



Programa de Especialização em Gestão de Negócios Imobiliários

Projetos habitacionais de interesse social - a importância dos processos construtivos.

Prof. Renato Vieira

2014





PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV

O programa, na área urbana, é dividido por 3 faixas de renda mensal:

FAIXA 1 - até R\$ 1.600

FAR

FAIXA 2 - até R\$ 3.275

FGTS

FAIXA 3 - até R\$ 5.000

FGTS



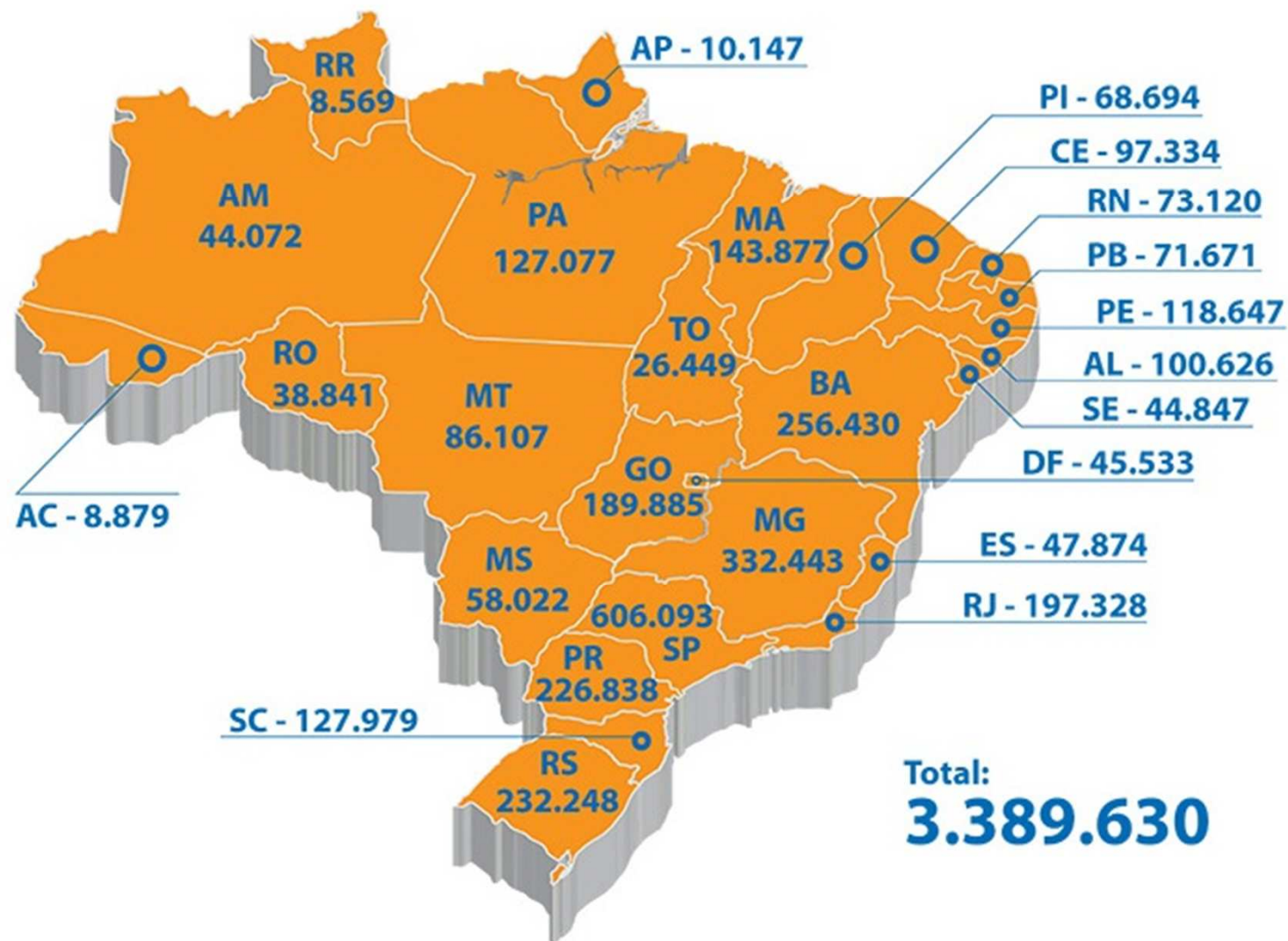
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV

