



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS – UNICAMP

Instituto de Economia

Núcleo de Economia Industrial e da Tecnologia

**Projeto: Boletim de Conjuntura Industrial,
Acompanhamento Setorial, Panorama da
Indústria e Análise da Política Industrial**

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO SETORIAL

(Número 1):

EDIFICAÇÕES

Coordenador:

Beatriz Freire Bertasso

Colaboração:

Equipe de pesquisadores e bolsistas (NEIT/IE/UNICAMP)

Julho de 2008

Sumário

Introdução	1
1. O setor de Edificações e a Indústria da Construção	2
1.1. Caracterização Geral.....	2
1.2. O Setor no Brasil	2
1.2.1. O Setor Formal	2
1.2.2. A Informalidade.....	5
2. Principais características e tendências internacionais	6
3. Caracterização e análise do desempenho do setor de Edificações	8
3.1 Estrutura e concentração.....	8
3.2. O desempenho do setor.....	9
3.2.1. A demanda.....	9
3.2.2. A oferta	17
3.2.3. O mercado externo.....	20
4. Desafios e Conclusões	21
Referências Bibliográficas.....	23

Introdução

Este relatório tem como objetivo discorrer sobre os movimentos mais recentes do setor formal de Edificações, um dos elos mais relevantes da Indústria da Construção.

Pode-se afirmar que o setor de Edificações está vivenciando, nos dias atuais, uma grande revolução no bojo do crescimento da Indústria como um todo.

Há uma conjuntura francamente favorável à construção, depois de 25 anos de semi-estagnação:

- i. as condições da demanda, ao menos no segmento privado, contariam a seu favor,
- ii. as condições de financiamento para a sua expansão estariam postas,
- iii. o setor público, em que pese a restrição fiscal, tem se mobilizado para emular as condições virtuosas que estariam se configurando no segmento privado.

Há uma expectativa de crescimento generalizado pelo setor, como decorrência do próprio crescimento econômico. Acredita-se, entretanto que o “carro-chefe” desse movimento será a ampliação da oferta de unidades habitacionais – sobretudo no segmento popular.

Nestes 25 anos de baixo crescimento que o Brasil experimentou, um enorme déficit habitacional foi acumulado justamente no segmento de baixa renda.

O incremento recente da massa salarial; a queda dos juros reais praticados internamente; a disseminação da cultura do crédito – que até então havia concentrado seu estímulo ao setor de bens duráveis de consumo e as reformas institucionais promovidas pelo setor público, são elementos que permitiram que parte da população de baixa renda fosse incorporada ao segmento “econômico” do setor habitacional.

A “revolução” no setor de Edificações virá, em grande parte, em função dessa configuração da demanda. Produzir unidades habitacionais baratas significa ter que produzir em larga escala, a baixo custo, minimizando as tradicionais perdas dos canteiros de obra brasileiros.

Os movimentos recentes observados no setor são: i. crescente capitalização das construtoras – com um grande número de IPOs realizados desde 2005 e captações de recursos estrangeiros; ii. fusões e aquisições (que vêm ocorrendo desde 2006)¹; iii. descentralização geográfica das operações; iv. forte imobilização de ativos – compra de terrenos. A expansão da produção de bens de capital para o setor da construção também prenuncia um movimento de modernização e busca de ganhos de produtividade.

Uma alta relevante da taxa de juros interna, ou mesmo uma alta moderada desse custo por um período prolongado pode i. elevar o custo das construtoras ao encarecer o capital de giro, que numa expansão baseada em produtos de baixo custo pode significar

¹ Para 2008 e 2009 espera-se a consolidação entre as empresas que abriram capital recentemente, levando a uma estrutura mais concentrada (Valor Setorial, 2007).

a fragilização de algumas empresas, ii. no médio prazo, arrefecer a demanda habitacional por dificultar a expansão do crédito imobiliário.

1. O setor de Edificações e a Indústria da Construção

1.1. Caracterização Geral

O setor de Edificações teria como atividades a construção, reforma ou restauração de obras dos tipos residencial, industrial, comercial e de serviços, ou de suas partes. Seus produtos são residências, galpões e edifícios industriais ou comerciais, shoppings, supermercados, escolas, hospitais, hotéis, garagens, etc.

Junto com a “Construção Pesada”, constitui o Setor da Construção. A Indústria da Construção, compreende além do último, os setores produtor e de comércio de materiais de construção e o de serviços acoplados à construção.

Os fatores determinantes da demanda das edificações são, em termos clássicos, a renda e as condições de financiamento prevalentes.

O Estado, deste ponto de vista, também assume um papel de destaque. Além dos estímulos tradicionais via política econômica, ele é um importante “consumidor” do setor de Edificações; é um agente fundamental na organização das condições de financiamento – especialmente no segmento residencial; e, arbitra sobre as questões legais e burocráticas em torno da propriedade dos bens imóveis.

O financiamento é de especial importância para o setor, que necessita tanto de disponibilidade de recursos prévios para a **produção** das obras (oferta), como para a sua **comercialização** (demanda) – em altos volumes e largos prazos.

