

ANÁLISE DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO DE APARTAMENTOS DE ALTO PADRÃO EM RELAÇÃO AO SEU PREÇO DE VENDA NA CIDADE DE CASCAVEL-PR

MATHEUS LUIZ ROSSETTO^{1*}, LIGIA ELEODORA FRANCOVIG RACHID²

¹ Engenharia Civil, UNIOESTE, Cascavel-PR. Fone: (45) 3224-6450, matheusrossetto@hotmail.com

² Dr. Professora Engenharia Civil, UNIOESTE, Cascavel -PR. Fone: (45) 9912-8000, ligia.rachid@unioeste.br

Apresentado no
Congresso Técnico Científico da Engenharia e da Agronomia – CONTECC' 2015
15 a 18 de setembro de 2015 - Fortaleza-CE, Brasil

RESUMO: O *boom* na construção civil a partir de 2008 em virtude principalmente de incentivos governamentais, facilitaram a oferta de crédito estimulando os investimentos e com isso o aumento no preço dos imóveis, também pode ser observado na cidade de Cascavel - PR. Com este impulso no setor da construção e possibilidade da ocorrência de especulação no mercado imobiliário segundo especialistas, buscou-se identificar a lucratividade na comercialização de imóveis de alto padrão definido conforme a NBR 12721/2006, na região central da cidade. Estimou-se todos os custos diretos e indiretos envolvidos na construção de um edifício genérico de alto padrão, o custo encontrado foi confrontado com o preço de venda praticado pelo mercado imobiliário cascavelense. Constatou-se a alta lucratividade que existe neste segmento de imóveis, segundo a comparação feita com a margem de lucratividade da tabela do setor que chegou ao valor de 46,98%.

PALAVRAS-CHAVE: Imóveis de alto padrão. Oferta de crédito. Lucratividade

ANALYSIS OF THE COST CONSTRUCTION OF APARTMENTS OF HIGH STANDARD IN RELATION TO THE SALE PRICE IN THE CITY OF CASCAVEL -PR

ABSTRACT: The *boom* in construction from 2008 due mainly to Government incentives, which facilitated lending by stimulating investment and the increase in the price of real estate, which can be observed in the city Cascavel-PR with this momentum in the construction sector and possibility of speculation in the real estate market experts, sought to identify profitability in the marketing of high standard properties defined as the NBR1272/2006, within the region of study set. The study gave raising all direct and indirect costs involved in building a generic building of high standard, the cost found as the methodology was confronted with the selling price of the housing market. In this way it has high profitability that exists in this segment, according to the comparison made with the profit margin of the table 46,98%.

KEYWORDS: Real estate, Credit offer, Profitability

INTRODUÇÃO

O crescimento do setor da construção civil no Brasil foi fomentado pelas linhas de crédito do governo federal, como exemplos, podem ser citados o Programa Minha Casa Minha Vida e o aumento de crédito para os demais padrões de acabamento de construção. O mercado de imóveis de alto padrão na cidade de Cascavel-PR teve além dos incentivos governamentais sua formação ligada colonização.

A estruturação do espaço urbano em Cascavel é uma realidade, porém sofreu diante de problemas com surtos migratórios, como o ocorrido na década de 1970 devido à mecanização agrícola. Essa pressão sobre o uso do solo urbano favoreceu a especulação no mercado de imóveis. As camadas de rendas mais elevadas ocuparam as áreas de prestígio, enquanto que a população mais pobre das grandes cidades, bem como das cidades de médio porte, “fica relegada às zonas pior servida e que, por isso, são mais baratas” (SINGER, 1982, p. 27).

