



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ATUARIAIS

**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 DE PORTO ALEGRE.**

Claudio Stern da Cunha Filho

Trabalho de conclusão de curso de graduação,
apresentado ao Departamento de Ciências Contábeis e
Atuariais da Universidade Federal do Rio Grande do
Sul, como requisito para a obtenção do grau de Bacharel
em Ciências Contábeis.

Orientadora: Prof^a Ms. Ângela Rozane Leal de Souza

Porto Alegre
Dezembro/2012

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 de Porto Alegre.

Claudio Stern da Cunha Filho

RESUMO

O mercado de compra e venda de imóveis no Brasil, por força da demanda do Governo em diminuir o déficit habitacional através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e de proporcionar acesso à renda na construção civil, está cada vez mais acirrado e, com isto, leva empresas construtoras a se profissionalizarem para se sustentarem. Verifica-se que as formas de gestão de custos geralmente utilizadas pelas construtoras civis em seus empreendimentos são desprovidas de grande conhecimento técnico e, portanto, poucas vezes apoiadas em métodos de custeio teoricamente embasados. O presente artigo tem a intenção de verificar se os cálculos de custos de um determinado empreendimento de uma construtora situada na região metropolitana de Porto Alegre possuem resultados semelhantes aos encontrados através do método de custeio por absorção, escolhido este por ser aceito pelo fisco, para balanços, pela contabilidade internacional e também por se valer de custos fixos e variáveis. Um controle de custos acompanhado de perto por profissionais tende a corrigir eventuais desvios durante a execução das obras, e assim, diminuir o risco de prejuízo quanto a, por exemplo, material e mão de obra. Chama-se a atenção para a profissionalização do mercado imobiliário brasileiro tanto pela necessidade de construção de casas para a população brasileira, quanto para a contínua geração de emprego e renda, assim como, para que as empresas construtoras sejam saudáveis, ou seja, adepts ao princípio contábil da continuidade.

Palavras-chave: Mercado imobiliário. Construtoras. Custeio por absorção.

ABSTRACT

The real estate market in Brazil is increasingly fierce because of both the Government's demand to reduce the housing deficit through the Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) and to provide access to income in the construction industry. That, in turn, leads construction companies to professionalize to support themselves. It appears that the forms of cost management usually used by civilian contractors on their projects are without great technical knowledge and therefore rarely rely on theoretically grounded costing methods. This article aims to verify if the calculations of costs of a particular project for a builder in the metropolitan region of Porto Alegre have similar results to those found by the method of absorption costing. That method was chosen as it is widely accepted by the tax authorities, for patrimonial balances, by international accounting and also to take advantage of fixed and variable costs. Cost control closely monitored by professionals tends to correct any deviations during execution of works, and so reduces the risk of injury for things such as material and labor. This article brings to attention the professionalization of Brazilian real estate market, both because of the need to build houses for the Brazilian population, and for the continuous generation of employment and income, as well as the need for the construction companies to keep healthy and adept at the accounting principle of continuity.

Keywords: Real estate market. Construction companies. Absorption costing.

1. INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro, desde 2009, tem estado bastante aquecido e proporcionando à realização do sonho da casa própria a milhões de brasileiros, assim como, estendendo 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 grandes construtoras, o mercado forçou a redução no valor final do produto acabado, porém para isto foi necessária a profissionalização do ramo e a busca de novos métodos construtivos mais rápidos, baratos e também uma redução de custos para a conseqüente manutenção de margem de lucro razoável mínima. No entanto, os problemas decorrentes vieram à tona quando das ações judiciais dos proponentes contra as construtoras devido a falhas nos produtos. Diante disto, o Ministério das Cidades decidiu impor regras mais rígidas com a intenção de proteger os consumidores, o que acarretou aumento nos custos de produção de unidades habitacionais. Desta forma, as construtoras se viram diante de obrigatoriedades às quais estas deveriam se adequar caso houvesse a vontade de continuar operando no ramo em questão.

Em virtude das referidas exigências legais, às quais tratam de segurança, infraestrutura básica, lazer e qualidade na construção, a sobrevivência destas empresas se mostrou ameaçada, e então, a solução foi utilizar métodos que proporcionassem maior razoabilidade às decisões de realizar ou não os investimentos. Para isto, verificação de empreendimentos semelhantes na mesma região, pesquisas à população-alvo, tendências do mercado imobiliário, aplicação de métodos de mensuração de custos de produção e de retorno do investimento se fizeram necessários. Assim, a partir deste pré-diagnóstico, a construtora elabora o projeto e, então, parte para a sua execução.

