

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

Claudio Stern da Cunha Filho

Porto Alegre – RS
Graduando em Ciências Contábeis na UFRGS¹
claudio.casarin@hotmail.com

Ângela Rozane Leal de Souza

Porto Alegre - RS
CRCRS 52.107
Professora Adjunta da UFRGS¹
Mestre em Ciências Contábeis pela Unisinos²
angela.souza@ufrgs.br

Resumo

O mercado de compra e venda de imóveis no Brasil, por força das metas políticas do Governo em diminuir o déficit habitacional, principalmente através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), leva as empresas construtoras a profissionalizarem-se para se sustentarem financeiramente. Nesse ambiente, verifica-se que as formas de gestão de custos utilizadas por algumas construtoras, muitas vezes, não estão apoiadas em métodos embasados na literatura acadêmica. O presente artigo tem como objetivo geral estimar os custos e a rentabilidade final de um empreendimento

imobiliário vinculado ao PMCMV, de uma construtora renomada na região metropolitana de Porto Alegre, através de análise conjunta das receitas de vendas de imóveis e dos custos envolvidos na sua construção. Escolheu-se como metodologia a custo padrão corrente, por ser esta uma técnica auxiliar de predeterminação de custos eficaz para se planejar e controlar os custos, apresentando utilidade para fins gerenciais de programação, acompanhamento dos custos e averiguação de eventuais divergências nas quantidades e valores orçados. Por fim, observa-se que o controle de custos possibilita o conhecimento especializado dos desembolsos e da correção de eventuais desvios durante a execução das obras, diminuindo o risco de prejuízos quanto a, por exemplo, altos gastos com materiais de construção e mão de obra. Tal análise poderá auxiliar empresas construtoras a permanecerem lucrativas, alinhando-as ao princípio contábil da continuidade.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário, Construtoras, Custos, Resultados

¹ UFRGS – Universidade Federal do Rio Grande do Sul – CEP 90040-000 – Porto Alegre – RS

² Unisinos – Universidade do Vale do Rio dos Sinos – CEP 93022-000 – São Leopoldo – RS

Abstract

The market for buying and selling real estate in Brazil, under the policy goals of the Government to reduce the housing deficit, mainly through Minha Casa Minha Vida (MCMV), leading construction companies to professionalize in order to support themselves financially. Considering this environment, it is found that the forms of cost management used by some builders often are not supported in costing methods theoretically grounded in academic literature. The following research aims at analyzing the costs and ultimate profitability of a real estate project, linked to MCMV, from a renowned builder in the metropolitan region of Porto Alegre through joint analysis of property sales revenues and costs involved in its construction. The chosen methodology is the current standard cost, since this is an auxiliary technique effective for planning and controlling costs, also presenting managerial usefulness for programming purposes, costs monitoring and investigation of differences in quantities and budgeted values. Finally, it is observed that the cost control expertise enables disbursements and correction of any deviations during execution of works, lessening the risk of losses as, for example, higher spending on building materials and labor. Such analysis may help construction companies to remain profitable, aligning them to the accounting principle of continuity.

Key words: Housing Market, Builders, Costs, Results

1. Introdução

O mercado imobiliário brasileiro, desde 2009, tem estado bastante aquecido e proporcionou a realização da aspiração da aquisição da casa própria a milhões de brasileiros, assim como tem estendido a prosperidade à economia brasileira como um todo, pois a geração de empregos em todas as áreas envolvidas e a concomitante facilitação do acesso ao crédito proporcionou o aumento do consumo. Ao mesmo tempo, houve o conseqüente aumento na quantidade de grandes empresas de construção civil, o que também gerou maior concorrência e redução nas margens de lucro das mesmas.

Devido à concorrência acirrada entre as construtoras, o mercado forçou a redução no valor final do produto acabado, porém, para isso, foi necessária a profissionalização do ramo e a busca de novos métodos construtivos mais rápidos e com uma redução de custos para a conseqüente manutenção de margem de lucro razoável mínima. No entanto, os problemas decorrentes da falta de qualidade que vieram à tona com as ações judiciais dos proponentes contra as construtoras devido a falhas nos produtos. Diante disso, o Ministério das Cidades decidiu impor regras mais rígidas nos empreendimentos considerados populares, com a intenção de proteger os consumidores, o que acarretou aumento nos custos de produção de unidades habitacionais. Dessa forma, as construtoras se viram diante de obrigatoriedades às quais deveriam se adequar, caso houvesse o interesse de continuar operando no ramo em questão. Em virtude das referidas exigências legais, que tratam de segurança, infraestrutura básica, lazer e qualidade na construção, a sobrevivência dessas empresas mostrou-se ameaçada. Dessa maneira, a solução foi utilizar métodos de gestão e controle que proporcionassem maior razoabilidade à tomada de decisões.

Para isso, verificação de empreendimentos semelhantes na mesma região, pesquisas à população-alvo, tendências do mercado imobiliário, aplicação de métodos de mensuração e de retorno do investimento se fizeram necessários. Assim, a partir deste pré-diagnóstico, a construtora elabora o projeto e, então, parte para sua execução.

Ressalta-se, neste ponto, que uma contabilidade atuante de forma associada à administração mostra-se extremamente importante nos processos decisórios das empresas, pois pode diagnosticar deficiências não percebidas quando das decisões empíricas, sendo que, na construção civil, os custos avaliados têm como produto final o orçamento da obra, o acompanhamento e o controle dos gastos no decorrer da sua execução. Em virtude da necessidade de tempestividade, eficiência e eficácia nas decisões, os gerentes de empreendimentos devem agregar também os conhecimentos técnicos contábeis, administrativos e econômicos. Assim, o mercado da construção civil de empreendimentos vinculados ao PMCMV têm obrigado as construtoras a serem ainda mais estruturadas e concisas em seus investimentos, sob pena de, futuramente, virem a prejudicar a própria população, em virtude de falhas na produção ou, até mesmo, de prejuízos financeiros.

Dessa forma, faz-se necessária uma análise individual para cada empreendimento que se pretenda realizar, o que nos remete a analisar e embasar as decisões com base em análises de custos das obras, em fase anterior, no decorrer e posteriormente à sua execução.

Nesse cenário, este estudo tem como objetivo geral estimar, pelo sistema de predeterminação do custo padrão corrente, os custos de um empreendimento imobiliário de uma construtora que atua na região metropolitana de Porto Alegre, para avaliar a pertinência do empreendimento em questão e acompanhar sua execução financeira. O custo padrão propiciará a empresa, posteriormente, o acompanhamento dos seus custos, servindo como base de comparação entre os custos projetados e os realmente ocorridos. Salienta-se que o empreendimento estudado neste artigo possui diversos imóveis vinculados ao PMCMV, destinados às famílias enquadradas em rendas de mais de três e até dez salários mínimos.

