



# HABITAÇÕES DO SEGMENTO ECONÔMICO:

Cenário e Desafios do Setor  
e dos Sistemas Cimentícios

MAI 2024

Realização



Coordenação





# SOBRE A PESQUISA

O lançamento em 2023 do novo Minha Casa Minha Vida (MCMV) trouxe maior otimismo para o mercado imobiliário.

Ao mesmo tempo, o setor vem enfrentando desafios, seja pela conjuntura econômica, seja pela mudança nos hábitos das pessoas.

Este estudo *apresenta o atual cenário das Habitações, especialmente do Segmento Econômico, bem como desafios do setor e dos sistemas à base de cimento*

Para isso, foram entrevistados **10 profissionais** influentes e atuantes no segmento de Edificações.

Um questionário semi estruturado foi elaborado, contendo perguntas abertas para captura de respostas espontâneas.

Espera-se que através desta pesquisa seja possível visualizar, de forma qualitativa, as tendências e os desafios para melhoria da competitividade dos sistemas construtivos à base de cimento no segmento de Edificações.







# AGENDA

- 1** Relação dos entrevistados
- 2** Panorama dos Empreendimentos Habitacionais
- 3** Falta de mão de obra qualificada
- 4** Exigências para redução do impacto ambiental

# ENTREVISTADOS

1. Ana Figueiredo | Gerente Técnica de Desenvolvimento | Construtora Pacaembu
2. Armando de Almeida Filho | CEO | Soedil Soteco
3. Alexandre de Rezende | CEO | Encorp Engenharia
4. Daniel Leitão | Diretor de Engenharia | Construtora Capital
5. Fabio Pereira | Diretor de Incorporações | Upper Incorporações e Construções
6. Gregory Lacerda | Gerente Planejamento & Gestão | F.A. Oliva
7. Jessica Dantas | Coord. Qualidade & Desenv. Tecnológico | Cyrela
8. Julio Aguirre | CEO | CIA Casa Construtora
9. Rafael Valadares | Diretor de Engenharia | Direcional
10. Yorki Estefan | Diretor de Engenharia | Conx Construtora e Incorporadora



A wide-angle photograph of a large-scale construction site. In the foreground, there is a dirt road and a metal fence. The middle ground shows several multi-story buildings under construction, with numerous tower cranes of various brands (including Potain) positioned around the site. The background features a clear blue sky and some distant buildings. A large green circular graphic is overlaid on the right side of the image, containing the text.

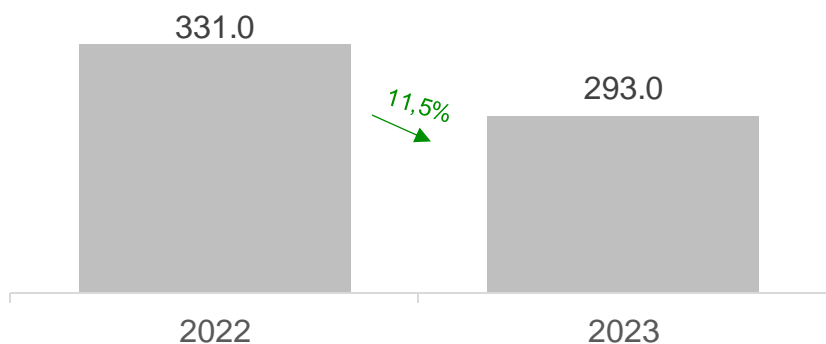
# PANORAMA DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

# Em 2023 o mercado imobiliário brasileiro teve uma redução no lançamento em relação a 2022

# 293

mil unidades habitacionais lançadas em 2023: segmentos econômico, médio e alto

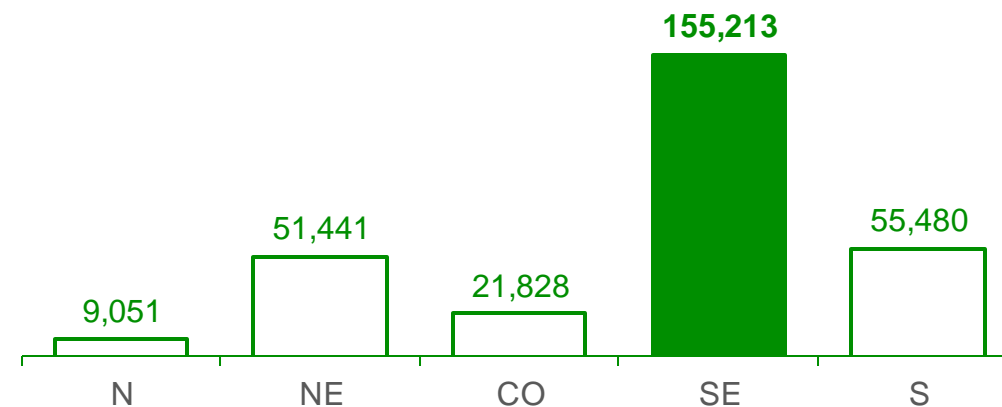
## Lançamentos de Unidades Habitacionais (UH)



Fonte: CBIC

## Lançamento de UH's por Região

Região Sudeste representa 53% de todos os lançamentos habitacionais. Regiões Sul e Nordeste têm volume de UH similares, cada uma tendo participação aproximada de 18%.