A contabilidade atuante de forma associada à administração e à economia se mostra extremamente importante nos processos decisórios das empresas, pois pode diagnosticar deficiências não percebidas quando das decisões empíricas, sendo na construção civil os custos avaliados têm como produto final o orçamento da obra.

O mercado das construtoras de imóveis, assim como, os demais mercados em que os investimentos são altos, geralmente possuem pequena margem de lucro. Em virtude da

necessidade de tempestividade, eficiência e eficácia nas decisões, o corpo gerencial deve agregar também os conhecimentos técnicos contábil, administrativo e econômico.

O mercado da construção civil de empreendimentos vinculados ao PMCMV obriga que as construtoras sejam ainda mais estruturadas e concisas em seus investimentos, sob pena de, futuramente, vir a prejudicar a própria população em virtude de falha na produção ou até mesmo de prejuízos financeiros.

Desta forma, se faz necessária uma análise individual para cada empreendimento que se pretenda realizar, o que nos remete a analisar e embasar as decisões de acordo com os orçamentos das obras a serem realizadas.

Este estudo objetiva analisar os custos de um empreendimento imobiliário de uma construtora renomada na região metropolitana de Porto Alegre, através de análise conjunta da receita de venda de imóveis e os custos envolvidos na sua construção para avaliar a pertinência e a viabilidade. Este empreendimento possui imóveis vinculados ao PMCMV e destinados às famílias enquadradas em rendas de mais de 3 e até 10 SM.

Assim, este trabalho preocupa-se em analisar o atual cenário habitacional no Brasil, bem como, apontar os aspectos financeiros envolvidos durante a fase de projeto e de elaboração de orçamento de um grande empreendimento habitacional, direcionando-se para a verificação da margem de lucro do empreendedor com base nos aspectos técnicos, de interesse do seu público-alvo, legais, econômicos e, principalmente, financeiros.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. Cenário Habitacional no Brasil

Há algumas décadas, o Brasil desponta como um dos países mais populosos do mundo e com enorme índice de desruralização, porém até há poucos anos sem uma política habitacional de urbanização eficaz que promovesse a diminuição do déficit habitacional¹.

¹ Segundo o relatório Déficit Habitacional no Brasil 2008 do Ministério das Cidades, publicado em abril de 2011, o conceito de déficit habitacional utilizado está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias e engloba aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física. Elas devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio uni familiar), dos moradores de baixa renda com dificuldade de pagar aluguel e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais.

Conforme Bonduki (2008), 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), tivemos de 1950 a 2000 um crescimento de 11 milhões para 125 milhões na população urbana vivente em cidades com mais de 20 mil habitantes.

Verifica-se que o Brasil não possuía políticas públicas às quais 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 estes 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 esta 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.

De acordo com o Relatório Técnico elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) em 2007, ao Sinduscon-SP, o qual trata do déficit habitacional no Brasil, de 2001 a 2006, houve aumento no déficit absoluto, um decréscimo no déficit relativo quando observado o período de 1993 a 2007 (Figura 1), mas este com grande aceleração na diminuição a partir de 2006, após as mudanças nas políticas públicas habitacionais.