OBJETIVO - reduzir o déficit habitacional

2009 –		Início do Programa
2010 –	MCMV I –	1.000.000 de unidades contratadas.
2011/14 –	MCMV II –	Meta: <u>construir</u> de 2.400.000 de unidades, 60% para a Faixa I

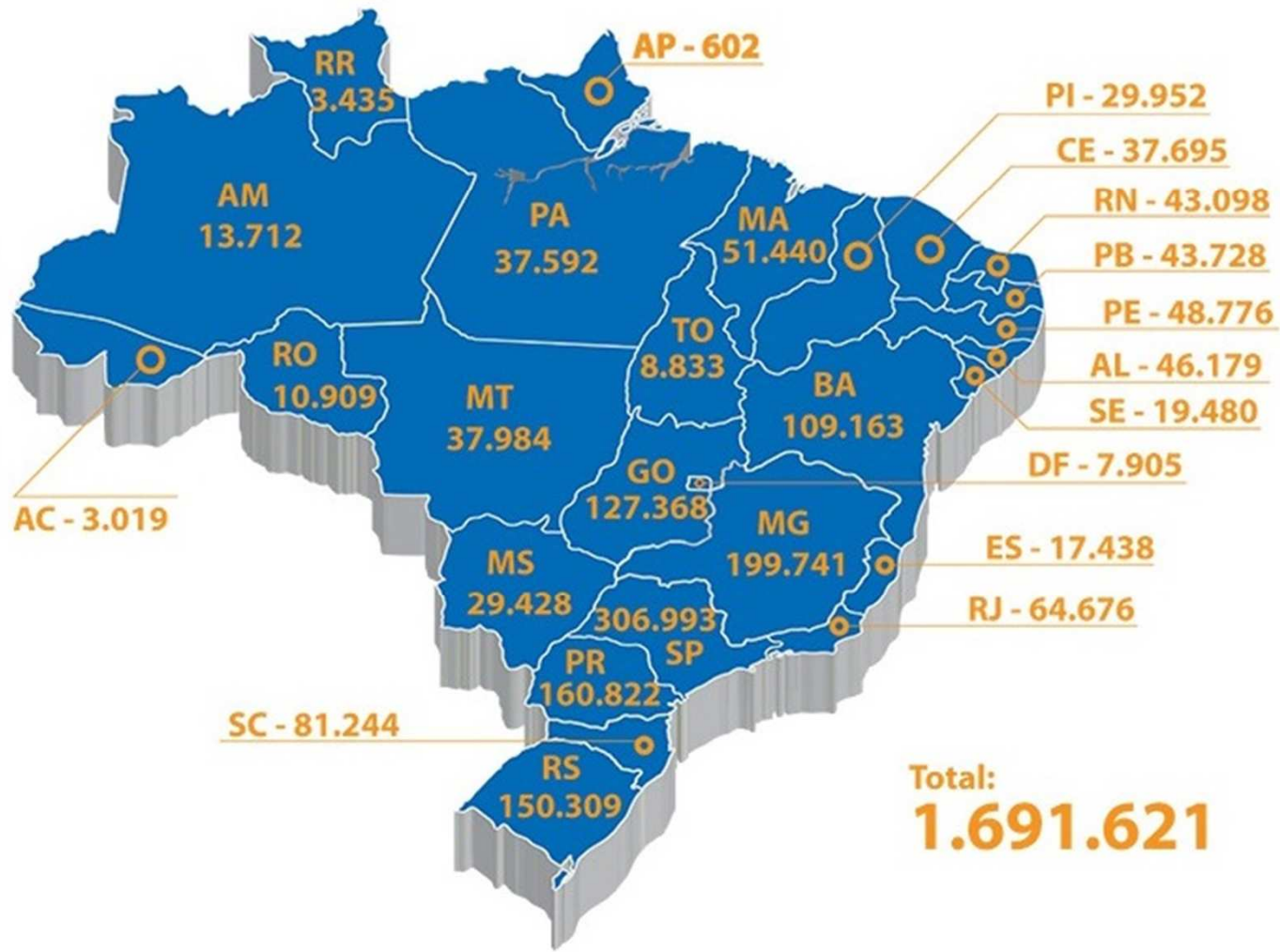
Minha Casa Minha Vida 1 e 2

Total de unidades contratadas até 30/04/2014



Minha Casa Minha Vida 1 e 2

Total de unidades entregues até 30/04/2014



FOTOS E VÍDEO



ALVENARIA ESTRUTURAL



ALVENARIA ESTRUTURAL



ALVENARIA ESTRUTURAL



ALVENARIA ESTRUTURAL



CASA FAIXA 1 PRONTA PARA PINTURA



MCMV – FAIXA 1 -VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO

DOU de 29/08/2012 (nº 168, Seção 1, pág. 50)

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE
ACRE	CAPITAL	R\$ 62.000,00
	INTERIOR	R\$ 60.000,00
TOCANTINS	CAPITAL	R\$ 62.000,00
	INTERIOR	R\$ 60.000,00
BAHIA	CAPITAL	R\$ 64.000,00
	RM SALVADOR	R\$ 64.000,00
	INTERIOR	R\$ 60.000,00
MINAS GERAIS	CAPITAL	R\$ 65.000,00
	RM BH	R\$ 65.000,00
	INTERIOR	R\$ 60.000,00
SANTA CATARINA	CAPITAL	R\$ 64.000,00
	INTERIOR	R\$ 60.000,00



PMCMV – CAPTAÇÃO

Município

>50.000 habitantes
Cadastro no MCidades
Demanda & Interesses

Terreno

Localização
Topografia
Geologia
Preço
Prazo para concretização da compra



PMCMV – ESTUDO DE VIABILIDADE

Comunidade

Características & Expectativas

Meio ambiente

Condicionantes

Compensações ambientais

Licenciamento