# Os empreendimentos do segmento econômico representaram **40% dos lançamentos**

**293 mil** unidades habitacionais lançadas em 2023



**117,4 mil** Minha Casa Minha Vida (MCMV)

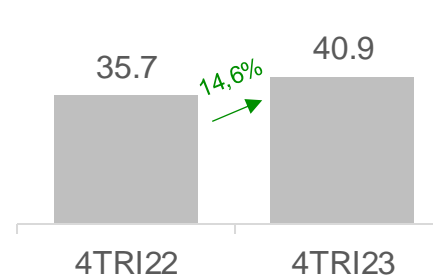


**175,6 mil** Médio e Alto Padrão (MAP)

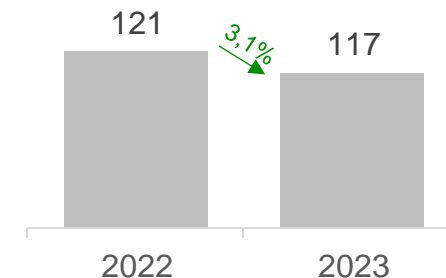
A quantidade de lançamentos no segmento econômico foi menor em 2023 se comparado a 2022. Entretanto, houve uma retomada de lançamento a partir do 2º semestre de 2023, indicando em 2024 mais promissor.

## Lançamentos MCMV (UH)

Lançamentos 4TRI



Acumulado no ano





**Minha Casa  
Minha Vida**

## Mudanças do MCMV em 2023 trazem otimismo para as construtoras

### Principais mudanças do MCMV

- Prioridade para Faixa 1 e ampliação das faixas de renda das famílias
- Aumento do subsídio para aquisição do imóvel
- Redução de juros para financiamento
- Aumento do valor máximo do imóvel
- Fim da exclusividade da Caixa Econômica Federal como operadora do programa
- Aumento da área mínima das UH's



Maior alcance da população a ser atendida



Maior atratividade para as construtoras

### Comparativo Casa Verde Amarela x MCMV 2023

Faixa/ Grupo	Faixas de Renda Familiar		Limite do valor do imóvel		Subsídio		Taxa de juros/ano mínima	
								
1	Até R\$ 2,4 mil	Até R\$ 2,64 mil	R\$ 209 mil	R\$ 264 mil	R\$ 47,5 mil	R\$ 55 mil	4,25%	4,0%
2	R\$ 2,4 mil a 4,4 mil	R\$ 2,64 mil a 4,4 mil	R\$ 209 mil	R\$ 264 mil	R\$ 29 mil	R\$ 55 mil	4,75%	4,75%
3	R\$ 4,4 mil a 8 mil	R\$ 4,4 mil a 8 mil	R\$ 264 mil	R\$ 350 mil	Sem subsídio	Sem subsídio	7,66%	7,66%



# Alguns números do MCMV

## ORÇAMENTO 2024



**R\$ 8,9 bi**

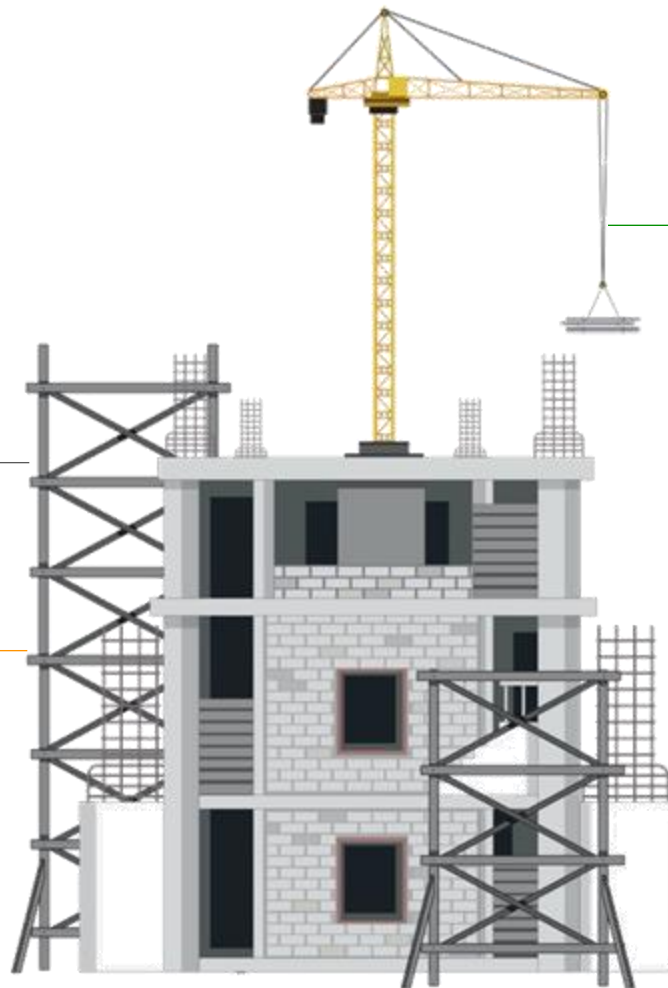
Orçamento do governo para o Programa MCMV

## PRIORIZAÇÃO



Regiões Norte e Nordeste terão menores taxas de juros.

