



sale++o
ENGENHARIA DE SERVIÇOS ²⁰⁰³

Análise da Maturidade em Projetos do Programa Minha Casa Minha Vida

Novembro/2013

somando resultados ao seu negócio © 2003

www.saletto.com.br

Agenda

Análise Maturidade
Projetos Minha Casa Minha Vida

Novembro/2013

sale++o
2003
ENGENHARIA DE SERVIÇOS



- Apresentação
- Objetivos da Pesquisa
- Programa Minha Casa Minha Vida
- Na mídia...
- Gestão de Projetos
- Maturidade em Gestão de Projetos
- Pesquisa Realizada
- Resultados
- Conclusões
- Sugestões

www.saletto.com.br

Apresentação



Mestre em Administração de Empresas da Universidade FUMEC, Especialista em Gestão de Projetos pelo IETEC, Engenheiro pelo CEFET-MG. Atua como Gerente de Projetos e Engenharia pela Saletto Engenharia de Serviços. Coordenador do Curso de Pós-Graduação de Gestão de Projetos de Construção e Montagem do IETEC. Idealizador do Portal de Gestão de Projetos PMKB. Autor de livros e artigos sobre Gerenciamento de Projetos.

* flamenguista, engenheiro, professor, pai, marido, amigo,

bondespachense, irmão, filho, cunhado, genro

@italonaweb

engenharia@saletto.com.br

Linkedin: Italo Coutinho

sale+++o
ENGENHARIA DE SERVIÇOS 2003

Objetivos da Pesquisa Realizada

- Identificar os principais problemas do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV)
- Relacionar os problemas identificados com Gestão de Projetos
- Avaliar a maturidade de Gestão de Projetos de empresas do setor
- Sugerir ações para melhorias/ solução dos problemas encontrados

Objetivos da Pesquisa Realizada



Maior maturidade em fazer Gestão
de Projetos do Programa Minha
Casa Minha Vida significará aumento
das chances de sucesso do
empreendimento?



Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)

- Programa do Governo Federal para construção de moradias
- Favorecer habitação a famílias de baixa renda
- 2 fases (1a. em 2009 e 2a. em 2011)
- Parte integrante dos programas PAC 1 e PAC 2



**Minha Casa
Minha Vida**

* Logomarca – Governo Federal

Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)

(Números do Ministério das Cidades – nov. 2013)

- Cada R\$ 1 milhão investido no programa: 32 postos de trabalho são mantidos ativos.
- Esse investimento pode gerar uma renda adicional de R\$ 744 mil, de forma indireta e direta, na construção civil e demais setores.
- De acordo com os números apresentados, o MCMV sustenta aproximadamente 1,3 milhão de postos de trabalho. (Ministério das Cidades – nov. 2013)



* Casas em Itabuna / BA

Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)

(Números do Ministério das Cidades – nov. 2013)

- Já contratou 3 milhões de moradias e entregou 1,4 milhão que beneficiando 5,6 milhões de pessoas no País.
- A meta é entregar até 490 mil unidades habitacional em 2013.
- O investimento do programa até o próximo ano é estimado em R\$ 234 bilhões.



* Conjunto Habitacional em Feira de Santana/ BA

Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)

(Números do Ministério das Cidades – nov. 2013)

- As mulheres representam 88,44% dos beneficiados pelo programa e os homens, 13,56%.
- A idade média dos beneficiados é de 37,6 anos. A maioria (45,2%) das pessoas inseridas no programa optou por comprar casa. Outros 38,6% optaram por apartamento.
- O maior número de beneficiados (91.728) com renda domiciliar de até R\$ 1.600 está na Região Nordeste.
- Dentro dessa faixa de renda, na sequência, encontram-se o Sudeste (75.068), Sul (32.992), Centro-Oeste (24.310) e Norte (21.052).

Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)

(Números do site da CAIXA – nov. 2013)



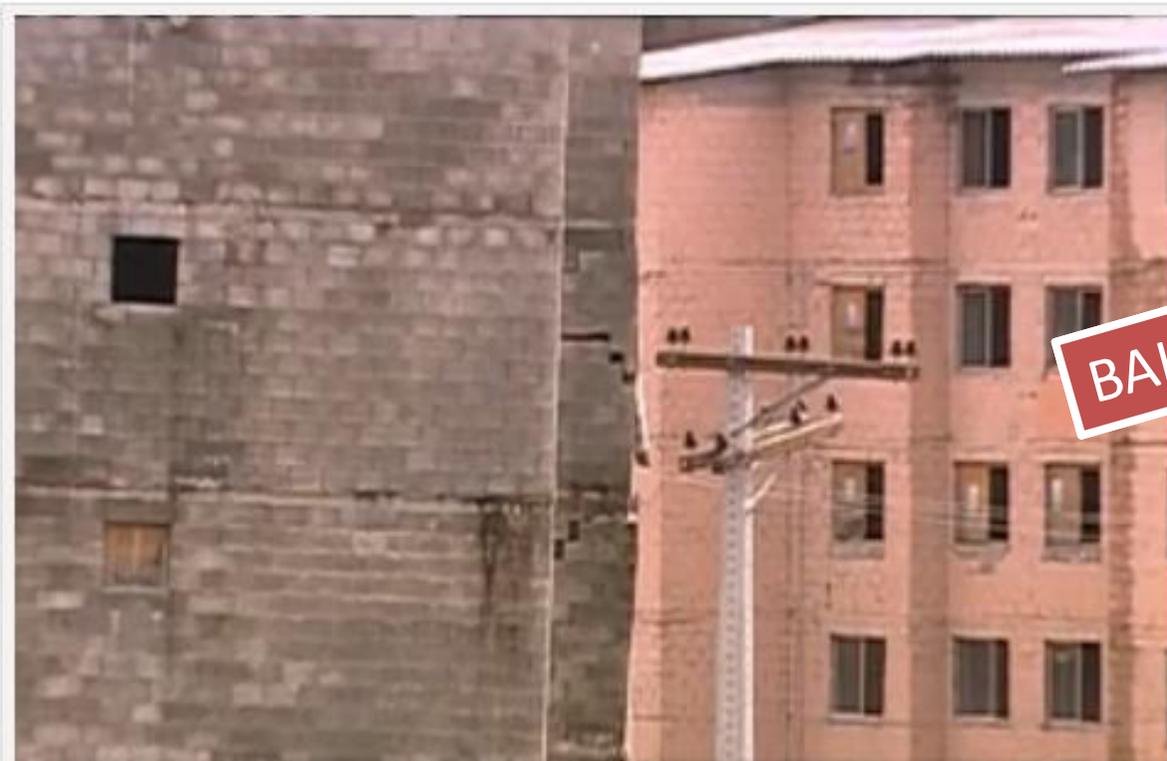
Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)

- O Programa MCMV veio para “aquecer” a Economia e conseguiu!
- O número de projetos habitacionais no Brasil cresceu consideravelmente a partir de 2009
- Construtoras de faixas de Mercado e gestão diferentes entraram no jogo
- Milhares de novos contratos habitacionais para serem gerenciados
- **Problemas surgiram! Qual a novidade?**

Na mídia...

