

# Impacto do INCC sobre o setor da Construção Civil

POR **EDUARDO MARQUES**

O Índice Nacional de Custo da Construção da FGV (INCC-FGV), utilizado como referência para reajustes de contratos de compra e venda de imóveis, gera distorções expressivas no setor de construção por não capturar de forma adequada a evolução dos custos de mão de obra, que representam cerca de 55% do referido índice.

Na construção de uma edificação padrão aproximadamente 90% da mão de obra das construtoras é formada por empregados de terceiros, representados por serviços prestados pelas empreiteiras. Dentre estes, há diversos profissionais especializados como assentadores de azulejos, de alvenaria, esquadrias, instalações, gesseiros, armadores de ferros, produtores de fôrmas para concreto, dentre outros. Entre os empregados próprios há também trabalhadores diretamente ligados à construção, como auxiliares e técnicos, além de encarregados, arquitetos e engenheiros. Ao longo do tempo, pode haver significativa diferença entre a variação do custo da mão de obra dos empregados próprios e dos terceirizados. Enquanto o custo da mão de obra dos empregados próprios está vinculado aos acordos sindicais, o custo dos operários terceirizados oscila conforme os ciclos do setor, podendo quadruplicar ou ser reduzido à metade entre as fases de expansão e contração do setor.

Podemos tomar como exemplo a contratação de serviços de assentamento de revestimento cerâmico. Essa atividade envolve várias etapas para que sua execução seja perfeita. Devem-se tomar cuidados com o material, o projeto de paginação, a superfície de assentamento e a finalização do serviço para evitar desperdícios e produzir um trabalho de qualidade. Com isso, faz-se necessário a contratação de um profissional especializado com empreiteiros.

Com número limitado de profissionais, durante um boom imobiliário o custo do assentamento pode dobrar. O aumento do custo do serviço se traduz em aumento da margem do empreiteiro, que leva ao acirramento da concorrência por mão de obra especializada. Nesse contexto, há casos em que um empreiteiro, literalmente, rouba empregados de seu concorrente na porta de uma obra. Outra consequência da restrição de operários especializados é sua substituição por ajudantes não qualificados, o que gera desperdícios e retrabalho, aumentando o custo da obra.

Quanto maior a especialização requerida, maior o potencial aumento de custo. As fôrmas para concreto armado, por exemplo, são elementos fundamentais em uma construção, pois garantem a qualidade da estrutura. Elas são caixas instaladas na obra, cujo material varia conforme o tipo de estrutura, podendo ser fabricadas em madeira, aço, alumínio, papelão ou plástico. Para se obter uma boa estrutura do concreto há uma série de cuidados em sua produção, representando um custo importante em um empreendimento. No auge do último boom imobiliário, durante a execução de uma obra em Brasília, uma construtora carioca teve sua cotação quadruplicada ante o ano anterior e precisou contratar o serviço no Rio de Janeiro por “apenas” o dobro do valor pago no ano anterior.

O componente que afere a evolução do custo de mão de obra no INCC-FGV reflete apenas os acordos salariais do setor, portanto, cobrindo somente a variação do custo da folha salarial com os empregados próprios das construtoras. Por não capturar as flutuações de custo dos demais operários, o índice gera uma série de distorções

para o setor, como situações em que uma construtora pode ter sua falência decretada em pleno ciclo de expansão.

Prática comum no setor é a construtora adotar margem próxima de 10% do custo da obra. Uma vez concluído o acordo com o incorporador e iniciada a obra, um aumento inesperado de 30% da mão de obra pode levar a construtora à falência, como efetivamente levou muitas.

Mas o impacto da distorção produzida pelo INCC-FGV não se restringe ao descasamento do custo da obra para o construtor durante o boom imobiliário. Na fase recessiva do ciclo, a diminuição das obras pode reduzir à metade o custo de mão de obra com terceirizados, queda também não capturada pelo INCC-FGV. Com imóveis entregues aos compradores, a correção de suas dívidas leva o valor do imóvel para patamares superiores aos de mercado, sobretudo, no contexto de queda de preços associada à contração do setor. Isso gera inadimplência e incentivo aos distratos contratuais, com elevado cancelamento de compras de imóveis.

Portanto, fica clara a necessidade de se buscar um indicador que reflita de forma adequada as flutuações dos custos de mão de obra na construção civil.