Regiões com maior déficit habitacional e maior taxa de população carente.



## FAIXA 1: FOCO DO PROGRAMA

**2**  
milhões

É a estimativa da quantidade de obras contratadas até o fim de 2026

**50%**

Dos financiamentos serão destinados para famílias que se enquadram na Faixa 1

## AUMENTO DAS ÁREAS

Área mínima das unidades será de:



**40m<sup>2</sup>**

para casas. Antes: 36 m<sup>2</sup>



**41,5m<sup>2</sup>**

para apartamentos. Antes: 39m<sup>2</sup>

# EXPECTATIVAS do setor para os próximos 3 ANOS



## Aumento da demanda

Construtoras estão otimistas com o setor de Edificações, com expectativas de:

- Aumento no volume de obras no segmento econômico, especialmente nas faixas de menor renda
- Maior interesse de construtoras de pequeno e médio porte atendendo o MCMV



## Maior exigência por qualidade

Em resposta às críticas sobre a qualidade das casas construídas como parte do Programa MCMV, o governo pode implementar medidas para melhorar a qualidade das casas no futuro.

“ O MCMV melhorou assim que subiu os preços. A minha empresa tem hoje cerca de 30% do seu portfólio no MCMV e quer voltar a ter 50%. ”

“ O MCMV melhorou 100%. Antes o mercado era para as grandes construtoras, agora a volta do faixa 1 abriu o mercado para as pequenas construtoras. ”

“ O MCMV está ótimo. Vejo que abriu espaço para construtoras de todos os tamanhos ”



# Principais DESAFIOS do setor

A atual demanda de obras, aliada à conjuntura social e econômica, vêm impondo desafios no setor, dentre os quais se destacam:



## CARÊNCIA de MÃO DE OBRA QUALIFICADA

A falta de mão de obra qualificada **em todos os níveis** do processo de construção vem impactando em:

- Qualidade na execução
- Produtividade abaixo do desejado
- Custo de produção acima do previsto

“A escassez da trabalhadores na Construção Civil está em todos os níveis: área técnica, corporativa e obra. E a qualidade piorou muito quando comparada há anos atrás.”



## MAIOR EXIGÊNCIA para REDUÇÃO DO IMPACTO AMBIENTAL

A construção civil é reconhecida como grande geradora de impactos ambientais, tendo recebido críticas em relação aos desperdícios de matéria-prima e insumos.

Para financiamento dos empreendimentos, haverá exigências para tratamento de resíduos da obra, visando reduzir o impacto Ambiental.

“Hoje, há fundos internacionais com preocupação sobre o tema Meio Ambiente. Privilegiam as empresas que comprovem ações no tema, oferecendo juros menores.”



**FALTA DE MÃO DE  
OBRA QUALIFICADA**





## O desafio da falta de mão de obra qualificada no setor da construção

### Contexto

#### Baixa atratividade

Canteiro de obras são associados a trabalho pesado em ambientes hostis, com pouca atratividade, principalmente para os mais jovens.

#### Envelhecimento da mão de obra

Uma das conseqüências da baixa atratividade é o aumento da idade média dos profissionais do setor, o que pode ser gargalo caso os serviços continuem exigindo esforço físico.

#### Ensino superior mais acessível

Houve aumento na oferta de cursos de nível superior, especialmente na modalidade EAD. De acordo com ABMES (Assoc. Brasil. de Mantenedoras de Ensino Superior) em 2020 os cursos EAD representaram 61% do total de novas matrículas.

### Conseqüências

#### Aumento de custo

Para reter a mão de obra e profissionais mais qualificados as empresas têm aumentado os salários.

#### Menor produção

Há construtoras operando com quantidade de colaboradores inferior ao planejado, devido a dificuldade em preencher as vagas.

#### Atraso no cronograma

Construtoras estão enfrentando atraso no cronograma de empreendimentos em andamento, chegando a adiar a entrega em algumas situações.

### Rotas adotadas para mitigar

#### Qualificação da mão de obra

Entidades como SENAI, Sinduscon e algumas construtoras têm desenvolvido programa de capacitação aos operários.

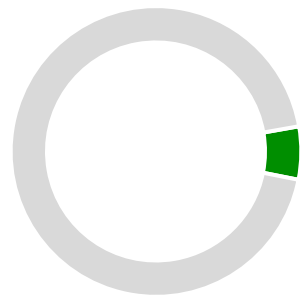
#### Parcerias de longo prazo

Construtoras de maior porte têm fechado parcerias de longo prazo com empreiteiros chaves para minimizar o impacto da falta de mão de obra.