20/03/2013 às 22:59

Prédios do “Minha Casa Minha Vida” destinados a desabrigados do Morro do Bumba podem desabar



Prédios do “Minha Casa Minha Vida”: nem foram inaugurados e já ameaça cair; construção está atrasada

BAIXA QUALIDADE

* Blog Veja - Reinaldo Azevedo

Na mídia...

05/11/2013 16h23 - Atualizado em 05/11/2013 16h23

Moradores de Barbacena reclamam de casas do 'Minha casa, Minha vida'

Além de problemas no terreno, piso e acabamento, falta segurança. Prefeitura, PM e Caixa Econômica comentaram possíveis soluções.

Do G1 Zona da Mata

Tweetar 8

Recomen



Condições do terreno, insegurança e problemas do piso ao telhado nas casas construídas pelo programa do governo federal "Minha casa, Minha vida". Esta é a rotina de reclamações de famílias que moram no Residencial Nova Cidade, em Barbacena, no Campo das Vertentes. Prefeitura, Polícia Militar e Caixa Econômica Federal (CEF) garantem que a situação está sendo acompanhada e que as soluções estão em andamento.

BAIXA QUALIDADE

* Portal de Notícias G1

Na mídia...

Na planta | 05/11/2013 11:18

Comentários (0) Views (1182)

+ Salvar notícia

Procon-SP acha problemas em estandes de vendas de imóveis

Fundação Procon-SP fiscaliza estandes e plantões de vendas de imóveis na planta e constata a cobrança de taxa que pode ser abusiva em certos casos



Julia Wiltgen, de EXAME.com

Siga-me

ABUSO DE TAXAS

Recomendar 82

Tweetar 36

g+1 6

Share 4

Pin it



Germano Lüders

Estande de vendas: taxas adicionais podem ser cobradas, mas não podem ser obrigatórias

São Paulo - A Fundação **Procon**-SP, órgão vinculado à Secretaria de Justiça e Defesa da Cidadania, juntamente com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP) realizaram ações de fiscalização em estandes e plantões de vendas de empreendimentos imobiliários, e constataram alguns problemas, como a cobrança da taxa de Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária (SATI), que pode ser considerada abusiva se for obrigatória, e problemas na oferta de **imóveis** do **Programa Minha, Casa Minha Vida**.

* Portal de Notícias da Revista EXAME

Na mídia...

04/11/2013 17h40 - Atualizado em 04/11/2013 17h40

Moradores denunciam problemas em condomínio popular de Juiz de Fora

Problemas de infraestrutura e de violência são as preocupações. PM e Caixa informaram que soluções estão em andamento.

Do G1 Zona da Mata

 Tweetar 12

 Recomendar

INFRA / SOCIAL



O Residencial Araucárias, no Bairro Sagrado Coração, em Juiz de Fora, ficou pronto há dois anos, com 18 blocos onde moram 380 famílias. No entanto, os moradores denunciam uma série de problemas. As áreas de lazer estão pichadas e parcialmente destruídas. O balanço das crianças foi arrancado e jogado no chão. Em outros pontos, há esgoto vazando e lixo espalhado. Gerente da Caixa Econômica Federal informou que acompanhamento no local foi reforçado para que os problemas sejam resolvidos.

* Portal de Notícias G1

Na mídia...

Publicado em 09 de Novembro de 2013, às 10h40min

Atraso na entrega e cobrança indevida lideram queixas contra construtoras

Diário do Sudoeste
FolhaPress

 Curtir 3

 Tweet 0

 +A  -A 

SÃO PAULO, SP, 9 de novembro (Folhapress) - Nada menos que 86% das 936 queixas contra construtoras e incorporadoras registradas no Procon de São Paulo no primeiro semestre deste ano se referem a apenas dois problemas: atraso na entrega do previsto em contrato e cobrança de taxas indevidas. Os números se referem às queixas contra as dez empresas mais reclamadas. De acordo com ranking elaborado pelo órgão, o não cumprimento do contrato e a não entrega do imóvel lideraram as queixas no primeiro semestre, com 408 reclamações. Em seguida vêm cobrança de taxas indevidas (399), qualidade da construção (52), devolução de valores pagos no caso de negócio não concretizado (45) e saldo devedor (32). Entre as construtoras, Gafisa e Tenda -braço da empresa voltado a habitações populares- lideram o ranking de mais reclamadas, seguidas de PDG e MRV -maior parceira da Caixa Econômica Federal no "Minha Casa, Minha Vida". O levantamento, no entanto, não considera o número de unidades lançadas e entregues no período por cada empresa.

ATRASOS

* Diário do Sudeste

Na mídia...

Gafisa e PDG são as construtoras com mais reclamações no Procon; veja ranking

No primeiro semestre deste ano, a Fundação Procon-SP recebeu no total 408 reclamações devido ao não cumprimento do contratato

Por Karla Santana Mamona | 13h56 | 05-11-2013

SÃO PAULO - A Gafisa Tenda e a PDG são as construtoras com mais reclamações no Procon-SP. Segundo a entidade, no primeiro semestre foram registradas 145 e 113 queixas, respectivamente.

A MVR aparece em terceiro lugar com 91 reclamações. Em seguida aparecem a Cury (77), Brookfield (35), Cyrela Living (31), Atua (25), Mudar (23), Plano & Plano (18) e Tecnisa (13).

