

## COMO MENSURAR OS CUSTOS ENVOLVIDOS NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA? UMA ANÁLISE EM UMA CONSTRUTORA NA CIDADE DE PELOTAS/RS

**MAGDA VARGAS SOARES<sup>1</sup>; RAQUEL DE LOURDES CAETANO SILVA<sup>2</sup>;  
GLEBERSON DE SANTANA DOS SANTOS<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>*Universidade Federal de Pelotas – magdavsoares@hotmail.com*

<sup>2</sup>*Universidade Federal de Pelotas – qquel-@hotmail.com*

<sup>3</sup>*Universidade Federal de Pelotas – glebersonsantana@hotmail.com*

### 1. INTRODUÇÃO

O programa Minha Casa Minha Vida, é uma iniciativa do Governo Federal e tem transformado o sonho da casa própria em realidade para milhares de famílias brasileiras de baixa renda. A Caixa Econômica Federal – CEF – realiza parceria com construtoras, com critérios pré-estabelecidos para a seleção e realização das obras, tendo um prazo determinado para a entrega do imóvel que fica sob a responsabilidade das construtoras.

O planejamento para esse projeto é de suma importância principalmente no que tange ao aspecto financeiro fazendo-se necessário o uso das ferramentas adequadas embasadas na literatura acadêmica, onde, na realidade algumas construtoras não o fazem de maneira correta. O controle de custos através da técnica de custo padrão corrente possibilita o conhecimento especializado dos desembolsos e da correção de eventuais desvios na obra, fazendo assim com que se diminua o risco de prejuízos, com altos gastos de materiais e mão de obra, que em alguns casos não são os valores que de fato foram gastos, fazendo a comparação dos custos planejados com os que estão sendo realizados, tendo assim um controle adequado procurando identificar, se for o caso, as divergências dos valores, quando na realização da obra, anteriormente orçados. (CUNHA FILHO; SOUZA, 2015).

Ressalta-se que, antes de mais nada, é importante diferenciar gastos de custos. O primeiro consiste no sacrifício financeiro com o qual a entidade arca para a obtenção de um produto ou serviço qualquer. Alguns gastos podem ser temporariamente classificados como investimentos e, à medida que forem consumidos, receberão a classificação de custos ou despesas. Os custos correspondem aos gastos relativos a bens ou serviços utilizados na produção de outros bens ou serviços. Portanto, estão associados aos produtos ou serviços produzidos pela entidade. (BRUNI, 2012).

Dessa forma, esse trabalho tem como foco a discussão sobre o problema habitacional para as pessoas de baixa renda e o programa Minha Casa Minha Vida do governo federal, tendo como problema: “Sem planejamento amplo e bom uso dos mecanismos previstos no Estatuto das Cidades, como coibir a especulação imobiliária?” Para chegar a tal reflexão, foram definidos para o presente estudo objetivo geral e específicos.

O objetivo geral desse trabalho é investigar quais são os custos envolvidos no Programa Minha Casa Minha Vida. E os objetivos específicos são apontados a seguir: (a) identificar possíveis erros na utilização dos recursos e (b) analisar os desafios encontrados na gestão dos custos envolvidos. Para ilustrar a importância dos custos envolvidos nesse projeto, será apresentado um estudo de caso através de uma análise em uma empresa do ramo de construção civil com sede em Pelotas.

## 2. METODOLOGIA

Conforme Michel (2015, p. 51) “a metodologia se preocupa em estabelecer formas de como se captar e entender a realidade, através da pesquisa científica [...] pode-se entender metodologia como um caminho que se traça para atingir um objetivo”.

Por se tratar de um trabalho acadêmico é necessário que haja uma investigação científica para conhecer a veracidade ou não do problema proposto, segundo Lakatos e Marconi (2011, p.47), a investigação científica constitui o “conhecimento contingente, pois suas proposições ou hipóteses tem veracidade ou falsidade conhecida por meio da experiência e não apenas pela razão”.

O método de procedimento utilizado será estudo de caso, sendo adequado e relevante, De acordo com Yin (2015), estudo de caso pede uma avaliação qualitativa, pois seu objetivo é o estudo de uma unidade social que se analisa profunda e intensamente.

Como instrumento de coleta de dados, aplicou-se entrevista semi estruturada com informante chave da organização, durante o mês de julho do ano de 2016. Os dados foram tratados utilizando método de abordagem qualitativa.

O objetivo é investigar e analisar os custos envolvidos no Programa Minha Casa Minha Vida em uma construtora localizada na cidade de Pelotas – RS. A empresa objeto deste trabalho foi fundada e já atua a mais de trinta anos nesse segmento e surgiu do sonho de um profissional ávido em conquistar seu espaço no ramo da construção civil na cidade de Pelotas.

## 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Visando entender de forma abrangente os custos que são envolvidos no Programa Minha Casa Minha Vida realizou-se uma entrevista com perguntas abertas de maneira informal, e respondidas pelo gerente administrativo de uma construtora localizada na cidade de Pelotas/RS. O entrevistado possui 37 anos e é do sexo masculino.

Quando questionado sobre o tempo de atuação na organização E1 respondeu:

Há onze anos, comecei como estagiário e depois de seis anos fui promovido à gerente administrativo. (E1).