#### Busca por novas tecnologias

Tecnologias mais industrializadas e com menor uso da mão de obra têm sido a busca e o desejo das construtoras. Atualmente o custo tem sido a principal barreira para a adoção.

A Construção Civil representa hoje



**5,9%**

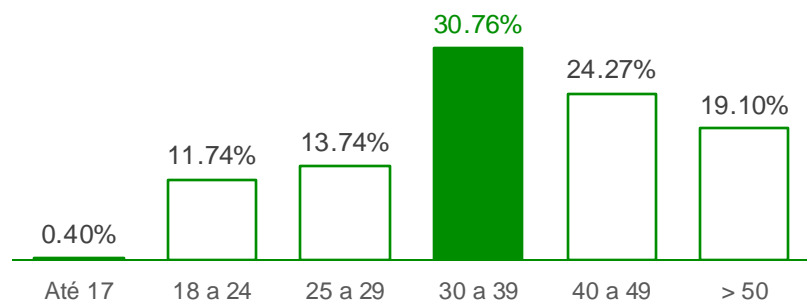
Dos empregos formais no Brasil

Que equivale a

**2,6 milhões**



### Trabalhadores formais da Construção: distribuição por faixa etária em 2021



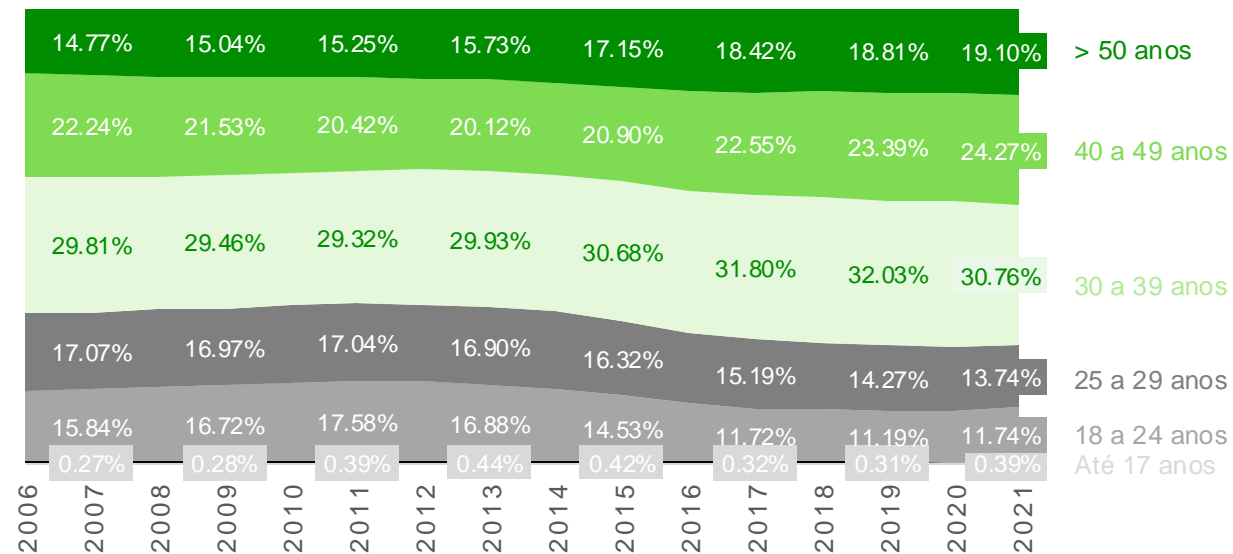
Fonte: Rais

## A MÃO DE OBRA DA CONSTRUÇÃO VEM ENVELHECENDO



Em 2011 a parcela acima de 40 anos representava 35,6% do total. Em 2021 esse valor passou para **43,4%**.

### Trabalhadores formais da Construção: evolução da distribuição por faixa etária



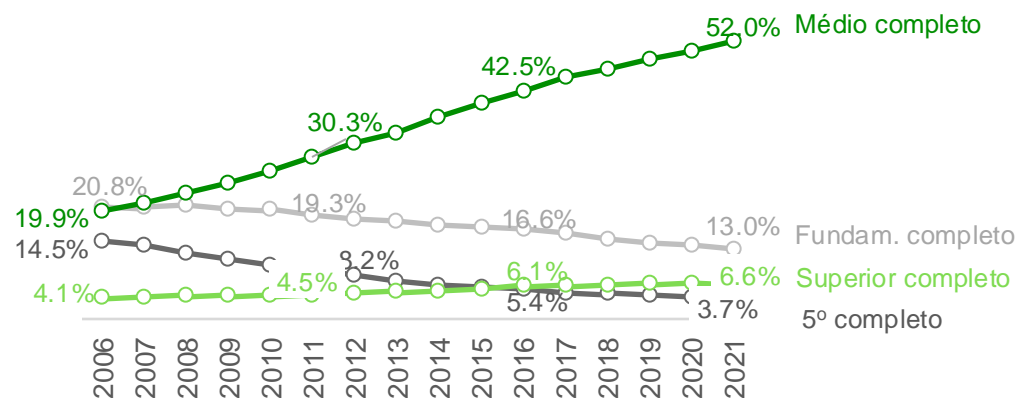


# 7 em cada 10 construtoras sofrem com a escassez da mão de obra

Enquete CBIC realizada em maio de 2023 com 800 empresas

Os profissionais vêm melhorando seu nível de escolaridade → piora atratividade para atuar no setor