Precisa de dinheiro

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
|  | empréstimo GARANTIA IMÓVEL | A partir de 1,05% a.m. + IGP-M |
|  | empréstimo GARANTIA AUTO | A partir de 1,90% a.m. + IGP-M |

NÃO CUMPRIMENTO CONTRATO

* Portal de Notícias Infomoney

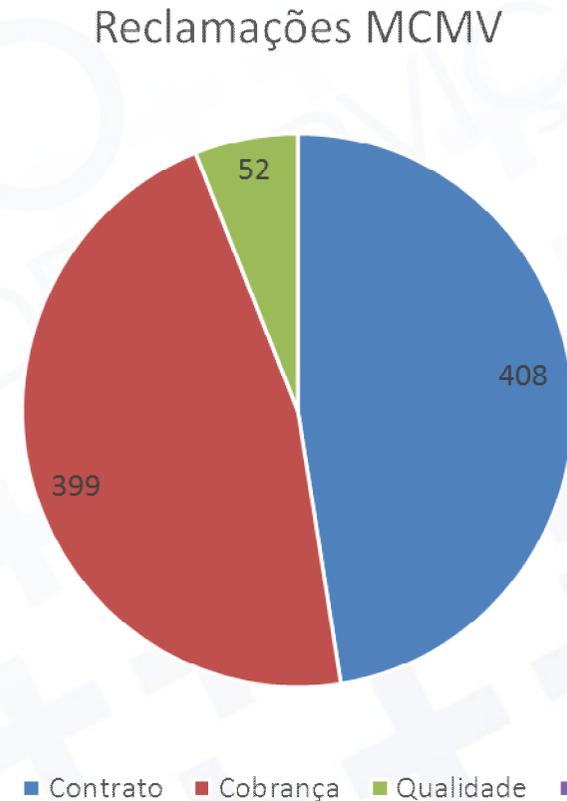
Problemas levantados

- Qualidade baixa do produto entregue
- Não cumprimento dos Prazos
- Não cumprimento do Escopo
- Não cumprimento de Cláusulas Contratuais
- Problemas sociais após entrega dos imóveis
- Falta de infra estrutura ao redor dos conjuntos (ex.: padaria)

* O Autor – leitura de notícias

Problemas levantados

- Não cumprimento do contrato/proposta/não entrega (48%)
- Problemas com cobrança de taxa indevida (47%)
- Qualidade da Construção (5% das reclamações)



* Procon SP / Novembro de 2013

Problemas levantados

Alguma dúvida que esses problemas foram devidos a falhas/ erros na **GESTÃO DOS PROJETOS DO PROGRAMA MCMV ?**



* Conjunto Habitacional em Belo Horizonte / MG - PBH

Gestão de Projetos

- Apoio multidisciplinar para auxiliar na complexidade do desenvolvimento de projetos (Empreendimentos)
- Visão do empreendimento e do Produto
- Técnicas e Ferramentas no tamanho certo
- Profissionalização de atividades de administração
- Além da obra