Assim, este trabalho preocupa-se, dentre os objetivos específicos, em analisar o atual cenário habitacional no Brasil; apontar os aspectos financeiros envolvidos durante a fase de projeto e de elaboração de orçamento de um grande empreendimento habitacional; estimar os custos da obra e verificar a margem de lucro do empreendedor, com base nos aspectos técnicos, de interesse do seu público-alvo e da construtora, principalmente quanto às regras de qualidade dos materiais exigidos pelo governo e os objetivos financeiros da empresa.

2. Cenário Habitacional no Brasil

Este tópico tem como objetivo fornecer alguns detalhes acerca do Sistema Financeiro de Habitação, das políticas de habitação no Brasil e dos principais parâmetros do PMCMV, objeto deste estudo.

Já há algumas décadas, o Brasil desponta como um dos países mais populosos do mundo e com enorme

índice de desruralização, porém, até a poucos anos, sem uma política habitacional de urbanização eficaz que promovesse a diminuição do déficit habitacional. Embora o Banco Nacional da Habitação (BNH) tenha agido de 1964 a 1986 com grande importância, no qual o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) financiou a construção de 4,3 milhões de novas unidades e considerando um total de 6,5 milhões até 2000 (SFH continuou funcionando após extinção do BNH, em 1986), teve-se entre 1950 a 2000, um crescimento de 11 milhões para 125 milhões na população urbana vivente em cidades com mais de 20 mil habitantes (BONDUKI, 2008).

Verifica-se, nesse período, que o Brasil não possuía políticas públicas que organizassem o crescimento habitacional de forma ordenada e eficaz. A fim de reverter esta situação e promover uma diminuição no déficit habitacional, o governo brasileiro facilitou os mercados privados de habitação para que eles colocassem em prática a renovação do mercado imobiliário e, conseqüentemente, da economia brasileira como um todo. Da mesma forma, a Agência das Nações Unidas para Assentamentos Humanos – UN-Habitat (*Cities in a Globalizing World – Global Report on Human Settlements*, 2001, *United Nations Centre for Human Settlements - Habitat*) entende que essa atribuição não precisa ser exercida exclusivamente pelo Estado, mas deve haver uma sinergia deste com a iniciativa privada, como base para tentar solucionar a questão habitacional.

É fato, porém, de acordo com o Relatório Técnico elaborado, em 2007, pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ao Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP), que trata do déficit habitacional no Brasil, estima-se que de 2001 a 2006, houve aumento no déficit absoluto, um decréscimo no déficit relativo quando observado o período de 1993 a 2007, mas este com grande aceleração na diminuição a partir de 2007, após as mudanças nas políticas públicas habitacionais.

Até o início de 2009, o prazo dos financiamentos, as taxas de juros disponíveis, a falta de subsídio aos consumidores e, em conjunto, a falta de grandes empreendimentos imobiliários que conseguissem baratear os valores dos imóveis acabaram por não promover a vasta procura por imóveis e financiamentos da forma que hoje ocorre.

Atualmente, há o financiamento à produção como incentivo às grandes, médias e pequenas construtoras, o que enseja que principalmente as grandes empresas desenvolvam projetos robustos e que assim consigam agregar baixos custos diretos e indiretos no valor de venda unitário dos móveis, ao mesmo tempo em que mantenham sua margem líquida de lucro.

Desse modo, o sucesso do PMCMV está vinculado diretamente à mão de obra advinda das grandes construtoras, porém, a baixa margem de lucro para estas empresas nos empreendimentos vinculados ao PMCMV, que é compensada pela produção em escala, podem incorrer problemas quando da disponibilização de produtos de má qualidade. Sendo assim, o Ministério das Cidades estabeleceu novas regras para o Programa, através da MP 514/10 impondo a necessidade de

haver estrutura mínima aceitável para os moradores através das seguintes exigências junto às construtoras: infraestrutura básica, segurança, lazer e qualidade na construção (BRASIL, 2010). Por outro lado, o presidente da Associação Brasileira de Defesa dos Corretores de Imóveis, Francisco Zagari Neto, afirmou que tais medidas iriam aumentar os custos de construção, o que conseqüentemente acarretaria aumento no valor unitário habitacional (BRASIL, 2011).

Quanto ao número médio de moradores por domicílio, os resultados da pesquisa realizada pela PNAD (2011) apontam que este item apresentou queda de 3,3, para 3,2 moradores em média, entre 2009 e 2011. A pesquisa aponta os domicílios com quantidade de até três moradores têm diminuído (de 2009 a 2011 aumentaram em 2,6% do total), ao passo que domicílios com mais de quatro moradores têm sido cada vez mais difíceis de encontrar. A partir dos dados apresentados, supõe-se que o estímulo à compra do primeiro imóvel tem funcionado.

2.1. O Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV

O Governo Federal instituiu, em 07 de julho de 2009, a Lei Federal n.º 11.977, o denominado Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, o qual criou formas de melhor viabilização de produção, aquisição e reforma de unidades habitacionais para famílias com renda bruta mensal de até 10 SM, como podem ser verificadas nos Quadros 1 e 2 a seguir.

Quadro 1: Parâmetros público-alvo comprador

Renda familiar bruta	
De R\$ 465,00 a R\$ 5.000,00	Municípios integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes; ou
	Municípios-sede de capitais estaduais; ou
	Municípios com população igual ou superior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) habitantes.
De R\$ 465,00 a R\$ 4.300,00	Demais municípios.
Possuir idoneidade cadastral;	
Possuir capacidade econômico-financeira para arcar com o encargo mensal;	
Ter capacidade civil – maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos;	
Ser brasileiro nato ou naturalizado;	
Se for estrangeiro, ser detentor de visto permanente no país;	
Para proponente impossibilitado de assinar o instrumento contratual, é exigida procuração por instrumento público, com menos de 1 ano da data do traslado, em via original do traslado;	
Expresso consentimento do(s) descendente(s) e cônjuge(s) do(s) alienante(s), conforme regime de casamento, e respectiva anuência no contrato de financiamento que envolver venda de imóvel pelo(s) ascendente(s) ao(s) descendente(s).	

Fonte: Adaptado de Caixa Econômica Federal (2013)

As regras dispostas no Quadro 1 delimitam um público-alvo especificamente focado na Nova Classe Média, ou

seja, na classe social em que tem havido grande aumento de poder aquisitivo e também de consumo nos últimos anos.

Da mesma forma que o governo federal estimula determinada classe social à aquisição da primeira casa própria e, conseqüentemente, a realização de um sonho, há a preocupação com a adimplência dos financiamentos concedidos, como se verifica na exigência de capacidade econômico-financeira e idoneidade cadastral.