Grau de instrução dos trabalhadores da construção



Fonte: Rais

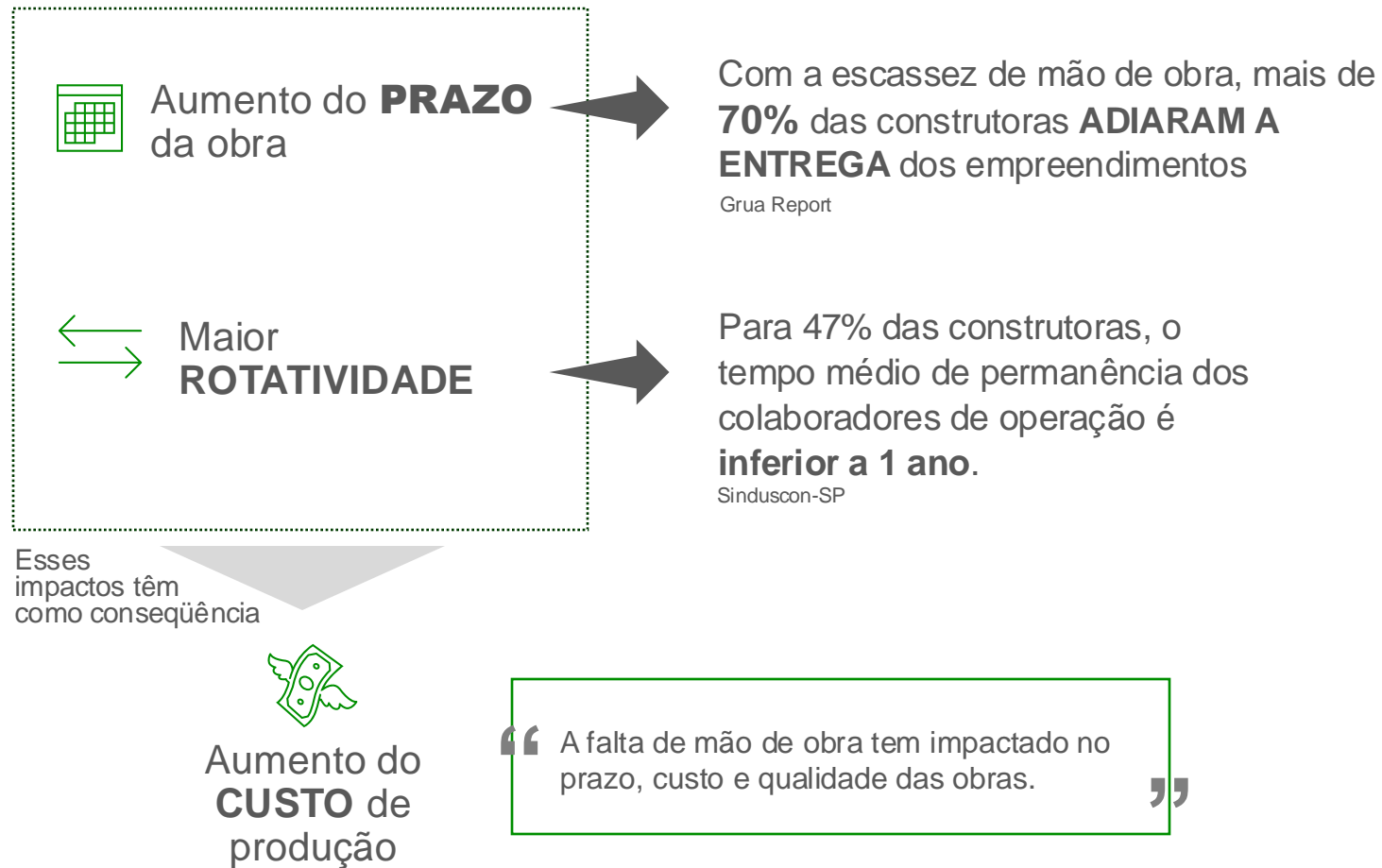
“ A Construção Civil não é mais atrativa para toda cadeia, principalmente para os jovens. Eles preferem fazer Ubermoto à pegar uma ferramenta.

“ O calor na obra contribui para deixar o trabalho menos atrativo. Trabalho pesado com sol na cabeça... só fica quem gosta muito do que faz.

“ Hoje a escassez de mão de obra é o maior problema da empresa. A idade média no canteiro é muito alta e os mais novos não querem trabalhar na Construção Civil.

