**A baixa
inadimplência
no financiamento
imobiliário**

**A Norma de
Desempenho
e os seus efeitos
na Construção Civil**

Seguro de Vida e Acidentes em Grupo



PASI

**PLANO DE
AMPARO
SOCIAL
IMEDIATO**

**Coberturas e benefícios
desenvolvidos especialmente
para proteger as construtoras
de Minas Gerais desde 1989**

Com atendimento diferenciado, o PASI proporciona segurança às empresas ligadas ao setor da Construção Civil Nacional e em concordância com o acordo operacional celebrado com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, integra o Núcleo de Seguros da CBIC.

Vigente desde 1989 o PASI é reconhecido e aprovado por um expressivo número de empresas em todo o país e possui ampla experiência no atendimento às cláusulas de Convenções Coletivas, sendo pioneiro nesta iniciativa.

**O seguro de vida em grupo que
faz a diferença na história da
construção civil brasileira.**

Convênio

CBIC

Núcleo de Seguros



Central PASI de Atendimento

0800 703 6302 - www.pasi.com.br



Há **76 anos**
caminhando ao lado
do **construtor mineiro**

Ficha técnica

Realização

Sindicato da Indústria da Construção
Civil no Estado de Minas Gerais –
Sinduscon-MG
Rua Marília de Dirceu, 226
3º e 4º andares – Lourdes
CEP: 30170-090 – Belo Horizonte-MG
Telefone (31) 3253-2666
Fax (31) 3253-2667
www.sinduscon-mg.org.br
E-mail: sinduscon@sinduscon-mg.org.br

Elaboração

Assessoria Econômica

Coordenação do Projeto

Econ. Daniel Ítalo Richard Furletti
Econ. Ieda Maria Pereira Vasconcelos

Assessora de Comunicação

Jorn. Cristiane Araújo Costa
MTb 5.284/MG

Projeto Gráfico

D'Comunicação
Ana Maria Ferreira I Dôra Borges

Revisão ortográfica e gramatical

Afonso Celso Gomes

EXPEDIENTE

Diretoria Sinduscon-MG
Triênio 2012-2015

Presidente

Luiz Fernando Pires

1º Vice-presidente

André de Sousa Lima Campos

Vice-presidentes

Administrativo-financeiro

Bruno Vinícius Magalhães

Área Imobiliária

Lucas Guerra Martins

Área de Materiais, Tecnologia e Meio Ambiente

Geraldo Jardim Linhares Júnior

Comunicação Social

Jorge Luiz Oliveira de Almeida

Obras Industriais e Públicas

João Bosco Varela Cançado

Política, Relações Trabalhistas e Recursos Humanos

Walter Bernardes de Castro

Diretores

Administrativo-financeiro: Rodrigo Mundim Pena Veloso

Área Imobiliária: Bráulio Franco Garcia

Área de Materiais e Tecnologia: Cantídio Alvim Drumond

Área de Meio Ambiente: Eduardo Henrique Moreira

Área de Obras Industriais: Ilso José de Oliveira

Área de Obras Públicas: José Soares Diniz Neto

Área de Política e Relações Trabalhistas:

Ricardo Catão Ribeiro

Comunicação Social: Eustáquio Costa Cruz Cunha Peixoto

Programas Habitacionais: Bruno Xavier Barcelos Costa

Projetos: Renato Ferreira Machado Michel

Relações Institucionais: Werner Cançado Rohlf

Coordenador sindical

Daniel Ítalo Richard Furletti

Equipe Técnica

Coordenação: Econ. Daniel Ítalo Richard Furletti

(Coordenador sindical)

Elaboração: Econ. Ieda Maria Pereira Vasconcelos

(Assessora econômica)

Colaboração (levantamento de dados):

Cristiano Ferreira Arantes (Auxiliar técnico)

Rafael de Miranda Silva (Analista técnico)

Editorial

4

A produtividade da Construção Civil brasileira

6

Viabilidade econômica de incorporações:
relevância, mitos e verdades

10

Escola da Construção: um grandioso projeto para ajudar a
escrever o futuro do País

13

A Norma de Desempenho e os seus efeitos na
Construção Civil

18

Os 15 anos do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) no
Brasil e os novos instrumentos para o financiamento imobiliário

22

A baixa inadimplência no financiamento
imobiliário

28

Maturidade e sucesso em gerenciamento de
projetos na Indústria da Construção

33

Perspectivas para a Construção Civil no
Brasil

38



Nota: As opiniões expressas nos artigos que compõem esta publicação são de inteira responsabilidade de seus autores e não refletem, necessariamente, a opinião do Sinduscon-MG.

Nos últimos 18 anos o Brasil contabilizou um expressivo número de conquistas, que alcançam tanto a área social (com redução da pobreza e crescimento da classe média) como a área econômica (tornou-se a sexta maior economia do mundo). Saiu de uma inflação estratosférica, que impedia qualquer direcionamento de recursos para as atividades produtivas, e hoje transita livremente por uma estabilidade macroeconômica e financeira. Algumas das conquistas alcançadas proporcionaram tranquilidade para vencer vários obstáculos nos últimos anos, caracterizados pelo conturbado cenário internacional: crescimento do crédito (que saltou de 25% do PIB em 2001 para mais de 50% em 2012), solidez do sistema financeiro e, é claro, robustas reservas internacionais.

Apesar de todo este cenário, a nova edição da nossa publicação “Construção em Foco” acontece em um ambiente de baixo dinamismo da atividade econômica, em que o País registrará, pelo segundo ano consecutivo, crescimento menor do que a média mundial. É claro que parte deste resultado é justificado pela conjuntura internacional adversa, que foi capaz de reduzir até mesmo a perspectiva de crescimento do gigante asiático (China). Mas é necessário reconhecer que a outra parcela da responsabilidade pode ser explicada por um nó que há muito tempo sufoca a atividade produtiva do Brasil: a precariedade da infraestrutura. Além, é claro, da ausência de grandes reformas, como a da Previdência Social, a Tributária, a Trabalhista e a Política. É necessário mencionar, ainda, a excessiva burocracia, que, em alguns casos, acaba até inibindo decisões de investimento, e várias outras mazelas que prejudicam a competitividade da economia nacional.

Mas isso não significa que o Brasil passa por uma fase de desesperança. Ao contrário. Mesmo com o baixo crescimento, o País apresenta perspectivas mais positivas para o futuro. O Fundo Monetário Internacional (FMI) projeta expansão de 4% para 2013. Além disso, o resultado de 2012 significa que, mais uma vez, o Brasil tem a oportunidade de lutar para vencer seus desafios e, efetivamente, encontrar o caminho do crescimento sustentado. Os fundamentos existentes, como a solidez financeira e a estabilidade econômica, política e jurídica, demonstram que as condições básicas para acelerar o desenvolvimento estão dadas. Mas é preciso continuar avançando.

É sempre oportuno lembrar que a economia brasileira já demonstrou que tem capacidade de reação. Foi assim nos momentos difíceis da crise internacional de 2008–2009 e está sendo assim neste ano, quando o mundo vivencia uma nova fase

de turbulências (especialmente a Europa). A recuperação, que agora não aconteceu de forma tão imediata, demonstra que o País não pode mais postergar o seu maior dever de casa: aumentar os investimentos. Especialmente os investimentos

em infraestrutura possuem a capacidade de aumentar a competitividade e a produtividade da economia. Mas, é claro, o País também precisa aumentar os investimentos em inovação, novas tecnologias e educação.



Hoje, já é consenso que a baixa taxa de investimento é um grande empecilho para o maior crescimento do Brasil. Por isso, é preciso ficar cada vez mais claro que o futuro não se constrói no futuro. O futuro se constrói no presente. Por esse motivo, não há mais como postergar a luta para superar esses desafios, já amplamente conhecidos. O Brasil precisa abrir as portas e as janelas para o investimento, para que seu desenvolvimento possa se consolidar. Certamente, com ele, o País assistirá a uma sensível melhora nas bases que solidificam o crescimento da sua economia.

Deve-se lembrar que a Indústria da Construção Civil é uma das principais promotoras do desenvolvimento do País pela sua característica básica de ser grande geradora de emprego e renda em toda a economia. É por meio dela que o País conseguirá avançar e construir as bases mais sólidas para seu desenvolvimento.

Com o objetivo de contribuir para o debate sobre importantes questões que envolvem o nosso setor e a economia nacional, o Sinduscon-MG, por meio de sua Assessoria Econômica, lança a segunda edição da publicação “Construção em Foco”. Temas como Produtividade na Construção, Norma de Desempenho e Perspectivas para o futuro do setor, entre outros, estão presentes.

Por fim, cabe destacar que acreditamos que o Brasil possui as condições para alcançar o seu tão almejado crescimento sustentado, apesar dos vários desafios que ainda precisa vencer. E, nesse processo, certamente, o País precisará muito da Construção Civil.

Boa leitura!

