

O IMPACTO DO AUMENTO NOS PREÇOS DOS INSUMOS NO MERCADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL DURANTE O PERÍODO DE PANDEMIA



AUTOR

Bruno Henrique Gazzinelli

Engenheiro Civil

CREA-MG 235.299/D - Belo Horizonte/MG

eng.bruno.gazzinelli@gmail.com

AUTOR

Vitor de Melo Oliveira

Engenheiro Civil

CREA-MG 236.024/D - Belo Horizonte/MG

PALAVRAS-CHAVE

Insumos, Pleitos, Contratos,
Construção civil, Perícia econômica

O

INTRODUÇÃO

ano de 2020 trouxe consigo a pandemia causada pelo COVID-19, afetando sobremaneira não somente a saúde, mas também a economia mundial. O cenário econômico tornou-se imprevisível, trazendo consequências negativas a todos os setores produtivos e de consumo, e a construção civil não foi exceção.

Por se tratar de um setor essencial, o funcionamento da construção civil foi menos acometido em relação a outras atividades econômicas. Porém, diante da imprevisibilidade existente, criou-se a perspectiva inicial de retração de consumo e, neste cenário, desencadeou-se uma redução e/ou mesmo a suspensão da produção de insumos e materiais fundamentais para o setor.

A redução da produção de insumos contrastou com a aceleração da indústria da construção, uma vez que outros fatores influenciaram diretamente essa área. O aumento da disponibilidade de crédito, via programas governamentais, e a baixa taxa de juros para financiamento de imóveis fomentaram o setor, gerando uma diminuição da oferta de materiais concomitante ao aumento da demanda, o que provocou um aumento extraordinário nos preços dos insumos.

IMPACTO DOS AUMENTOS DOS INSUMOS NOS CONTRATOS

Os contratos firmados com datas-bases anteriores ao início da pandemia passaram a ser gradativamente impactados pelo desequilíbrio econômico-financeiro, afinal, os preços utilizados para orçamentação ficaram completamente defasados em questão de meses, ensejando a realização de

perícias econômicas dos contratos e sua repactuação por meio de pleitos.

Via de regra, os contratos são formalizados com cláusulas de reajustes anuais para que a parte executora não suporte o ônus do aumento dos preços decorrentes da inflação. Para tanto, são utilizados diversos índices econômicos tais como INCC, IGPM, INPC e diversos índices setoriais, variando de acordo com a natureza da construção.

No entanto, o que se observou foi um descolamento entre a variação de insumos fundamentais da construção, como aço, cimento, PVC e materiais elétricos, e os índices utilizados para reajustes dos preços contratuais. Uma breve análise da variação de preços do cimento e aço, obtidos via SINAPI, em relação à variação do INCC, permite demonstrar que a equação prevista não mais cobria o constante aumento do preço dos insumos.

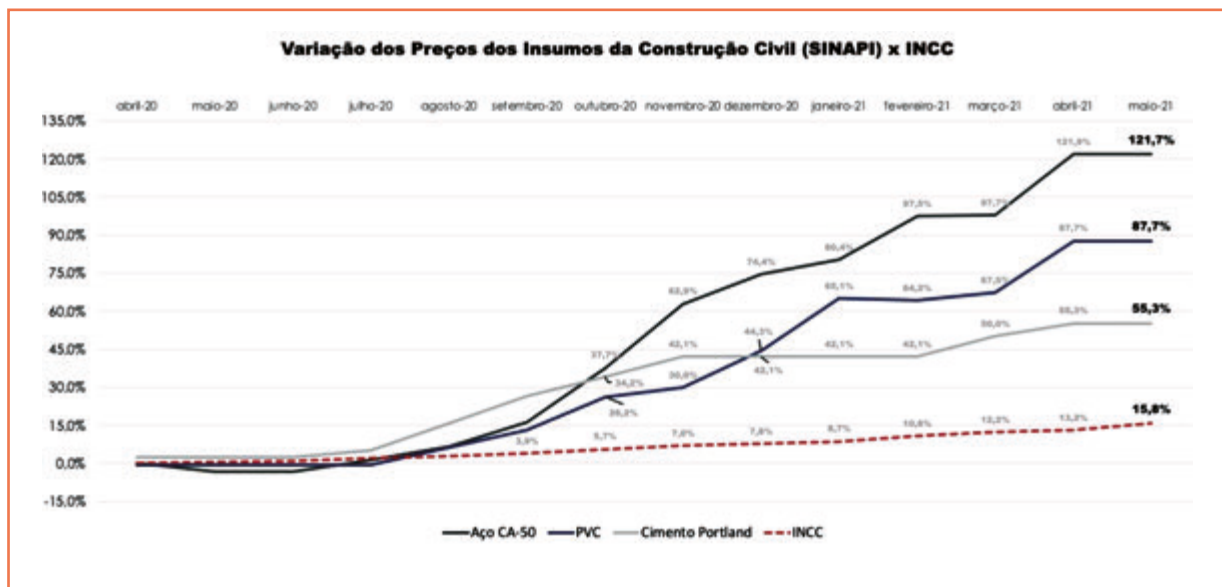


Figura 1 - Comparativo entre a Variação dos Preços de alguns Insumos da Construção Civil (SINAPI - MG) e o INCC (Índice Nacional da Construção Civil)

Tendo em vista que a pandemia de COVID-19 é um evento imprevisível, podendo ser caracterizado como caso fortuito ou força maior, e sob a perspectiva do aumento extraordinário nos preços dos insumos da construção civil causados pela pandemia, fez-se necessário discutir entre contratantes e contratados uma melhor forma para se reequilibrar os contratos.

