

A IMPORTÂNCIA DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA PARA A IMPLANTAÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO.

Ana Paula Reis M. de Jesus¹, Patrícia de Sousa Carvalho², Maria Auxiliadora de Aquino Silva³.

¹Faculdade de Engenharias, Arquitetura e Urbanismo, Graduação em Engenharia Civil, Universidade do Vale do Paraíba, Av. Shishima Hifumi, 2911, CEP: 12244-000, Brasil, anapaulareism@hotmail.com

² Faculdade de Engenharias, Arquitetura e Urbanismo, Graduação em Engenharia Civil, Universidade do Vale do Paraíba, Av. Shishima Hifumi, 2911, CEP: 12244-000, Brasil, patriciasousa.c@hotmail.com

³ Faculdade de Engenharias, Arquitetura e Urbanismo, Universidade do Vale do Paraíba, Av. Shishima Hifumi, 2911, CEP: 12244-000, Brasil, mdoraquino@hotmail.com

Resumo – O estudo de viabilidade permite aos investidores a verificação do desempenho econômico, financeiro e de risco do empreendimento, possibilitando constatar sua rentabilidade, antes da implantação do mesmo. Este artigo tem como objetivo mostrar a importância de um planejamento prévio para a construção de um empreendimento, utilizando para tal algumas ferramentas, como a elaboração de orçamento detalhado de custos, bem como o planejamento de recursos financeiros e operacionais.

Palavras-chave: Orçamento, Obra, Viabilidade, Projeto.

Área do Conhecimento: Engenharia Civil

Introdução

A partir dos anos 90, com o fim das altas taxas de inflação, retração do mercado consumidor e de financiamentos, entre outros, as empresas construtoras passam a perceber que somente serão competitivas através da redução de custos e aumento da produtividade (BRASIL, 2003).

Segundo Nogueira (2016), a construção civil no Brasil passou por um grande crescimento em função do déficit habitacional, o que resultou em um acréscimo de novos investidores no mercado imobiliário. Atualmente o setor começou a indicar uma retração, tornando-se necessário a realização de uma avaliação mais profunda de rentabilidade e maior planejamento. Devido à alta complexidade e alto risco financeiro que os empreendimentos imobiliários carregam consigo. Uma eficiente projeção de fluxo de caixa possibilita mensurar o retorno de um projeto, e verificar sua rentabilidade quando comparado com outros investimentos no mercado financeiro. (NOGUEIRA, 2016).

Devido a retração da economia, encarecimento do crédito e a perda da confiança dos consumidores e empresários, reduziu-se o ritmo de comercialização dos imóveis, forçando assim os investidores a adotarem medidas que deem consistência ao negócio e que tornem o empreendimento viável, com menor custo. (NETO, 2016).

Metodologia

Foi realizada pesquisa através de livros, artigos de periódicos e revistas, buscando material que possibilite embasamento teórico sobre a importância do estudo de viabilidade na implantação de um empreendimento, bem como melhores práticas na execução das análises necessárias para este estudo.

Resultados

Para a concepção do estudo de viabilidade de um empreendimento é necessário realizar levantamentos de vários aspectos, tais como: análise de mercado, definição preliminar de prazos, análise de terreno, análise do investimento/financiamento, tipos de serviços que serão realizados, dentre outros. É importante também que os projetistas procurem soluções inteligentes e práticas para os seus projetos, tornando-os economicamente viáveis além de garantir a segurança e qualidade dos mesmos (SILVA, 2011).

Uma das ferramentas utilizadas para o estudo de viabilidade é o orçamento detalhado da obra, que na concepção de Giamusso (1991) significa levantar seu custo da forma mais detalhada possível permitindo a verificação prévia de sua viabilidade.