Luiz Fernando Pires
Presidente do Sinduscon-MG



A Produtividade da Construção Civil brasileira

Ana Maria Castelo e Alexandre Guazzelli (*)

O fraco resultado da economia em 2012 trouxe à linha de frente das discussões sobre crescimento econômico e sustentabilidade a preocupação com a produtividade das empresas brasileiras. No setor da Construção, as taxas expressivas de crescimento obtidas pelas empresas nos últimos anos indicam um cenário bastante distinto do observado em boa parte da Indústria de Transformação. No entanto, foram exatamente o crescimento exuberante e as crescentes

dificuldades na contratação de mão de obra qualificada e mesmo na aquisição de bens de capital que mostraram a necessidade de elevar os níveis de produtividade das empresas. Assim, seja para recuperar a rota de crescimento ou para manter as taxas elevadas dos últimos anos, tem-se consenso de que as empresas precisarão elevar sua produtividade ou, ainda, utilizar de maneira mais eficiente os recursos de que dispõem. Nesse contexto, é fundamental mensurar e

(*) **Ana Maria Castelo**

Economista do Instituto Brasileiro de Economia (IBRE/FGV) e coordenadora de projetos da Construção.

Alexandre Guazzelli Afonso

Economista e consultor da Urbana Consultoria e professor da Universidade Mackenzie

analisar a produtividade setorial. Para isso, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) solicitou à Fundação Getúlio Vargas (FGV) um estudo, de tal forma a consolidar um conteúdo



Os empresários da Construção reconhecem a importância da produtividade para o crescimento sustentado de sua atividade.

analítico para o direcionamento das políticas de aprimoramento do processo produtivo da Construção Civil brasileira.

O estudo teve dois eixos principais. O primeiro utilizou a base da Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC) do IBGE, que considera apenas as empresas legalmente constituídas, entre os anos de 2003 a 2009. O segundo mostrou a visão das empresas sobre a questão por meio de pesquisa realizada junto às próprias empresas.

De acordo com a PAIC, o crescimento da produtividade total dos fatores da Indústria de Construção Civil se deu a uma taxa média de 1,2% ao ano no período de 2003 a 2009. Isso significa dizer que os ganhos de produtividade acumulados no período totalizaram 7,2%. Ou seja, se fosse empregada a mesma dotação de capital físico e trabalho, o produto da Construção de 2009 seria 7,2% superior ao de 2003, corrigido pela inflação. Mudanças relevantes observadas no setor de Construção na década

passada podem ajudar a explicar esse resultado, como o intenso crescimento econômico do setor de Construção, sobretudo após 2005; a crescente formalização das empresas e da mão de obra do setor de Construção Civil; a crescente qualificação dos trabalhadores; e a forte expansão dos investimentos em capital físico.

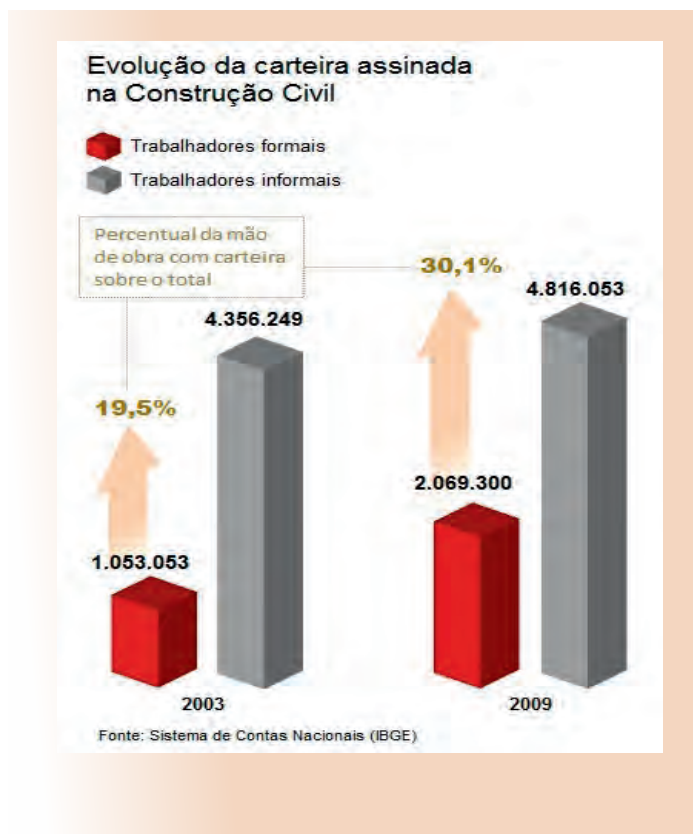
Especial destaque deve ser dado à formalização das empresas e da mão de obra. O ingresso no segmento formal requer maior profissionalização da equipe da construtora, ao menos no que se refere à gestão administrativa, contábil e financeira, de modo a permitir o cumprimento das obrigações legais. Por outro lado, a formalidade amplia o acesso aos recursos de terceiros necessários ao crescimento da construtora (empréstimos e financiamentos), viabilizando, dessa forma, a contratação de obras de maior porte. De fato, no período analisado

houve notável avanço rumo à formalidade: em 2003, as empresas formais de construção respondiam por 43,8% do valor adicionado do setor, participação que subiu para 63,5%, em 2009. Se o indicador de formalidade utilizado for a participação do emprego com registro em carteira no total da mão de obra do setor, nota-se um aumento igualmente expressivo: a participação do emprego formal subiu de 19,5% em 2003 para 30,1% em 2009.

E qual é a visão dos empresários sobre esse movimento? Os resultados da pesquisa realizada com 166 empresas sediadas em 15 estados indicaram que os empresários da Construção reconhecem a importância da produtividade para o crescimento sustentado de sua atividade e têm realizado esforços e investimentos para se tornarem mais produtivas.

Ocorre que a percepção da maioria dos entrevistados é a de que, embora após 2007 as empresas tenham passado a investir mais para elevar a produtividade das obras, 35% dos informantes não estavam satisfeitos com os resultados alcançados e para 61% a produtividade poderia ser melhor. Os empresários da Construção apontaram que o caminho para aumentar a produtividade é investir no treinamento da mão de obra (55% dos informantes), adotar novos processos construtivos (39%) e investir em máquinas e equipamentos (22%).

É importante observar que os fatores que afetam a produtividade exigem não apenas investimentos das empresas, como também o fomento à pesquisa e à produção de conhecimento técnico aplicado aos canteiros de obras. Enfim, é um processo mais complexo, que requer a interação da Indústria de Construção com instituições de pesquisa, indústrias de materiais de construção, entidades de ensino profissionalizante e governo.



Conheça a 6ª edição do Kit Qualidade Sinduscon-MG 2012/2013



Acesse www.sinduscon-mg.org.br
ou entre em contato pelo telefone
31 3253-2666





Viabilidade econômica de incorporações:

relevância, mitos e verdades

Edson Mendes Araujo (*)

A viabilidade econômica de uma incorporação não é, por si só, uma disciplina; envolve uma ciência, o conhecimento e a gestão de várias outras disciplinas. Podemos considerar como o cérebro de uma incorporadora o estudo da viabilidade. O momento mais importante, crucial, em que não se pode errar.

(*) Edson Mendes Araujo

Engenheiro civil, especialista em Gestão Empresarial, pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com extensão em Empreendedorismo, pela Babson School of Executive Education. Professor do curso MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e Construção Civil da FGV.

É claro que todo negócio tem um risco, e nossa missão é mensurar todas as variáveis possíveis, mitigando riscos, a fim de nos aproximarmos o máximo possível do resultado "real".

Antes mesmo do estudo, quando da prospecção de uma área, o incorporador precisa ter bem claro em sua empresa qual é a sua estratégia de mercado; ou seja, o segmento de atuação e seu posicionamento no mercado, o momento atual e futuro do País e os contextos regionais de sua cidade ou, até mesmo, do bairro onde ocorrerá o empreendimento.

Desde a concepção e o estudo de uma área, tem-se que observar premissas importantes, como: solo, impacto ambiental, premissas jurídicas e glebas (onde haverá parcelamento). A aquisição poderá oferecer várias opções, como: permuta, compra e venda, confissão de dívida com dação em pagamento ou participação no risco por meio de Sociedade em Cotas de Participação (SCP) ou Sociedade de Propósito Específico (SPE). Mesmo na fase de negociação temos que conciliar a melhor opção entre as partes com o melhor resultado e segurança para os envolvidos. Infelizmente, às vezes, isso não é possível, e aí teremos ou um negócio não tão eficaz para um dos lados ou a desistência de uma das partes.

As questões tributárias também têm de ser observadas, e muito antes do início ou da compra de um terreno. Esta definição implicará o modelo de negócio. Para evitar perdas, algumas providências devem ser tomadas bem antes, por exemplo a criação de SPes. Nem sempre o modelo do concorrente é o melhor para a sua empresa. Depende do porte, do segmento em que atua, do faturamento etc.

Os aspectos comerciais são de extrema relevância. Produto sem venda de nada adianta. Como serão definidas as ações de publicidade? Por quem? Será terceirizada? Qual o conceito agregado ao produto? Qual será a equipe de vendas? Quais são as metas e as premiações? Tudo isso tem de ser avaliado com antecedência.

Os aspectos financeiros, geralmente, determinam o sucesso ou o fracasso do empreendimento. É básico que se faça o fluxo de caixa de seu



empreendimento, avaliando suas receitas e despesas, e determinando sua exposição máxima de capital. Quanto ao capital, há no mercado várias opções, desde o uso de seu capital próprio ou de terceiros. Neste caso, temos o financiamento à produção ou podemos empregar programas como o "Minha casa, Minha vida" (faixas 1 e 2) ou imóvel na planta (antigo associativo). É importante que o empreendedor tenha bem claro o conceito de alavancagem financeira. O que a princípio pode parecer um resultado inferior, com o pagamento de juros, pode se transformar numa ferramenta poderosa para alavancar a potencialidade de seu negócio, elevando em muito a TIR (taxa interna de retorno) de seu empreendimento.