Sobre porte da empresa e quantos funcionários a empresa possui o E1 relatou:

Acredito que a empresa seja considerada de médio porte. Hoje contamos com 5 colaboradores no escritório e quando tem alguma obra são em torno de 60 colaboradores (E1).

Perguntou-se então qual o faturamento anual da empresa:

A empresa fatura em torno de R\$10.000.000,00 por ano, mas isso varia de acordo com a obra (E1).

Já com relação aos colaboradores, questionou-se se E1 sabe quantas horas os mesmos se dedicam as atividades de controle de custos:

Os colaboradores dedicam em torno de duas horas por dia para essa atividade (E1).

Quando indagado acerca do conhecimento sobre a diferença entre gastos e custos E1 respondeu:

Acredito que custo é aquilo que já foi previamente estabelecido, que já está planejado enquanto gasto é algo que não está previsto (E1).

No que tange ao à utilização do método de custo padrão ou outro método empregado pela construtora para a gestão de custos, E1 relatou:

Não utilizamos o custo padrão. A empresa tem uma previsão do que será gasto, ou seja, nós realizamos um orçamento do material que será utilizado para realizar a obra, aí passamos esse orçamento para a caixa e a mesma aprova e libera o valor necessário (E1).

Sobre as dificuldades encontradas em trabalhar com o Programa Minha casa Minha Vida o gerente administrativo respondeu:

Os preços dos materiais de construção aumentam a todo o momento e quando realizamos o orçamento para entregar à Caixa o valor é um e quando concretizamos a compra o valor pode ser outro, só que a Caixa libera o valor que é orçado, e tudo que exceder, é a construtora que arca com as despesas (E1).

Com relação ao planejamento da obra questionou-se como é realizado e foi respondido da seguinte forma:

Fazemos um projeto, planejamos e orçamos os custos. O planejamento da obra começa desde a compra do terreno até a entrega final do imóvel (E1).

Foi questionado se existe a classificação quanto a custos diretos, indiretos, fixo, variável, mão-de-obra direta e indireta e o gerente administrativo respondeu:

Não há essa classificação e isto é algo que em minha opinião é onde pecamos, pois deveria haver essa diferenciação (E1).

No que tange aos métodos e critérios de mensuração dos custos da obra de um empreendimento foi indagado quanto à existência de avaliação; se existe uma periodicidade; se utilizam ferramentas de avaliação (sistema/software) e o E1 respondeu:

Não usamos nenhum software o que fazemos é a conferencia das notas que chegam dos materiais que foram adquiridos para a obra isso se dá da seguinte forma: se chega uma nota que foi gasto 8.500,00 em cimento e o valor era até 10.000,00, está dentro do orçamento, agora se este valor exceder ao que esta previsto aí vamos até a obra para verificar o que aconteceu e fazemos a conferencia do material, se foi comprado a quantidade certa, se o material de fato está na obra e se esta sendo utilizado. Nós temos esse cuidado para que tudo siga da maneira correta evitando erros (E1).

Fazendo um comparativo do que foi respondido na entrevista e o que demonstra a literatura, pode-se observar a necessidade de melhor gestão dos custos, bem como o planejamento deste em uma obra, para que a empresa

construtora não seja surpreendida por imprevistos que podem acarretar na má qualidade do material utilizado ou no atraso da entrega da obra.

A empresa analisada não utiliza o custo padrão, mas realiza procedimentos adequados para a gestão dos custos envolvidos, evitando erros durante a construção até a entrega final do imóvel. Outra constatação é que de fato existem algumas dificuldades em se trabalhar com esse projeto principalmente no que diz respeito às questões burocráticas envolvidas.

#### 4. CONCLUSÕES

O estudo e a análise desse caso culminaram com uma maior compreensão do tema estudado. Os empreendimentos imobiliários são complexos e o controle de custos é imprescindível para as empresas do ramo da construção civil. Por esse motivo dá-se a importância do uso do custo padrão, uso do planejamento e a aplicação adequada dos custos envolvidos.

Dessa maneira, espera-se que este estudo incentive a pesquisa acerca da gestão de custos aplicada às empresas de construção civil com o intuito de proporcionar melhorias contínuas nas organizações despertando assim o interesse, tanto de graduandos como de empresários, por essas ferramentas, que muitas vezes são desconhecidas pelos mesmos. As sugestões para futuros estudos seria um olhar sobre as construtoras que de fato utilizam o custo padrão e fazer um comparativo com as que ainda não utilizam.

#### 5. REFERÊNCIAS

BRUNI, Adriano Leal – **A administração de custos, preços e lucros** – 5. ed. – São Paulo: Atlas, 2012.

CUNHA FILHO, C. S.; SOUZA, R. L. Análise dos Custos Envolvidos na Construção de Unidades Habitacionais Vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV): Estudo de um Empreendimento Imobiliário na Região Metropolitana da Capital do Estado do Rio Grande do Sul. **Pensar Contábil**, v. 17, n. 62, p. 34-44, 2015.

LAKATOS, Eva Maria e MARCONI, Marina de Almeida. **Fundamentos da Metodologia Científica**. São Paulo: Atlas, 2011.

MICHEL, Maria Helena. **Metodologia da Pesquisa em Ciências Sociais**. São Paulo: Atlas, 2015.

YIN, Robert. **Estudo de caso, planejamento e métodos**. São Paulo: Brookman, 2015.