No caso brasileiro, o prazo médio de produção das edificações é de 36 meses (Banco Fator, 2007) e quão mais rateado no tempo o valor da habitação, maior a possibilidade de acesso de populações de baixa renda à “casa própria”.

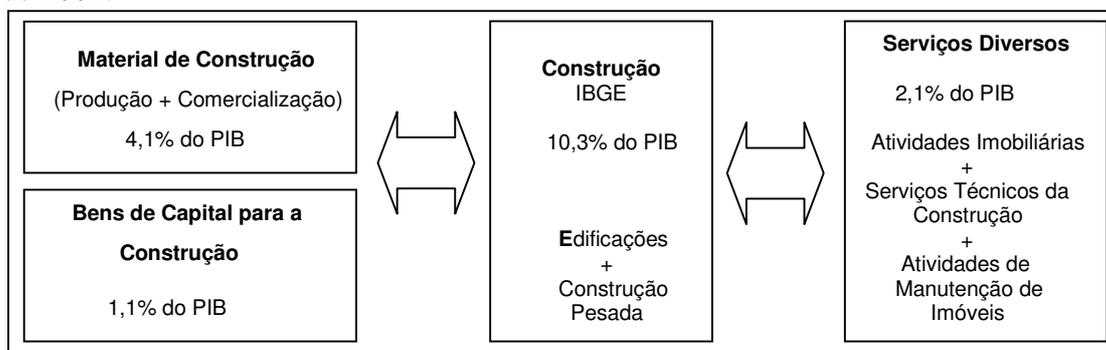
1.2. O Setor no Brasil

1.2.1. O Setor Formal

O desenho do macrosetor da construção, no Brasil, assim como a participação de cada segmento no PIB de 2001, podem ser observados na Figura 1. Ali a Construção seria responsável por 10,3% dos 15,6% que a Indústria teria contribuído para o PIB Brasileiro – dados que foram revisados recentemente pelo IBGE, mas que dimensionam a importância do setor².

² Da mudança de apuração dos dados das Contas Nacionais, a participação média da Construção no Produto Interno Bruto (PIB) foi reduzida de 12,0% para 7,6% , no período de 2000 a 2003 (Puga e Nascimento, 2007).

Figura 1 - Participação dos subsetores do Construbusiness no PIB – em %, para o ano de 2001.



Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados de MDIC (2003).

A principal fonte de informações econômico-financeiras do conjunto de empresas do setor da Construção brasileiro é a Pesquisa Anual da Indústria da Construção - PAIC, do IBGE.

O primeiro levantamento dessa Pesquisa foi em 1990 e tinha o compromisso de cobrir 80% do valor bruto da produção do setor. Em 1996 a pesquisa passou a reunir dados de todas as empresas com 40 ou mais pessoas ocupadas e a adotar a Classificação Nacional das Atividades Econômicas (versão 1.0). Em 2002 a PAIC teve seu âmbito ampliado para o universo das empresas de construção, adotando a amostragem probabilística.

Essas diferenças metodológicas impõem uma forte restrição às comparações dos resultados no tempo e, a despeito da ampliação do universo, os dados específicos do setor de Edificações (CNAE 45.21-7) podem ser explorados somente para o conjunto das empresas com 30 ou mais ocupados – uma limitação importante por eliminar um conjunto relevante de empresas da análise³. Dados do Ministério do Trabalho em Emprego (RAIS/MTE), mostram que em 2005, excluindo as empresas formalmente constituídas que declararam não ter sequer um vínculo empregatício ativo, as empresas que declararam ter até 19 empregados constituíam 86,4% do total.

Ainda que se faça essa ressalva, dados da PAIC, para o período de 2002 a 2006, indicam que o setor de Edificações teria respondido por 33% do valor agregado, 38% do pessoal ocupado e 42% do consumo de materiais da Construção⁴.

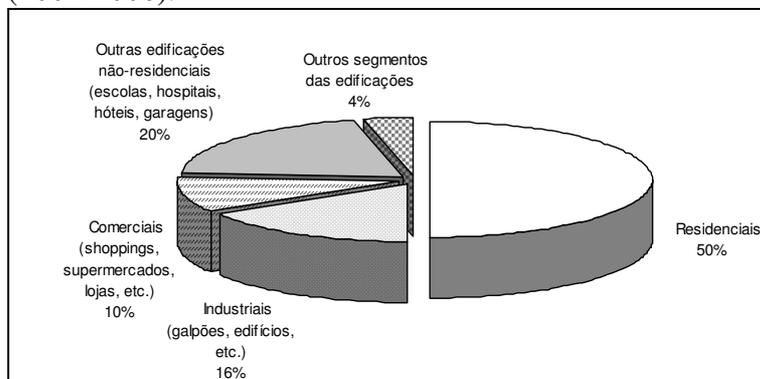
A segmentação, para o mesmo período, do valor das obras e/ou serviços do setor é apresentada no gráfico 1. Destacam-se as atividades relativas às edificações residenciais (50% do valor das obras e/ou serviços prestados pelo setor) seguida pelas

³ Para empresas de até 4 pessoas ocupadas os resultados da pesquisa referem-se à divisão “Construção”. Para as de 5 a 29 ocupados, referem-se ao grupo “Construção de edifícios e obras de engenharia civil”, que além das “Edificações”, remonta às “Obras viárias”, às “Obras de arte especiais”, às “Obras de montagem” e às “Obras de outros tipos”.