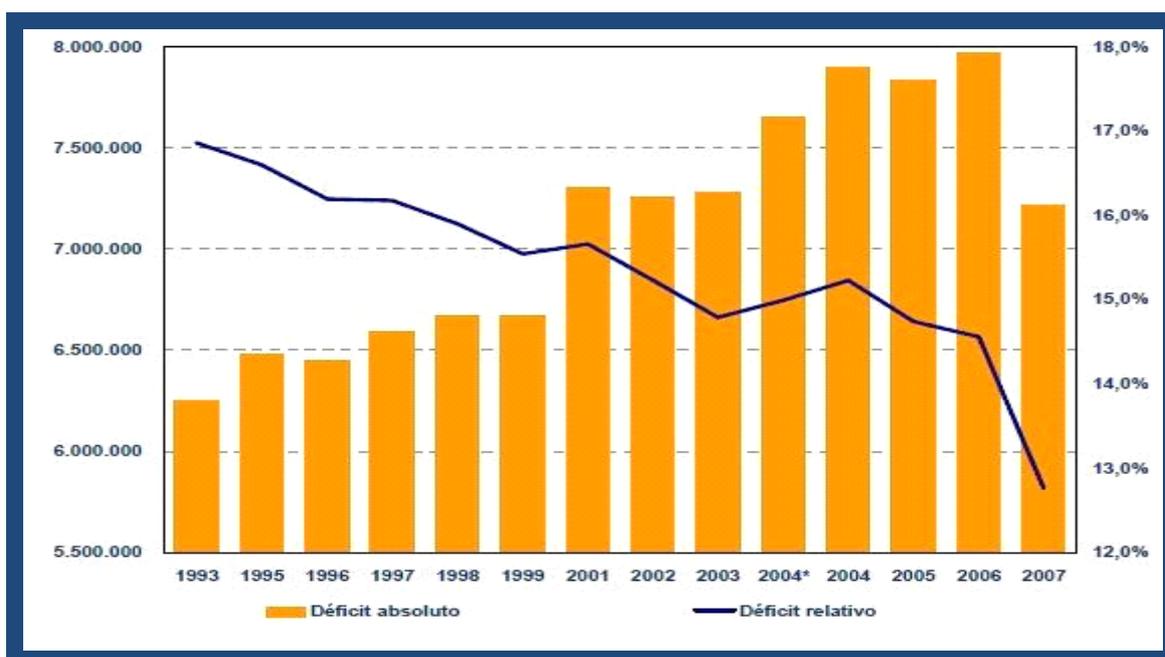


Figura 1 – Evolução do déficit habitacional brasileiro

Fonte: SEAE (2008)

Até o início de 2009, o prazo dos financiamentos, as taxas de juros disponíveis, a falta de subsídio aos consumidores e também, em conjunto, a falta de grandes empreendimentos imobiliários que conseguissem baratear os valores dos imóveis acabavam 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 qual proporciona que principalmente as grandes 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 manter a sua margem líquida de lucro.

Deste 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, mesmo assim pode incorrer problemas quando da disponibilização de produtos de má qualidade. Sendo assim, o Ministério das Cidades estabeleceu novas regras ao 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. Por outro lado, o presidente da Associação Brasileira de Corretores de Imóveis (ABCI), Francisco Zagari Neto, afirmou que tais medidas iriam encarecer os custos de construção, o que conseqüentemente acarretaria aumento no valor unitário habitacional.

Quanto ao número médio de moradores por domicílio, os resultados da PNAD 2011 apontam que este item apresentou queda de 3,3, para 3,2 moradores em média entre 2009 e 2011 (Figura 2).



Figura 2 – Distribuição Percentual dos Domicílios 2009-2011
Fonte: IBGE (2011)

De acordo com a Figura 2, percebe-se que 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.

2.2. Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV

O Governo Federal instituiu em 07 de julho de 2009 a Lei Federal nº 11.977, o denominado 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.

a) Parâmetros Público-alvo Comprador:

RENDA FAMILIAR BRUTA	LOCALIZAÇÃO
De R\$ 465,00 a R\$ 5.000,00	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 01 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).	

Quadro 1 - Parâmetros Público-alvo Comprador

Fonte: Caixa Econômica Federal – Manual Normativo HH200 versão 004.

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.

b) Parâmetros Público-alvo Vendedor Construtora e Imóvel:

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.

Quadro 2 - Parâmetros Público-alvo Vendedor/Construtora
Fonte: Caixa Econômica Federal – Manual Normativo HH200 versão 004.

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 ao 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 demais itens de infraestrutura básicos.

A seguir, o Quadro 3 apresenta 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.

Valor Venal	Localização
Até R\$ 190.000,00	<ul style="list-style-type: none"> • Distrito Federal • Municípios integrantes das regiões metropolitanas ou equivalentes dos estados do Rio de Janeiro e de São Paulo
Até R\$ 170.000,00	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Municípios com população igual ou superior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes
Até R\$ 90.000,00	<ul style="list-style-type: none"> • Demais municípios

Quadro 3 - Enquadramento de valor dos imóveis para o PMCMV
Fonte: Caixa Econômica Federal – Manual Normativo HH200 versão 004.

Há, ainda, o incentivo do governo federal direto às famílias sob a forma de subsídio quando da compra do imóvel, o denominado PMCMV, o qual estabelece regras especiais para atender às 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. Desta forma, o lançamento do PMCMV em 2009 e ampliado em 2010 pretende construir ou reformar 3 milhões de moradias até 2014 para famílias com renda mensal bruta de até 10 SM.

2.3. Método de Custeio por Absorção

Wernke (2004, p. 11 e 12) textualiza custos como,

Gastos efetuados no processo de fabricação de bens ou de prestação de serviços. No caso industrial, são os fatores utilizados na produção como matérias-primas, salários e encargos sociais dos operários da fábrica, depreciação das máquinas, dos móveis e das ferramentas utilizadas no processo produtivo.

Martins (2010) ressalta que a decisão de 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.

Segundo Nakagawa (1991, p.15):

“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 proporcionando aos gerentes que buscam a eficiência das operações de suas áreas funcionais as informações precisas e oportunas 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, se fez a necessidade da aplicação de gestão de mensuração de custos e atividades.