Como afirmam Gonçalves e Reydon (2005), a terra é um bem natural que não pode ser reproduzido e, conseqüentemente, não pode ser criada pelo trabalho, tornando-a um bem escasso e restringindo a sua oferta. Como a oferta é limitada, a demanda acaba por condicionar o preço. Desta forma, estes imóveis logrados na área central podem estar sob influência da especulação, decorrente do crédito facilitado e da euforia do enriquecimento rápido e fácil (RIPPEL e RIPPEL, 2008). Neste sentido com o presente trabalho verificou-se a margem de lucratividade presente em imóveis de alto padrão (apartamentos) comercializados na cidade de Cascavel-PR.

MATERIAIS E MÉTODOS

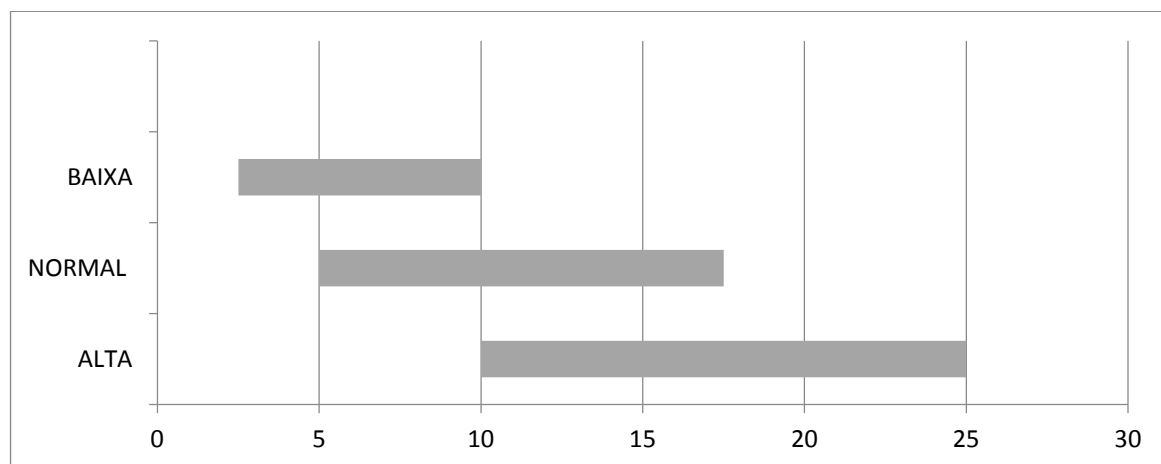
Com o presente estudo verificou-se a lucratividade ocorrida na comercialização dos imóveis de alto padrão (apartamentos) localizados no centro da cidade de Cascavel – PR. Para isto realizou-se o orçamento de uma edificação genérica de alto padrão conforme especificação da NBR 12721/2006. No orçamento consideraram-se os custos diretos, indiretos e o lucro.

As quantidades dos serviços foram levantadas e seus respectivos custos foram estabelecidos conforme a tabela de composições do SINAPI de 08/2014 com a utilização do modelo de planilha discriminada da CEF (Caixa Econômica Federal), com isto se obteve o custo direto da edificação. Considerando-se a nova conceituação de BDI, os itens como mobilização e desmobilização de obra, instalações provisórias e administração local se encaixaram nos custos diretos do empreendimento, sendo seus valores obtidos empiricamente segundo o proposto por Dias (2010, p.31). De posse do custo direto da edificação acrescentou-se o custo do terreno. Os imóveis (apartamentos) de alto padrão inseridos na área de estudo foram levantados e definidos em três faixas de preço por metro quadrado.

Dias (2010) cita que o BDI varia em função do contrato, localização, dificuldades de execução, prazo, volume de faturamento da empresa. Assim para a composição do BDI foram atribuídos os valores e as faixas definidas por Mattos (2006), atribuídos percentuais para cada item que contribui para a formação de preço. A incidência do imposto municipal foi de 3,26% sobre a mão de obra, fixou-se o custo de 40% sobre o valor do custo direto. Os impostos federais que foram computados sobre o preço de venda, foram COFINS 3,0%; PIS 0,65%; IRPJ 1,2% e CSLL 1,08%. A taxa de corretagem foi fixada no valor de 6% e a taxa de comercialização em 1%, ambas sobre o preço de venda do empreendimento.