⁴ Para o setor da Construção também tomou-se o universo de empresas com 30 ou mais ocupados.

obras dirigidas ao setor de serviços⁵ (24% daquele valor), ao setor industrial (16%) e, finalmente, pelas edificações comerciais (10%).

Gráfico 1. Composição Média do Valor das obras e/ou serviços do setor Edificações (2002-2006).



Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados da PAIC/IBGE.

Na trajetória econômica brasileira recente, a Construção Civil tem apresentado movimentos divergentes. Nos anos 70 seu crescimento foi superior ao da média do produto. Nos 80, 90 e início dos anos 2000, teve um desempenho abaixo do conjunto da economia.

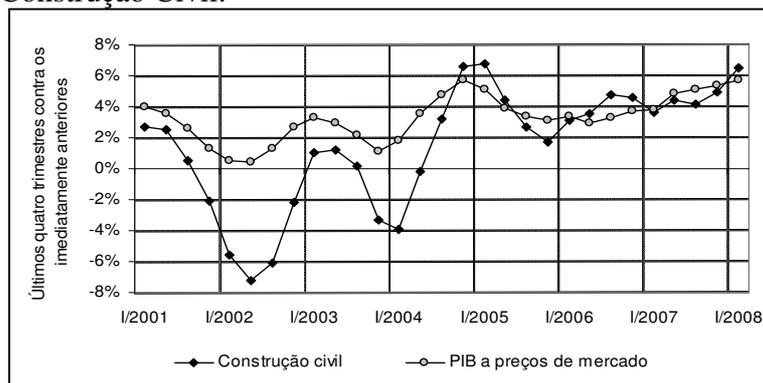
No primeiro período o bom desempenho decorreu duma conjugação virtuosa de fatores: o sistema financeiro da habitação permitiu o amplo financiamento de edificações residenciais, as administrações públicas investiram pesadamente na melhoria da infra-estrutura de transporte, saneamento, educação e saúde, com obras viárias, construção pesada e edificações, e as empresas ampliaram substancialmente suas instalações produtivas. No longo período que se seguiu, a instabilidade macroeconômica impediu que o setor continuasse se destacando perante os demais.

Na década de 80 e início dos anos 90 a recessão e a inflação, a falência dos esquemas de financiamento, o embróglio das finanças públicas e a redução dos investimentos privados impediu que aquele desempenho se mantivesse (Ramos *ett alli*, 2000). A partir de meados dos 90 e início dos 2000, a despeito da contenção dos índices inflacionários, a vulnerabilidade externa e os altos níveis de juros reais praticados internamente continuaram a exercer um ambiente ruim para o planejamento de longo prazo.

Dados recentes, entretanto, trazem novo alento ao setor. Conforme pode ser observado no Gráfico 2, dados das Contas Nacionais Trimestrais apontam uma recuperação conjunta do nível de atividade em geral e da Construção Civil, especialmente a partir de 2006, ensejando o que poderá se configurar um novo ciclo de crescimento do setor.

⁵ que poderia ser associado, grosseiramente, às “outras edificações não-residenciais” e aos “outros segmentos das edificações”.

Gráfico 2. Contas Nacionais Trimestrais. Evolução do Produto Interno Bruto e da Construção Civil.



Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados do IBGE.

1.2.2. A Informalidade

A análise restrita às empresas formalmente constituídas limita, em grande parte, a compreensão da estrutura e do desempenho do setor. Dados do mercado de trabalho podem ilustrar o grau de informalidade prevalecente (CBIC, 1997).

Segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD/IBGE), do total de ocupados no setor da Construção, no ano de 2006, 50,6% eram empregados, 42,0% trabalhavam por conta própria, 4,3% eram empregadores e, os demais, eram trabalhadores na produção para o próprio consumo ou sem remuneração. Dos empregados⁶, 47,7% tinham “carteira assinada”.

Tomando os vínculos dos trabalhadores “por conta própria” como majoritariamente precários, ter-se-ia que mais da metade dos ocupados no setor da Construção se encontram à margem da legalidade.

Uma outra medida de “tamanho” do mercado informal da construção, e agora mais diretamente relacionada ao setor de Edificações - seria o dimensionamento da “auto-gestão” da produção de residências. Em geral associa-se esse métodos à produção semi-artesanal e de baixa produtividade.

A consultora A.T. Kearney estimou, com dados de diversas fontes, entre os anos de 2002 e 2004, que 64% da produção do setor se direcionou à consecução de “novas edificações” e 36% à de “reformas”. As últimas e 66% das “novas edificações” teriam sido produzidas no sistema de auto-gestão, restando apenas 34% das “novas edificações” a cargo das construtoras e incorporadoras.