Bornia (2002) *apud* Peyerl (2007) comenta que o custeio por absorção pode ainda ser separado em dois princípios:

- i) Custeio por absorção total;
- ii) Custeio por absorção ideal.

A diferença entre os princípios ocorre no tratamento dos gastos relacionados com desperdícios (perdas). No custeio por absorção total as perdas são incorporadas como custos. Na absorção ideal as perdas são consideradas como despesas do período.

Segundo Martins (2010), o custeio por absorção, também conhecido como custeio integral, “consiste na apropriação de todos os custos de produção aos bens elaborados, e 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. No tipo de empreendimento em questão, o custeio por absorção se aplica perfeitamente em virtude das suas peculiaridades.

O custeio por absorção possui, além do que já foi anteriormente citado, características tais como:

- i) 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;
- ii) 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 fiscal e comercial 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.

3. METODOLOGIA

A elaboração deste trabalho estrutura-se sequencialmente na elaboração do planejamento da pesquisa e do instrumento de pesquisa para obtenção de dados. O instrumento utilizado foi a análise dos custos de uma construtora situada na região metropolitana de Porto Alegre pela reunião dos dados empíricos e científicos obtidos junto à empresa. Assim, esta pesquisa se classifica como quantitativa porque teve o tratamento de dados numéricos relativos ao empreendimento em questão.

O trabalho trata-se de um estudo de caso que envolve um empreendimento habitacional residencial brasileiro vinculados ao PMCMV para famílias de renda bruta mensal entre mais de 3 e até 10 SM. O estudo analisou os custos de construção de um empreendimento habitacional através um estudo específico de determinada empresa com sede e atuação no Rio Grande do Sul.

A coleta de dados do estudo se deu por meio de exame de documentos da empresa (análise documental) e através de entrevista informal junto ao engenheiro responsável pelos custos vinculados ao empreendimento e, assim, possibilitou percepções empíricas do engenheiro (em nome da empresa) e de sua experiência no ramo. Porém, ressalta-se que foi utilizado o exame de documentos e de dados comprováveis e passíveis de avaliação. A coleta de dados foi realizada na sede da empresa.

Em um primeiro momento, houve a compilação dos dados obtidos para que os fatos expostos fossem corretamente apontados e percebidos. Em um segundo momento, procedeu-

se à aplicação do método de custeio por absorção de forma a comparar a análise de viabilidade realizada pela empresa à metodologia de custos embasada cientificamente.

4. ESTUDO DE CASO

Com base em dados obtidos em relatório sintético junto à construtora, tem-se que o controle de custos se dá através de planilhas Excel, nas quais são discriminados todos os gastos pertinentes. O custo a cada unidade atribuído é a soma de todos os custos de produção, e após, dividida pela quantidade de unidades construídas de forma proporcional à metragem dos seis tipos de unidades disponíveis.

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, enfim, aos materiais necessários para a construção das unidades habitacionais. Geralmente mensurado 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.	

Quadro 4: Detalhamento dos Custos Envolvidos

Fonte: Elaborado pelo autor (com base nas informações da construtora objeto de estudo).

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 nestes tipos de empreendimentos, pois engloba necessidades básicas ao ser humano que são exigidas pelo governo federal e por seus agentes de políticas públicas junto às empresas da construção civil.

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.

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.

A Tabela 1 evidencia as necessidades de insumos e os valores unitários e totais necessários às habitações com metragens de 30 e 40m².

Tabela 1: Orçamento da obra fornecido pela empresa construtora.

DESCRIÇÃO	VALORES UNITÁRIOS		VALORES TOTAIS	% TOTAL
	QTDE	TOTAL	TOTAL	
1 INFRAESTRUTURA			84.551,85	1,05%
1.1 TERRAPLENAGEM			40.000,00	0,50%
Muro de Contenção	1		40.000,00	0,50%
1.2 REDE CLOACAL			44.551,85	0,55%
Caixa de Calçada	222		44.551,85	0,55%
2 HABITAÇÃO			6.960.559,57	86,54%
2.1 COMPLEMENTOS			375.500,08	4,67%
Acompanhamento de Concreto	1		3.500,00	0,04%
Instalações Provisórias	1		45.000,00	0,56%
Canteiro de Obras	1		100.000,00	1,24%
Containeres	15		24.000,00	0,30%
Transporte de Equipamentos	1		3.500,00	0,04%
Apoio à Produção	15		199.500,08	2,48%
2.2 CASA MODELO A - 30,00 M2	88	26.482,18	2.330.431,40	28,97%
Micro-estacas	1.886		42.431,40	0,53%
Esquadrias de Alumínio	1		132.000,00	1,64%
Casa 1 Dormitório	88		2.156.000,00	26,81%
2.3 CASA MODELO B - 40,00 M2	116	31.697,29	3.676.885,15	45,71%
Micro-estacas	3.038		68.358,45	0,85%
Esquadrias de Alumínio	1		232.000,00	2,88%
Casa 2 Dormitórios	116		3.376.526,70	41,98%
2.4 CASA MODELO C - 40,00 M2	2	32.697,29	65.394,57	0,81%
Micro-estacas	52,38		1.178,57	0,01%
Esquadrias de Alumínio	1		4.000,00	0,05%
Casa 2 Dormitórios	2		60.216,00	0,75%
2.5 CASA MODELO D - 30,00 M2	2	27.482,18	54.964,35	0,68%
Micro-estacas	42,86		964,35	0,01%
Esquadrias de Alumínio	1		3.000,00	0,04%
Casa 1 Dormitório	2		51.000,00	0,63%
2.6 CASA MODELO E - 40,00 M2	8	32.697,29	261.578,29	3,25%
Micro-estacas	209,5		4.714,29	0,06%
Esquadrias de Alumínio	1		16.000,00	0,20%