O Quadro 2 nos remete à preocupação com a retidão dos vendedores dos imóveis, assim como dos próprios imóveis envolvidos, pois, além da preocupação de que a garantia seja compatível com o valor de financiamento que o banco concederá a seus clientes, há o cuidado do governo federal quanto à qualidade de vida que o imóvel proporcionará à sociedade como um todo, sendo pela qualidade construtiva e também pelo acesso ao saneamento e aos demais itens de infraestrutura básicos.

Quadro 2: Parâmetros público-alvo vendedor/construtora

i) Vendedor - Exigências:	
Capacidade civil se pessoa física, capacidade jurídica se pessoa jurídica, comprovação do estado civil se pessoa física e legitimidade da representação se pessoa jurídica.	
ii) Imóvel - Exigências:	
Estar devidamente regularizado, livre e desimpedido de quaisquer ônus;	
Destinado à residência do proponente;	
Situado no município onde o proponente trabalha ou reside, ou ainda, no município onde pretende trabalhar e/ou residir;	
Ser aceito como garantia;	
Localizado na malha urbana;	
Condições mínimas do imóvel conforme determinações legais;	
Pode ser aceito como garantia o imóvel:	
Com parte de área edificada não averbada, desde que não haja comprometimento da garantia sob os aspectos físicos ou de mercado;	
Com parte de área de uso comercial – imóvel misto, exclusivamente para casos permitidos pelas posturas municipais, desde que o financiamento seja destinado somente à área residencial;	
Em madeira, casa pré-fabricada ou proveniente de outras tecnologias construtivas;	
A ser construído em terreno sob regime de enfiteuse;	
Financiado em outro agente ou na CEF, desde que nunca habitadas, e observadas as condições e impedimentos previstos, bem como a adimplência do contrato;	
Com valor venal nos limites dispostos no Quadro 3.	

Fonte: Adaptado de Caixa Econômica Federal (2013)

A seguir, o Quadro 3 expõe os parâmetros dos limites de valores de concessão de financiamento habitacional para o PMCMV de acordo com a cidade em que o imóvel se situar.

Quadro 3: Enquadramento de valor dos imóveis para o PMCMV

Valor Venal	Localização
Até R\$ 190.000,00	Distrito Federal
	Municípios integrantes das regiões metropolitanas ou equivalentes dos Estados do Rio de Janeiro e de São Paulo;
Até R\$ 170.000,00	Municípios com população igual ou superior a 1.000.000 (um milhão) de habitantes;
	Municípios-sede de capitais estaduais, não especificados acima;
Até R\$ 145.000,00	Municípios com população igual ou superior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil habitantes);
	Municípios integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes, inclusive aqueles integrantes da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno – RIDE;
Até R\$ 115.000,00	Municípios com população igual ou superior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes;
Até R\$ 90.000,00	Demais municípios.

Fonte: Adaptado de Caixa Econômica Federal (2013)

Há ainda o incentivo direto do governo federal às famílias sob a forma de subsídio quando da compra do imóvel, o denominado PMCMV, o qual estabelece regras especiais para atender as famílias com renda mensal bruta de até três salários mínimos, mas também proporciona benefícios às famílias com renda mensal bruta de mais de 3 e até 10 SM, os quais são o público-alvo do empreendimento apresentado neste trabalho.

Conforme Agência Câmara de Notícias (2011), a partir de dados da PNAD 2008, utilizados pelo Ministério das Cidades, mais de 5,5 milhões de moradias precisariam ser construídas em todo o país para acabar com o déficit habitacional. Dessa forma, o lançamento do PMCMV em 2009 e ampliado em 2010 pretende construir ou reformar três milhões de moradias até 2014 para famílias com renda mensal bruta de até 10 SM.

2.2. O Custo Padrão e os Métodos de Custeio

O objetivo deste tópico é explicitar a base teórica da técnica de predeterminação de custos utilizada neste estudo e expor alguns dos principais métodos de custeio que poderão ser utilizados para acompanhamento do custo padrão, sem, entretanto, esgotar o assunto e sem abordar todos os métodos de custeio existentes atualmente.

2.2. 1. Custo Padrão

O custo padrão tem como finalidade estabelecer uma avaliação planejada que será usada para compará-la com os custos reais, com o intuito de revelar possíveis desvios que serão analisados e, se necessário, corrigidos. Esse sistema de predeterminação de custos estabelece as medidas físicas e monetárias relativas às informações de receitas e dos custos das atividades que, precisariam ser alcançados a partir de condições preestabelecidas.

De acordo com Machado e Souza (2006, p.46):

Como formas de predeterminar e antecipar a informação de custos dos produtos, para controle e tomada de decisões, tem-se o custo-padrão e o custo-meta [...].O custo-padrão é elaborado por um conjunto de setores que envolvem desde o planejamento até a fabricação propriamente dita e tem como base as informações de consumo de matérias-primas, mão de obra, materiais secundários e outros custos, para cada produto elaborado. Representa, para fins da gestão organizacional, as opções e políticas adotadas pela empresa quanto aos meios e formas de realizar suas operações de produção [...]. Já o custo-meta, é um processo de planejamento de lucros, preços e custos, que parte do preço de venda para chegar ao custo [...]. O custo-meta é uma parte do planejamento estratégico do lucro, pois considera a concorrência e as necessidades do cliente. Em contrapartida, o custo-padrão é um instrumento de controle no nível operacional interno.

Machado e Souza (2006) *apud* Sakurai (1997), o custo-meta (*target costing*) é realizado por ocasião do planejamento e desenho do produto ou serviço; enquanto o custo-padrão é aplicado quando da produção efetiva.

Dessa forma, em razão da empresa de estudo já estar em franco processo de construção de diversos empreendimentos, neste estudo optou-se pelo custo padrão como parâmetro de projeção dos custos das referidas unidades habitacionais do PMCMV. Parametrizando-se as quantidades de materiais e os valores correspondentes com base nas atividades planejadas para as construções no período estabelecido.

Assim, algumas particularidades do custo padrão são:

- Predeterminação de seu valor, com base nas metas a serem alcançadas pela empresa;
- Pode ser utilizado pela contabilidade, desde que feitos os devidos ajustes periódicos da sua variação para acompanhar seu valor real (pelo método do custo por absorção);
- Facilita a apuração de balancetes, sendo muito utilizado nas empresas que precisam de grande agilidade de dados contábeis.

Por seu turno, o custo padrão ideal é um custo mais restrito, com base em estudos minuciosos de tempos e movimentos, mas que não considera a capacidade oscilante e as perdas de matéria-prima. Deste modo, este estudo utiliza o custo padrão corrente, por ser este determinado sob ajustes e condições reais, considerando o que pode realmente ser alcançado. Ou seja, incluem-se algumas ineficiências na produção, excluindo-se somente as que podem ser eliminadas.