Não podemos nos esquecer da engenharia! Se não houver por trás uma empresa com engenharia de qualidade, que tenha processos, projeto e controle, de nada adiantará empreender e vender, pois cerca de 50% do nosso VGV (valor global de vendas) refere-se ao custo de obra. Ou seja, sem uma boa engenharia não há incorporadora que subsista.

Enfim, o mercado está aí, competitivo e dinâmico, e a melhor forma de caminharmos nesse meio é conhecê-lo melhor, em todas os seus aspectos, que vão da engenharia à economia, do tributário ao marketing e do estratégico ao financeiro.





Escola da Construção:

um grandioso projeto
para ajudar a escrever
o futuro do País

Teodomiro Diniz Camargos (*)

A expansão das atividades da Indústria da Construção Civil nos últimos anos é visível em todo o País. O maior acesso das famílias à casa própria, impulsionando o dinamismo do segmento imobiliário, as obras do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), bem como as obras para atender aos eventos esportivos internacionais (construção e reformas de estádios, obras de mobilidade urbana, entre outras) são alguns exemplos de onde vem todo o movimento do setor. Esse aumento no ritmo de atividades é traduzido em números expressivos do crescimento setorial e, consequentemente, no fortalecimento da economia nacional,

dada a importância da sua extensa cadeia produtiva. Conforme os últimos dados divulgados pela Fundação Getúlio Vargas, em estudo realizado para a Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (Abramat), a cadeia produtiva da Construção Civil é responsável por 8,9% do Produto Interno Bruto (PIB) nacional e responde por mais de 12 milhões de ocupações nos seus mais diversos segmentos (construção propriamente dita, indústria de materiais, comércio de materiais, serviços, máquinas e equipamentos e outros fornecedores).

Naturalmente, o avanço das atividades da Construção Civil reflete

(*) **Teodomiro Diniz Camargos** é vice-presidente da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais e presidente da Câmara da Indústria da Construção (CIC/FIEMG).

em importantes conquistas socioeconômicas, entre as quais se destacam: maior participação das empresas formais no PIB setorial, maior incremento do emprego com carteira assinada e maior geração de renda na economia. A contínua geração de vagas formais é o maior bônus proporcionado pelo desenvolvimento do setor nos últimos anos. Dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) divulgados pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) revelam que em outubro/12 a Construção Civil possuía um número recorde de trabalhadores celetistas em todo o Brasil: mais de três milhões de pessoas. Particularmente em Minas Gerais, o setor possui mais de 400 mil trabalhadores formais. Há quase uma década a Construção vem registrando

números positivos em seu mercado de trabalho. É sempre oportuno lembrar que quando existe emprego existe por detrás dele produção e geração de renda, impulsionando e dinamizando as atividades econômicas.

Desde 2004 a Construção Civil em todo o País foi responsável pela geração de mais de 2,1 milhões de novos postos de trabalho com carteira assinada. Isso significa uma média anual de cerca de 235 mil novas vagas geradas. E essa demanda por mão de obra tende a continuar. O maior desenvolvimento e o fortalecimento da economia nacional passam necessariamente pelo incremento das atividades da Construção. Isso significa que o Brasil, para superar os seus déficits históricos de habitação e de infraestrutura e fortalecer o seu desenvolvimento,



precisa necessariamente da Construção Civil. Portanto, o setor deverá continuar percorrendo a rota do crescimento alcançada em anos recentes.

Assim, com o objetivo de formar uma mão de obra cada vez mais apta a dar respostas à demanda existente, a Construção Civil mineira vai ganhar uma nova escola, que capacitará alunos de toda a sua cadeia produtiva. É um projeto grandioso e inovador, que demandará investimentos da ordem de R\$20 milhões, em um terreno de 13.484m² e construção de 8.300m², com 16 salas de aulas operacionais, 4 galpões para aulas práticas, 3 salas multiuso, 1 auditório com capacidade para 165 pessoas, 1 centro de exposição com capacidade para 800 pessoas, além de cantina, refeitório, sala de reuniões, arquivo acadêmico, vestiários, estacionamento e área verde. Enfim,



uma infraestrutura completa para melhor atender às necessidades dos alunos. Certamente, este é um projeto que fortalecerá toda a Cadeia Produtiva da Indústria da Construção Civil.

Essa nova escola é fruto de uma parceria da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (FIEMG) com o Sinduscon-MG, Sicepot-MG, Senai-MG e Sindicatos da cadeia produtiva da Construção. Está projetada para ser uma das maiores do País, competindo, com capacidade para superar, com as escolas de São Paulo e do Rio de Janeiro. Atenderá a todos os níveis de trabalhadores, desde serventes até gestores, disponibilizando cursos, seminários e eventos.

A cadeia produtiva da Construção Civil tem trabalhado para ampliar seus horizontes e tem se dedicado não somente à construção de aeroportos, rodovias, ferrovias, obras imobiliárias etc., mas também à construção da cidadania. Por esse motivo, treinamento e capacitação profissional têm ganhado relevante destaque nas empresas. O segmento acredita que o investimento em capacitação resulta em maior produtividade e competitividade, além de proporcionar o desenvolvimento do ser humano e, naturalmente, do País. Neste aspecto, vale ressaltar que a nova escola da Construção atuará como um importante elemento agregador para ajudar o setor a enfrentar um dos seus mais sérios desafios: a baixa produtividade da sua mão de obra. Este é um dos principais obstáculos existentes para o maior incremento

de suas atividades. Novos processos construtivos e novas tecnologias estão avançando, mas esbarram na baixa produtividade da mão de obra. A maior qualificação dos trabalhadores certamente contribuirá para amenizar as deficiências atuais existentes. Somente assim o setor avançará por melhores caminhos.

Em 2011, a Escola Senai Paulo de Tarso, que atualmente atende o setor da Construção Civil em Belo Horizonte, capacitou cerca de 3.000 alunos. Com a nova escola este número ganhará uma dimensão bem mais expressiva. Estimativas iniciais indicam que o total de alunos atendidos poderá chegar a 29.000/ano. Para se ter uma ideia da representatividade deste número, basta considerar que a Escola Senai Orlando Laviero Ferraiuolo, em São Paulo (a

maior do País), capacitou em 2011 cerca de 16.000 pessoas. Portanto, a nova escola da Construção que será construída em Belo Horizonte poderá ser uma das maiores do País. Deve-se lembrar que o setor é uma das primeiras portas de entrada ao mercado de trabalho (primeiro emprego) para os jovens, o que aumenta ainda mais a importância deste projeto.

Por fim, vale destacar, mais uma vez, que o Brasil ainda tem muito a construir. Os números do seu déficit habitacional e do déficit em infraestrutura demonstram que é a Construção Civil que o ajudará a solidificar o seu desenvolvimento. Por isso, o setor não se cansa de buscar soluções para construir o fortalecimento de suas atividades e está, cada vez mais, apto a trabalhar para ajudar o País a escrever o seu futuro!





Faça parte do cálculo do **CUB/m²**: seja uma empresa respondente da pesquisa. Entre em contato com a Assessoria Econômica do Sinduscon-MG: economia@sinduscon-mg.org.br

O CUB/m² faz parte do setor da Construção Civil do País. É ele que possibilita uma primeira

referência de custos dos mais diversos empreendimentos e que possibilita o acompanhamento da evolução destes custos ao longo do tempo. Ressaltar a sua importância é destacar a necessidade de um bom planejamento em todas as etapas de uma obra.

O CUB/m² é um indicador essencial no dia a dia das empresas de Construção Civil. É por meio dele que se pode verificar o custo básico dos empreendimentos. Isso sem considerar a possibilidade de utilizá-lo, ainda, como indicador macroeconômico da evolução dos custos do setor.

É a participação das empresas que possibilita o cálculo de um indicador capaz de, efetivamente, refletir o custo setorial. Por isso, construtor, abra as portas para a pesquisa do CUB/m². Seja um colaborador na construção deste indicador tão importante e ajude o setor a se orgulhar cada vez mais dessa responsabilidade.

A Norma de Desempenho e os seus efeitos na Construção Civil

Geraldo Jardim Linhares Júnior
Roberto Matozinhos (*)

Finalizada a revisão e com publicação prevista para dezembro de 2012, a ABNT NBR 15575 Edifícios Habitacionais – Desempenho irá, com certeza, mudar completamente o paradigma de avaliação de produtos, componentes e sistemas dos edifícios habitacionais de forma isolada. Idealizada pela Caixa Econômica Federal e espelhada em normas internacionais que tratam do desempenho da edificação, a referida norma estabelece requisitos e critérios considerando as exigências dos usuários, e não mais a prescrição de como os sistemas foram construídos. As exigências, que antes eram subjetivas, irão virar requisitos técnicos, com parâmetros normalizados.

A norma, composta de seis partes, cria uma matriz que inicialmente estabelecerá requisitos e critérios para os sistemas estruturais, pisos, vedações verticais internas e externas, coberturas e

(*) Geraldo Jardim Linhares Júnior
Engenheiro, vice-presidente da Área
de Materiais, Tecnologia e
Meio Ambiente do Sinduscon-MG.