⁶ exclusive militares e funcionários públicos estatutários.

Estes números mostram, por um lado, um quadro de forte informalidade e baixa produtividade no setor e, por outro, um grande potencial de mercado para o segmento formalmente constituído.

Neste sentido, dados da PNAD mostram uma elevação das relações formais de trabalho nos últimos anos – período de bom desempenho econômico geral e do setor. A proporção de empregados “com carteira assinada” na Construção saltou de 44,2% em 2002 para 47,7% em 2006.

2. Principais características e tendências internacionais

A indústria da construção – com exceção do segmento produtor de insumos - distingue-se das de transformação e extrativas por sua baixa integração mundial. Padrões técnicos, climáticos, culturais, etc, fazem do tipo de edificação em cada região do mundo bastante distinto e, muitas vezes acabam por se constituir em barreiras não-tarifárias relevantes que isolam uns mercados de outros.

Há mesmo uma certa dificuldade de se estabelecer uma métrica comparável de desempenho das empresas do setor, uma vez que o produto gerado é, em grande medida, individual, não padronizado. As análises comparativas entre empresas baseadas em preços, custos ou desempenho passado podem não refletir, necessariamente, a qualidade do produto ou processo, a produtividade, a habilidade de servir ao mercado, bem como a capacidade de diferenciação (Britto e Farias Filho, 1998).

A determinação da competitividade do setor da construção se daria, entretanto, não apenas “dentro” das empresas (**fatores competitivos empresariais**), mas também pelo seu “entorno”, que configuraria (Britto e Farias Filho, 1998):

- i. os **fatores estruturais**, sobre os quais a capacidade de intervenção da empresa é limitada - associados ao mercado, seu tamanho, dinamismo e grau de sofisticação; e, à indústria, seu desempenho, capacitação, estrutura produtiva e articulações em cadeia.
- ii. os **fatores sistêmicos**, que constituem externalidades para a empresa – o ambiente macroeconômico, o marco legal-regulatório e a infra-estrutura existente nas economias⁷.

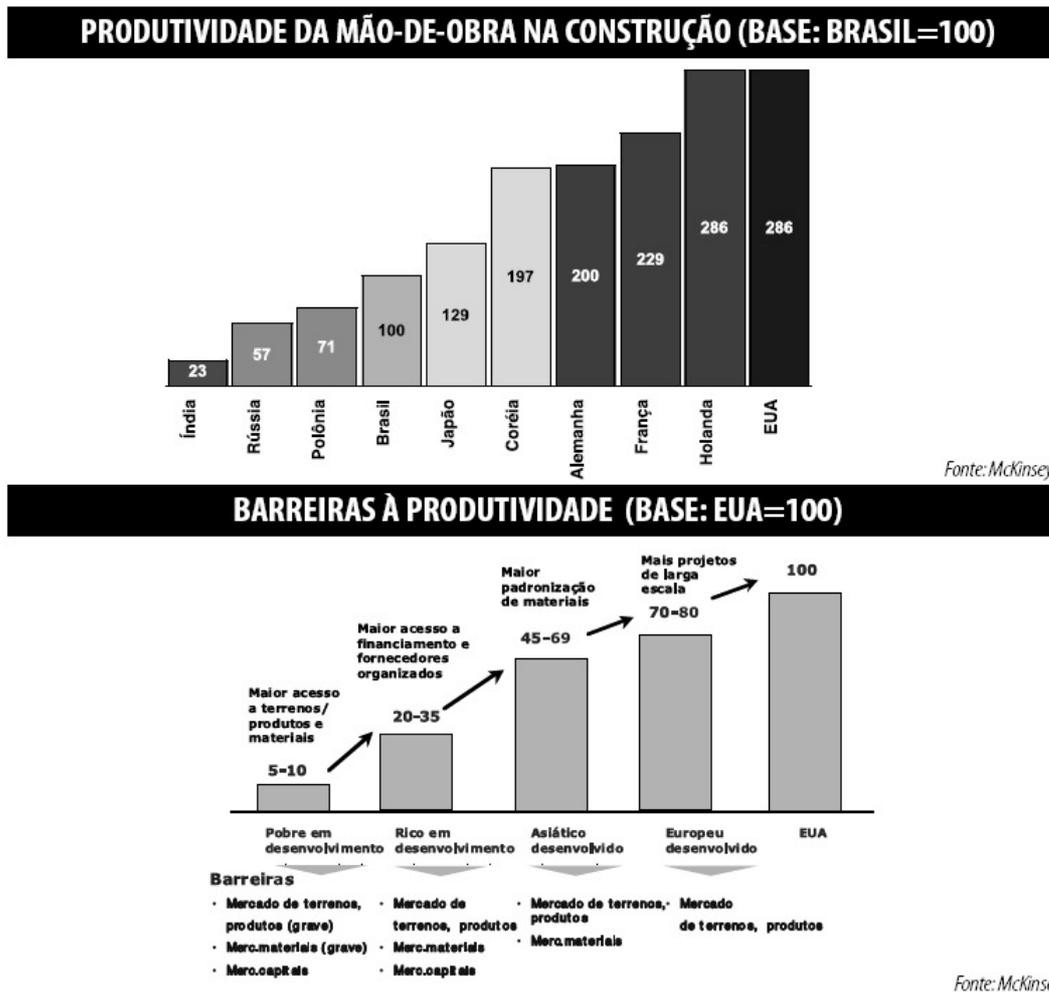
O grande desafio que se põe hoje ao setor da construção brasileiro é a sua “industrialização” – passar a adotar materiais e métodos construtivos que acelerem os ganhos de produtividade e a redução de perdas nas obras. Isto envolveria mudanças não apenas no âmbito das empresas de Edificações, mas também nas condições estruturais e sistêmicas que a suportam.

