

Perspectivas sobre Habitação Popular

Entenda como esse nicho de mercado pode impactar a sua empresa

Agora é oficial: o Governo Federal anunciou que a Política Nacional de Habitação Popular está sendo reformulada e que, no mês de julho será lançado um novo modelo do programa “Minha Casa, Minha Vida”.

A outra notícia é que a modalidade de [aluguel social](#) é uma das possibilidades que estão sendo analisadas para entrar em vigor.

Se você, gestor da construção civil, quer saber sobre todas essas novidades e entender que impacto elas podem gerar na sua empresa, e em toda a economia brasileira, continue com essa leitura e descubra que todas essas mudanças podem anunciar bons ventos!

Nesse material você irá se atualizar sobre:

- Reajuste de valores de habitação popular em São Paulo
- Critério para existir diferença no valor de habitação popular nacional e estadual
- Objetivo do Programa Habitação de Interesse Social no Brasil
- Diferença entre “HIS” e “HMP
- O que disse o presidente da Caixa sobre o futuro do MCMV, um dos principais financiamentos da habitação popular
- Novidades do Minha Casa, Minha Vida
- Perspectiva para a construção civil
- Um fim próximo para as obras inacabadas
- Como tendências de tecnologia como o BIM também estão presentes na habitação popular

Reajuste de valores de habitação popular em São Paulo

Conforme divulgação feita pelo [Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo](#) (SindusCon-SP), o prefeito do município, Bruno Covas, por meio do Decreto 58.741, de 6 de maio (DOU de 7/5/2019), definiu os seguintes [novos valores de renda familiar para atendimento por Habitação de Interesse Social](#) (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP):

HIS 1: até R\$ 2.994,00

HIS 2: superior a R\$ 2.994,00 e igual ou inferior a R\$ 5.988,00

HMP: superior a R\$ 5.988,00 e igual ou inferior a 9.980,00

Diferença entre reajuste nacional e estadual

A Política Nacional de Habitação Popular tem impacto em nível federal, mas como vimos, o município de São Paulo fez reajuste, e isso é uma prática permitida para todas as cidades.

A engenheira civil, Giseli Barbosa Anversa, explica que, o reajuste é feito em nível nacional, mas que o preço refletido nos Estados sofre mudanças.

Um exemplo claro dessa realidade é a maior tabela de referência para construção civil em obras públicas, que é a do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI).

“Ela tem uma diferença bastante grande, quando se olha os Estados. Vamos supor que, na região Sul, o preço do aço teve um aumento maior do que na região Centro-Oeste.

Essas flutuações regionais devem ser refletidas e, conseqüentemente, implicam em correções distintas por região, pela questão de diferença de preço dos materiais e pela própria mão de obra”

Para ela, outro fator que também é levado em conta, são dos acordos trabalhistas. Por eles serem regionais e, muitas vezes decididos por cidade, isso gera todo um impacto.

“Difícilmente conseguiríamos ter um aumento ou uma correção linear em todo o Brasil. Afinal, o percentual de aumento reflete a realidade daquela região”, explica.

O município de São Paulo, por exemplo, tem uma característica própria. Nele, a faixa de subsídio do Minha Casa, Minha Vida é maior do que para o restante do país. Isso deve-se ao fato de o metro quadrado e a renda per capita serem maiores.

Programa Habitação de Interesse Social: qual o objetivo?

O [Programa Habitação de Interesse Social](#), por meio da Ação Apoio do Poder Público para Construção Habitacional para Famílias de Baixa Renda, objetiva viabilizar o acesso à moradia adequada aos segmentos populacionais de renda familiar mensal de até 3 salários mínimos em localidades urbanas e rurais. O programa, que tem gestão do Ministério das Cidades (MCidades), é operado com recursos do Orçamento Geral da União (OGU).

Você sabe qual é a diferença entre “HIS” e “HMP”?

Segundo o [Guia para aprovação de projetos](#) HIS – HMP da Prefeitura de São Paulo, Habitação de Interesse Social (HIS) “corresponde àquela destinada a família com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou [conveniada ao Poder Público](#), nos termos do disposto no Capítulo IV do decreto 44.667/04”.

E Habitação de Mercado Popular (HMP) “corresponde àquela destinada à família com renda igual ou inferior a 16 (dezesesseis) salários mínimos, de promoção privada, nos termos do disposto no Capítulo VI do Decreto 44.667/04”.