Vale ressaltar que o objetivo do custo padrão é fixar uma base de comparação entre o que ocorreu de custo e o que deveria ter ocorrido, não sendo, portanto, um método de custeio de contabilização de custos (tais como: o custeio por absorção, o variável, o custeio ABC, etc.), mas uma técnica auxiliar. Aliás, a sua implantação somente pode ser bem-sucedida onde exista um bom sistema/método de

custeio e pessoas responsáveis pela análise das diferenças entre o padrão e o real (MARTINS, 2010).

2.2.2. Método de Custeio Variável

No custeio variável ou direto exclusivamente os custos variáveis são alocados aos produtos ou aos serviços. Este método procura amenizar as distorções existentes nos critérios de rateios, alocando os custos fixos diretamente no resultado, sendo estes tratados como despesas. Ou seja, os custos fixos serão considerados como despesas correntes e debitados diretamente nos resultados, podendo este método ser utilizado somente na apuração de resultados gerenciais (PADOVEZE, 2000).

Destaca-se, também, que o conceito de margem de contribuição está diretamente conectado aos conceitos do custeio variável. Martins (2010) salienta que a margem de contribuição é a diferença entre o preço de venda e os custos e despesas variáveis de cada produto, sendo uma ferramenta de gerencial que permite ao gestor tomar decisões para maximizar o lucro. Assim, a empresa de estudo poderá optar em fazer o acompanhamento gerencial do custo padrão tendo como base o método de custeio variável.

Padoveze (2000) salienta, após a avaliação entre os métodos de custeio variável e o custeio por absorção, que não existe o melhor método de custeio. Para o autor, as informações originadas podem ser complementares, pois pelo custeio por absorção a empresa estaria atendendo os princípios contábeis e a legislação fiscal. Já pelo custeio variável, a empresa teria informações relevantes para tomadas de decisão, como no emprego da margem de contribuição em relatórios gerenciais internos.

2.2.3 Método de Custeio por Absorção

Martins (2010) ressalta que a decisão sobre qual método de custeio utilizar depende de quem será o usuário e o que fará com as informações. Para tanto, é necessário que se defina, junto ao usuário da informação, o que ele necessita, explicando o que pode ou o que não pode prover o método.

Nessa perspectiva, Nakagawa (1991, p. 15) complementa destacando que:

Os sistemas de custeio tradicionais foram desenvolvidos para a avaliação de inventários, tendo em vista a necessidade de se elaborar demonstrações contábeis e fiscais, e tem sido continuamente aperfeiçoados através do tempo. Entretanto, tais sistemas já não estão sendo utilizados para proporcionar aos gerentes a busca da eficiência das operações de suas áreas funcionais com as informações precisas e oportunas de que eles necessitam para a gestão de mensuração de custos e desempenhos de atividades em um ambiente de mudanças, tanto no âmbito interno como externo.

Percebe-se, com o comentário do autor, que as empresas se embasavam nos eventos passados, porém a percepção de que a eficiência já era tão grande no atual mercado forçou a necessidade da aplicação de gestão de mensuração de custos e atividades.

Segundo Martins (2010), o custeio por absorção consiste na apropriação de todos os custos de produção aos bens elaborados, mas só os de produção; todos os gastos relativos ao esforço de produção são distribuídos para todos os produtos ou serviços feitos. Assim, temos custos fixos, variáveis, diretos ou indiretos, todos apropriados à produção. Assim, no tipo de empreendimento tratado neste artigo, o custeio por absorção se aplica perfeitamente, em virtude das suas peculiaridades e por se tratar de empreendimento único, com somente dois tipos de imóveis (um e dois dormitórios, com variação apenas na metragem dos imóveis), o que faz com que este método possa ser utilizado também para fins gerenciais e de projeções comparativas de custos. Nesses casos, os rateios tornam-se menos arbitrários, por serem de fácil visualização e aplicação em virtude de os objetos de custeio não serem diversificados.

Isso se dá em razão de o custeio por absorção possuir características, como, por exemplo: nos momentos em que houver mais de um produto no processo de produção, faz-se necessário estabelecer critérios de rateio para apropriar os custos fixos, que independem da quantidade produzida. Desse modo, da mesma forma que ocorre com as empresas construtoras, o resultado é influenciado diretamente pelo volume de produção, já que os custos só são reconhecidos no resultado quando o produto ou serviço produzido forem vendidos.

Um dos grandes motivos pelos quais o custeio por absorção é vastamente utilizado é por atender aos Princípios Fundamentais de Contabilidade e pelas legislações fiscais e comerciais brasileiras, principalmente por estar de acordo com o Princípio da Competência ao apresentar os custos fixos, sendo absorvidos pela produção e somente reconhecidos como despesa quando da venda dos produtos. Porém, embora bastante criticado quanto ao aspecto gerencial, alguns estudos citam esse método também como útil aos propósitos gerenciais. Por exemplo, um estudo de Silva (1998) revela que o custeio por absorção pode ser utilizado para fins gerenciais. Esse estudo apresenta, inicialmente, discussão sobre a não utilização do custeio por absorção com a referida finalidade, em razão de promover distorções nas decisões devido à arbitrariedade dos rateios e de incentivar a superprodução, aspecto enfatizado pela bibliografia da área de contabilidade gerencial. Porém, ao final, demonstra que tal sistema de custeio pode ser utilizado no processo decisório, dependendo do tipo de atividade da empresa e desde que considerados critérios adequados na mensuração desses aspectos.

No ramo objeto deste estudo, um artigo de Pereira e Dutra (2011) teve o objetivo de avaliar o custeio por absorção na formação do preço de venda em uma empresa distribuidora de material para a construção civil. Através deste estudo, os autores evidenciam que este método contribuiu para a compreensão e utilização de sistema de formação de preço de venda na construção civil, sendo sua análise compatível com a realidade dos negócios da empresa com vistas ao fornecimento de informações adequadas à sua gestão dos empreendimentos da construção civil.

2.2.4. Método de Custeio ABC (Activity Based Costing)

O Custeio Baseado em Atividades (ABC, na sigla em inglês) fornece uma visão mais precisa do custo do produto, e as bases de alocação usadas no custeio baseado em atividades são diferentes dos utilizados nos métodos de custeio tradicionais. O ABC determina que todos os custos das atividades associadas à produção de um item ou serviço sejam atribuídos a uma atividade específica. Esses custos atribuídos às atividades são, então, lançados aos produtos que requerem a atividades para a produção (COOPER e KAPLAN, 1992).

É importante salientar que uma maior precisão dos custos é o principal benefício do custeio ABC. Outras vantagens desse método de custeio incluem uma interpretação fácil dos custos para a gestão interna da empresa, a capacidade de ativar o *benchmarking* e uma maior compreensão dos custos gerais. Porém, vale ressaltar, que a implementação desse método custeio requer recursos substanciais. Isso pode ser uma desvantagem para as empresas com recursos limitados. Assim, a empresa de estudo deverá avaliar a sua pertinência, tendo como base o custo/benefício da sua implementação para o acompanhamento posterior do custo padrão realizado.