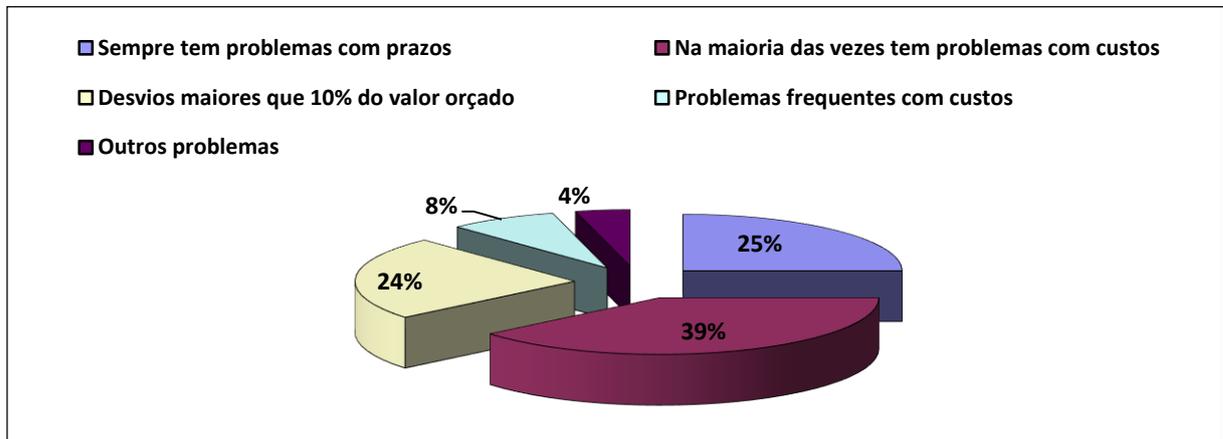
A norma ABNT NBR 12721, que trata da “Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento” define parâmetros abrangentes para o levantamento orçamentário, os quais constam também nos itens descritos por GIAMUSSO (1991) em sua obra “Orçamento e Custos na Construção Civil”. São eles:

- Serviços Técnicos – Vistorias, projetos, orçamentos e cronogramas.
- Serviços Preliminares – Despesas legais, demolições, instalações provisórias, máquinas, ferramentas, administração, limpeza da obra, trabalhos em terra, transporte e afins.
- Infraestrutura e Obras complementares – Compreende escoramentos, rebaixamento de lençóis freáticos, preparo e execução de fundações, reforços e provas de cargas.
- Supra estrutura – Estrutura do edifício, a qual pode ser de madeira, concreto ou metal.
- Paredes e painéis – Compreende paredes e divisórias, esquadrias (metálicas e de madeira) e ferragens, vidros e plásticos, assim como elementos de composição e proteção.
- Coberturas e proteções – Coberturas, impermeabilizações e tratamentos especiais externos (térmicos e outros).
- Revestimentos, forros, elementos decorativos, marcenaria, serralheria e tratamentos especiais – Todos os tipos de revestimentos, forros, marcenaria e serralheria (grades, portões, etc.), pintura e tratamentos especiais externos.
- Pavimentações – Pisos internos e externos.
- Instalações e aparelhos – Instalações hidráulicas, elétrica, telefone, gás, ar-condicionado, elevadores e outros.
- Complementação da obra – Limpeza e calafetagem, complementação paisagística e artística, ligações de água, luz, telefone, esgoto e outras, entrega da obra e despesas eventuais.

Segundo Germano (2014), através do estudo anual realizado pela Project Management Institute (PMI) em cerca de mil empresas brasileiras, foi possível observar a importância da utilização de um estudo detalhado de viabilidade e planejamento. Nas empresas analisadas cerca de 25% relataram problemas com prazos e 71% relataram problemas de custo do projeto. Considerando o percentual relacionado ao aspecto financeiro dos projetos, constatou-se que grande parte das empresas (39%) enfrenta problemas com seus custos na maioria das vezes, e uma parcela menor delas (8%) os caracterizam como sendo problemas frequentes. Além de 24% das organizações registrarem um desvio médio de orçamento maior que 10% do valor inicial. Dentre outros tipos de problemas que as empresas possam vir a enfrentar podem ser considerados os erros de projetos, desvios de fluxo de caixa, alta rotatividade de mão-de-obra, entre outros (Figura 1).

Prazo e custos estão relacionados, uma vez que os empreendimentos que estejam extrapolando o seu prazo acabam exigindo uma quantidade maior de mão de obra e horas extras, a fim de recuperar o atraso do projeto, ou seja, elevam o custo para recuperar o prazo perdido, alterando assim o valor orçado inicialmente (GERMANO, 2014).

Figura 1 – Problemas com custos relatados pelas empresas consultadas.