Casa 2 Dormitórios	8		240.864,00	2,99%
2.7 CASA MODELO F - 40,00 M2	6	32.634,29	195.805,72	2,43%
Micro-estacas	157,1		3.535,72	0,04%
Esquadrias de Alumínio	1		12.000,00	0,15%
Casa 2 Dormitórios	6		180.270,00	2,24%
3 CUSTOS INDIRETOS E DESPESAS			997.980,00	12,41%
3.1 Custos Operacionais da Obra			743.280,00	9,24%
3.2 Despesas Administrativas da Obra			165.000,00	2,05%
3.3 Despesas para Comercialização			89.700,00	1,12%
TOTAL			8.043.091,42	100,00%
Construção Casas Com Relação Ao Custo Total Da Obra			6.585.059,49	81,87%
Casas Modelos 30m² (1 dormitório)	90 Unid.	26.504,40	2.385.395,75	29,66%
Casas Modelos 40m² (2 dormitórios)	132 Unid.	31.815,63	4.199.663,74	52,21%

Fonte: Adaptado pelo autor (com base no material fornecido pela empresa construtora objeto de estudo)

O cálculo realizado para obtenção dos custos unitários 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 destes modelos.

Como se observa na Tabela 1, que os custos com habitação orçados pela empresa construtora comprometem 86,54% do custo total da obra, ao passo que os custos indiretos e com administração de obra representam 12,41% e os custos com infraestrutura, compreendendo terraplanagem e rede cloacal, apenas 1,05%.

4.1. Análise dos Custos do Empreendimento

Com base no custeio por absorção, apresentam-se cálculos realizados:

- Preço de venda das unidades: um dormitório (R\$95.000,00) e dois dormitórios (R\$83.000,00);
- Quantidade de unidades construídas é igual à quantidade de unidades vendidas, sendo um total de 222 unidades.

Tabela 2: Orçamento de custos diretos de unidades habitacionais.

ORÇAMENTO						
	Volume Produção		Material Direto	Volume Vendas		Preço Venda
2 dormit.	132	R\$	51.115,15	132	R\$	95.000,00
1 dormit.	90	R\$	45.315,71	90	R\$	83.000,00
Unidades	222			222		-

Fonte: Elaborado pelo autor (com base nas informações fornecidas pela construtora).

Os custos diretos indicados na Tabela 2 se referem aos custos diretos de obras de edificação, taxas e despesas legais, custo do terreno, projetos, assessorias e consultorias, custo de áreas de uso comum e lazer, custo de infraestrutura e urbanização e custos financeiros.

Quanto aos gastos com infraestrutura, há a necessidade de individualizar valores de acordo com cada tipo de unidade. Na Tabela 3, evidenciam-se as individualizações dos custos das unidades conforme sua metragem.

Tabela 3: Proporção dos custos com infraestrutura individualizados para cada tipo de unidade.

Insumos	Valores Totais		Proporção Custos/Unidades			
	TOTAL		30m ²		40m ²	
1 Infraestrutura	R\$	84.551,85	R\$ 30.628,37	36,22%	R\$ 53.923,48	63,78%

Fonte: Elaborado pelo autor (com base nos dados do estudo).

A Tabela 3 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 valor em caixa pela eventual falta deste controle.

Tabela 4: Custos Indiretos Fixos, Despesas Administrativas e Comerciais e Impostos

	Valores		Base
Custos Indiretos Fixos (2 dorm.)	R\$	5.475,00	5000+0,5% do PV
Custos Indiretos Fixos (1 dorm.)	R\$	5.415,00	5000+0,5% do PV
Despesas Administrativas	R\$	10.000,00	\$ por unid
Despesas Comerciais		5,15%	% do PV
Impostos (%)		1,00%	% do PV

Fonte: Elaborado pelo autor (dados do estudo).