Roberto Matozinhos
Engenheiro, consultor técnico
do Sinduscon-MG.



hidrossanitários. Além destas, a norma também traz uma parte sobre requisitos gerais. Para cada um destes sistemas serão estabelecidas exigências de segurança estrutural, segurança contra o fogo e segurança no uso e na operação. Particularmente, o critério habitabilidade foi desmembrado em exigências de estanqueidade, desempenho térmico, desempenho acústico, desempenho lumínico, saúde, higiene e qualidade do ar, funcionalidade e acessibilidade, conforto tátil e antropodinâmico. No tocante ao item sustentabilidade, serão exigidos: durabilidade, manutenibilidade e impacto ambiental. Cabe destacar, ainda, que a referida norma se aplica apenas aos edifícios habitacionais. Para alguns sistemas, explicitamente citados pela Norma, a aplicação atinge apenas edifícios de até cinco pavimentos. Ressalta-se que a aplicação deste normativo alcança somente os sistemas previstos por ele, não se aplicando, por exemplo, aos sistemas elétricos.

Segundo a ABNT NBR 15575, as edificações serão classificadas em diferentes níveis de desempenho: mínimo, intermediário e superior. O nível mínimo deverá ser cumprido compulsoriamente por todas as edificações abrangidas pela norma. Já os níveis intermediário e superior poderão ser cumpridos de forma voluntária, mas significam uma classificação mais elevada do empreendimento. Exemplo: uma edificação, para atingir o nível intermediário ou superior, dentre os vários requisitos estabelecidos, terá que ter o prazo de garantia acrescido em 25% ou mais para atingir o nível intermediário e 50% ou mais para atingir o nível superior.

Sobre os impactos diretos nos custos da edificação para o atendimento aos requisitos e critérios estabelecidos na norma, o consenso das entidades e profissionais do setor que participaram da revisão é que para os edifícios de padrão baixo, cujo foco é atender às famílias de baixa renda, o impacto financeiro, proporcionalmente, será maior, principalmente nos requisitos de desempenho térmico e acústico. O acréscimo do custo está diretamente relacionado ao tipo de sistema atualmente executado pela construtora, ou seja, para as construtoras ou empresas informais e/ou particulares que produzem edificações que ainda não estão adequadas às normas brasileiras existentes, os chamados de “não conformes”, o impacto no custo será muito relevante. Neste ponto, a norma será um divisor de águas entre empresas, será um importante instrumento para sanear o setor, distinguindo o “joio do trigo”.

Devido à complexidade do tema “desempenho”, esta norma seguiu um procedimento completamente diferenciado do ritual cumprido por normas da ABNT. Elaborada pela Comissão de Estudos de Desempenho de Edificação, do Comitê Brasileiro de Construção Civil – ABNT/CB 02, entrou, pela primeira vez, em consulta pública nacional no ano de 2007. Foi publicada em 2008, com previsão de entrar em vigor em maio de 2010. Porém, após avaliação dos diversos *players* dos setores impactados pela norma, ficou evidenciado que o mercado brasileiro não estava preparado para atender as exigências estabelecidas. Desta forma, foi iniciado o processo de revisão e realinhamento das exigências, o que possibilitará um ambiente mais favorável para a aplicação da norma. Neste contexto, foi reaberta a Comissão de Estudos e, por consenso, ocorreu o adiamento oficial da norma pela ABNT por meio de duas consultas públicas nacionais. Assim, a nova data de início da vigência está prevista para maio de 2013. Data que será confirmada na publicação da norma.



Todos os edifícios habitacionais abrangidos pela Norma de Desempenho após a data do vigor obrigatoriamente terão que cumpri-la. A norma não se aplica a obras concluídas, reformas, *retrofit* e obras provisórias e nem mesmo às obras em andamento, iniciadas legalmente, antes da sua vigência.

Cabe destacar o importante papel de cada um dos envolvidos:

■ **Empreendedores e gestores de produtos:** É necessário ter a visão estratégica que alguns requisitos para serem atendidos devem ser considerados na fase de concepção do empreendimento.

■ **Marketing:** deve perceber que o atendimento à norma poderá ser usado como um diferencial, principalmente nos casos em que o empreendimento se enquadrar nos níveis intermediários ou superior de desempenho.

■ **Projetistas, e, principalmente os arquitetos:** importantes elos da cadeia do desempenho, serão responsáveis pela tarefa de conceber soluções e sistema que atendam à vida útil e ao desempenho e, para isso, deverão obter a informações detalhadas do empreendimento, do terreno, do entorno e, principalmente, conhecer as propriedades dos materiais que serão especificados.

■ **Fornecedores de materiais:** competilhes desenvolver catálogos que tragam

informações de desempenho de seus produtos e novas tecnologias, de maneira que possa atender às exigências do mercado.

■ Construtores e envolvidos na fase de execução do empreendimento: cabe-lhes a tarefa de seguir rigorosamente as indicações previstas no projeto do empreendimento e de exigir de todos os envolvidos o comprometimento com o desempenho projetado.

Por fim, destacamos o envolvimento e empenho direto do Sinduscon-MG, por meio de seus técnicos, em todo o processo de revisão, realinhamento e disseminação de informações relativas à Norma de Desempenho. Em todos os nossos eventos técnicos realizados nos últimos seis anos, este tema foi abordado de forma ampla e estratégica. Cumprindo nosso papel, mantivemos nossos associados informados sobre cada etapa da norma. Além disso, fomos os indutores para que o referido normativo fosse avaliado em todo o estado, com a importância que o tema requer. Prova disso foi a realização, em conjunto com a Câmara da Indústria da Construção da FIEMG, de um evento com a participação do coordenador da Comissão de Estudos de Desempenho, alertando toda a cadeia da construção regional sobre as exigências da Norma. Maio/2013 é a data. Ganha o desempenho!





Os 15 anos do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) no Brasil e os novos instrumentos para o financiamento imobiliário

Nylton Velloso Filho (*)

Há 15 anos, em 20 de novembro de 1997, com a sanção da Lei 9.514, no governo FHC, nascia o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). O modelo, concebido a partir de mercados de financiamento imobiliário desenvolvidos, tanto latino-americanos quanto norte-americano, teve como princípio a integração das operações imobiliárias com o mercado de capitais, viabilizando o mercado secundário de títulos imobiliários. Com o SFI foi criado o Certificado de Recebível Imobiliário (CRI), uma espécie de valor mobiliário, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

(*) **Nylton Velloso Filho**
Presidente da Economisa e
Vice-presidente da Abecip



O SFI tem sido impulsionado pela aceleração da atividade imobiliária, pelos juros de um dígito e pelo tratamento fiscal dos fundos imobiliários que adquirem CRIs para suas carteiras e colocam cotas de menor valor captando recursos que são indiretamente aplicados em CRIs. Esses títulos atraem, ainda, o interesse de fundos de pensão, fundos de renda fixa, companhias securitizadoras e bancos de investimento. Atualmente, o estoque de CRIs é superior a R\$ 30 bilhões, apresentando crescimento de 15 vezes em relação a 2005.

O SFI vem representando a efetiva modernização do mercado imobiliário brasileiro, com garantias firmes aos investidores, sendo ainda possível estabelecer nas emissões de CRIs o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários securitizados, que passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da companhia securitizadora.

A alienação fiduciária de bem imóvel, instituída pela Lei 9.514/1997, passou a ser plenamente adotada pelos agentes financeiros e restaurou a garantia dos financiamentos imobiliários e o equilíbrio jurídico dos contratos, permitindo atenuar os riscos do crédito.

Importa destacar, no plano institucional, que a Lei 10.931/2004 definiu um novo arcabouço para o financiamento imobiliário, alterando profundamente o sistema de garantias reais do direito brasileiro, no sentido da segurança jurídica de todos os protagonistas do setor imobiliário, no qual se destacam a figura do patrimônio de afetação, que fortalece os investimentos dos compradores de imóveis em construção e o mecanismo do incontroverso nas discussões judiciais sobre os contratos.

Esses foram passos essenciais para que as instituições financeiras passassem a

ver no financiamento de imóveis uma possibilidade de expansão sustentada do crédito, a exemplo do que ocorreu em países desenvolvidos.

Além de todas as conquistas do mercado imobiliário nos últimos anos, foram essenciais o aumento da oferta de crédito e a segmentação da oferta de habitação, com produtos específicos destinados, inclusive, às faixas média e baixa de renda, alcançadas pelo “Programa Minha Casa, Minha Vida”.

A demanda e a oferta crescentes por imóveis, além da disponibilidade de financiamentos, vão proporcionar o

aumento da participação do crédito imobiliário no Produto Interno Bruto (PIB) no Brasil. Segundo estimativas da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), a participação do crédito imobiliário no PIB, atualmente em 5,8%, deve atingir 10% nos próximos anos, aproximando o País do patamar de nações como Chile (11,5%) e México (9,7%).