Para determinação da lucratividade foi isolada a componente lucro da formulação do BDI, onde o índice BDI foi determinado pela relação do preço de venda praticado pelo mercado com o custo do empreendimento. Foram determinados 3 (três) valores para a lucratividades em função da faixa de preço dos imóveis. Encontrada a lucratividade de cada faixa de preço os mesmos foram enquadrados nas as faixas de lucratividade mencionadas por Mattos (2006).

Gráfico 1: Lucratividade



Fonte: Mattos (2006)

Com isso o lucro pode ser calculado segundo a fórmula:

$$Lucro = \left(1 - \left(\frac{1,085}{PI/CE} \right) \right) - 0,132 \quad (1)$$

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Com o aumento dos investimentos no setor da construção civil, veio também o aumento significativo nos preços dos imóveis, até por uma questão de oferta e demanda o que para o presente estudo foi fundamental para verificar se a componente especulação estava presente no mercado imobiliário de apartamentos de alto padrão localizados na região central da cidade de Cascavel – PR.

Desta forma o levantamento dos custos diretos e indiretos da edificação genérica, que se enquadrasse nos quesitos de alto padrão, segundo a NBR 12721/2006 e o valor por metro quadrado dos lotes que compõem a região de estudo, ou seja, estimou-se os custos de produção de uma edificação de alto padrão, inclusive com o preço considerando a localização que reflete na composição final da edificação.

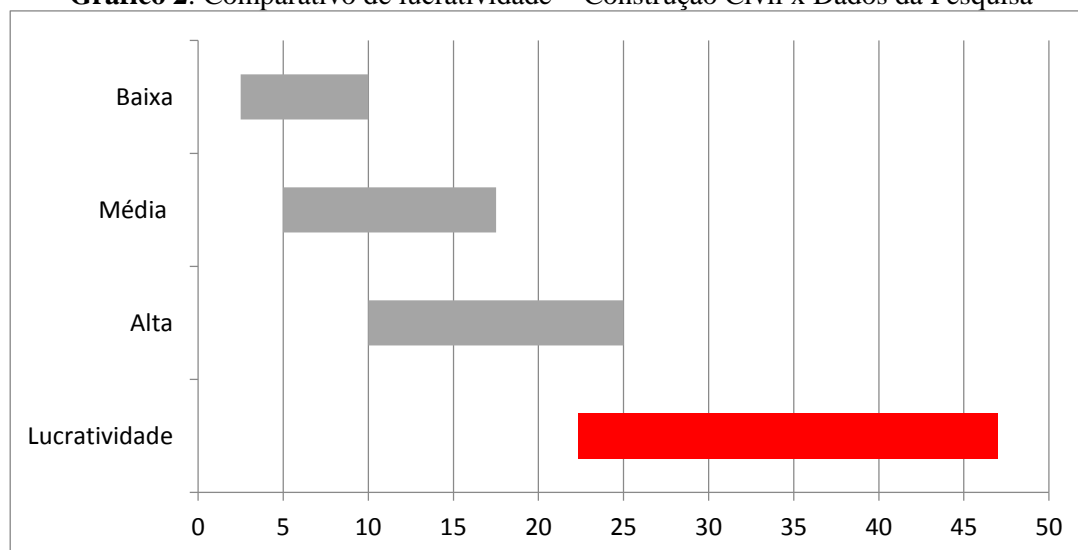
A pesquisa de mercado foi realizada acessando ao portal *online* das imobiliárias da cidade de Cascavel-PR. Na tabulação dos preços das edificações, em relação a sua metragem total, constatou-se que o mesmo apartamento em um dado Edifício, em imobiliárias distintas, apresentou diferença no seu preço de venda de 11,76%. O maior preço encontrado por metro quadrado foi de R\$4.217,25, o preço médio foi de R\$3.267,71 e o menor preço foi de R\$2.306,71. O preço por metro quadrado dos lotes que compõem a região variou de R\$2.000,00 a R\$2.500,00.