O REEQUILÍBRIO DOS CONTRATOS MOTIVADO PELO AUMENTO DOS INSUMOS

Por se tratar de um tema novo, encontrou-se inicialmente uma dificuldade para determinar, no contexto das Perícias Econômicas de Contratos da Construção Civil, uma metodologia correta que pudesse reequilibrar as equações econômico-financeiras dos contratos afetados pelo aumento extraordinário no preço dos insumos para que refletissem o real impacto econômico ocorrido.

Questiona-se de início se o orçamento deve ser totalmente recalculado, visando apurar toda e qualquer variação ou se a análise deve ser focada nos insumos que sabidamente sofreram com a variação recente. Diante desse cenário, a Prefeitura de Belo Horizonte (PBH), a título de exemplo, definiu, através da Portaria Conjunta SMOBI / SUDECAP N° 002, como 70% (setenta por cento) do LOR (Lucro Operacional Referencial) a variação passível de ser analisada como desequilíbrio econômico-financeiro. Ou seja, supondo que o LOR constante na planilha de BDI do contrato seja de 7,30%, utilizando-se o percentual de 70%, somente itens com variação superior a 5,11% são passíveis de análise para reequilíbrio.

Outro condicionante estabelecido pela PBH, como requisito para aceite do reequilíbrio, é que o valor do realinhamento dividido pelo valor global do contrato seja também maior que 70% da taxa de LOR adotada na composição do BDI. Ora, percebe-se que neste contexto, não se reavalia o orçamento como um todo, somente aqueles itens tidos como extraordinários em contratos com variações consideráveis, afinal, rever todo um orçamento seria uma oportunidade de reequilibrar valores não provenientes puramente da variação atual dos materiais.

Outro parâmetro necessário para a análise é a variação efetiva dos Custos Unitários. Obviamente o ponto de partida da análise deve ser o preço unitário constante no orçamento apresentado para realização do contrato. Já o Preço Unitário Comparativo para comprovação da variação do preço do insumo pode ser obtido de diferentes formas, como através de notas fiscais de compra do material, análise da variação de tabelas referenciais, como SICRO e SINAPI ou mesmo por meio de diferentes cotações. Essas três opções são aceitas pela já citada portaria da PBH.

Na verificação das variações existem ainda duas situações diferentes e que devem ser consideradas: os insumos já adquiridos e aplicados, no caso em que o ônus já ocorreu e deve ser ressarcido, e as aquisições futuras, quando os materiais ainda serão comprados. A segunda situação é mais delicada, afinal, não se sabe se no momento efetivo da aquisição o insumo ainda estará no preço considerado ou se sofrerá variações para mais ou para menos. Nesses casos, pode-se adotar uma rotina periódica de novas análises de variações.

Destaca-se que as diretrizes, critérios e procedimentos para o realinhamento dos preços dos insumos, e consequente reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos, não são sempre congêneres e variam de acordo com as partes envolvidas, a natureza e termos contratuais, diferindo caso a caso.

CONCLUSÃO

Diante dos impactos causados pela pandemia relacionada com o COVID-19, o setor da construção civil foi diretamente afetado pelos exorbitantes aumentos nos preços de insumos basilares para suas atividades.

Por mais que ainda não exista uma metodologia ou procedimento padronizado que se aplique a todos os contratos relacionados à construção, resta demonstrado que as equações previstas para reajuste de preços não suportam os ônus gerados pelo acréscimo nos valores de mercado dos materiais. Portanto, faz-se necessário o realinhamento dos preços dos insumos para o devido reequilíbrio da equação econômico-financeira dos contratos impactados.

Trata-se de um exercício de engenharia de custos para a promoção do reequilíbrio, sendo necessária a avaliação do real impacto através da comparação entre premissas orçamentárias, como os efeitos sobre lucro previsto e a efetiva variação dos preços dos insumos, utilizando como base preços reconhecidos e aceitos pelo mercado.

REFERÊNCIAS

BELO HORIZONTE. **PORTARIA CONJUNTA SMOBI / SUDECAP N. 002, de 9 de abril de 2021. Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos necessários para a análise e encaminhamento das solicitações de realinhamento de preços decorrente de acréscimos ou decréscimos extraordinários nos preços de mercado de insumos e/ou de itens de contratos administrativos nos âmbitos da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura – SMOBI e da Superintendência de Desenvolvimento da Capital – SUDECAP.** Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 2021. Disponível em: <<https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/obras-e-infraestrutura/2021/portaria-conjunta-smobi-sudecap-no-002-2021-times-new-roman-10-espacamento-simples.pdf>>. Acesso em: 21 jul. 2021.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **SINAPI – Índice da Construção Civil.** Brasília, DF: Caixa Econômica Federal, 2021. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/site/Paginas/downloads.aspx#categoria_648>. Acesso em: 21 jul. 2021.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. Instituto Brasileiro de Economia. **Índice Nacional de Custo da Construção.** Recuperado da Fundação Getúlio Vargas - Escola Brasileira de Administração Pública e de Empresas. Rio de Janeiro: FGV IBRE, 2021. Disponível em: <<https://portalibre.fgv.br/estudos-e-pesquisas/indices-de-precos/incc>>. Acesso em: 22 jul. 2021.