Tem muitos outros trabalhos que remuneram igual com muito menos esforço físico. Estagiário de canteiro, por exemplo, quer trabalhar como *social media*, pois trabalha em casa e ganha bem mais.

## Principais impactos devido a escassez da mão de obra:



“ O problema é o comprometimento desta mão de obra. De 40 contratados, 10 viram. O resto não tem comprometimento com prazo, qualidade, com nada. ”

“ Se você não consegue fechar uma equipe no 1º mês, você não consegue cumprir o planejado de concretar todo dia, pois tem menos gente que precisa. ”



## A baixa QUALIDADE da mão de obra também é uma das conseqüências da atual conjuntura

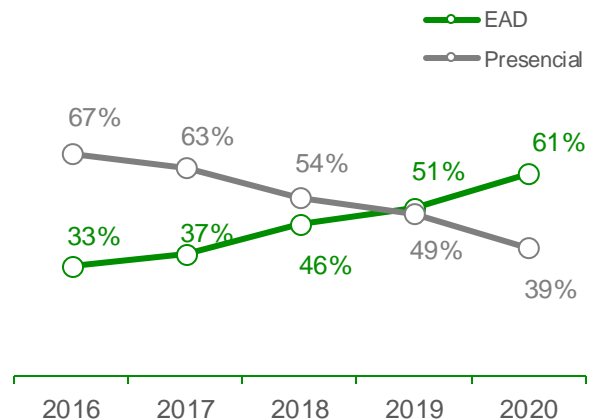
A baixa qualidade da mão de obra não se restringe à equipe de operários de canteiros e engloba também profissionais técnicos, como Engenheiros, Arquitetos e gestores em geral.

O aumento do curso à distância é um dos fatores atribuídos para a redução da qualidade dos novos profissionais técnicos.

“ Se precisar eu qualifico na obra, mas acabo não conseguindo formar pedreiro, eletricista, etc.. pois eles têm pouco interesse por seguir na Construção Civil. ”

Novas matrículas nos cursos EAD, no geral, quase dobraram entre 2016-20

### Evolução de novas matrículas 2016-20

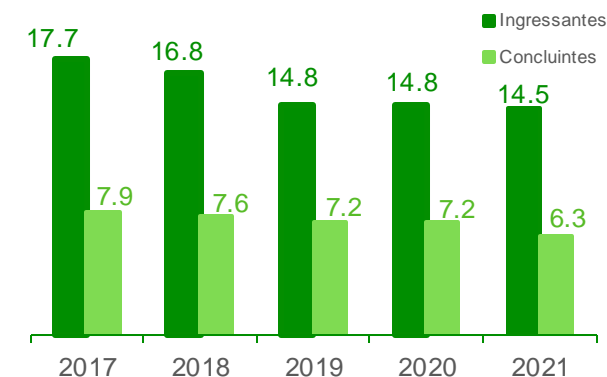


Fonte: ABMES

“ O pessoal mais novo não quer saber de nada. Quando sabe que é presencial, tem metas e trabalha com prazos acaba desistindo na entrevista mesmo. ”

E os cursos de engenharia estão com menor demanda, com tendência de menor oferta de engenheiros ao longo do ano

### Ingressantes e concluintes dos cursos de engenharia, produção e construção (2017-21). Valores x 10 mil



Fonte: INEP

“ Não consigo contratar engenheiros, arquitetos e estagiários.. e quando entram são muito ruins. Como motivá-los? ”

## Ações e estratégias adotadas para minimizar esse gargalo

### **CAPACITAÇÃO**

Entidades como CREA, SENAI e Sinduscon de diversos estados como São Paulo, Goiás, Santa Catarina, têm desenvolvido programas para capacitação da mão de obra.

Construtoras também têm investido em capacitação, de maneira formal ou diretamente no canteiro.

“ Nós temos uma equipe própria dedicada para realização de treinamentos e cursos no canteiro. E também estamos trabalhando exclusividade com empreiteiros de confiança.

”

### **PARCERIA e AUMENTO DE SALÁRIOS**

Pesquisa da Grua Insights indica que 74% das construtoras aumentaram o salário para novas contratações.

Além disso, formação de mão de obra própria e parcerias de longo prazo com empreiteiros têm sido outras práticas adotadas para mitigar os riscos de perda de mão de obra.

“ Hoje estamos tentando migrar as equipes de uma obra direto para outra e quando não tenho obra na sequência seguro alguns.

”

### **NOVAS TECNOLOGIAS CONSTRUTIVAS**

É desejo geral das construtoras a adoção de tecnologias construtivas com menor uso da mão de obra.

Todas as empresas entrevistadas afirmam a busca por sistemas mais mecanizados e/ou industrializados, visando melhorar a produtividade em seus canteiros.

“ No futuro, se continuar assim, o setor da Construção Civil morre, ou teremos que migrar para sistemas mais industrializados que usam menos mão de obra.