A despeito de melhorias recentes de produtividade, dados da consultora McKinsey, apresentados na Figura 2, revelam que a produtividade média do trabalhador norte-

⁷ à oferta de crédito; à política tributária; ao poder de compra dos governos (casas populares); às leis de proteção ao consumidor, de preservação ambiental, de uso do solo; pela disponibilidade, qualidade e custo de energia, transporte, telecomunicação, assim como insumos básicos; à existência da metrologia e normalização; à qualificação de mão de obra, às leis trabalhistas e de seguridade social, etc.

americano no segmento de construção residencial seria cerca de 2,9 vezes superior à do trabalhador brasileiro⁸ (Fiesp, 2004).

Figura 2. Produtividade do setor da Construção.



Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em Fiesp (2004).

O MDIC (2003), aponta alguns fatores que, além da baixa produtividade, dificultariam o crescimento sustentado do setor:

⁸ ressalte-se que grande parte da mão-de-obra do setor da construção norte-americana é mexicana e com baixo nível de escolaridade formal, estabelecendo condições semelhantes à situação brasileira (Fiesp, 2004).

- a ocorrência de graves problemas de qualidade de produtos intermediários e final da cadeia produtiva e os elevados custos de correções e manutenção pós-entrega;
- o desestímulo ao uso mais intensivo de componentes industrializados devido à alta incidência de impostos e conseqüente encarecimento dos mesmos;
- a falta de conhecimento do mercado consumidor, no que diz respeito às suas necessidades em termos de produto a ser ofertado;
- a falta de capacitação técnica dos agentes da cadeia produtiva para gerenciar a produção com base em conceitos e ferramentas que incorporem as novas exigências de qualidade, competitividade e custos;
- a incapacidade dos agentes em avaliar corretamente as tendências de mercado, cenários econômicos futuros e identificação de novas oportunidades de crescimento.

Em resposta às insuficiências observadas, a Política de Desenvolvimento Produtivo (PDP), divulgada em junho de 2008, fixou como meta para o setor da Construção Civil elevar a produtividade em 50% e reduzir perdas em 50% até o ano de 2010.

3. Caracterização e análise do desempenho do setor de Edificações

3.1 Estrutura e concentração

Segundo a CBIC (1999), o segmento de Edificações brasileiro se destacaria:

- i. pela presença de estabelecimentos de diferentes portes e especialização;
- ii. pelo predomínio das pequenas e médias empresas;
- ii. por uma grande heterogeneidade interna, tanto no tamanho quanto na capacitação tecnológica e empresarial de suas empresas.

A Tabela 1 traz dados da RAIS/MTE para os anos de 2000 e 2005⁹ do número de empresas do setor de Edificações, segundo o número de empregados. Verifica-se ali que 95% das empresas formalmente constituídas do setor têm até 50 empregados. Verifica-se, ainda, que o único segmento que apresentou retração foi o de empresas de até 4 empregados e o que apresentou maior crescimento foi o de grandes empresas – as que empregam de 500 a 999 empregados.

Na Tabela 2 consta a evolução do número médio de empregados por empresa, por tamanho. Observa-se que as empresas de até 49 empregados tenderam a elevar o número médio de empregados e as maiores – especialmente as de 250 ou mais empregados – a diminuir. Este último movimento deve decorrer do tamanho “das novas grandes empresas” que surgiram no período.

Estes dados sugerem que deve estar ocorrendo um movimento de concentração no setor, que ainda é bastante pulverizado. Dados do grau de concentração econômica do setor “Edificações e Obras de Engenharia Civil”, em que o setor “Edificações” representa 82,3% das empresas (exclusive as sem vínculos ativos – RAIS/MTE),

⁹ Último ano em que o MTE divulgou dados na versão 1.0 da CNAE.

mostram, conforme a tabela 3, que as 12 maiores empresas do setor não chegavam a empregar 7% de toda a mão-de-obra ocupada no setor.