A Tabela 4 salienta que o cálculo dos custos indiretos fixos efetuados pela empresa construtora destoa do padrão usual, sendo calculados em percentuais de acordo com cada item. São eles:

- Custos indiretos de obra: valor fixo de R\$5.000,00, apesar de o valor real ser um pouco menor, porém bastante próximo;

- Pós-obras: estimado em 0,5% sobre o valor de venda da unidade.

Desta forma, para um cálculo mais preciso é necessário diferenciar CIF para unidade de 1 dormitório entre CIF para unidade de 2 dormitórios, respectivamente, 30 e 40m².

As despesas administrativas são apropriadas ao projeto no valor unitário de R\$10.000,00, o que pode levar a uma margem de erro no resultado operacional do empreendimento.

Quanto ao item despesas comerciais, a composição é de 4,15% de comissão, 0,5% de plantão e despesas comerciais e 0,5% de prestações de clientes, resultando em um total de 5,15% sobre o valor de venda do imóvel.

Tabela 5: Custos de Produção (Totais e Unitários)

	2 dormitórios		1 dormitórios	
Material Direto	R\$	6.747.199,22	R\$	4.078.414,12
Custos Indiretos Fixos	R\$	722.700,00	R\$	487.350,00
Custos Totais	R\$	7.469.899,22	R\$	4.565.764,12
Custo Unitário	R\$	56.590,15	R\$	50.730,71

Fonte: Elaborado pelo autor (dados do estudo).

A Tabela 5 evidencia que os custos indiretos fixos deste empreendimento compreendem entre 9,67% (dois dormitórios) e 10,67% (um dormitório), ou seja, um baixo reflexo no custo unitário das unidades. Assim, percebe-se que os custos indiretos fixos deste empreendimento são relativamente baixos em virtude de controle realizado pela empresa analisada.

Tabela 6: Demonstração do Resultado do Empreendimento (custeio absorção)

	2 dormitório		1 dormitório	Empreendimento
+ Receita Bruta de Vendas	R\$	12.540.000,00	R\$ 7.470.000,00	R\$ 20.010.000,00
- Impostos	-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\$	7.469.899,22	-R\$ 4.565.764,12	-R\$ 12.035.663,34
= Lucro Bruto	R\$	4.944.700,78	R\$ 2.829.535,88	R\$ 7.774.236,66
- 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\$	2.978.890,78	R\$ 1.544.830,88	R\$ 4.523.721,66
= % Resultado Operacional		23,76%	20,68%	22,61%

Fonte: Elaborado pelo autor (com base nos dados do estudo).

O resultado operacional do empreendimento como um todo foi de R\$4.523.721,66 com base em na receita bruta de vendas de R\$ 20.010.000,00, ou seja, 22,61%. Este percentual se situa em cima dos 20% que a construtora determina como necessários para construir um empreendimento civil.

Ao considerarem-se valores monetários, tem-se que o resultado operacional das unidades de dois dormitórios proporciona um maior retorno à empresa do que se através da construção de unidades de um dormitório (uma diferença de R\$1.434.059,10 ou 51,86% maior), porém 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 obrigatoriedades do governo federal, o qual determina que as construtoras devam trabalhar através de um padrão.

5. ANÁLISES E DISCUSSÕES

Através da utilização do método de custeio por absorção, verificou-se que o custo de construção das unidades e complementos é de 86,54% com relação aos custos de infraestrutura, habitação e custos indiretos e administração da obra, sendo que destes, 66,25% se referem a material e 33,75% a mão-de-obra. Para tanto, se faz necessário controle rigoroso quanto ao material de obra, pois podem eventualmente gerar grandes prejuízos às construtoras.

Caso se analise superficialmente os custos de uma unidade, pode-se tomar como base somente o valor de custos diretos de obra, teríamos a ideia que, conforme a unidade de 40m² e 2 dormitórios, a construtora tem lucratividade de 66,41% sobre o valor de venda. No entanto, após análise mais detalhada dos custos envolvidos em um empreendimento, percebe-se que o Resultado Operacional desta unidade é de 23,76%, um valor muito bom como retorno, mas não de acordo com o que o senso comum imagina haver de lucratividade.

Existe uma grande ligação entre custos e o orçamento. Essa ligação é feita pelo controle de custos, que ao aferir os custos reais das operações permite a comparação com orçamento original e aprimoramento de futuros orçamentos (MARTINS, 1996, *apud* PEYERL, 2007).