Para ambas as habitações são estabelecidos alguns padrões construtivos, são eles:

Unidade Habitacional HIS - Habitação de Interesse Social

- Destinada a população com renda de 01 a 06 salários mínimos
- Área útil máxima igual a 50,00m², podendo ser acrescida em 30%, desde que garanta condições de acessibilidade e desenho universal;
- No máximo 01 sanitário, podendo ser previstas peças sanitárias em espaços separados;
- Pé-direito mínimo de 2,30m para cozinhas, banheiros e áreas de serviço;
- Pé-direito mínimo de 2,40m para os demais compartimentos;
- No máximo 01 vaga de estacionamento por unidade.
- Terraço não computável 5,00m² máximo
- • Unidade com área de até 65,00m² (Desenho universal - Lei 15.358/11)

Unidade Habitacional HMP - Habitação do Mercado Popular

- Destinada a população com renda de até 16 salários mínimos
- Área útil máxima igual a 70,00m²
- No máximo 02 sanitários.
- Pé-direito mínimo de 2,30m para cozinhas, banheiros e áreas de serviço;
- Pé-direito mínimo de 2,50m para os demais compartimentos;
- No máximo 01 vaga de estacionamento por unidade.

Programa Minha Casa, Minha Vida será mantido

E para sua empresa que tem o MCMV como negócio, uma boa notícia: o governo acredita que o programa seja uma das vertentes para reaquecer o mercado da construção.

O presidente da Caixa Econômica Federal, Pedro Duarte Guimarães, afirmou durante o [Encontro Nacional da Indústria da Construção](#) (Enic 2019), que o [programa Minha Casa, Minha Vida será mantido pelo Governo Federal](#), mas que terá mudanças, e que nada será feito sem que o setor da construção seja ouvido.

Guimarães informou, na ocasião, que a Caixa lançará, em larga escala, um programa de capital de giro, que aquecerá o mercado com cerca de 3,4 bilhões de reais.

A data de lançamento do novo programa não foi informada, mas foi enfatizado pelo presidente, o fato de este capital de giro ser essencial para o setor de construção civil, que poderá contar com uma verba suplementar, podendo auxiliá-la a iniciar 10% de uma obra, ou mesmo, concluí-la.

Entenda o Minha Casa, Minha Vida

O Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) foi lançado em março de 2009 pelo Governo Federal em parceria com estados, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos para permitir o acesso à casa própria para famílias de renda baixa e média (com renda bruta até R\$6.500).

O Programa está ligado à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, que coordena a concessão de benefícios junto à Caixa Econômica Federal, o Banco do Brasil, os governos e entidades locais.

Além dos benefícios para quem quer adquirir um imóvel, a iniciativa também estimulou a cadeia produtiva da Indústria da Construção, gerando emprego e renda para milhares de trabalhadores e um incremento para o comércio, aumentando a oferta de imóveis à venda.

Perspectiva para a construção civil

O reajuste de valores na habitação popular pode ser visto com bons olhos.

"Considero que, para a indústria da construção, pensando nas construtoras e incorporadoras, ele é bastante positivo e tende a movimentar o mercado", analisa Giseli Barbosa Anversa.

Ela frisa que os custos iniciais, pressupostos de referência para a habitação popular estavam bastante defasados.

Como consequência, essa realidade diminuía o interesse das construtoras em trabalhar nesse mercado específico e, diminuía também a qualidade daquele serviço entregue.

"Se eu tenho uma remuneração, um preço de referência mais baixo do que realmente custa para executar, acabo optando, por exemplo, por materiais de pior qualidade, uma mão de obra não tão eficiente, e por processos não tão assertivos.

Isso gera uma perda em cadeia, pois, toda aquela qualidade que, em princípio eu poderia ter, se fosse bem remunerado, abre-se mão em favor de fazer a conta bater entre a receita e a despesa daquele empreendimento", pondera a engenheira.

Quanto ao impacto direto no dia a dia das construtoras e incorporadoras, ela acredita que será um bom chamariz para a retomada do investimento em obras de contratação pública.

Fim das obras inacabadas

O Brasil tem um histórico antigo de obras inacabadas. Nesse sentido, o presente reajuste pode ser o fim desse problema considerado crônico no país.

“A realidade é que, muitas construtoras, naquela ânsia de gerar algum contrato, entram em uma obra pública, e depois percebem que o preço é inexequível, e acabam por abandoná-la.

Um aspecto que é importante ser avaliado, é que muitos editais de licitação, muitas contratações públicas, sofrem desse problema crônico.

Tem-se um custo para elaboração de um edital e depois gerar um contrato. Quando a construtora contratada desiste, aquele custo foi perdido. A partir daí é necessário fazer uma nova licitação, o que reflete em um custo em dobro”, analisa a engenharia civil.