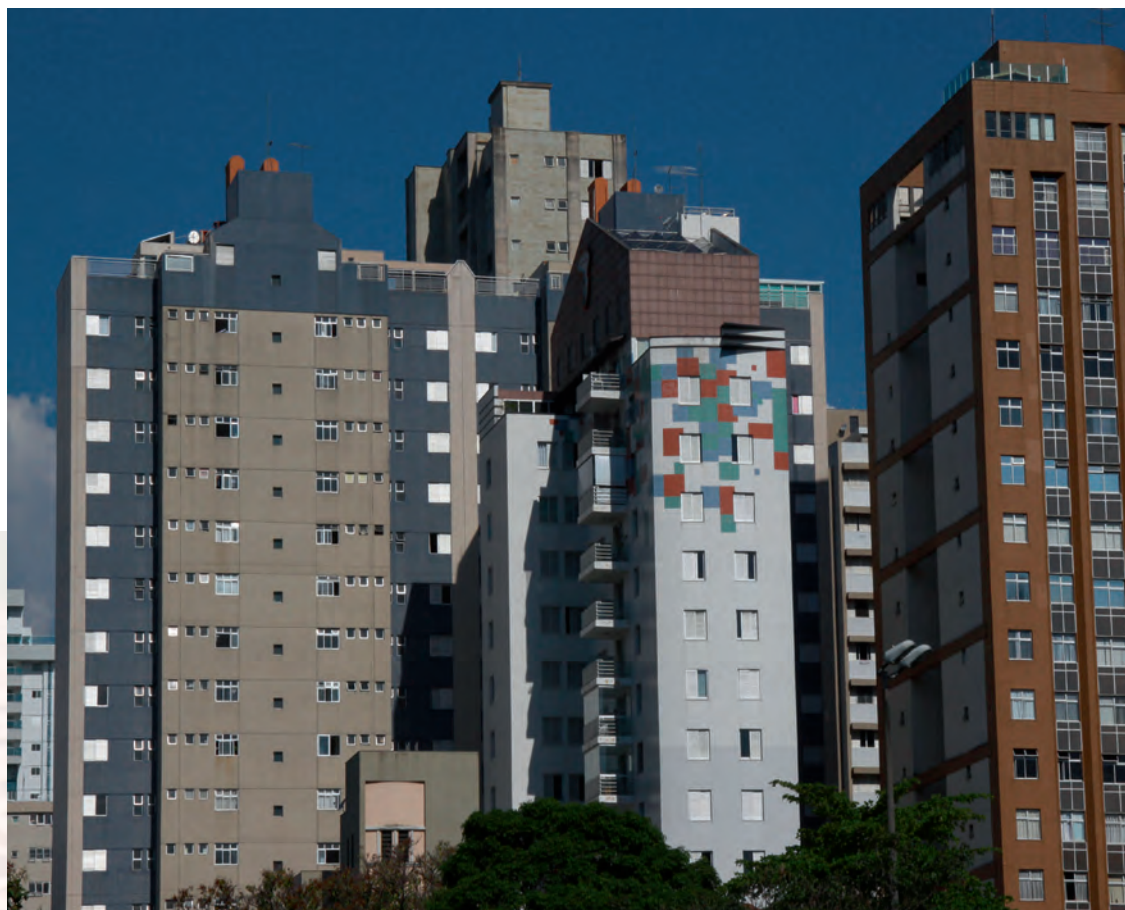
Apesar da estimativa de que o *funding* da poupança deve atender plenamente à demanda até meados de 2015, a crescente procura por financiamento imobiliário trouxe à tona a discussão sobre a necessidade de recursos complementares à poupança e ao FGTS.



A alternativa imaginada é a criação da Letra Financeira Imobiliária (LFI), uma espécie de *Covereds Bonds* (CBs), mecanismo de captação de recursos de longo prazo bem sucedido em mercados desenvolvidos. No auge da crise financeira global que convulsionou o mercado de imóveis dos países mais desenvolvidos, os *Covereds Bonds* mostraram ser um porto seguro para investidores e bancos interessados em obter *funding* capaz de assegurar a continuidade das operações de crédito imobiliário. Em 2011, o estoque de *Covereds Bonds* na Europa, apenas com lastro imobiliário, totalizava cerca de 2 trilhões de euros.

Por outro lado, há a expectativa de que os Fundos Imobiliários se tornem cada vez mais importantes como alternativa de investimento no mercado imobiliário. Os FIIs são indexados à inflação e contam com lastro de ativos reais, tendo por principal objetivo aplicar recursos de investidores em negócios de base imobiliária de forma organizada e profissional, contando com a regulação e fiscalização da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O caminho para o crescimento sustentável do crédito imobiliário está pavimentado. Mais do que isso, a recente redução do custo dos empréstimos e a expectativa de estabilização dos preços dos imóveis são fatores que favorecem o mercado imobiliário e os tomadores de financiamentos imobiliários.



PODEM CONTINUAR
CONTANDO COM NOSSA
COBERTURA.

solut!ons

GESTÃO DE SEGUROS

Solutions - Gestão de Seguros. Premiada pelo terceiro ano consecutivo com o Prêmio Top Engenharias pela AEAEE - Associação dos Ex-Alunos da Escola de Engenharia da UFMG.



solut!ons

GESTÃO DE SEGUROS

CORRETORES DE SEGUROS
E PLANOS DE SAÚDE

Rua Marília de Dirceu, 226 - 5º andar
Lourdes - Belo Horizonte - MG - Brasil
CEP 30.170-090

Fone: (+5531) 3292 7861

Fax: (+5531) 3292 4188

www.solutionsbrasil.com.br



A baixa inadimplência no financiamento imobiliário

Daniel Furletti
Ieda Vasconcelos (*)

Entre os vários avanços alcançados pelo País nos últimos anos, um destaque, sem dúvidas, é o expressivo crescimento do crédito imobiliário. Isso porque, além do seu efeito mais benéfico, que é o de permitir o acesso à casa própria a um expressivo número de brasileiros, fortalece as atividades de um setor que é grande gerador de renda na economia nacional: a Construção Civil.

A escalada do crédito imobiliário no País foi possível em função de uma série de fatores positivos: recuperação da renda da população, crescimento do emprego formal, linhas de crédito com prazo ampliado e redução da taxa de juros e, com isso, prestações mais acessíveis, são alguns deles. Neste processo, um dos principais vetores do incremento do crédito imobiliário

(*) Daniel Ítalo Richard Furletti
Coordenador sindical do Sinduscon-MG.
Ieda Maria Pereira Vasconcelos
Assessora econômica do Sinduscon-MG

no País foi a Lei 10.931/2004, um marco para o segmento ao estabelecer um novo parâmetro de regulação entre os agentes envolvidos nos negócios imobiliários. É um instrumento que estimulou o mercado imobiliário a desenvolver suas potencialidades. Entre outros aperfeiçoamentos, a lei objetivou aumentar a segurança jurídica para as partes envolvidas no mercado, conferindo maior transparência e credibilidade e, dessa forma, atendendo ao interesse de todos: consumidores, construtores e instituições de crédito. Além disso, a lei estabelece um regime tributário especial para estimular a adoção do Patrimônio de Afetação, regulamenta o pagamento do incontroverso e consolida a alienação fiduciária em contratos de financiamento de bens imóveis. Assim, o ambiente para os novos negócios imobiliários encontrou uma nova direção, com um horizonte mais claro.

De acordo com dados divulgados pelo Banco Central, o crédito habitacional, consideradas as operações para a aquisição e construção de moradias com recursos livres e direcionados, alcançou R\$263 bilhões em outubro/12. Esse número representou alta de 38,8% em doze meses, ou seja, período que corresponde a novembro/11–outubro/12.

Analisando os dados do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), observa-se que o número de financiamentos imobiliários aumentou 815,74% de 2004 para 2011. Isso significa que enquanto em 2004 o número de unidades financiadas com recursos do SBPE foi 53.826, em 2011 correspondeu a 492.908 unidades. A importância deste último número também pode ser observada por meio de outra comparação: em toda





a década de 1990 o SBPE financiou 490.870 unidades, o que corresponde a uma média anual de cerca de 49 mil unidades, e em apenas um ano (2011) o número de financiamentos, conforme já ressaltado, foi 492.908 unidades.

Mesmo com todo o avanço verificado no Brasil, o financiamento imobiliário ainda é muito baixo. Números do Banco Central indicam que em setembro/12 correspondia a modestos 5,9% do PIB. O que chama atenção é que esse percentual é superior ao observado em períodos recentes. Em dezembro/06, correspondia a 1,5% do PIB. Em outros países, essa relação é bem mais expressiva, como na Espanha (59%). Portanto, o País ainda pode crescer muito nesta área e colher boas consequências socioeconômicas. Nesse contexto, vale lembrar que o processo de concessão de crédito imobiliário brasileiro é bem mais eficiente (seguro) do que de outras economias. A boa notícia é que as expectativas sinalizam continuidade de expansão.

Em função do expressivo incremento do crédito imobiliário, que naturalmente aumentou a demanda por imóveis, a pergunta que mais se faz é quanto ao comportamento da inadimplência no segmento. O acompanhamento desta questão é muito saudável e certamente contribui para evitar riscos desnecessários para a economia. Mas é necessário esclarecer que a inadimplência do crédito imobiliário não é fonte de preocupação para a economia nacional. Vejamos o motivo. Com todo o avanço do crédito imobiliário nos últimos anos, conforme destacado anteriormente, o atraso dos pagamentos do setor imobiliário é o menor em comparação a outras carteiras de crédito. Na frente dele, está a inadimplência do financiamento de veículos, de cartão de crédito, de cheque especial e outros. Além disso, observa-se sensível redução em seus números. Neste contexto, é necessário destacar o rigor que as instituições financeiras mantêm para a concessão deste tipo de crédito. De acordo com

dados divulgados pelo Banco Central, em janeiro de 2004, ano do início do maior incremento do crédito imobiliário no País, o percentual de contratos inadimplentes do SBPE (contratos com mais de três prestações em atraso) era de 29,87% do total. Em agosto/2012 (última informação disponível), esse número foi de 4,25%, levando-se em consideração todas as modalidades de contratos existentes. Esse resultado demonstra que, ao mesmo tempo em que se observou expressivo crescimento do crédito imobiliário, aconteceu sensível redução da sua inadimplência.