Através da análise dos custos da construtora civil, observa-se que a empresa, mesmo não adotando um método específico de custeio, segue uma linha de raciocínio coerente ao atribuir os custos às unidades, pois estima o custo total para todas as unidades, atribuindo valores iguais para cada uma dentro das suas metragem e especificidades específicas.

Ao verificar que os custos de material representam 66,37% de todo orçamento previsto para a obra, assim como, há um histórico de construtoras que no passado faliram por prejuízos ocorridos em virtude de, por exemplo, furto, falta ou sobra de estoques. Deste modo, enfatiza-se a importância de que haja um rigoroso controle de materiais.

No mesmo sentido, há a necessidade de que o andamento das obras seja fiscalizado por funcionários de confiança para que os prazos não sejam extrapolados e a mão de obra encareça o empreendimento.

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 construídas, se o resultado operacional fosse superior a 20%. Assim, este estudo auxiliou a avaliação da empresa, pois após análise dos custos e despesas ante os valores de venda, chegou-se à conclusão que o empreendimento tem viabilidade tanto para unidades de um dormitório, quanto para as unidades de dois dormitórios, esta última sendo a mais rentável: 23,76% contra 20,68% da anterior e uma média de 22,61% para o empreendimento como um todo.

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, por força de acordos coletivos de trabalho ou por eventual mudança no nível de qualidade exigido pelo governo federal, fato este que tem estado em discussão com as construtoras pela sua relevância no custo unitário final.

Outro aspecto relevante é o custo do terreno, o qual, neste empreendimento, se comportou entre 15,79% para as unidades de dois dormitórios e 18,07% para as unidades de um dormitório, ou seja, percentuais bastante altos. A construtora em análise realiza a aquisição de terrenos geralmente sob duas formas: compra um terreno em local que pressupõe grande valorização para os próximos, por exemplo, dez anos, para após, construir; ou negocia junto ao vendedor do terreno a cessão deste mesmo em troca de unidades 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).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste estudo percebeu-se que a construtora utiliza os métodos de custeios de forma singela, ou seja, costuma avaliar o potencial de um futuro empreendimento não com base no valor em que precisará vender o imóvel por força dos custos envolvidos. Suas estimativas se dão pela região que irá construir e seu mercado consumidor, para então avaliar se os custos que esta incorre, com base em um padrão de anos de experiência proporcionarão um resultado operacional de, no mínimo, 20%.

Cabe destacar que os empreendimentos de construção civil possuem um nível significativo de complexidade no tocante à quantidade de variáveis às quais são suscetíveis, e assim, estimar custos torna-se uma tarefa considerada de previsão, análise e controle.

Deste 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 conhecer a realidade, compará-la com o que se esperava ser, localizar divergências e tomar medidas visando à sua correção. O controle deve ser implantado de acordo com a estrutura organizacional da empresa, que pode ser por departamentos, por células de manufatura etc.

Enfim, de acordo com a citação acima, todas as empresas devem possuir uma forma de controle, porém esta de forma compatível à sua estrutura, até para que não venham a ter despesas desproporcionais às suas reais necessidades, tendo em vista que a indústria da construção civil caracteriza-se por um sistema de produção distinto da maioria das indústrias.

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.

Esse programa de grande impacto econômico-social, tendo sido amplamente divulgado no Brasil, atraindo grande interesse da população, haja vista o aumento do poder aquisitivo dos brasileiros e o 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 10 (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 MCMV.

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.

Desta maneira, espera-se que este artigo 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 por este instrumento na gestão empresarial.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, N. **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. Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>. Acesso em: 26 de junho de 2012.

BORNIA, A. C. **Análise Gerencial de Custo: Aplicação em Empresas Modernas**. Porto Alegre: Bookmann, 2002.

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/ADMINISTRACAO-PUBLICA/196187-DEFICIT-HABITACIONAL-NO-BRASIL-E-DE-5,5-MILHOES-DE-MORADIAS.html>>. Acesso em: 16 de junho de 2012.

BRASIL. Câmara dos Deputados do Brasil. **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/ADMINISTRACAO-PUBLICA/196189-NOVAS-REGRAS-DO-MINHA-CASA,-MINHA-VIDA-QUEREM-ENQUADRAR-CONSTRUTORAS.html>>. Acesso em: 16 de junho de 2012.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Concessão de Crédito Imobiliário – Pessoa Física**. HH200 versão 004. Vigência: 13/11/2012.

IBGE. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - PNAD 2011**. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2011/sintese_de_faultpdf_domicilios.shtm. Acesso em: 20 de novembro de 2012.

IBGE. **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.

Disponível em:

<<http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/PNAD19082009.shtm>>. Acesso em: 16 de junho de 2012.