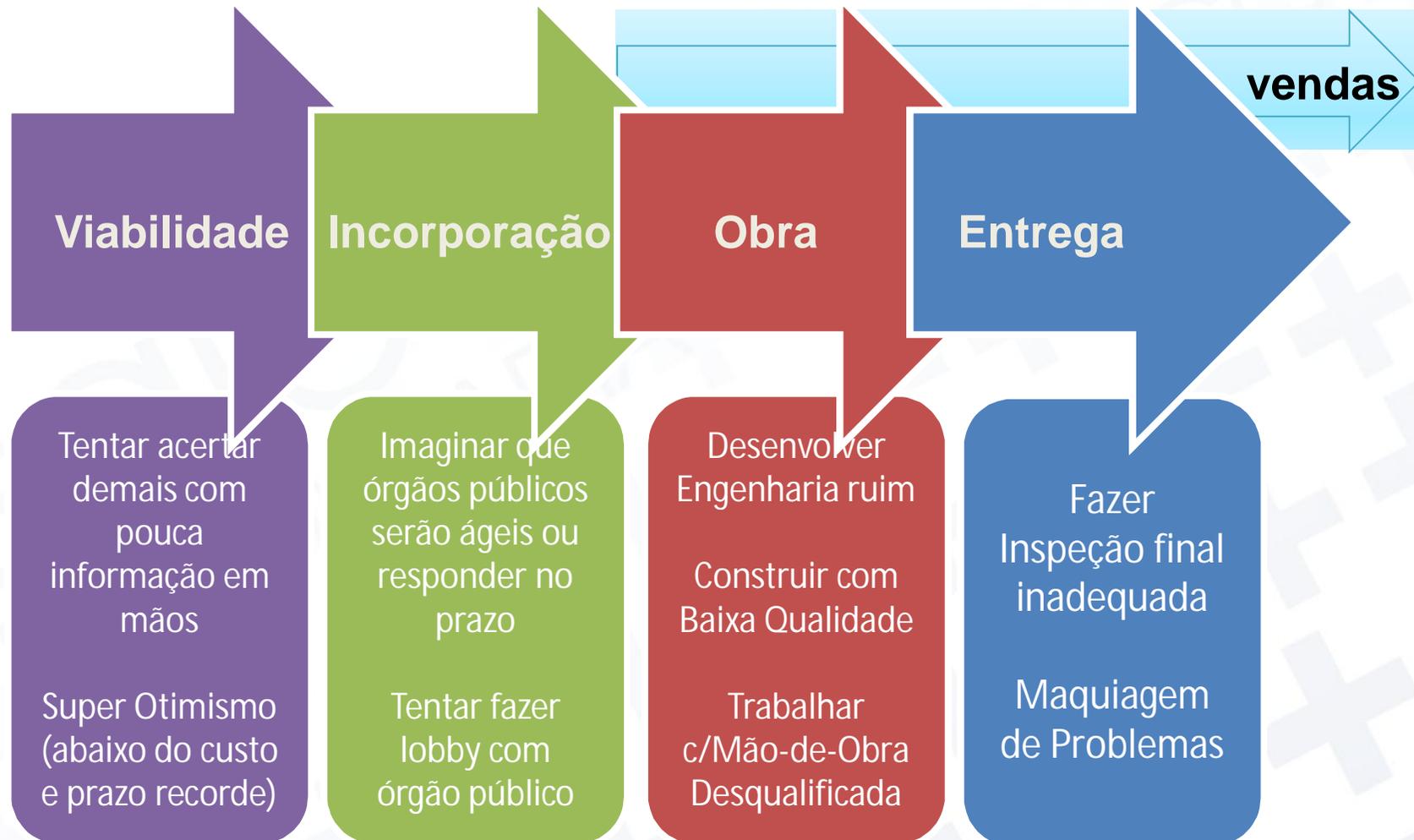
Gestão de Projetos

- Ciclo de Vida típico de um Projeto MCMV

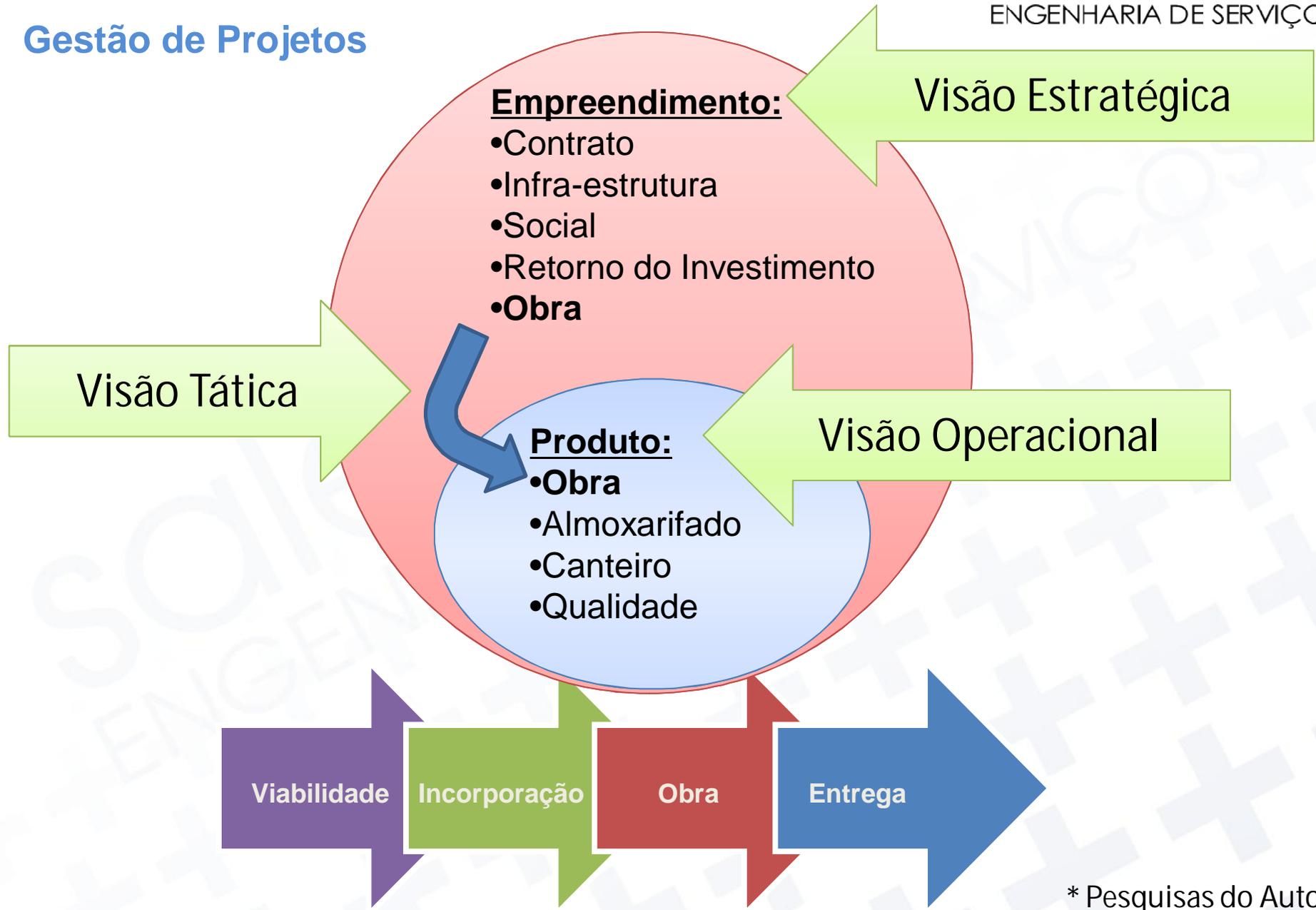


Gestão de Projetos

- **ERROS COMUNS ENCONTRADOS** no Ciclo de Vida de um Projeto MCMV



Gestão de Projetos



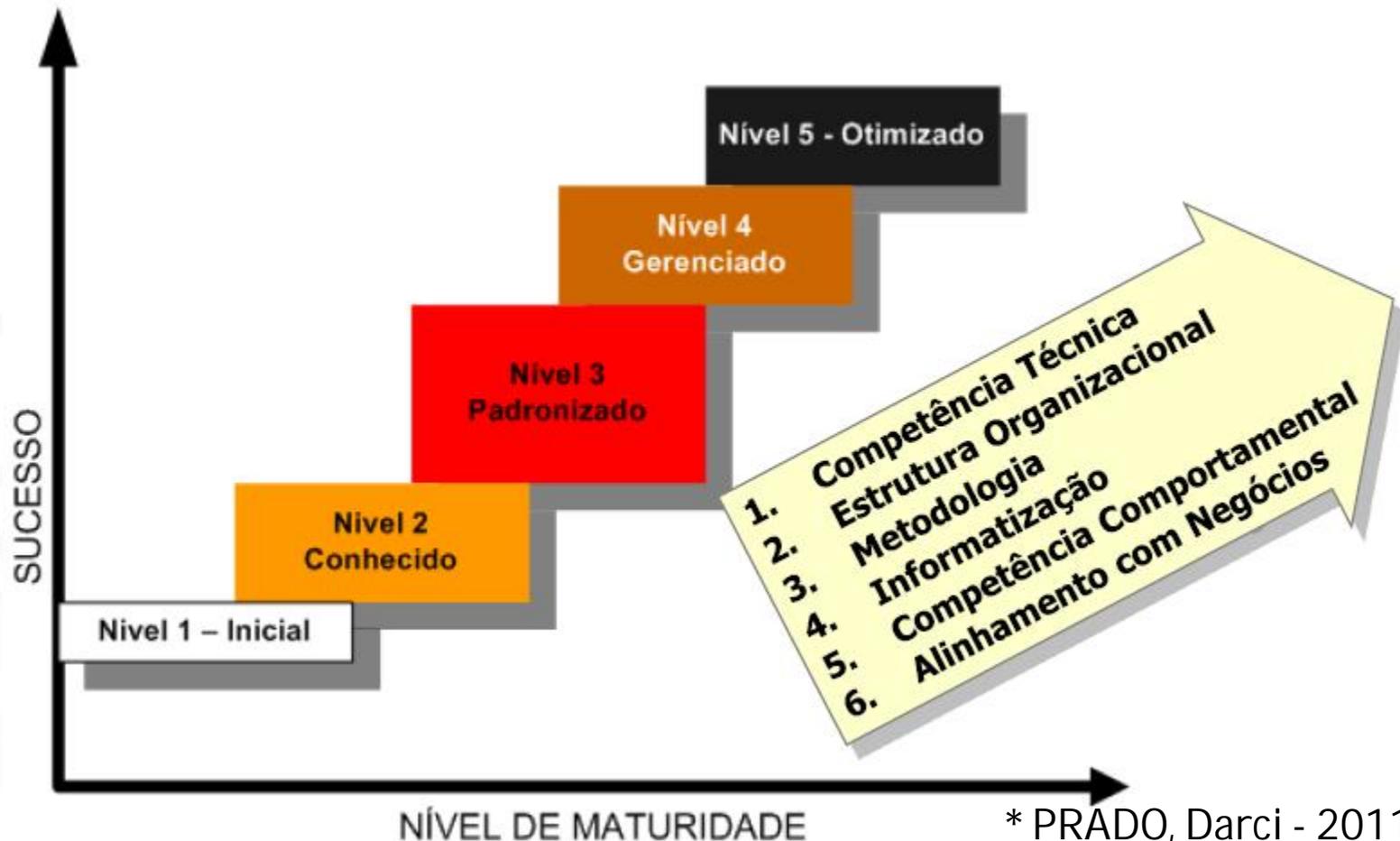
Maturidade em Gestão de Projetos

- Quanto mais conhecimento em GP, aumenta chance de sucesso
- Processos de GP conhecidos e estabelecidos
- Alinhamento da organização com seus projetos
- Conhecimento das causas de problemas em GP
- Estabelecimento de nível de maturidade e melhoria contínua

* Pesquisas do Autor

Maturidade em Gestão de Projetos

- Modelo Escolhido: PRADO-MMGP
- Conhecido, Utilizado, Banco de Dados Existente
- Cinco níveis, seis dimensões:

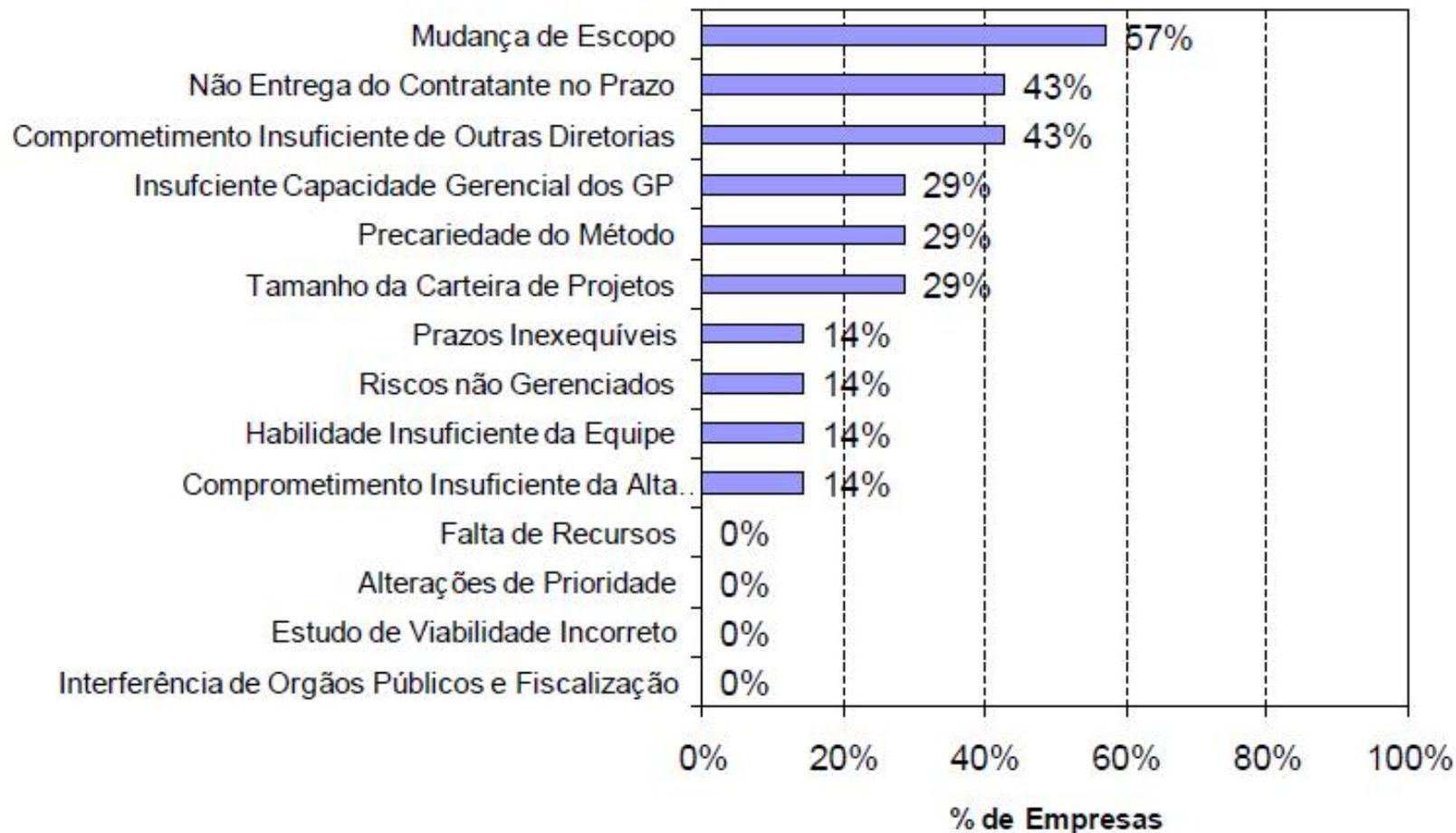


Maturidade em Gestão de Projetos

| Dimensão da Maturidade | Nível de Maturidade | | | | |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|----------------|
| | 1 Inicial | 2 Conhecido | 3 Padronizado | 4 Gerenciado | 5 Otimizado |
| Conhecimentos | Dispersos | Básicos | Básicos | Avançados | Avançados |
| Metodologia | Não há | Tentativas Isoladas | Implantada e Padronizada | Estabilizada | Otimizada |
| Informatização | Tentativas Isoladas | Tentativas Isoladas | Implantada | Estabilizada | Otimizada |
| Estrutura Organizacional | Não há | Não há | Implantada | Estabilizada | Otimizada |
| Relacionamentos humanos | Boa vontade | Algum avanço | Algum avanço | Algum avanço | Maduros |
| Alinhamento com estratégias | Não há | Não há | Iniciado | Alinhado | Alinhado |

Maturidade em Gestão de Projetos

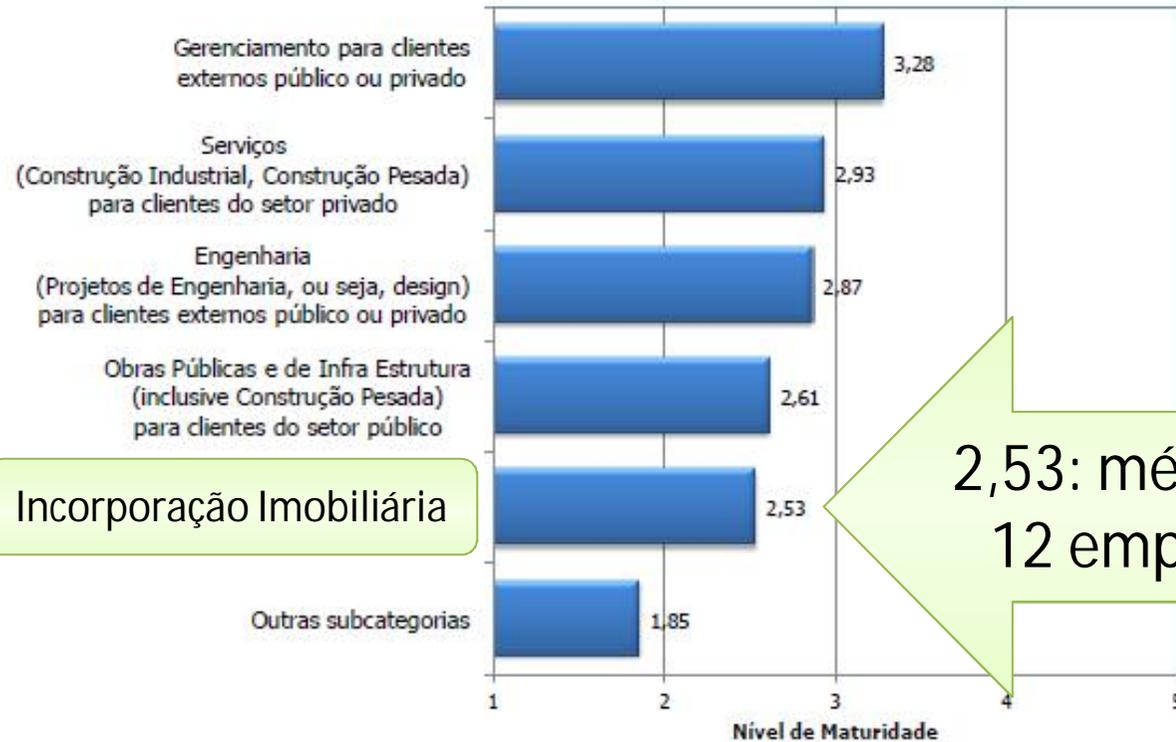
Causas de Fracasso



PRADO, Darci – 2012

Maturidade em Gestão de Projetos

MATURIDADE POR SUBCATEGORIA DE PROJETOS- 2012



2,53: média do setor em 2012
 12 empresas respondentes

Tamanho das amostras:

- Gerenciamento: 5
- Serviços: 19
- Engenharia: 10
- Obras Públicas: 5
- Incorporação: 12
- Outras: 9