Aprofundando a análise sobre os dados da inadimplência no crédito imobiliário, observa-se que os números são ainda menores. Isso porque as informações acima se referem ao conjunto de contratos do SBPE, que incluem aqueles firmados antes da estabilidade monetária (1994). De acordo com cálculos realizados pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), considerando somente os contratos firmados depois de junho de 1998, que correspondem a 85% dos contratos atuais do sistema, a inadimplência dos contratos imobiliários alcançou 9,7% em 2004, sendo que em agosto/12 ela correspondeu a 1,8%.

"Cabe destacar que se o Brasil quer mesmo avançar na qualidade de vida de sua população, tem que, necessariamente, melhorar cada vez mais as condições de acesso das famílias à casa própria."



financiamento

Portanto, um número baixíssimo. Destaca-se que este resultado se deve à maior utilização da alienação fiduciária, criada em 1997 e que na década passada ganhou maior utilização. Considerando dados da Abecip, 95% dos contratos do SBPE apresentam a garantia da alienação fiduciária. Para esses contratos, a inadimplência é de apenas 1,3%. Portanto, a expansão do crédito imobiliário foi acompanhada pela redução nos atrasos das prestações, o que significa que a inadimplência do crédito imobiliário não está em nenhuma zona de perigo. Aliás, os baixos números da inadimplência confirmam a excelente qualidade do crédito imobiliário no País e demonstram que a sua expansão é sustentável.

Sobre a expansão do crédito imobiliário no País, sempre aparecem comentários sobre a existência de uma bolha imobiliária. A preocupação está relacionada diretamente ao abalo que ocorreu no mercado imobiliário dos EUA. Mas o expressivo número do déficit habitacional no Brasil – mais de cinco milhões de unidades –, a baixíssima inadimplência e o rigor na concessão do

crédito (como o comprometimento de renda que não deve ser superior a 30%), entre tantas outras variáveis, confirmam que o Brasil está longe de vivenciar esta situação e reafirmam a excelente qualidade do crédito imobiliário. Sempre é bom lembrar que alguns pilares fortaleceram o crescimento do crédito imobiliário no Brasil: melhoria do cenário macroeconômico, aumento da renda e do emprego e contínua redução da inadimplência. Sem dúvidas, o crescimento do mercado imobiliário foi irrigado pela forte expansão do crédito habitacional.

Por fim, cabe destacar que se o Brasil quer mesmo avançar na qualidade de vida de sua população, tem que, necessariamente, melhorar cada vez mais as condições de acesso das famílias à casa própria. Neste contexto, o crédito imobiliário, sem dúvidas, é um dos principais instrumentos. É preciso, ainda, que as famílias tenham acesso a moradias dignas, com abastecimento de água e esgotamento sanitário, entre outros benefícios. Somente assim o País poderá continuar lutando para superar a barreira da desigualdade social.



Crédito imobiliário



Maturidade e sucesso em gerenciamento de projetos na Indústria da Construção



Darci Prado (*)

A Indústria da Construção brasileira possui um passado relevante e de alta respeitabilidade, tanto pela importância de grandes obras realizadas no Brasil (Itaipu, Ponte Rio–Niterói, etc.) como pela presença em outros países (EUA, Portugal, América Latina, Iraque, Angola, etc.). Temos várias empresas de tradição e com uma longa carteira de obras de sucesso, tanto na construção pesada como na imobiliária.

O período compreendido pela segunda metade da década de 1990 e primeira metade de 2000 foi amargo para a Indústria da Construção brasileira. Mas a partir de 2006 o Brasil vem experimentando um significativo crescimento econômico. A grande novidade foi o extraordinário aumento da classe média: aproximadamente 30 milhões de pessoas saíram de classes pobres para a classe média, fazendo com que ela tenha uma participação demográfica acima de 50%. Assim, estamos vendo emergir uma nova cara para o Brasil, com um novo e sustentável padrão de consumo. Emprego e crédito fácil estão turbinando todos os setores da economia, em particular o da Construção. Todas as áreas da Construção foram positivamente atingidas: construção de moradias e projetos gigantescos de infraestrutura executados pela iniciativa particular e pelos projetos do governo (PAC, Copa, Olimpíadas, etc.).

(*) Darci Prado

PhD, é consultor e sócio do INDG; engenheiro (UFMG) com pós-graduação em Engenharia Econômica (UCMG); e doutorado em engenharia/gerenciamento de projetos (UNICAMP).

A crise mundial iniciada em 2008, com forte repercussão nos EUA e Europa, não teve um forte efeito no Brasil. Mas a partir de 2011 nosso crescimento econômico está mais fraco que o desejado (o crescimento de 2,7% do PIB em 2011 surpreendeu até os mais pessimistas). Muitos empresários têm demonstrado preocupação com a situação atual da economia brasileira. A pergunta que surge para empresas de construção é: Está a Indústria da Construção brasileira preparada para tempos difíceis e competitivos?

Algumas empresas, em 2011, demonstraram não conseguir a lucratividade necessária, apesar da grande quantidade de negócios. Pesquisa recente abordando maturidade e sucesso no gerenciamento de projetos na Indústria da Construção desnudou alguns problemas (este é o tema deste artigo). O índice de sucesso total em empresas de engenharia é de 58% e de 67% nas de construção pesada (os valores que restam para atingir 100% referem-se a sucesso parcial e fracasso). Os resultados da pesquisa apontam claramente para dificuldades no aspecto competitividade.

A necessidade de se conhecer o cenário da gestão na Indústria da Construção brasileira

Em 2009, o presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Paulo Safady Simão, convocou o Prof. Darci Prado e sua equipe de voluntários para efetuar um diagnóstico sobre a habilidade das organizações brasileiras em gerenciar seus projetos com sucesso. Esta equipe já vinha realizando desde 2005 a pesquisa Maturidade em Gerenciamento de Projetos nos mais diferentes segmentos de negócios. Em 2010, foi feita uma abordagem especial para empresas da Indústria da Construção, cujos resultados estão disponíveis gratuitamente no site www.maturityresearch.com. A pesquisa realizada em 2010 é a primeira do gênero no Brasil e tem o apoio de importantes instituições ligadas à Indústria da Construção (CBIC, Sinduscon, SICEPOT, etc.).



A pesquisa de 2012 está em andamento. Seus resultados estarão disponíveis no primeiro trimestre de 2013.

Resultado geral

A pesquisa contou com 26 participantes. Apurou-se uma maturidade média de 3,01, com a seguinte participação pelas subcategorias:

SUBCATEGORIA	# Particip	% Particip	Maturidade	SUCESSO		
				Total	Parcial	Fracasso
Engenharia (Design) Cliente externo	8	31%	2,90	58	27	16
Engenharia (Design) Cliente interno	2	8%				
Gerenciamento Cliente externo	4	15%				
Gerenciamento Cliente interno	2	8%				
Incorporação Imobiliária	2	8%				
Construção para o setor público	1	4%				
Construção Industrial para setor privado	7	27%	2,90	67	20	13
TOTAL	26	100%	3,01	60,2	26,9	12,9

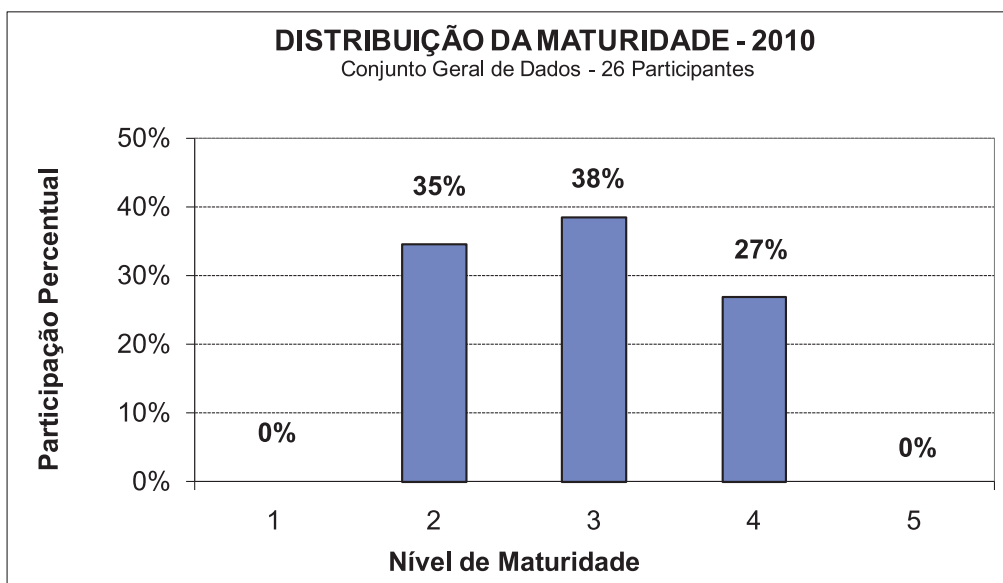
À primeira vista, trata-se de uma amostra muito pequena, que não passaria por testes estatísticos de confiabilidade. No entanto, dois aspectos foram profundamente discutidos para se decidir pela liberação ou não dos relatórios:

- Os valores obtidos não são diferentes da percepção da realidade, conforme avaliação de uma equipe de profissionais do Sinduscon-MG.
- Estabeleceu-se como necessário termos um marco inicial de trabalho para estimular as pesquisas em anos posteriores. Se o relatório não fosse divulgado, tudo teria de ser recomeçado de um patamar zerado em 2012.