3. Metodologia

Como instrumento de coleta de dados utilizou-se entrevistas semiestruturadas, realizadas junto à empresa de estudo para obtenção das informações quanto às quantidades e valores necessários para a análise dos custos das unidades habitacionais a serem empreendidas pela construtora situada na região metropolitana de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, Brasil.

Com base nos dados coletados, aplicou-se como metodologia de análise o custo padrão corrente. Assim, esta pesquisa se classifica como quantitativa, porque teve o tratamento numérico dos dados relativos ao empreendimento em questão.

O trabalho gira em torno do estudo de caso que envolve um empreendimento habitacional residencial, vinculado ao PMCMV, para famílias de renda bruta mensal de três a dez salários mínimos nacionais. O estudo analisou os custos de construção de um empreendimento habitacional com dois tipos de imóveis (um e dois dormitórios), através um estudo específico em empresa selecionada pelos autores em razão da facilidade de obtenção de dados, por tratar-se de empresa conhecida pelos autores.

O estudo deu-se a partir do exame de documentos da empresa (análise documental) e através da análise das entrevistas realizadas junto ao engenheiro e ao responsável pela contabilidade, ambos empregados na empresa do empreendimento estudado. Assim, foi possível elucidar e analisar as informações da área de engenharia e contábil, com base na experiência de ambos nesse ramo de atividade. Porém, ressalta-se que foram efetuados exames dos documentos e de dados comprováveis, passíveis de avaliação dos pesquisadores.

Em um primeiro momento, houve a compilação dos dados obtidos e, em um segundo momento, procedeu-se à aplicação dos cálculos de custo padrão efetuando-se a estimação dos custos e da margem de lucro final do projeto realizado pela empresa.

4. Estudo de Caso dos Custos de Construção das Unidades Habitacionais Vinculadas ao PMCMV

Com base em dados obtidos junto à construtora, relativas ao ano 2012, o Quadro 4 apresenta a discriminação dos custos atribuídos a cada unidade e a soma de todos os custos de produção divididos pela quantidade de unidades construídas, de forma proporcional à metragem dos seis tipos de unidades disponíveis.

Quadro 4: Detalhamento dos custos envolvidos na construção de unidades habitacionais do PMCMV

Custo com Infraestrutura	
Os custos com infraestrutura se relacionam com o que for necessário para a disponibilização de rede de esgoto, de rede de água potável, de rede de drenagem, de pavimentação de ruas e calçadas e paisagismo, de terraplenagem e de energia elétrica e iluminação pública ao empreendimento como um todo.	
Custo com Habitação	
Custo de complementos	Os custos com complementos são relativos aos de contêineres, de canteiro de obras, de instalações provisórias, de transportes de equipamentos, etc.
Custo do material	Os custos com material são relativos às microestacas, às esquadrias e aos materiais necessários para a construção das unidades habitacionais, geralmente mensurados em unidades.
Custo da mão de obra	Os custos com mão de obra são relativos aos produtos que sejam negociados sem o seu valor de instalação ou elaboração. Para tanto, há a cobrança de valor adicional, geralmente mensurado em horas trabalhadas.
Custos Indiretos e Administração da Obra	
Os custos indiretos e de administração da obra são considerados pela construtora como as despesas operacionais, as despesas administrativas e as despesas para comercialização.	

Fonte: Elaborado pelos autores (2013)

O Quadro 4 detalha os custos envolvidos na construção das unidades habitacionais vinculadas ao PMCMV, de forma que agreguem qualidade de vida à população residente após a efetivação das construções. O item de custos com infraestrutura é extremamente importante nesses tipos de empreendimentos, pois engloba necessidades básicas do ser humano, que são exigidas pelo governo federal e por seus agentes de políticas públicas junto às empresas da construção civil.

A construtora em análise realiza a aquisição de terrenos geralmente sob duas formas: compra um terreno em local que pressupõe de grande valorização para, por exemplo, nos próximos dez anos, construir; ou negocia junto ao vendedor do terreno a cessão deste mesmo em troca de uni-

dades a serem construídas. Esta última forma de negociação faz com que a empresa construtora não necessite se descapitalizar através da aquisição do terreno à vista ou a prazo. Já os custos com habitação são relacionados àqueles que envolvem a construção da unidade habitacional no tocante à sua estrutura construtiva, sendo esta extremamente importante na consideração dos custos envolvidos, pois a falta de controle de estoques ou a má qualidade de material de obra poderá proporcionar prejuízos à empresa construtora (PEYERL, 2007).

Os custos indiretos e com a administração da obra também são componentes da elaboração do orçamento de obra e proporcionalmente importantes, pois nestes são consideradas as despesas operacionais, as despesas administrativas e as despesas para comercialização, ou seja, custos que, se desconsiderados em virtude da eventual falta de conhecimento da sua importância, comprometem o resultado operacional do empreendimento. Nesse contexto, a Tabela 1 evidencia as necessidades de insumos e os valores unitários e totais necessários às habitações com metragens de 30 m² e 40m².

Tabela 1: Planilha resumo da predeterminação dos custos para a construção das 222 unidades habitacionais do PMCMV

	DESCRIÇÃO	QTDES	CUSTOS DIRETOS	VALORES TOTAIS	% TOTAL
1	CUSTOS INDIRETOS INFRAESTRUTURA			84.551,14	0,70%
1.1	TERRAPLENAGEM			40.000,00	0,33%
	Muro de Contenção	1		40.000,00	0,33%
1.2	REDE CLOACAL			44.551,14	0,37%
	Caixa de calçada	222		44.551,14	0,37%
2	CUSTOS INDIRETOS - TERRENO			1.404.000,00	11,67%
3	CUSTOS - HABITAÇÃO			10.547.112,21	87,63%
3.1	CUSTOS INDIRETOS - COMPLEMENTOS			375.500,08	3,12%
	Acompanhamento de Concreto	1		3.500,00	0,03%
	Instalações Provisórias	1		45.000,00	0,37%
	Canteiro de Obras	1		100.000,00	0,83%
	Contêineres	15		24.000,00	0,20%
	Transporte de Equipamentos	1		3.500,00	0,03%
	Apoio à Produção	15		199.500,08	1,66%
3.2	CUSTOS DIRETOS				
3.2.1	CASA MODELO A 1 DORM - 30,00 M ²	88	40.905,69	3.599.700,86	29,91%
	Microestacas	1.886		65.541,66	0,55%
	Esquadrias de Alumínio			203.893,80	1,69%
	Materiais de construção			2.206.300,83	18,33%
	Mão de obra	164.848h		1.123.964,57	9,34%
3.2.1	CASA MODELO B 2 DORM. 40,00 M ²	116	48.961,21	5.679.500,65	47,19%
	Microestacas	3.038		105.589,88	0,88%
	Esquadrias de Alumínio			358.358,80	2,98%