Tabela 1. Setor de Edificações: número de estabelecimentos por faixa de tamanho, medido pelo número de empregados (2000 e 2005)

Estabelecimentos	2000			2005			Δ % 2000-2005
	No. de empregados	Participação no total (%)	Acum. (%)	No. de empregados	Participação no total (%)	Acum. (%)	
Até 4	24.705	57,6	57,6	24.669	56,2	56,2	-0,1
De 5 a 9	7.778	18,1	75,7	8.071	18,4	74,5	3,8
De 10 a 19	4.974	11,6	87,3	5.227	11,9	86,4	5,1
De 20 a 49	3.496	8,1	95,5	3.841	8,7	95,2	9,9
De 50 a 99	1.151	2,7	98,1	1.274	2,9	98,1	10,7
De 100 a 249	627	1,5	99,6	651	1,5	99,6	3,8
De 250 a 499	126	0,3	99,9	136	0,3	99,9	7,9
De 500 a 999	34	0,1	100,0	41	0,1	100,0	20,6
1000 ou mais	14	0,0	100,0	16	0,0	100,0	14,3
Total	42.905	100,0		43.926	100,0		2,4

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados da RAIS/MTE.

Tabela 2. Setor de Edificações: porte médio segundo o tamanho das empresas (2000-2005)

Estabelecimentos	No. de empregados por empresa		
	2000	2005	Δ % 2000-2005
Até 49	6,7	7,0	3,8
De 50 a 249	96,7	96,0	-0,7
De 250 ou mais	503,5	486,1	-3,5
Total	8,3	9,1	9,1

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados da RAIS/MTE.

Tabela 3. Setor de Edificações e Obras de Engenharia Civil: grau de concentração econômica (2005)

Segmento	CR4	CR8	CR12
45.2 Construção de edifícios e obras de engenharia civil	3,77	5,65	6,95

Nota: CR4: concentração a partir do Pessoal Ocupado (PO) das 4 maiores empresas; CR8: concentração do PO nas 8 maiores empresas; CR12: concentração do PO nas 12 maiores empresas.

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados do Cadastro Central de Empresas (CCE)/IBGE.

3.2. O desempenho do setor

3.2.1. A demanda

Como brevemente apontado, o setor vêm ensejando um movimento de recuperação que se espera duradouro.

Segundo a CBIC (1999), o desempenho do segmento de Edificações seria fortemente dependente da demanda privada, estando a evolução da construção comercial, industrial e residencial estreitamente relacionada às **condições de financiamento prevalentes no mercado**. O setor público também atuaria, mas em menor grau, como demandante de construções para programas habitacionais e de prédios públicos (escolas, hospitais, edifícios para instalações públicas municipais, estaduais e federais).

Dados da PAIC (tabela 4), mostram que, apesar de relevante, a demanda pública por Edificações caiu no período. O setor ficou aquém do desempenho da Construção como um todo mas manteve crescimento positivo graças à demanda privada.

Tabela 4. Valor das obras e/ou serviços da Construção segundo o demandante – Empresas de 30 ou mais ocupados (2002 a 2006 – a R\$ milhões do último ano*)

	2002	2003	2004	2005	2006	Δ (%) 2002-2006
Total do valor das obras e/ou serviços da construção	77.128	65.132	83.131	73.598	85.496	10,8%
Edificações	26.070	22.820	29.406	25.866	27.437	5,2%
Edificações para entidades privadas	17.607	15.804	21.056	18.128	19.487	10,7%
Edificações para entidades públicas	8.463	7.016	8.350	7.738	7.950	-6,1%
% Edificações no Total do Valor das Obras	33,8	35,0	35,4	35,1	32,1	-1,7
% dos gastos públicos no valor das Edificações	32,5	30,7	28,4	29,9	29,0	-3,5

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados da PAIC/IBGE.

*Deflator: SINAPI/IBGE

Na Tabela 5, abaixo, consta o valor real das obras e/ou serviços das empresas de construção (CNAE 45), com 5 ou mais ocupados, por segmento, para os anos de 2002 a 2006, onde destacou-se o desempenho das empresas que compõem o segmento Edificações. Ali observa-se a abertura da produção de edificações por segmento, cujo desempenho entre 2002 e 2006 divergiu bastante.

A demanda industrial foi a mais estável no período - manteve-se crescente, com exceção do ano de 2003. As Edificações comerciais tiveram uma forte concentração de crescimento nos anos de 2003 e 2005¹⁰, gerando um efeito estatístico fortemente negativo nos anos seguintes – padrão que se repetiu, de certa forma, nas “outras Edificações não-residenciais”. As Edificações residenciais, que têm um peso decisivo para o desempenho do setor, apresentaram um resultado real negativo no período.

As Edificações residenciais e as outras Edificações, que não residenciais (escolas, hospitais, hotéis, garagens), cujos principais demandantes seriam as famílias e o setor público, foram as que se mostraram mais sensíveis às más condições macroeconômicas dos anos de 2003 e 2005 (elevação da taxa interna de juros, apresentada no gráfico 3, abaixo, e queda de nível de atividade econômica).