Além disso, em inúmeras palestras realizadas posteriormente à divulgação dos relatórios, em congressos e seminários, constatou-se junto a profissionais do setor que os números apresentados estão próximos da realidade.

A distribuição pelos níveis de maturidade destes 26 participantes está mostrada na Figura 1, na qual se observa que a maioria das organizações participantes se encontra nos níveis 2 e 3 e 4. Comparativamente ao resultado geral de todas as categorias (conforme mostrado no Relatório Geral disponível no site já citado), trata-se de uma amostra de muito boa qualidade.

Figura 1 – Distribuição da maturidade dentre os níveis

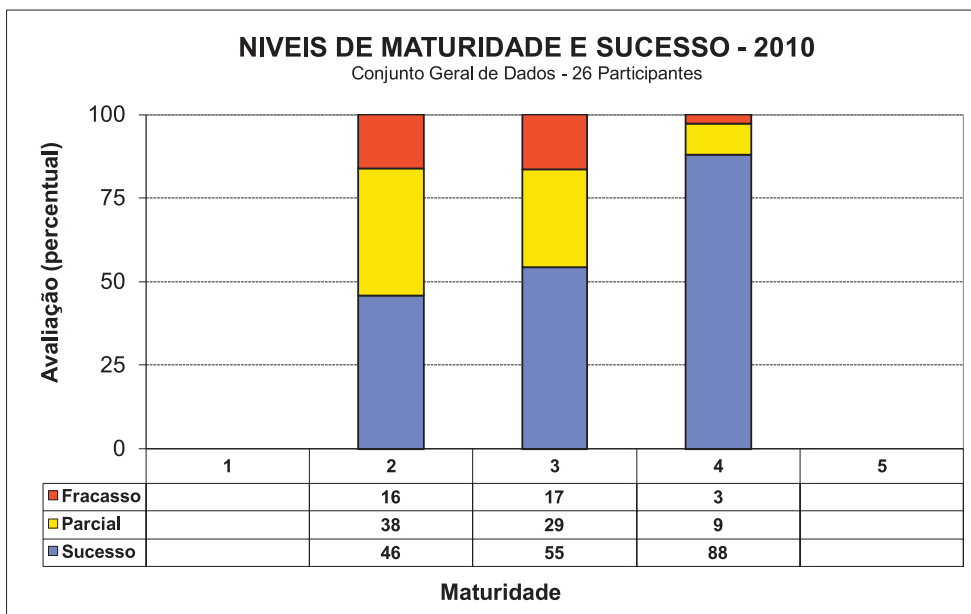


Maturidade e sucesso

O relacionamento entre maturidade e sucesso somente foi possível ser efetuado para toda a amostra (26 participantes), visto que o tamanho das amostras estratificadas não permitiu novas estratificações.

A Figura 2 mostra este relacionamento. Percebe-se um avanço no índice de sucesso total conforme se move do nível 2 ao nível 4. Outra conclusão importante é que os integrantes do nível 4 apresentam um sucesso total acima de 80%.

Figura 2 – Maturidade e sucesso



Conclusões

Conforme dissemos no início, o mundo está em permanente mudança. Novas tecnologias e novos processos de gestão surgem constantemente e atraem a atenção daquelas organizações que querem sobreviver e crescer. Estar atento para estes fatos e tomar a decisão na hora correta pode representar a sobrevivência da organização.

Perspectivas para a Construção Civil no Brasil

Daniel Furletti
Ieda Vasconcelos (*)

De depois de um longo período de letargia (mais de duas décadas), a Construção Civil vivencia um ciclo de crescimento, iniciado em 2004. Fatores como estabilidade macroeconômica, incremento do crédito imobiliário, crescimento do emprego formal, aumento da renda da população ocupada, Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e obras necessárias para os eventos esportivos internacionais (construção e/ou reformas de estádios e obras de mobilidade urbana) ajudam a justificar o novo cenário do segmento. Isso significa que a iniciativa privada e as políticas públicas respondem em conjunto pelo incremento de atividades do setor. O resultado foi a geração de milhares de novos postos de trabalho e um desempenho em ritmo superior ao da economia.

(*) Daniel Ítalo Richard Furletti
Coordenador sindical do Sinduscon-MG.
Ieda Maria Pereira Vasconcelos
Assessora econômica do Sinduscon-MG





Na primeira década do novo século, o setor inaugurou uma nova fase de desenvolvimento, e os resultados continuam positivos. Em 2010, registrou crescimento de 11,6%, a maior alta observada desde 1986. Foi a resposta dada pelo segmento ao ser chamado para conduzir o processo de recuperação da economia, diante de um cenário internacional conturbado. Em 2011, a expansão foi bem mais modesta, ficando em 3,6%. Mesmo assim, o resultado foi novamente superior ao crescimento da economia nacional. Para 2012, a expansão setorial deverá, pelo terceiro ano consecutivo, ser maior do que o total da economia. Aqui cabe uma ressalva: quando o IBGE divulgar o resultado do PIB da Construção deste ano, no início de 2013, ele deverá ficar em torno de 2% (portanto, já acima do crescimento aguardado para a economia, de 1,5%, de acordo com projeções do FMI). Mas esse crescimento reflete apenas o incremento da produção de materiais de construção. Quando o IBGE divulgar o resultado definitivo das suas Contas Nacionais, recalculando esse número e já contabilizando a produção das empresas construtoras, observará que a Construção nacional crescerá cerca de 4% (portanto, bem acima do crescimento da economia).

Mas como será o futuro? A Construção Civil continuará apresentando incremento em suas atividades? O crescimento está restrito às obras necessárias para os eventos esportivos internacionais? A expansão acontecerá até 2014 ou, no máximo, até 2016? O ciclo de desenvolvimento da Construção é duradouro? Apesar da

dificuldade de uma resposta exata, pois as perspectivas são subjetivas e são construídas mediante um cenário que pode sofrer influência internacional de um amplo rol de fatores, vários indicadores sinalizam que não existem reticências no caminho do setor. Isso significa que existem sinais consistentes de crescimento sustentado. Mas em nenhum momento isso significa um caminho retilíneo, com ausência de desafios a serem superados.

E quais são esses sinais? Por que se pode esperar continuidade do crescimento da Construção Civil? Inicialmente, é preciso fazer algumas considerações. É sempre oportuno lembrar o papel desempenhado pela Indústria da Construção no processo de estabilidade econômica e ressaltar a sua importância para o resgate da cidadania de milhões de brasileiros, como aconteceu nos últimos anos. Além disso, é preciso destacar que o Brasil mudou. Nesse processo, transformações importantes aconteceram. Um indicador é capaz de sintetizar a magnitude das mudanças: a taxa de juros básica da economia (Selic) atingiu, em outubro de 2012, 7,25% a.a., o menor patamar da série histórica. Para um país



acostumado a liderar o *ranking* de maiores juros reais do planeta, certamente, é um avanço. E essa conquista não aconteceu da noite para o dia. O caminho começou a ser percorrido há pouco mais de 18 anos, em julho de 1994, com o Plano Real, por meio da conquista da estabilidade monetária. É evidente que essa redução expressiva também contou com a colaboração de um cenário internacional conturbado, mas também é fato que ela é a confirmação de que a situação macroeconômica do País conseguiu alcançar maturidade. Isso significa que o Brasil deixou de ser "o país do futuro". Agora, é "o país do presente". Com todas as agruras, que precisam ser resolvidas (e que não são poucas), poderá ser em 2014 a quinta maior economia mundial, superando o Reino Unido e a França, ficando atrás somente dos Estados Unidos, da China, do Japão e da Alemanha, conforme demonstra estudo realizado pela Consultoria Austing Rating.

É essa maturidade que sinaliza força, apesar do elevado grau de incerteza ainda existente no cenário internacional. Mas reconhecer forças não significa inexistência de nuvens no horizonte. Nos últimos anos, o País cresceu impulsionado pelo consumo. Esse crescimento o fortaleceu. Contudo, se o País quiser ter uma economia pujante deverá investir em uma agenda de desenvolvimento, e isso certamente significa ir além da expansão movida pelo consumo; significa fortalecer seus investimentos. Aliás, essa é a alternativa que gera, conseqüentemente, aumento da competitividade. Acontece que, para colocar essa agenda em prática, será necessário, inevitavelmente, utilizar



a Construção Civil. Deve-se lembrar que o setor tem respondido por cerca de 41% da Formação Bruta de Capital Fixo da economia.

Particularmente em relação aos investimentos, destaca-se a necessidade de melhorar a infraestrutura do País. O Relatório Global do Fórum Econômico Mundial demonstra que o Brasil ocupa a 104ª posição no que diz respeito à qualidade de infraestrutura. Quanto a qualidade das estradas, o País ocupa a 118ª posição. Quanto à qualidade da infraestrutura aeroportuária, a colocação nacional é ainda pior: 122º lugar. No tocante à qualidade dos portos, ocupa o 130º lugar. A permanecer tal situação, o Brasil realmente não tem como ir longe. É claro que esse cenário tem como consequência inevitável a perda da competitividade da economia nacional, restringindo sua capacidade de exportação das indústrias, comprometendo sua capacidade de crescimento. Chegou a hora de o País escolher: aumentar o investimento ou seguir patinando com a economia.