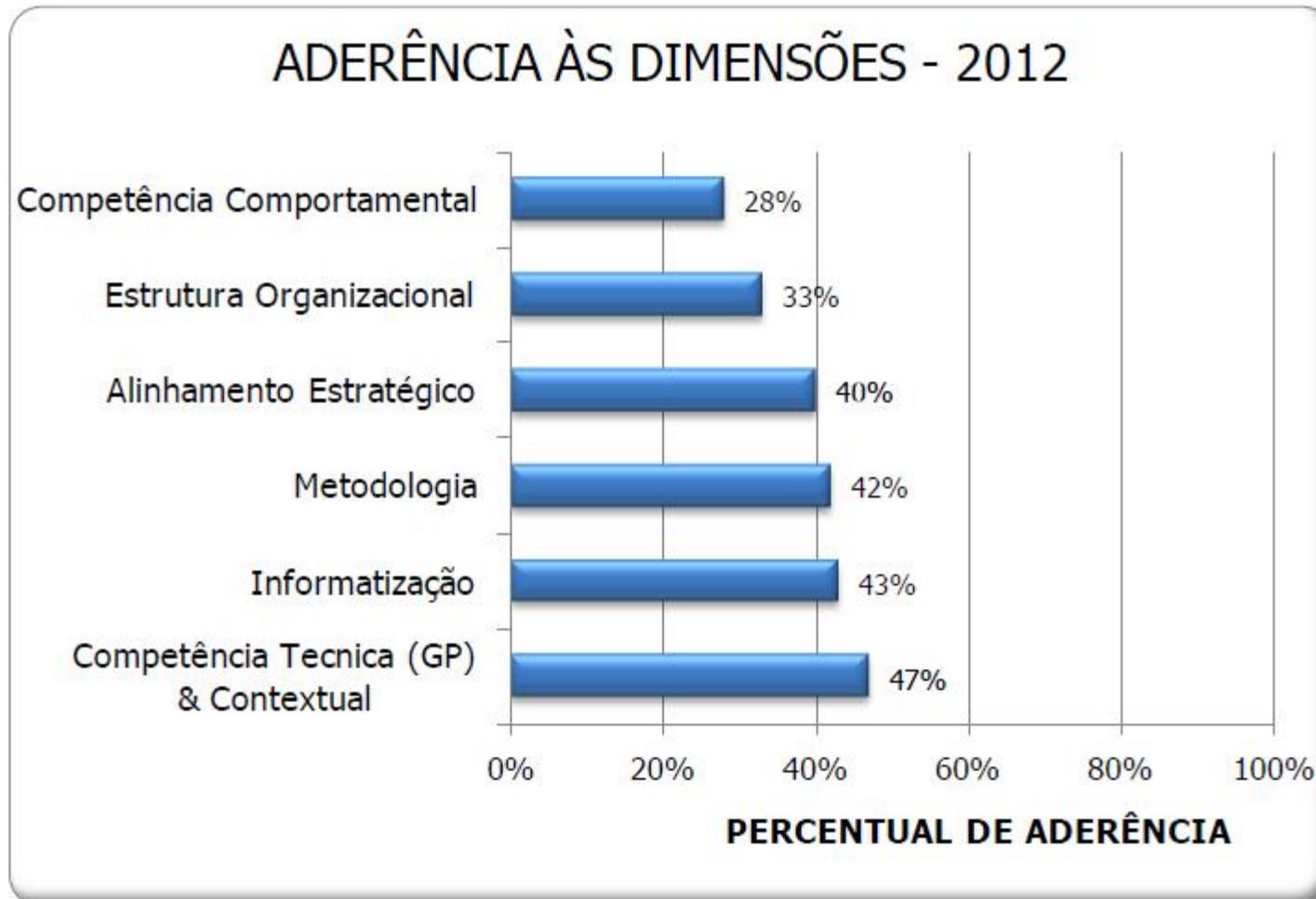
Obs: os tamanhos das amostra acima são de média/baixa representatividade

PRADO, Darci – 2013

Pesquisa Maturidade 2012

Maturidade em Gestão de Projetos

Competência Comportamental continua sendo o ponto fraco das organizações.



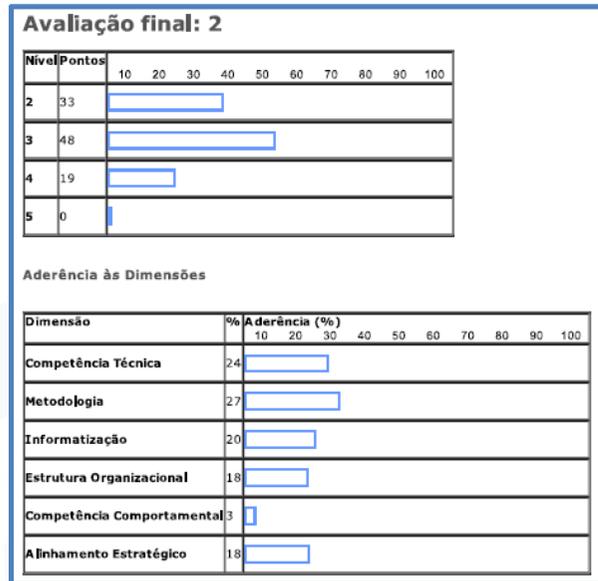
PRADO, Darci – 2013

Pesquisa Maturidade 2012

Pesquisa Realizada

- Pesquisas no período de Outubro a Novembro de 2013
- **5** Construtoras do Programa MCMV entrevistadas
- Setores das empresas: Incorporações, Planejamento e Obras
- Característica das empresas: atuação no MCMV
- Tamanhos de empresas e negócios diferentes
- Contato feito uma a uma
- Confidencialidade!

Pesquisa Realizada



- Tabulação dos Dados
- Apresentação
- Artigo

- Identificação das empresas interessadas
- Explicação da pesquisa
- Envio de pedido formal

- Aplicação do Questionário
- Uso do Modelo PRADO-MMGP / site
- Confirmação do critério utilizado (MCMV)



Confidencialidade das Informações obtidas nas pesquisa às Construtoras.