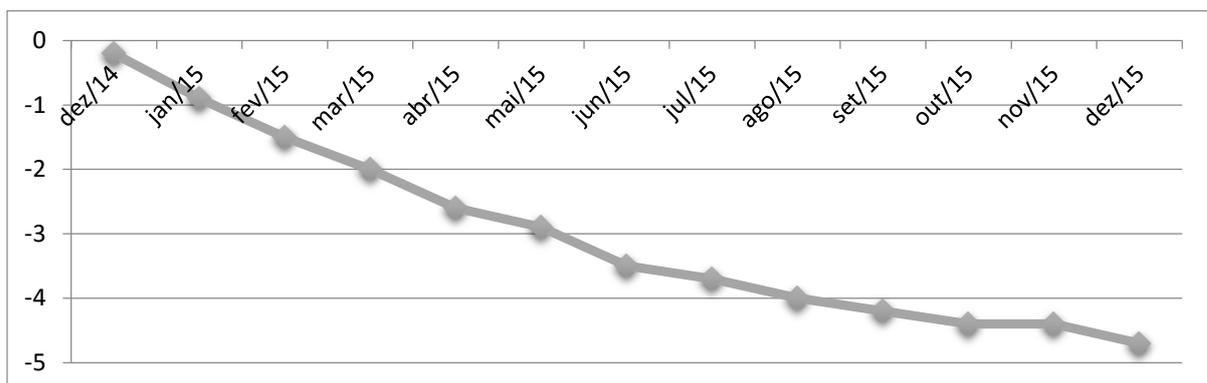


Fonte: (GERMANO, 2014).

Segundo Araújo (2010), na análise de viabilidade econômica, é importante também que os investidores sejam cuidadosos, principalmente devido a atual situação do mercado imobiliário do país. Fatores como inflação, nível baixo da atividade da economia e depreciação no valor dos imóveis, devem ser analisados, a fim de minimizar as variações dos valores estimados, que podem chegar a ser de até 50% ao ano. Evitando assim um resultado inverso do esperado.

A depreciação do valor dos imóveis pode ser verificada em diferentes levantamentos de mercado, como por exemplo, o índice do Banco Central (IVG-R), apurado de acordo com o valor de avaliação dos imóveis residenciais novos e usados, que foram financiados em 11 regiões metropolitanas do País. No ano de 2015 a contração do índice foi de 4,7%, maior desde 2001. Fato que demonstra grande queda se comparado ao ano anterior, quando em 2014 este índice já havia recuado 0,2% (figura 2).

Figura 2 – Depreciação do valor dos imóveis acumulada em 12 meses.



Fonte: Adaptado de Revista "Construção e Mercado" (2016).

Apesar do cenário econômico desfavorável, de acordo com a Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (ABRAMAT, 2016), no mês de junho/2016 houve um aumento de 54% no interesse de empresários em realizar investimentos no setor nos próximos 12 meses; a retomada do crescimento não descarta o estudo de viabilidade e análise do retorno do capital investido.

Discussão

Verificou-se que o orçamento da obra é uma das primeiras informações que o investidor precisa conhecer ao idealizar um empreendimento, sendo a determinação de seu custo indispensável para a conclusão do estudo de viabilidade. (GOLDMAN 2004).

Segundo Gehbauer (2002), a importância do planejamento prévio está no fato de servir como instrumento de gestão e controle de execução. Os prazos indicados no cronograma e os valores previstos no orçamento servirão como parâmetros de controle dos mesmos durante a fase de execução. A rentabilidade do empreendimento, que é o objetivo final do planejamento prévio, resulta do fato de que a redução nos custos de produção obtida através da redução do tempo de execução, será sempre maior que os custos decorrentes do tempo gasto em planejamento.

A etapa de estudo financeiro deve ser bem analisada, e para isso deve-se ter em mente as características do projeto para posteriormente organizar todos os aspectos abrangentes em partes, identificando os serviços e quantificando os insumos, compostos por materiais, mão-de-obra e equipamentos.

Segundo Gehbauer (2002), a concepção de um empreendimento imobiliário, que tenha um grupo de usuários já existente, facilita o estudo de sua viabilidade no que diz respeito à definição das necessidades dos mesmos. A análise de fatores como: a área a ser construída, o padrão de acabamento e equipamentos, auxilia no levantamento de custos, tornando a análise mais precisa e consequentemente, reduzindo os riscos financeiros do negócio.

De acordo com Neto (2016), antes de fazer o lançamento de um empreendimento, é preciso que seja realizada uma pesquisa extensa para avaliar sua viabilidade. Quando uma demanda baixa é verificada nesta etapa, a postergação do projeto ou até mesmo seu cancelamento pode ser justificado. Em momentos de instabilidade política e econômica torna-se ainda mais importante calcular riscos e aproveitar boas oportunidades. (HOLTZ, 2016)

Conforme Goldman (2014) a projeção financeira e o planejamento total de um empreendimento, deve ter a mesma importância que um cálculo estrutural, uma vez que, um erro pode ser a linha divisória na obtenção de lucro ou prejuízo.