”





# EXIGÊNCIAS PARA REDUÇÃO do IMPACTO AMBIENTAL





## O desafio de reduzir a pegada de carbono no setor da construção

### Contexto

#### **Aumento das exigências de Instituições Financeiras e Seguros**

Regulações de Seguros, Banco Central e CVM (Comissão de Valores Mobiliários) passam a demandar mais informações sobre impacto climático das empresas.

#### **Ausência de baseline para medição de CO<sub>2</sub> na construção**

O Brasil não possui base de dados e inventário setorial de emissões de CO<sub>2</sub>, que é a primeira etapa para a jornada para redução de carbono.

#### **Falta de política pública para construção, visando reduzir CO<sub>2</sub>**

O país não conta com uma política pública a nível federal para nortear e instrumentalizar outras esferas do governo, visando propagar práticas de construção sustentável.

### Conseqüências

#### **Projetos de empreendimentos elaborados sem considerar CO<sub>2</sub>**

As construtoras enxergam que clientes não pagam adicional por projetos mais sustentáveis e, portanto, os projetos, em sua maioria, não são concebidos considerando a pegada de carbono.

### Rotas adotadas para mitigar

#### **Iniciativas pontuais para promover a Sustentabilidade no canteiro**

As práticas atuais de sustentabilidade no canteiro se limitam a ações pontuais como reciclagem de materiais e reuso de água, sem mensuração do impacto gerado.

#### **Calculadoras de carbono**

Desenvolvimento das ferramentas para medição da pegada de carbono: CeCarbon pelo Sinduscon SP e Sidac pelo CBCS.

#### **Criação da Aliança GEE**

Iniciativa da Abrainc, Secovi SP e Sinduscon SP que visa fomentar a redução das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE) no setor da construção e incorporação imobiliária.



# 97%

das emissões dos Gases de Efeito Estufa (GEE) da construção provêm da emissão dos insumos das obras

## O governo, a sociedade e o setor aumentam exigências em relação ao Meio Ambiente

- **Decreto Federal 11.075/22:** estipula que diversos setores, incluindo construção civil, devem estabelecer metas gradativas de redução de emissões de GEE
- **Regulações de Instituições Financeiras:** instituições financeiras passarão a demandar informações sobre o impacto climático das empresas para a concessão de crédito ou aporte em investimentos
- **Regulação de Seguros:** novas regras devem acelerar a incorporação de risco climático na modelagem, podendo afetar o cálculo de prêmio, cobertura e processos de subscrição

**MCMV:** será dada preferência às soluções para acesso a fontes de energias renováveis, equipamentos de maior eficiência energética e materiais de construção de baixo carbono, incluídos aqueles oriundos de reciclagem

“ Por enquanto as exigências ambientais não estão impactando na tomada de decisão por sistemas, mas tenho receio de encarecer a construção quando tiver maior exigência. ”

Fonte: Aliança GEE, iniciativa da Abrainc, Secovi SP e Sinduscon SP

Diversos obstáculos dificultam o desenvolvimento de empreendimentos e projetos sustentáveis

Falta de **RECONHECIMENTO** do cliente e do mercado

Ausência de políticas **PÚBLICAS** de incentivo

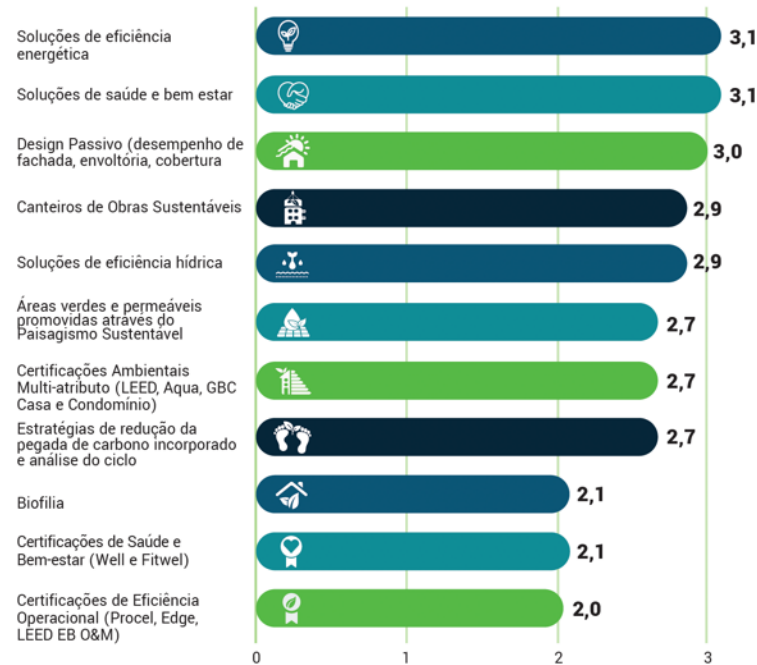
Ausência de políticas de **FINANCIAMENTO**