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

	Materiais de construção *			3.455.303,18	28,71%
	Mão de obra	258.170h		1.760.248,79	14,62%
3.2.3	CASA MODELO C 2 DORM. 40,00 M ²	2	50.505,86	101.011,72	0,84%
	Microestacas	52,38		1.820,48	0,02%
	Esquadrias de Alumínio			6.178,60	0,05%
	Materiais de construção *			61.620,87	0,51%
	Mão de obra	4.600 h		31.391,77	0,26%
3.2.4	CASA MODELO D 1 DORM. 30,00 M ²	2	42.450,34	84.900,68	0,71%
	Microestacas	42,86		1489	0,01%
	Esquadrias de Alumínio			4.633,95	0,04%
	Materiais de construção *			52.189,86	0,43%
	Mão de obra	4.000 h		26.587,29	0,22%
3.2.5	CASA MODELO E 2 DORM. 40,00 M ²	8	50.505,86	404.046,91	3,36%
	Microestacas	209,5		7.281,93	0,06%
	Esquadrias de Alumínio			24.714,40	0,21%
	Materiais de construção *			246.483,51	2,05%
	Mão de obra	18.420 h		125.567,07	1,04%
3.2.6	CASA MODELO F 2 DORM. 40,00 M ²	6	50.408,55	302.451,31	2,51%
	Microestacas	157,1		5.461,45	0,05%
	Esquadrias de Alumínio			18.535,80	0,15%
	Materiais de construção *			184.475,81	1,53%
	Mão de obra	13.600 h		92.585,97	0,77%
TOTAL				12.035.663,34	100,00%

Fonte: Elaborado pelos autores (2013)

*ver Quadro 5, a seguir.

O Quadro 5, a seguir, lista os materiais de construção (valorados na Tabela 1) por etapa da obra e listados por lote básico.

Quadro 5: Gastos com materiais e percentuais de custos da construção das unidades habitacionais do PMCMV

Materiais de construção com percentuais de custos:	
Alvenaria estrutural + laje	35%
Cobertura	8%
Instalações elétricas e hidráulicas	22%
Esquadrias	11%
Acabamentos	24%
Total	100%
Materiais - Lote básico	
Quatro esquadrias de tamanho 2,00 x 1,40 m, em 4 folhas (2 de correr), sem bôsculas, em alumínio.	
Quadro janelas de tamanho 1,20 m x 1,20 m em 2 folhas, em perfil de chapa de ferro dobrada	
Quatro portas com fechaduras para portas internas, tráfego moderado, tipo IV (55 mm), em ferro cromado.	
Pisos cerâmicos, piso em laminado de madeira ou piso em manta vinílica (a escolher).	

Bancada de pia branca 2,00 m x 0,60 x 0,02 m.
Placa de gesso liso 0,60 x 0,60 m.
Oito vidros lisos transparentes 4 mm colocado com massa.
Dois galões (3,6L) de tinta látex PVA.
Emulsão asfáltica impermeabilizante.
Fios de cobre antichama, isolamento 750 V, # 2,5 mm ² .
Disjuntor tripolar 70 A.
Bacia sanitária branca com caixa acoplada.
Registro de pressão cromado
Tubos de ferro galvanizado com costura - 2 1/2"
Tubos de PVC-R rígido reforçado para esgoto - 150 mm
Chapa compensada plastificado 18 mm 2,20 x 1,10 m
Aço CA-50 - 10 mm.
Concreto MPA abatimento 5±1 cm., br. 1 e 2 pré-dosado.
Cimento CP-32 II.
Areia média
Brita n° 02.
Bloco cerâmico para alvenaria de vedação 9 cm x 19 cm x 19 cm.
Bloco de concreto sem função estrutural 19 x 19 x 39 cm.
Telha fibrocimento ondulada 6 mm 2,44 x 1,10 m.

Fonte: Dados do estudo (2013)

O cálculo realizado para a obtenção dos custos unitários diretos individualizados para as casas de 30m² e de 40m² obedeceram à proporcionalidade de custo de cada modelo de casa (de A a F), assim como a quantidade de unidades destinadas a cada um desses modelos. Como se observa na Tabela 1, os custos direcionados a construção das habitações comprometeram 87,67 % do custo total da obra, ao passo que os custos indiretos de infraestrutura e aquisição do terreno 12,37%.

5. Análises dos Custos e Discussões

Neste tópico apresentam-se os resultados alcançados com a obtenção dos custos predeterminados, estimados do estudo de caso em pauta. As Tabelas 1 a 4, os cálculos realizados quanto aos gastos com infraestrutura, individualizando-se os valores de acordo com cada tipo de unidade. Na Tabela 2, evidenciam-se tais individualizações conforme suas quantidades estimadas e a necessidade de infraestrutura de muros e calçadas.

Tabela 2: Proporção dos custos padrão com infraestrutura individualizada para cada tipo de unidade

Insumos	Valores Totais	Proporção Custos/Unidades (R\$ e %)			
		30m ²		40m ²	
Descrição	TOTAL				
1 Infraestrutura	R\$ 84.551,85	R\$ 28.607,60	33,83%	R\$ 55.943,75	66,17 %

Fonte: Elaborado pelos autores (2013)

A Tabela 2 indica que as unidades de 40m² se apropriam de maior parte percentual dos custos de infraestrutura, o que transmite à empresa construtora a possibilidade de organizar seus fluxos de caixa de acordo com o cronograma da obra sem ter que dispor de mais recursos financeiros em caixa, de forma intempestiva, pela eventual falta desse controle.

Num segundo momento, evidencia-se na Tabela 3 o cálculo das despesas de acordo com cada item. São eles:

Tabela 3: Predeterminação das despesas administrativas e comerciais (padrão)

Descrição	Valores	Base
Despesas Administrativas	R\$ 10.000,00	\$ por unidade
Despesas Comerciais	5,15%	% do PV
Imposto (ITBI)	1%	por unid

Fonte: Elaborado pelos autores (2013)

Dessa forma, para um cálculo mais preciso, foi necessário especificar as despesas para unidade de 1 dormitório e para unidade de dois dormitórios, respectivamente 30m² e 40m². Quanto as despesas administrativas, não há diferenciação significativa para as unidades. Já para as despesas comerciais, a composição é de 4,15% de despesas com comissões, 0,5% de plantões e despesas comerciais e 0,5% de despesas com cobrança de prestações de clientes, resultando em um total de 5,15% sobre o valor de venda do imóvel. Do mesmo modo o ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) é calculado conforme o valor de venda.

No seguimento, a Tabela 4 evidencia os custos diretos e indiretos deste empreendimento. Os custos indiretos compreendem entre 15% (dois dormitórios) e 17% (um dormitório) do custo total, ou seja, reflexo reduzido no custo das unidades. Assim, percebe-se que os custos indiretos deste empreendimento são relativamente baixos em virtude de controle de gastos realizado pela empresa analisada.