## APÊNDICE

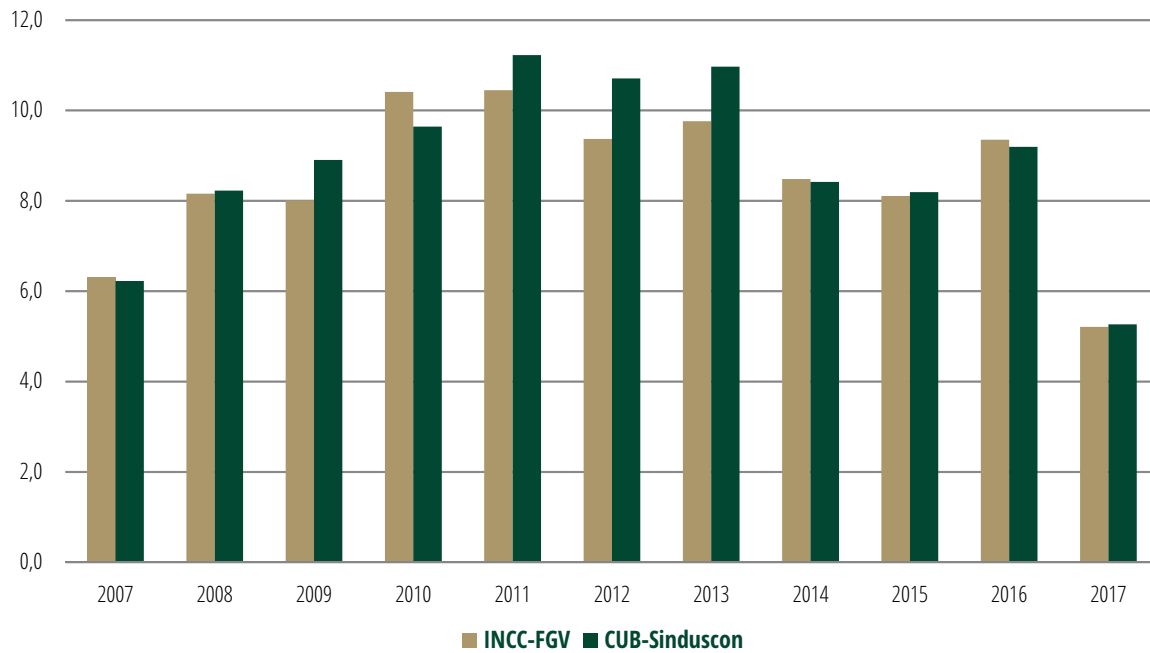
No Brasil há dois importantes índices de preços do setor de construção civil: O Índice Nacional de Custo da Construção calculado pela FGV (INCC-FGV), utilizado como referência para reajustes de contratos de compra e venda de imóveis; e o Custo Unitário Básico calculado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (CUB-Sinduscon); ambos compostos por materiais e mão de obra na construção.

No componente de mão de obra, o Sinduscon é explícito ao considerar as “convenções coletivas de trabalho de cada Sindicato”, enquanto a FGV em nota metodológica afirma apenas que “nessa pesquisa, são obtidos diretamente de fabricantes, atacadistas, construtoras e prestadores de serviços os dados necessários ao acompanhamento de preços e salários.” Entretanto, em consulta ao Núcleo de Relacionamento com Clientes da FGV, obtém-se a informação de que são considerados “os salários pagos por um grupo representativo de construtoras médias e grandes. A pesquisa retrata o mercado formal, em que os salários pagos pelas empresas são em grande medida pautados pelos acordos coletivos.”

De fato, ao comparar os dois índices, fica evidente que a FGV utiliza os acordos coletivos como variação do custo de mão de obra.

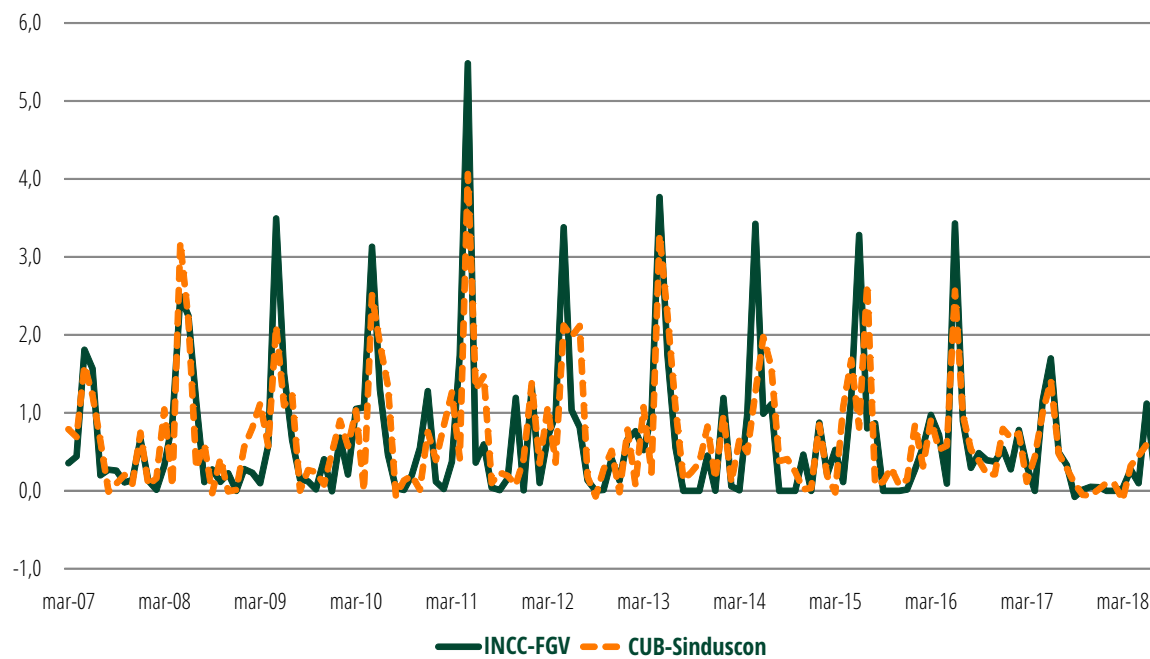
### Mão de Obra na Construção Civil

Variações anuais



### Mão de Obra na Construção Civil

Variações mensais



Todas as opiniões aqui contidas foram elaboradas dentro do contexto e conjuntura do momento em que o relatório foi editado, podendo mudar sem aviso prévio. Algumas das informações aqui apresentadas podem ter sido obtidas de fontes de mercado. Apesar de todo o cuidado em sua coleta e manuseio, o Opportunity não se responsabiliza pela publicação acidental de dados incorretos.