Algumas vezes os empreendimentos, que estão na fase de viabilidade não possuem todos os projetos complementares disponíveis (estruturas, instalações especiais), tornando assim impossível a elaboração de orçamentos bem detalhados. Neste caso deve-se fazer o levantamento de custos por estimativas, que é um modelo simplificado para avaliar o valor total do empreendimento.

Conclusão

Conclui-se que um estudo de viabilidade é de suma importância para a implantação de um empreendimento, o que não significa somente planejar os custos da construção em si, mas sim fazer um estudo complexo que abrange todas as fases de seu desenvolvimento, além de aspectos operacionais e financeiros.

No mercado imobiliário é cada vez maior a necessidade de um planejamento mais detalhado antes da implantação de um negócio, visto que, em razão da crise econômica e instabilidade do país, a rentabilidade do empreendimento é incerta e com isso a consideração de riscos acaba tornando-se maior.

Com o presente artigo, pode-se ressaltar a importância do estudo de viabilidade em um setor cheio de incertezas, com alta demanda financeira e resultados de longo prazo. É somente através destes estudos, e de um bom planejamento que é possível evitar problemas futuros que tornem o empreendimento inviável.

Referências

ARAUJO, D. F. **Análise da Viabilidade Econômica de novos projetos**. 2010. Disponível em: <http://br.monografias.com/trabalhos-pdf/analise-viabilidade-economica-novos-projetos/analise-viabilidade-economica-novos-projetos.pdf>. Acesso em: 10 set 2016.

ABRAMAT. **Mais da metade da indústria da construção quer investir em 12 meses**. 2016. Disponível em: <http://www.abramat.org.br/mais-da-metade-da-industria-da-construcao-quer-investir-em-12-meses>. Veículo: UOL – Economia. Acesso em 09 set 2016.



BRASIL. Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior. **O Futuro da Construção Civil no Brasil - Resultado de Um Estudo de Prospecção Tecnológica da Cadeia Produtiva da Construção Habitacional.** Disponível em:

http://alice.desenvolvimento.gov.br/arquivos/dwnl_1196943902.pdf. Acesso em: 09 set 2016.

CICHINELLI, G. **Vocação de empreendimento.** 2009. Disponível em:

<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/31/artigo283455-1.aspx>.

Acesso em: 31 ago 2016.

GEHBAUER, F. **Planejamento e Gestão de Obras: um resultado prático da cooperação técnica Brasil – Alemanha.** 2 ed. Curitiba. Editora CEFET-PR. 2002.

GERMANO, C. **Falha de planejamento nos projetos atrasa e onera obras da copa.** 2014. Disponível em: http://www.aecweb.com.br/cont/m/cm/falha-de-planejamento-nos-projetos-atrasa-e-onera-obras-da-copa_8597. Acesso em: 31 ago 2016.

GIAMUSSO, Salvador E. **Orçamento e Custos na Construção Civil.** 2 ed. São Paulo: Pini, 1991.

GOLDMAN, Pedrinho. **Introdução ao planejamento e controle de custos na construção civil brasileira.** 4. ed. São Paulo: Pini, 2004. p.176.

HOLTZ, F. **Inteligência de mercado é diferencial para superar a crise.** 2016. Disponível em: <http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/negocios/inteligencia-de-mercado-e-diferencial-para-superar-crise-371732-1.aspx>. Acesso em: 22 ago 2016.

NETO, Cunha D. Preços em queda. **Construção e Mercado**, São Paulo. v.69, n.177, p.24-28, 2016.

NOGUEIRA, L. L. **O estudo de viabilidade econômica em projetos de incorporações imobiliárias: uma abordagem simplificada para o modelo de construção a preço de custo.** Disponível em: http://www.techoje.com.br/site/techoje/categoria/detalhe_artigo/1511. Acesso em 31 ago 2016.

SILVA, J. B. V. **Orçamentação e custo de obras civis.** 2011. Disponível em: http://www.ecivilnet.com/artigos/orcamentacao_custos_obras_civis.htm. Acesso em: 27 ago 2016.

SINDUSCON. **Planejamento na construção civil.** Disponível em: http://www.ecivilnet.com/artigos/planejamento_construcao_civil.htm. Revista "Qualidade na Construção". SP – n. 20 - Ano 3 / 1999. Acesso em: 30 ago 2016.