MARTINS, Carlos J. V.. **Avaliação do Risco “A Posteriori” no Investimento Produtivo, Vida Econômica**. Porto, Portugal, 1996.

MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de Custos**. São Paulo: Atlas, 2010.

MENEZES, Helder Caldeira. **Princípios de Gestão Financeira**, 9ª Edição, Lisboa: Editorial Presença, 2003.

NAKAGAWA, Masayuki. **Gestão estratégica de custos: conceitos sistemas e implementação**. São Paulo: Atlas, 1991.

PEYERL, Fábio Vinícius. **Desenvolvimento de sistema de informações para controle de custos de obras de construção civil**. 12 de abril de 2007. 94 folhas. Dissertação de mestrado. Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2007.

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.

WERNKE, Rodney. **Gestão de custos: Uma abordagem prática**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

APÊNDICE

VIABILIDADE ECONÔMICA / 2012					
Item	Descrição				
	UNIDADES	1	1	132	
1.	Valor geral de venda (VGV)	2 D – 40,00 m²	R\$ 95.000,00	R\$ 12.540.000,00	
1. 1	Impostos sobre o Faturamento	1,00%	R\$ 950,00	R\$ 125.400,00	
1. 2	COMISSÃO	4,15%	R\$ 3.942,50	R\$ 520.410,00	
1. 3	Custo Direto Obras de Edificação	33,49%	R\$ 31.815,63	R\$ 4.199.663,74	
1. 4	Taxas e Despesas Legais	1,50%	R\$ 1.425,00	R\$ 188.100,00	
1. 5	Custo do Terreno	15,79%	R\$ 15.000,00	R\$ 1.980.000,00	
1. 6	Projetos, Ass. e Consultorias	0,60%	R\$ 566,00	R\$ 74.712,00	
1. 7	Custo Áreas de Uso Comum e Lazer	0,00%	R\$ -	R\$ -	
1. 8	Custo Infra Estrutura e Urbanização	0,43%	R\$ 408,51	R\$ 53.923,48	
1. 9	Custos Financeiros	2,00%	R\$ 1.900,00	R\$ 250.800,00	
1. 10	Custo Indireto Escritório Central	10,53%	R\$ 10.000,00	R\$ 1.320.000,00	
1. 11	Custos Indiretos Obra	5,26%	R\$ 5.000,00	R\$ 660.000,00	
1. 12	Plantão e Despesas Comerciais	0,50%	R\$ 475,00	R\$ 62.700,00	
1. 13	Prestações de Clientes	0,50%	R\$ 475,00	R\$ 62.700,00	
1. 14	Pós Obras	0,50%	R\$ 475,00	R\$ 62.700,00	
	Custo total	76,24%	R\$ 72.432,65	R\$ 9.561.109,22	
MARGEM DE LUCRO			23,76%	R\$ 2.978.890,78	
Item	Descrição				
	UNIDADES	1	1	90	
1.	Valor geral de venda (VGV)	1 D – 30,00 m²	R\$ 83.000,00	R\$ 7.470.000,00	
1. 1	Impostos sobre o Faturamento	1,00%	R\$ 830,00	R\$ 74.700,00	
1. 2	COMISSÃO	4,15%	R\$ 3.444,50	R\$ 310.005,00	
1. 3	Custo Direto Obras de Edificação	31,93%	R\$ 26.504,40	R\$ 2.385.395,75	
1. 4	Taxas e Despesas Legais	1,50%	R\$ 1.245,00	R\$ 112.050,00	
1. 5	Custo do Terreno	18,07%	R\$ 15.000,00	R\$ 1.350.000,00	
1. 6	Projetos, Ass. e Consultorias	0,68%	R\$ 566,00	R\$ 50.940,00	
1. 7	Custo Áreas de Uso Comum e Lazer	0,00%	R\$ -	R\$ -	
1. 8	Custo Infra Estrutura e Urbanização	0,41%	R\$ 340,32	R\$ 30.628,37	
1. 9	Custos Financeiros	2,00%	R\$ 1.660,00	R\$ 149.400,00	
1. 10	Custo Indireto Escritório Central	12,05%	R\$ 10.000,00	R\$ 900.000,00	
1. 11	Custos Indiretos Obra	6,02%	R\$ 5.000,00	R\$ 450.000,00	
1. 12	Plantão e Despesas Comerciais	0,50%	R\$ 415,00	R\$ 37.350,00	
1. 13	Prestações de Clientes	0,50%	R\$ 415,00	R\$ 37.350,00	
1. 14	Pós Obras	0,50%	R\$ 415,00	R\$ 37.350,00	
	Custo total	79,32%	R\$ 65.835,21	R\$ 5.925.169,12	
MARGEM DE LUCRO			20,68%	R\$ 1.544.830,88	