Tabela 4: Custos de produção – Custos padrão estimados (totais e unitários)

Descrição	2 dormitórios	%	1 dormitórios	%
Custos diretos	R\$ 6.487.010,58	85%	R\$ 3.684.601,55	83%
Custos indiretos - complementos	R\$ 1.056.325,88		R\$ 723.173,49	
Custos indiretos - infraestrutura	50.498,43		34.053,42	
Custos indiretos - totais	R\$ 1.106.824,31	15%	R\$ 757.226,91	17%
Custo total	R\$ 7.593.834,89		R\$ 4.441.828,46	
Custo médio total unitário	R\$ 57.529,05		R\$ 49.353,65	

Fonte: Elaborado pelos autores (2013)

O resultado operacional do empreendimento é evidenciado na Tabela 5. Com base nos preços de venda de R\$ 95 mil para as 132 unidades de dois dormitórios e R\$ 83 mil para as 90 unidades de um dormitório, tem-se uma receita bruta de vendas de R\$ 20.010.000 e uma margem de lucro operacional em torno de 22%. Esse percentual se situa acima dos 20% que a construtora determina como necessários para construir um empreendimento civil.

Tabela 5: Demonstração do Resultado Projetada do Empreendimento (com base no custo padrão)

	2 dormitórios (padrão)	1 dormitório (padrão)	Total
+ Receita Bruta de Vendas	R\$ 12.540.000,00	R\$ 7.470.000,00	R\$ 20.010.000,00
- Impostos diretos	-R\$ 125.400,00	-R\$ 74.700,00	-R\$ 200.100,00
= Receita Líquida de Vendas	R\$ 12.414.600,00	R\$ 7.395.300,00	R\$ 19.809.900,00
- Custo dos Produtos Vendidos	-R\$ 7.593.834,89	-R\$ 4.441.828,46	-R\$ 12.035.663,35
= Lucro Bruto	R\$ 4.820.765,11	R\$ 2.953.471,54	R\$ 7.774.236,65
- Despesas Administrativas	-R\$ 1.320.000,00	-R\$ 900.000,00	-R\$ 2.220.000,00
- Despesas Comerciais	-R\$ 645.810,00	-R\$ 384.705,00	-R\$ 1.030.515,00
= Resultado Operacional	R\$ 2.854.955,11	R\$ 1.668.766,54	R\$ 4.523.721,65
= % Resultado Operacional	22,77%	22,34%	22,61%

Fonte: Elaborado pelos autores

Ao considerarem-se valores monetários, tem-se que o resultado operacional das unidades de um e dois dormitórios proporcionam retornos semelhantes à empresa. Isso é relevante, pois as construtoras civis necessitam trabalhar com diferentes tipos de imóveis para que abranjam maior parte do mercado ao disponibilizarem mais opções de compra, para que consigam aproveitar ao máximo as metragens dos terrenos em que constroem e também para se adequarem às obrigadoriedades do governo federal, o qual determina que as construtoras devam trabalhar através de um padrão.

No presente estudo observou-se que o Resultado Operacional (22,61%), um valor muito bom como retorno, comparado, por exemplo, com o rendimento de aplicações financeiras no mercado brasileiro no ano de estudo (2012). Conforme o jornal O Globo Economia, em 2012, o rendimento médio das aplicações em CDB foi de 7%, o Ibovespa - mais importante indicador do desempenho médio das cotações das ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo - fechou o ano em 7,40% e os fundos multimercados, as aplicações tiveram o maior rendimento no ano, renderam uma média de 14,35% (GLOBO, 2012).

De acordo com consulta realizada junto ao engenheiro responsável pelo empreendimento em questão, obteve-se a informação de que o projeto seria colocado em prática, ou seja, as unidades seriam construídas, se o resultado operacional fosse superior a 20%. Assim, este estudo auxiliou na avaliação da empresa, pois, após análise dos custos e despesas ante os valores de venda, chegou-se à conclusão de que o empreendimento tem viabilidade, tanto para unidades de um dormitório quanto para as unidades de dois dormitórios.

Por meio da utilização do custo padrão, verificou-se que os custos diretos de construção das unidades giram em torno 85%, e desse total, 66,25% se referem a material e 33,75% a mão de obra. Para tanto, faz-se necessário controle rigoroso quanto ao material de obra, para evitar desperdícios, pois este item, se não bem administrado e controlado,

pode gerar grandes prejuízos às construtoras em virtude de, por exemplo, furto, falta ou sobra de estoques de materiais de construção. No mesmo sentido, há também a necessidade de que o andamento das obras seja fiscalizado por funcionários de confiança, para que os prazos não sejam extrapolados e os custos de mão de obra não encareçam o empreendimento. Cabe destacar aqui que existe a ligação entre custos e o orçamento, ligação esta feita pelo controle de custos, que, ao aferir os custos das operações, permite a comparação com orçamento original com o efetivamente realizado (MARTINS, 1996, apud PEYERL, 2007). Esse procedimento de acompanhamento deverá ser realizado pela empresa de estudo, através de comparação entre o padrão e o real, com base no método de custeio utilizado pela mesma, avaliando as variações nas quantidades, nos preços e mistas. Atualmente a empresa utiliza o custeio por absorção, porém está avaliando a possível implantação do custeio ABC.

Através da análise dos custos da construtora civil realizada neste estudo, observa-se que a empresa segue uma linha de raciocínio coerente ao ratear os custos indiretos às unidades, atribuindo valores com base nas suas metragens e especificidades da construção.

O estudo dos custos envolvidos em empreendimentos imobiliários se faz importante para a verificação dos reflexos no custo unitário quando, por exemplo, do aumento de valores de matéria prima, de mão de obra (por força de acordos coletivos de trabalho) ou em virtude de eventuais mudanças nos níveis de qualidade exigidos pelo governo federal, fato este que tem estado em discussão com as construtoras pela sua relevância no custo unitário final.

5. Considerações Finais

Os empreendimentos de construção civil possuem um nível significativo de complexidade no tocante à quantidade de variáveis às quais são suscetíveis. Assim, estimar custos nesse ramo de negócio torna-se uma tarefa primordial para a previsão, análise e controle. Nesse contexto, o custo padrão, tomado como base no presente estudo indica o custo que precisará ser alcançado, servindo de embasamento para a construtora avaliar a eficiência da produção e ponderar as diferenças entre o real e o estimado.

Desse modo, entende-se que o controle de custos é imprescindível para as empresas do ramo da construção civil, bem como para outros ramos de negócios, como enfatiza Martins (2010): controlar significa avaliar a realidade, compará-la com o que se esperava, localizar divergências e similaridades, adotar medidas tendo em vista sua correção. O controle deve ser implantado de acordo com a estrutura organizacional empresarial, que pode ser por departamentos, por células de manufatura, etc.