Resultados

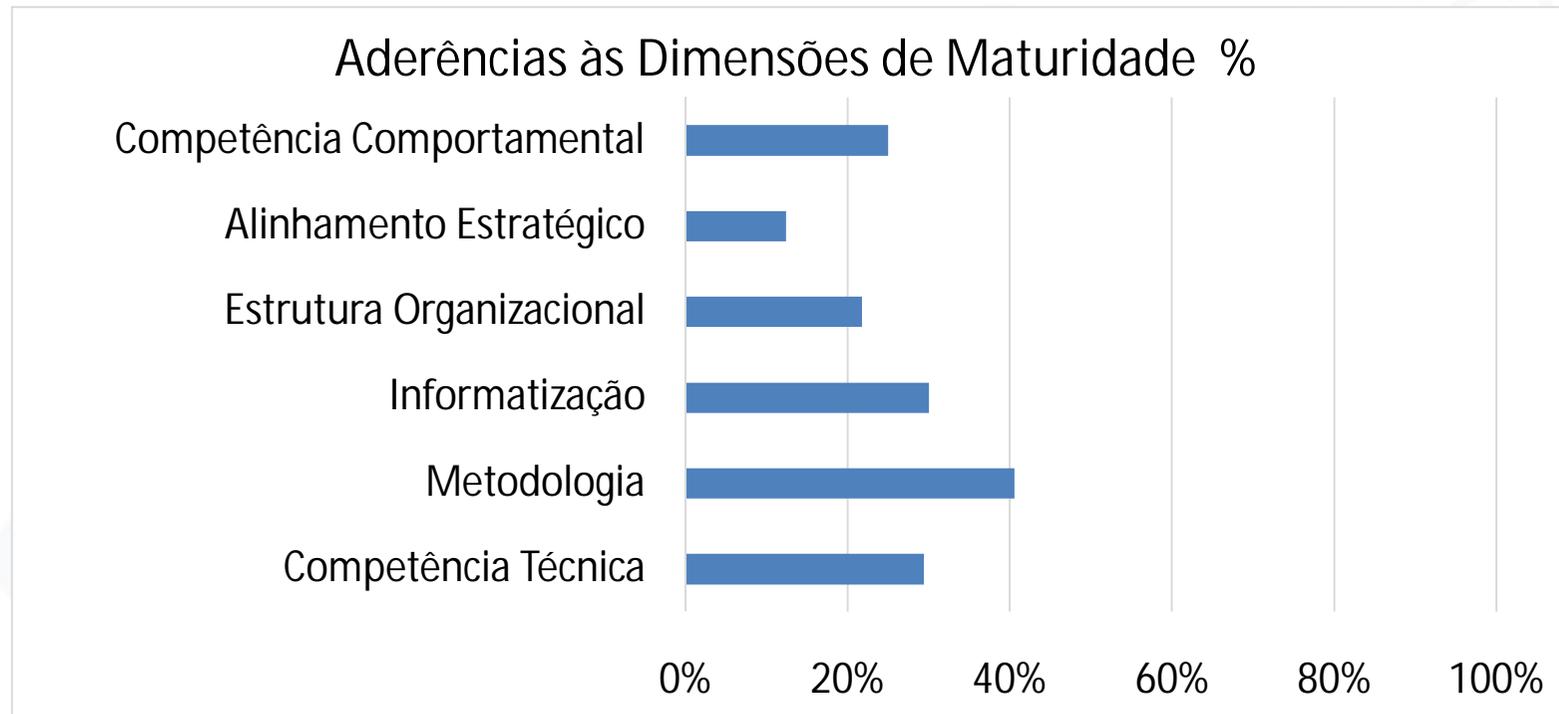
- Pesquisa de Maturidade Modelo PRADO-MMGP de Construtoras do Programa Minha Casa Minha Vida

| Construtora | Maturidade | Dimensões % | | | | | |
|-------------|------------|---------------------|-------------|----------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|
| | | Competência Técnica | Metodologia | Informatização | Estrutura Organizacional | Alinhamento Estratégico | Competência Comportamental |
| 1 | 1,96 | 11 | 35 | 43 | 11 | 5 | 3 |
| 2 | 2 | 24 | 27 | 20 | 18 | 3 | 18 |
| 3 | 2,72 | 37 | 59 | 25 | 29 | 34 | 27 |
| 4 | 2,31 | 24 | 41 | 30 | 17 | 10 | 40 |
| 5 | 2,77 | 51 | 41 | 32 | 34 | 10 | 37 |
| Média | 2,35 | 29,40 | 40,60 | 30,00 | 21,80 | 12,40 | 25,00 |

* Fonte: pesquisa realizada pelo Autor – Nov/2013

Resultados

- Pesquisa de Maturidade Modelo PRADO-MMGP de Construtoras do Programa Minha Casa Minha Vida



2,35: média Construtoras MCMV 2013
5 empresas respondentes (BH e RJ)

* Fonte: pesquisa realizada pelo Autor – Nov/2013

Conclusões

- A média de maturidade do setor de Incorporações Imobiliárias em 2012 (Pesquisa Darci Prado) foi de 2,53, superior ao encontrado nas construtoras do MCMV – 2,25
- Avaliando as dimensões estudadas de maturidade é possível correlacionar problemas de gestão apontados em âmbito do empreendimento como um todo
- Aumentando-se a maturidade em Gestão dos Projetos percebe-se a possibilidade em melhorar os resultados para as construtoras

Sugestões

Como ?

- Defina o processo
- Incorpore as melhores práticas
- Padronize os processos
- Analise e faça medição dos processos
- Foco no *feedback* e nos controles à frente
- Faça melhorias, quando necessário



Sugestões

Construções do Minha Casa, Minha Vida vão ser vistoriadas em Uberlândia

Engenheiros da Caixa já analisam os problemas do Conjunto habitacional Shopping Park, em Uberlândia, erguido com recursos do Minha casa, minha vida. Construtoras podem ser punidas

Alessandra Mello

Publicação: 02/11/2013 06:00 Atualização: 02/11/2013 07:12



Casas do Shopping Park: unidade móvel da Caixa vai circular pelo conjunto para ouvir as queixas dos moradores

* Portal de Notícias UAI

Sugestões

FISCALIZAR

VISÃO NEGOCIAL

INTELIGÊNCIA DE MERCADO

INVESTIMENTO EM GESTÃO

CICLO DE VIDA CORRETO



...estudar a fundo a aplicação de
Processos de Gestão!



Próximos passos

- Compreender quanto cada PONTO DECIMAL de maturidade melhora resultados das operações dos projetos do MCMV
- Estabelecer critério/ checklist para que cada tipo de projeto tenha gestão adequada
- Aumentar a população pesquisada de construtoras

Próximos passos



www.pmkb.com.br

Construtoras do Programa Minha Casa Minha Vida, qual o nível de maturidade da gestão de projetos?

1 - Inicial (temos boa vontade) (58%, 7 Votos)



2 - Conhecido (praticamos linguagem comum) (25%, 3 Votos)



4 - Gerenciado (as boas práticas de GP estão consolidadas) (17%, 2 Votos)



5 - Otimizado (praticamos melhoria contínua nos processos de GP) (0%, 0 Votos)



3 - Padronizado (estabelecemos uma Metodologia de GP) (0%, 0 Votos)



Total Votos: **12**

- Criação de um SIG (Specific Interest Group) sobre o tema Gestão++Maturidade++Projetos do Programa MCMV

Mensagem Final



Alguém ainda tem dúvida quanto a eficácia do PLANEJAMENTO?



sale++o
ENGENHARIA DE SERVIÇOS ²⁰⁰³

Obrigado !

Ítalo Coutinho, MSc., Eng.
engenharia@saletto.com.br
(31) 8832-4742

somando resultados ao seu negócio © 2003

www.saletto.com.br