A boa notícia é que parece que o Brasil finalmente está disposto a fazer a opção correta, ou seja, o desenvolvimento, ao perceber que o baixo crescimento atual se deve à sua falta de investimento. Como destacado anteriormente, especialmente o investimento em infraestrutura precisa ser ampliado. A Associação Brasileira da Infraestrutura e Indústrias de Base defende que os investimentos na



infraestrutura nacional devem saltar dos atuais 2,4% do PIB para 4% até 2016, abrangendo as áreas de transporte e logística, energia elétrica, saneamento básico e telecomunicações. Fortalecendo a sua infraestrutura, aumenta-se a competitividade das indústrias, que passam a produzir mais. Consequentemente, as empresas passam a vender mais, e a roda da economia gira mais velozmente.

Neste contexto, as obras de infraestrutura que estão sendo construídas para a Copa do Mundo e para as Olimpíadas correspondem somente ao pontapé inicial para se sair da condição de inércia e alavancar investimentos em áreas importantes para o País, como

obras de mobilidade urbana, saneamento e infraestrutura hoteleira. Quanto à questão dos serviços básicos, destaca-se que o acesso ao saneamento básico alcança somente 55,8% dos domicílios, conforme os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), realizada pelo IBGE.

O Brasil precisa elaborar um planejamento de longo prazo. Neste sentido, deve-se considerar a importância do Programa de Investimento em Logística. Lançado em agosto pelo Governo Federal, objetiva aumentar a escala dos investimentos públicos e privados em infraestrutura de transporte, com aplicação, na primeira etapa, de R\$133 bilhões em nove trechos de rodovias e em 12 trechos de ferrovias. Aguarda-se o anúncio de outras etapas, com investimentos em portos e aeroportos. Iniciativas como essa certamente contribuem para fortalecer a economia e para aumentar sua competitividade e produtividade, sem contar, é claro, que servem de base para o crescimento sustentado da economia.

De acordo com vários estudos/analistas, o Brasil precisa ter uma taxa de investimento de, no mínimo, 25% para conseguir impulsionar suas atividades.



O investimento é um vetor do crescimento que deve ser fortalecido, necessariamente, para o País consolidar o seu crescimento. A atual taxa de investimento do País, em torno de 19%, não é capaz de sedimentar o crescimento contínuo da economia. De acordo com vários estudos/analistas, o Brasil precisa ter uma taxa de investimento de, no mínimo, 25% para conseguir impulsionar suas atividades. Apesar de ser superior à taxa atual, ainda é um número muito distante de outras economias emergentes. A taxa de investimento na China, por exemplo, é de cerca de 50% e na Índia, de 30%. O bom sinal no Brasil é que o governo está se convencendo da necessidade de estabelecer parcerias com a iniciativa privada para viabilizar investimentos em infraestrutura.

Particularmente em relação ao mercado imobiliário, observa-se que este não deverá passar por transformação radical nos próximos anos, pois os elementos necessários para o seu maior dinamismo continuam presentes: o País continua gerando emprego formal, a taxa de desemprego permanece em patamares baixos, a renda continua crescendo, existe demanda (déficit habitacional elevado) e existe crédito (e em melhores condições, especialmente considerando a redução dos juros do financiamento imobiliário e a ampliação dos prazos). Deve-se considerar que, além do déficit habitacional existente (quase seis milhões de moradias), o Brasil possui a demanda natural do seu crescimento demográfico. Neste contexto, é bom ressaltar que o crédito imobiliário ainda corresponde a uma parcela muito pequena do PIB nacional. Dados relativos ao mês





CONSTRUÇÃO

de setembro/12 demonstram que naquele mês ele correspondeu a cerca de 5,9%, número que ainda pode, deve e precisa crescer muito. Segundo estimativas da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), a participação do crédito imobiliário no PIB deve atingir 10% nos próximos anos, aproximando o País do patamar de nações como Chile (11,5%) e México (9,7%). Ainda no contexto das perspectivas para o mercado imobiliário, o estudo “Brasil 2022: planejar, construir, crescer”, realizado pela Fundação Getúlio Vargas e pela Consultoria LCA, para atender às necessidades das novas famílias e reduzir o déficit habitacional será necessário construir 23,5 milhões de moradias entre 2010 e 2022 ou, ainda, investir R\$3,1 trilhões. Isso corresponde ao somatório das necessidades de novas famílias, eliminação da precariedade e redução da coabitação, o que daria uma projeção de 1,8 milhão de moradias/ano. Portanto, chegou a hora da habitação no Brasil.

O Brasil sabe que a chave da porta que abre o caminho para o seu crescimento sustentável chama-se Construção Civil. Nesse sentido, os sinais para o desenvolvimento do setor estão delineados. Pode-se afirmar, ainda, que no caminho a ser percorrido pelo setor nos próximos anos há mais certezas do que dúvidas. A Construção Civil deverá continuar percorrendo a rota do desenvolvimento alcançada em anos mais recentes. O setor reúne as condições para continuar crescendo em ritmo superior ao da economia também nos próximos anos. Apesar de estimativas numéricas ainda não estarem disponíveis para os próximos cinco anos, projeções preliminares indicam que este crescimento setorial poderá ficar entre 4% e 5%. No caminho da Construção Civil existem perspectivas de muito trabalho, mas também

muitos desafios a serem superados.

É necessário fortalecer novas fontes para o financiamento imobiliário (a caderneta de poupança deve atingir o seu limite em 2015), resolver o problema da escassez de terrenos (e o alto custo destes) nas grandes cidades e dos elevados custos de produção (em especial com a mão de obra), qualificar jovens para ingressar no setor e fortalecer os investimentos em inovação tecnológica e em gestão são somente alguns deles.

O Brasil possui inúmeros desafios, como: excessiva burocracia, custos elevados com a mão de obra (encargos sociais), infraestrutura precária, baixa produtividade e tributação elevada, dentre outros. O menor ritmo de crescimento em 2011 e 2012 confirmou isso, mais uma vez.

Mas o País pode estar no caminho de um novo rumo, e por isso existe esperança. Há razões para ser otimista com o futuro da economia brasileira, e entre elas destaca-se a estabilidade macroeconômica. Os resultados obtidos pela economia





em 2012 demonstram que a prioridade deve ser o investimento. Neste contexto, o futuro da Construção Civil deve ser promissor. Espera-se que o setor continue contribuindo para fortalecer a economia nacional, sendo utilizado como alavanca central para ativar o motor da economia nacional. Por isso, pode-se dizer que no caminho da Construção Civil vislumbra-se muito trabalho.

Fotos

Acervo Sinduscon-MG

Gladyston Rodrigues

Foto do presidente:

João Bosco

Projeto gráfico


Ana Maria Ferreira I Dôra Borges

Impressão gráfica

Paulinelli Serviços Gráficos

Belo Horizonte –MG

2012



O Centro de Treinamento Sinduscon-MG tem por objetivo proporcionar o desenvolvimento e a ampliação das habilidades dos profissionais da Construção Civil e do mercado imobiliário, visto que a competitividade do mundo moderno exige uma atuação cada vez mais alinhada com as mudanças técnicas e comportamentais e com o contexto econômico.

A programação dos cursos visa à melhoria contínua dos processos organizacionais e/ou pessoais e à qualificação dos profissionais atuantes no mercado de trabalho.

Cursos Programados para 2013:

Atividades Imobiliárias – Contabilidade e Tributação

Atualização em Segurança e Saúde do Trabalho (PPRA, PPP, FAP e PCMSO)

Básico para Formação de Compradores e Analista de Suprimentos

BSC – Balanced Scorecard

EAV – Engenharia do Valor Econômico Aplicada a Construções

Engenharia de Contratos de Empreitada

Formação de Auditor Interno da Qualidade ISO 9001 e PBQP-H

Formação de Preposto Trabalhista

Formação de Representante da Direção (RD)

Gerenciamento do Canteiro de Obras

Gestão de Estoque e Almoxarifado

HomologNet – Rescisão de Contrato de Trabalho

Incorporação de Edifícios

Interpretação da Norma ISO 9001:2008 e do SiAC PBQP-H

Legislação e Prática Trabalhista

Orçamento de Obras e Cálculo do BDI

SPED FISCAL PIS/COFINS

Treinamento e Atualização sobre a NBR 12721:2006

Viabilidade Econômica de Incorporações



Participe, repassando
sugestões de temas para:
ctreina@sinduscon-mg.org.br
ou (31) 3253-2662.

Além dos cursos, ofereceremos
ciclos de palestras.
Verifique a programação completa no site:
www.sinduscon-mg.org.br



**Homenagem do Sinduscon-MG a Oscar Niemeyer:
o eterno arquiteto das curvas e das formas.**

REALIZAÇÃO



PARCEIROS INSTITUCIONAIS



Belgo Bekaert Arames



ThyssenKrupp Elevadores

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS | SINDUSCON-MG
SECONCI-MG, O BRAÇO SOCIAL DO SINDUSCON-MG

Rua Marília de Dirceu, 226 Andares 3º e 4º Bairro Lourdes CEP 30170-090 Belo Horizonte - MG
Tel 31 3253-2666 Fax 31 3253-2667 e-mail sinduscon@sinduscon-mg.org.br site www.sinduscon-mg.org.br