Prefeitura

Código de edificações

Código de tributação

TTS & Custos externos

Prazos para aprovação do projeto

MEDIÇÃO DE CONFORTO TÉRMICO

ANDRADINA – SP (14/10/14 ENTRE 14:00 E 14:30)



**Medição na calçada
35°C**



**Casa fechada
27 / 29°C**



PMCMV – ESTUDO DE VIABILIDADE

Legislação trabalhista

Sindicato local / Convenção trabalhista

Assistência médica

Concessionárias dos serviços públicos

Normas

Disponibilidades

Fase de construção

Atendimento aos mutuários

Regime de chuvas



PMCMV – ESTUDO DE VIABILIDADE

Disponibilidades do mercado local

Mão de Obra

Materiais de construção

Obra bruta

Acabamento

Equipamentos



Disponibilidades dos mercados próximos

PMCMV – ESTUDO DE VIABILIDADE

Conclusão do Planejamento Básico

.....

Fluxo de caixa inicial

.....

ANÁLISE DO ESTUDO DE VIABILIDADE

APROVAÇÃO

IMPLANTAÇÃO





APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO DO PROJETO

Aprovação e licenciamento

Prefeitura

MCidades

Órgãos Estaduais

Obtenção do financiamento

CAIXA / BANCO DO BRASIL

ANEEL – início do processo de eletrificação



PLANEJAMENTO EXECUTIVO

FLUXO DE CAIXA POSITIVO CONSTANTE

RESULTADO



CUSTOS DO EMPREENDIMENTO

CUSTO DA EXECUÇÃO

CUSTOS DA ENTREGA

CUSTOS PÓS-OBRA

CUSTOS DA OBRA

CUSTO INDIRETO

CUSTO DIRETO

INFRAESTRUTURA ←

EDIFICAÇÕES ←

CUSTOS IMPREVISÍVEIS

Aumentos de preço – insumos, etc.