Enfim, todas as empresas devem possuir uma forma de controle. Porém, é necessário que esta forma seja compatível com sua estrutura, até para que não venha a haver despesas desproporcionais superiores às suas reais necessidades. Preceito este que aplica-se perfeitamente à indústria da construção civil. É fato que o setor de construção guarda peculiaridades próprias quanto ao rateio e à apropriação de suas despesas indiretas sobre

sua carteira de obras, especialmente porque as obras, normalmente, podem ser bastante distintas quanto à demanda, como é o caso do PMCMV. Assim, no caso desse tipo de empreendimento, o custo padrão, pode-se ser perfeitamente aplicado para fins gerenciais.

Destaca-se que esse programa do governo federal, de grande impacto econômico-social amplamente divulgado no Brasil, atraiu grande interesse da população, devido ao aumento do poder aquisitivo dos brasileiros e ao acesso ao crédito por parte de parcela significativa da população. Este cenário tem atraído também a iniciativa privada, sobretudo empresas do ramo da construção civil, maiores interessadas na execução das obras proporcionadas pelo programa.

Como o programa tem várias fases de implementação (“MCMV 1” e “MCMV 2”), a busca desse mercado da edificação de unidades habitacionais, direcionadas para a população com renda mensal de até dez salários mínimos, pode ser uma oportunidade comercial atrativa para as construtoras, desde que estas atinjam suas expectativas de retorno sobre o investimento na construção dentro dos fins propostos pelo PMCMV. Assim, torna-se necessário analisar os custos de construção desses empreendimentos, pois se trata de um programa com regras e padrões específicos. Desse modo, esta análise pode propiciar controles e auxiliar na avaliação de redução de gastos desnecessários que impactem diretamente na margem de lucro.

Nesse contexto, este estudo atingiu o seu objetivo, estimando pelo sistema de predeterminação do custo padrão corrente, os custos desse empreendimento imobiliário vinculado ao PMCMV. O custo padrão predeterminado confirmou a pertinência econômica do empreendimento frente a sua receita de vendas estimada, e possibilitará à empresa acompanhar sua execução financeira, propiciando a comparação e o acompanhamento dos seus gastos econômicos, de quantidades de materiais e horas de mão de obra efetivamente incorridos no decorrer da construção.

Dessa maneira, espera-se que este estudo incentive a pesquisa acerca da contabilidade de custos aplicada às empresas de construção civil, sempre com o objetivo de proporcionar melhorias contínuas nas organizações, despertando nos graduandos e, conseqüentemente, nos empresários o interesse pelos instrumentos de gestão de custos na tomada de decisão e controle das operações empresariais.

Sugere-se que futuros estudos sejam realizados para analisar os valores e quantidades efetivamente realizados com o padrão, através de um método de custeio com propósitos gerenciais, tal como o custeio ABC ou o custeio variável, aplicados à construção civil dos projetos como o Minha Casa Minha Vida, bem como a outros tipos de obras.

Referências

- BONDUKI, Nabil. **Política habitacional e inclusão social no Brasil**: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, n.1, p. 71-104, set. 2008.
- BORNIA, Antonio Cezar. **Análise Gerencial de Custo: aplicação em empresas modernas**. Porto Alegre: Bookmann, 2002.
- BRASIL. Presidência da República. **Medida Provisória Nº 514, de 1º de Dezembro de 2010. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, Seção 1 – 2 dez. 2010.
- BRASIL. Câmara dos Deputados do Brasil. Agência Câmara de Notícias: **Déficit Habitacional no Brasil é de 5,5 Milhões de Moradias**. Brasília: 27/04/2011. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/agencia/noticias/>>. Acesso em: 16 junho 2012.
- _____. Agência Câmara de Notícias: **Novas Regras do Minha Casa Minha Vida querem enquadrar construtoras**. Brasília: 27/04/2011. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/agencia/noticias/>>. Acesso em: 16 de junho de 2012.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Concessão de Crédito Imobiliário – Pessoa Física. HH200 versão 004**. Vigência: 13 novembro 2012.
- COOPER, Robin; KAPLAN, Robert S. **Activity-based systems: measuring the costs of resource usage**. Accounting Horizons, September, 1–13, 1992.
- GLOBO. **Infoglobo Comunicação e Participações. O Globo Economia**. 28/12/12. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/economia/poupanca-fecha-2012-com-pior-rendimento-em-45-anos-7156230>>. Acesso em 20 jan. 2013.
- IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Reponderação das estimativas da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD a partir de 2001**. Rio de Janeiro: Diretoria de pesquisas, 19 de agosto de 2009.
- _____. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - PNAD 2011**. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2011/sintese_defaultpdf_domicilios.shtm. Acesso em: 20 nov. 2012.
- MARTINS, Carlos J. V. **Avaliação do risco “a posteriori” no investimento produtivo, vida econômica**. Porto, Portugal, 1996.
- MACHADO, Débora Gomes; SOUZA, Marcos Antônio de. **Análise das relações entre a gestão de custos e a gestão do preço de venda: um estudo das práticas adotadas por empresas industriais conserveiras estabelecidas no RS**. Revista Universo Contábil, ISSN 1809-3337, Blumenau, v. 2, n. 1, p. 42-60, jan./abr. 2006.
- MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de custos**. São Paulo: Atlas, 2010.
- MENEZES, Helder Caldeira. **Princípios de gestão financeira**. 9. Ed. Lisboa: Editorial Presença, 2003.
- NAKAGAWA, Masayuki. **Gestão estratégica de custos: conceitos, sistemas e implementação**. São Paulo: Atlas, 1991.
- PADOVEZE, Clóvis Luís. **O Paradoxo da Utilização do Método de Custeio: Custeio Variável por Absorção**. Revista CRC-SP, ano 4, n. 12, p. 42-58, jun. 2000.
- PEREIRA, Cristiani Savi Mondo; DUTRA, Ademar. **Aplicação do custeio por absorção na formação do preço de venda: um estudo de caso em uma empresa distribuidora de material para a construção civil**. In: XIII Congresso de Contabilidade e Auditoria - ACIM, 2011, Porto. Anais... Porto: ACIM, 2011.
- PEYERL, Fábio Vinícius. **Desenvolvimento de sistema de informações para controle de custos de obras de construção civil**. 12 de abril de 2007. Dissertação de mestrado Construção Civil. Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2007. 94 p.
- SEAE, Secretaria de Acompanhamento Econômico. **Déficit Habitacional no Brasil 2008**. Disponível em: <http://www.seae.fazenda.gov.br/central_documentos/glossarios>. Acesso em: 24 Jun. 2012.
- SILVA, César Augusto Tibúrcio. **Utilização do custeio por absorção para fins gerenciais**. Revista Contabilidade, Gestão e Governança, v. 1, n. 1, 1998.
- WERNKE, Rodney. **Gestão de custos: Uma abordagem prática**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004.