Fonte: CTE

Resultando em ações pontuais de implantação

### Ações de sustentabilidade implantadas

Escala de 1 a 5, sendo 5 o valor máximo

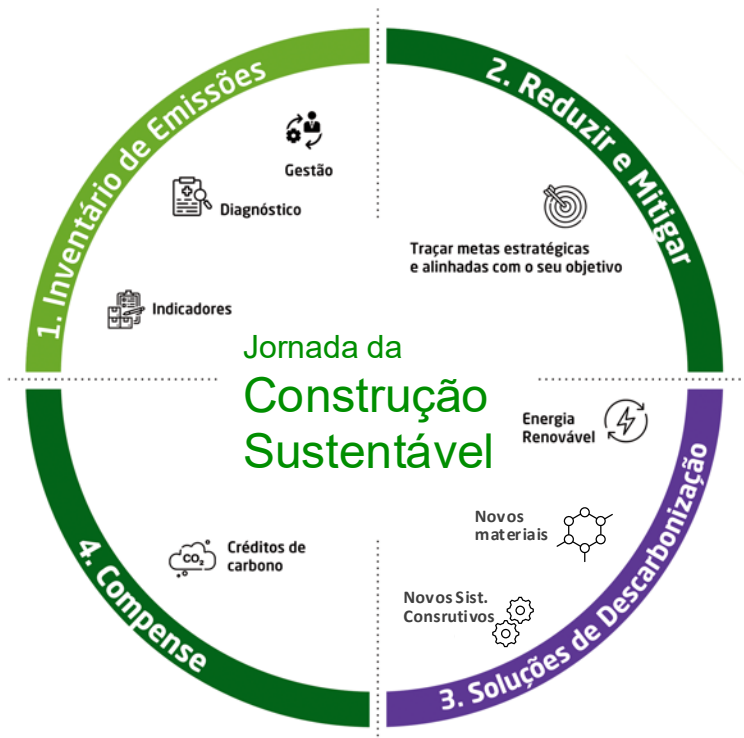


“Hoje o consumidor final não paga um real a mais por certificações ambientais.”

“Não temos nenhuma cobrança para rever sistemas, até porque ainda não tem nada mensurado da emissão de carbono por sistema.”



A contabilização das emissões de GEE é o primeiro passo para a tomada de decisões estratégicas rumo a economia de baixo carbono



O setor ainda se encontra num estágio INICIAL da Jornada da construção sustentável

“ ABRAINCA vai fazer primeiro diagnóstico de emissão de Gases de Efeito Estufa na construção. ”

## Em setembro de 2022 foi criada a primeira iniciativa setorial para a realização do inventário do setor: Aliança GEE



iniciativa da Abrainc, Secovi SP e Sinduscon SP para fomentar a redução das emissões de GEE na construção e incorporação imobiliária. Utilizará a ferramenta CECarbon para o inventário.

## E calculadoras de carbono foram desenvolvidas, mas há dificuldades para preenchimento



Coordenado pelo Minist. de Minas e Energia (MME) e com Cooperação Técnica do CBCS, foi desenvolvida calculadora para mensurar o Desempenho Ambiental de produtos da Construção



Calculadora de Consumo Energético e Emissões de Carbono para Edificações. Desenvolvido pelo Sinduscon SP em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação. Será utilizada como referência nos empreendimentos MCMV.

## Sobre a e8 inteligência

Somos uma empresa estruturada para auxiliar sua empresa em **pesquisas** e **inteligência de mercado**, abordando os níveis estratégico, tático e operacional.

Atuamos em diversos segmentos, como construção civil, energia, mineração, óleo e gás. Temos amplo relacionamento e compreensão de toda a cadeia de valor.

Trabalhamos de forma objetiva e criativa, tendo como objetivo a geração de produtos qualificados para você e sua empresa.



[www.e8inteligencia.com.br](http://www.e8inteligencia.com.br)

## Sobre a ABCP

A Associação Brasileira de Cimento Portland (ABCP) foi fundada em 1936 com o objetivo de promover estudos sobre o cimento e suas aplicações.

É uma entidade sem fins lucrativos, mantida voluntariamente pela indústria brasileira do cimento, que compõe seu quadro de Associados.

Reconhecida nacional e internacionalmente como centro de referência em tecnologia do cimento, a entidade tem usado sua expertise para o suporte a grandes obras da engenharia brasileira e para a transferência de tecnologia nessa área.



[www.abcp.org.br](http://www.abcp.org.br)





[www.e8inteligencia.com.br](http://www.e8inteligencia.com.br)

**Eliana Taniguti**

+ 55 11 5128-5180

[eliana@e8i.com.br](mailto:eliana@e8i.com.br)

R. Pais Leme, 215  
cj 2407 | São Paulo | 05425-000



[www.abcp.org.br](http://www.abcp.org.br)

**Rubens Monge**

+ 55 11 99673-8763

[Rubens.monge@abcp.org.br](mailto:Rubens.monge@abcp.org.br)

Av. Torres de Oliveira, 76  
Jaguará | São Paulo | 05347-902