Em sua percepção, a tendência da revisão das tabelas é diminuir esse impacto de novas contratações.

BIM

Você pode se perguntar: o que a metodologia BIM pode ajudar nesse caso?

Se você visa construção com foco na habitação popular, quanto menor o custo da obra mais lucro sua empresa consegue ter, certo?

E é aí que entra o BIM, pois empresas que adotaram essa tecnologia como método de criação de orçamentos e acompanhamento de suas obras desperdiçam menos.

Para evitar desperdícios e obter lucro em suas obras, utilize a [calculadora de desperdício!](#)

A indústria da construção civil está passando por uma revolução tecnológica e, em grande parte, essas mudanças estão acontecendo graças ao uso do sistema [Building Information Modeling](#) (BIM).

Trata-se do que existe de mais moderno quando o assunto é armazenamento e compartilhamento de dados referentes a um projeto arquitetônico.

O [BIM](#) já é uma realidade fora do Brasil e vem crescendo cada vez mais. Essa tecnologia abre uma gama de novidades e temas para se estudar e evoluir na área da construção.

Atualmente as empresas brasileiras que usam essa ferramenta estão voltadas para a parte de modelagem do empreendimento.

Na maioria das vezes são escritórios de arquitetura que, com o sistema, conseguem visualizar todos os passos do empreendimento, desde o seu planejamento.

Funcionamento

O BIM é um conceito originado nos anos 80, mas que só se tornou realidade nos anos 2000.

Com ele é possível controlar o ciclo de vida do projeto, em todas as suas particularidades (arquitetura, elétrica, hidráulica, estrutura, etc), em um único modelo que pode ser acessado e modificado a qualquer momento.

Além disso, diferentemente dos sistemas 2D e 3D mais antigos, como o Autocad ou Sketchup, nele você insere as informações do projeto e o programa vai criando sua visualização 3D.

Isso muda totalmente o processo de produção, pois o modelo deixa de ser o resultado do processo projetual e passa a ser instrumento de trabalho.

Agora, o edifício é uma entidade, e não apenas um conjunto de linhas. Os bloquinhos têm parâmetros com informações que permitem o programa gerar sua visualização por completo.

E a melhor parte: a partir desse modelo 3D, disponibilizado nas diversas etapas de projeto, é possível identificar interferências entre complementares, suprimindo a etapa de compatibilização.

Na prática, isso significa que o desenho 2D, com as informações corretas gera um corte e uma visualização 3D.

Mágico, não? Mas se engana quem pensa que agora os projetistas necessitam de menos conhecimento na hora de desenhar, pois o programa testa, a todo momento, a exequibilidade do projeto.

Logo, a inserção dos atributos errados pode inviabilizar sua construção.

Para se aprofundar sobre o assunto, leia nosso [ebook tudo sobre BIM](#).

Conclusão

Para você que trabalha na indústria da construção e tem a habitação popular como uma das frentes de negócio, ou até como a principal, espero que esse material traga com uma boa perspectiva de futuro.

Vimos que a Habitação Popular brasileira está passando por diversas reformulações e que, ainda 2019, o cenário desenhado é que a indústria da construção civil tenha uma boa retomada.

Essa visão otimista se dá pelo fato de os reajustes nos valores em questão faça com que passe a valer a pena novamente para as construtoras e incorporadoras, assumirem obras públicas.

Tendo em vista que, até em então, os valores, tanto de materiais de construção, quanto de mão de obra, estavam defasados.

A partir dos reajustes, no entanto, o repasse dos valores atualizados passa a entrar em vigor não só em nível federal, mas também, de acordo com a realidade de cada Estado.

Além disso, a Câmara Brasileira da Indústria a Construção (CBIC) tem dedicado esforço junto ao Governo Federal para conquistar mais investimento e incentivos que permitam o reaquecimento da indústria.

Reflexo disso foi a presença e declarações de ministros e do presidente da Caixa Econômica Federal no Encontro Nacional da Indústria da Construção (Enic).

Considerando todas as notícias sobre o tema habitação popular, a melhor opção para sua empresa é se preparar nos âmbitos que envolvem: processos, colaboradores qualificados e engajados, uso de tecnologias (como BIM) e [soluções para gestão](#) que permitam a você e a sua equipe estarem prontos para o futuro próximo de reaquecimento da indústria da construção.

Sienge

Mais que um software, uma Plataforma especialista em gestão de empresas da construção.

www.sienge.com.br

(48) 3027 8110