Em ambos os períodos a elevação da taxa de juros interna veio numa conjuntura “dita” de pressão de preços, o que não daria respaldo a uma política de gastos públicos mais agressiva. Por outro lado, pode-se inferir que dentre os diferentes segmentos do setor de Edificações, o residencial deva ser o mais sensível às condições de financiamento à comercialização, uma vez que a habitação, ainda que própria, se configura, para as famílias, mais como um item rígido de despesa que um investimento.

Tabela 5. Valor real* das obras e/ou serviços da construção, das empresas com 5 ou mais ocupados, segundo tipos de obras e/ou serviços da construção (R\$ milhões de 2006).**

Segmentos	2002	2003	2004	2005	2006	Δ 2002-2006 (%)
Construção	110.475	93.925	108.353	102.992	110.684	0,2
Edificações	37.733	35.799	39.226	38.650	38.900	3,1
Residenciais	20.083	18.251	20.649	18.129	17.908	-10,8

¹⁰ O crescimento das Edificações neste setor pode estar ligada à proliferação Shopping Centers no Brasil (vide dados da ABRASCE - Associação Brasileira de Shoppings Centers).

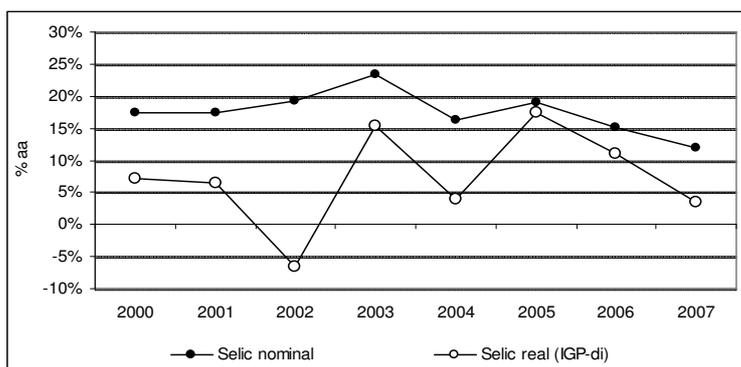
Industriais	5.711	5.595	6.177	6.190	6.970	22,0
Comerciais	2.970	3.851	3.538	5.612	3.351	12,8
Outras Edificações não-residenciais	7.229	6.130	7.830	7.650	9.488	31,2
Outros segmentos das Edificações	1.739	1.973	1.032	1.070	1.183	-32,0
Variação anual (%)						
Edificações		-5,1	9,6	-1,5	0,6	
Residenciais		-9,1	13,1	-12,2	-1,2	
Industriais		-2,0	10,4	0,2	12,6	
Comerciais		29,6	-8,1	58,6	-40,3	
Outras Edificações não-residenciais		-15,2	27,7	-2,3	24,0	

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados da PAIC/IBGE.

*Dados deflacionados pelo índice do setor – SINAPI/IBGE

** Industriais: galpões, edifícios, etc; Comerciais: shoppings, supermercados, lojas, etc; Outras Edificações não-residenciais: escolas, hospitais, hotéis, garagens

Gráfico 3. Selic - nominal e real



Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados do BCB e do IPEAdata

No tocante à centralidade da questão do financiamento no desempenho da construção civil, e em especial no setor de Edificações, como já salientado, justifica-se por haver a necessidade de se custear não apenas a **produção** dos edifícios, mas também de prover recursos de longo prazo para o demandante final dos imóveis (financiar a sua **comercialização**).

As condições de financiamento do lado da oferta - das empresas da construção - têm sido bastante favoráveis no período recente. A abertura de capital das empresas do setor da Construção¹¹, assim como o uso de instrumentos de captação de renda fixa no mercado de capitais (especialmente debêntures) têm consubstanciado um novo fôlego financeiro às construtoras e seus projetos de ampliação. Outra fonte importante de

¹¹ Foram 19 IPOs entre 2006 e 2007 na Bovespa, que geraram um volume de R\$11,2 bilhões para as empresas da construção civil, com uma participação de 69% do capital de origem estrangeira (Valor Setorial, 2008).

recursos tem sido o Sistema Financeiro Internacional que, até a sua recente crise, vinha sendo uma origem de fundos abundantes e baratos.

A liberação dos recursos das construtoras comprometidos com a comercialização de unidades habitacionais – fruto de uma “solução de mercado” à falência do sistema oficial de financiamento à habitação nos anos 80 e 90 - também pode ser considerada um fonte de liquidez para as empresas do setor¹².

Do lado da demanda, a indústria e o comércio, ao menos os segmentos de maior porte, têm tido igual sorte no acesso a recursos. Além de contarem com o crédito bancário, ainda têm acesso a linhas especiais de financiamento de agências de fomento (BNDES, por exemplo), a instrumentos do mercado de capitais e a captações no sistema financeiro internacional.

Os investidores institucionais – fundos de pensão, seguradoras, fundos de aplicação financeira – que dispõem de recursos de longo prazo e optam por aplicá-los em edificações, têm sido uma fonte de recursos bastante explorada pelo segmento comercial desde meados dos anos 90 (Vasconcelos e Cândido Júnior, 1996).