Para a construção do empreendimento considerou-se um terreno com área de 1.000m², sendo adotado o maior valor por metro quadrado de terreno, para se criar o cenário mais crítico e oneroso, com o custo do lote para o empreendimento de, R\$2.500.000,00.

O custo direto foi de R\$9.600.699,38 e o custo do terreno de R\$2.500.000,00 tem-se, que o custo do empreendimento foi de R\$11.904867,23. A área da edificação com uma área total de 9.307,14 m² encontrou-se para o menor preço praticado pelo mercado, uma lucratividade de 22,37%, para o preço médio foi de 35,4% e para o maior preço a lucratividade foi de 46,98%.

No Gráfico 3 observou-se a distância da lucratividade com o valor proposto por Mattos (2006), em relação ao que está sendo ofertado pelo mercado.

Gráfico 2: Comparativo de lucratividade - Construção Civil x Dados da Pesquisa



Fonte: Rossetto (2014).

Como exemplificado nas três faixas de lucratividade propostas por Mattos (2006) em comparação com lucratividade obtida no estudo, verificou-se que o menor preço por metro quadrado praticado no mercado remunerou o empresário na faixa da alta lucratividade. Mas o ponto marcante foi que a lucratividade encontrada pode chegar próxima a 100% da lucratividade considerada alta pela bibliografia.

O levantamento de custos comparado com o preço praticado pelo mercado para se determinar a faixa de lucratividade dos empreendimentos, possibilitou a constatação da alta lucratividade envolvida na comercialização destas edificações, o que propiciou uma alta rentabilidade financeira aos investidores do setor em função do risco envolvido com o capital investido.

CONCLUSÕES

Verificou-se um descolamento entre o real preço de venda em relação ao preço de venda praticado pelo mercado imobiliário. O imóvel vendido pelo menor preço proporcionou ao investidor/construtor uma margem de lucro de 22,37%; o preço médio; 35,4% e o imóvel com maior preço totalizou 46,98% de lucro, ou seja, na análise do gráfico de lucratividade, o menor preço pode ser visto com um investimento de alta lucratividade e dentro de uma margem coerente de lucro para a construção civil, diferente do descolamento apresentado pela média e pelo maior preço encontrado.

As duas faixas de maiores preços podem expressar um episódio de especulação imobiliária. Que de acordo com a Real Academia Espanhola (RAE): “a efetivação de operações comerciais ou financeiras como o intuito de obter benefícios”, isto é, o descolamento entre custo de construção e comercialização com o praticado no mercado evidencia a presença da componente especulação.

Diante disso, com o mercado especulando sobre esta categoria de empreendimento o investidor/comprador analisou o mercado de forma que, os crescentes aumentos de preços podem sustentar-se, gerando outros aumentos e assim sucessivamente, concretizando seu investimento. Desconsidera-se, portanto, o descolamento entre os preços de um possível preço justo de comercialização.

REFERÊNCIAS

- Gonçalves, J. C.; Reydon B. P. Dinâmica da Expansão Urbana, Mercado de Terras e Regularização Fundiária. Projeto: Facilitating negotiations over land and water conflicts in latin-american peri urban catchment: combining agent based modeling with role playing game. Unicamp, 2005.
- Mattos, A. D. Como preparar orçamentos de obras: Dicas para orçamentista. Estudo de caso. São Paulo: Editora Pini, 2006.
- Rippel, R.: Rippel, V.C.L. Considerações a respeito das origens, dos acontecimentos e as consequências da crise econômica mundial atual. Informe Gepec, V.12, n 2, jul/dez 2008.
- SINAPI. Índices da construção civil. Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programa_des_urbano/SINAPI/index.asp> Acessado em: Abril de 2014.
- SINGER, P. Economia Política da Urbanização - 14º ed. Ver. - São Paulo: Editora Contexto, 1998.