Retrabalhos

Ações trabalhistas

Impacto de chuvas

Furtos e vandalismo

CUSTOS DA OBRA

ENTREGA DA OBRA

Baixa e habite-se

Liberações das concessionárias

LO

Vistorias dos mutuários

Cerimónia de entrega...

ATENDIMENTO PÓS-OBRA (0800...)

R\$????.???.???,??



SELEÇÃO DO PROCESSO CONTRUTIVO

OBJETIVOS

QUALIDADE DA OBRA

FLUXO DE CAIXA POSITIVO

RESULTADO



SELEÇÃO DO PROCESSO – FATORES DE DECISÃO

Condicionantes do Licenciamento Ambiental

EXPERTISE DA EMPRESA

Prazo de construção / ritmo de entrega

Disponibilidades

Mão de obra

Materiais

Equipamentos

Outros fatores

SELEÇÃO DO PROCESSO – FATORES DE DECISÃO

BREVE COMPARATIVO	ALVENARIAS	PAREDES DE CONCRETO
Investimento inicial	BAIXO	ALTO
Mão de obra	+	-
Norma Técnica	SIM	SIM
Norma de desempenho	SIM	SIM
Ritmo de construção	LENTO	RÁPIDO
Reboco	SIM	NÃO
Desperdício / entulhos	+	-
Reparos	FÁCIL	DIFÍCIL

Cidade do Kilamba Kiaxi – Luanda – Angola



NORMA DE DESEMPENHO





ABNT NBR 15575 / 2013
EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS – DESEMPENHO
Em vigor desde 19/07/2013

FOCO DA NORMA


COMPORTAMENTO DOS SISTEMAS EM USO

(não a prescrição de como os sistemas são construídos)



ABNT NBR 15575 / 2013
EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS – DESEMPENHO
Em vigor desde 19/07/2013

“As Normas de Desempenho foram estabelecidas buscando o atendimento aos requisitos dos usuários, quanto aos sistemas que compõem as edificações habitacionais, independentemente dos materiais e do sistema construtivo utilizado”.




ABNT NBR 15575 / 2013
EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS – DESEMPENHO

Em vigor desde 19/07/2013

“Sistema: conjunto de elementos e componentes destinados a atender a uma macrofunção que o define”.

Por exemplo:

- *Fundação;*
- *Estrutura;*
- *Pisos;*
- *Vedações verticais;*
- *Instalações hidrossanitárias;*
- *Cobertura.*



ABNT NBR 15575 / 2013
EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS – DESEMPENHO

Em vigor desde 19/07/2013

Vida útil de projeto (VUP): ...período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado...

- *o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis*
- *o estágio do conhecimento no momento do projeto*
- *o atendimento á periodicidade dos processos de manutenção especificados*
- *a correta execução dos processos de manutenção*

ABNT NBR 15575 / 2013
EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS – DESEMPENHO
Em vigor desde 19/07/2013

Tabela C.5 – Vida útil de projeto mínima e superior (VUP) ^a

Sistema	VUP anos		
	Mínimo	Intermediário	Superior
Estrutura	≥ 50	≥ 63	≥ 75
Pisos internos	≥ 13	≥ 17	≥ 20
Vedação vertical externa	≥ 40	≥ 50	≥ 60
Vedação vertical interna	≥ 20	≥ 25	≥ 30
Cobertura	≥ 20	≥ 25	≥ 30
Hidrossanitário	≥ 20	≥ 25	≥ 30

^a Considerando periodicidade e processos de manutenção segundo a ABNT NBR 5674 e especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção entregue ao usuário elaborado em atendimento à ABNT NBR 14037.



MUITO OBRIGADO

renato.vieira@rvconsultor.com.br

31 99715675