Cabe avaliar mais de perto, o desempenho do setor habitacional.

3.2.1.1. A demanda habitacional

Notícias recentes do setor (Valor Setorial, 2007) indicam que o segmento alvo das grandes construtoras, para os próximos anos, é o residencial – especialmente o voltado para a população de baixa renda.

A Tabela 6 traz dados do déficit habitacional brasileiro, por faixa de renda.

Tabela 6. Distribuição percentual do déficit habitacional urbano por faixas de renda média familiar mensal (2005)

Região	Faixas de renda média familiar mensal (em Salários Mínimos)			
	Até 3	De 3 a 5	De 5 a 10	Mais de 10
Brasil	90,3	6,0	2,9	0,8

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP do IPEA (2007)

De forma geral, pode-se dizer que ao longo dos anos de crise, acumulou-se uma enorme demanda reprimida por habitações, que se soma à derivada do crescimento vegetativo da população e à dinâmica familiar. O problema é eminentemente urbano¹³ e concentrado nas classes de baixa renda.

A novidade do setor, que vem sustentando as apostas, é a ampliação do segmento “econômico” de consumidores.

O dito segmento é aquele que reúne as famílias que podem adquirir uma unidade habitacional, ainda que para isso tenha que recorrer a um financiamento de longo prazo, em condições de mercado. Seu contraponto é a porção “não-econômica” ou “de

¹² Mafra (2006) salienta que a empresa de construção civil ao assumir o papel de financiadora de aquisição do bem imobiliário, diminuía a sua capacidade produtiva porque passava a ter o prazo de retorno dos seus investimentos superior ao ciclo de produção do empreendimento.

¹³ no ano de 2005, mais de 80% da carência de habitações se concentrava nas cidades e, desta, 35% estava em regiões metropolitanas (IPEA, 2007).

interesse social” que seria aquela que reúne as famílias que não têm renda suficiente para adquirir um imóvel, nem mesmo decompondo o seu custo no tempo, a juros de mercado.

A atuação do Estado em relação aos dois segmentos populacionais acima descritos é distinta. Para o segmento econômico, coube e cabe a ele estruturar condições de financiamento de mercado de forma a resguardar os cidadãos como “consumidores” e assegurar às unidades financiadoras o mínimo de garantias que fazem do crédito habitacional uma alternativa de valorização do seu capital. Para o segmento “de interesse social” o setor público teria que suportar parcial ou mesmo integralmente o acesso da população à moradia.

O principal esquema de financiamento habitacional no País é o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), instituído no âmbito da reforma do Sistema Financeiro Brasileiro de 1964. Em 1997 foi formalizado o Sistema de Financiamento Imobiliário (o SFI) – um arcabouço legal alternativo que instituiu a securitização dos créditos imobiliários (não apenas residenciais).

Na sua origem o SFH previa as fontes de financiamento e as regras para a cessão de crédito, numa estrutura conhecida por crédito direcionado – estrutura mantida, ainda que sob severas críticas do setor bancário¹⁴, até os dias atuais.

São dois os instrumentos de captação de recursos nesse Sistema: a caderneta de poupança, no âmbito do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), e o FGTS - um fundo de poupança compulsória que direcionaria recursos para o financiamento à habitação, ao saneamento e à infra-estrutura urbana.

Dos saldos captados na modalidade “caderneta de poupança”¹⁵ tem-se que 65% devem ser alocados em operações de financiamento imobiliário (80% devem ser utilizados no âmbito do SFH - com taxas fixas de TR+6% aa – e 20% podem ser aplicados com taxas de mercado).

O desempenho do SFH foi satisfatório até o fim da década de 70. Desde então entrou em crise. A alta inflação e o baixo crescimento econômico dos anos 80 e início dos 90 dificultaram a captação de recursos no âmbito do SFH e seu repasse porque:

- i. tanto a fonte de captação voluntária (caderneta de poupança) como a compulsória (FGTS) têm um forte componente cíclico, sendo instrumentos de captação ineficazes em conjunturas recessivas;
- ii. a correção monetária, que viabilizou o sistema nos anos 60 e 70, com o recrudescimento inflacionário levou a um forte descasamento entre o reajuste das prestações (indexadas à variação do salário mínimo) e dos saldos devedores (corrigidos por taxas de mercado), gerando enormes saldos residuais ao final do período de pagamento do imóvel (Carneiro e Valpassos, 2003)¹⁶, afugentando novos demandantes.

¹⁴ os bancos não aprovam a modalidade de crédito direcionado porque, segundo seu ponto de vista, ela “enrigece” as operações bancárias e causa “distorção alocativa” no sistema de crédito. Ver Costa e Nakane (2005).

¹⁵ dado o menor valor entre i. a média dos 12 últimos meses, ii. a média do último mês.

¹⁶ O setor público criou instrumentos (FCVS) para sanar o estoque de saldos avolumados que se mostraram insuficientes para gerar um clima de confiança seja do demandante, seja do ofertante de recursos.

A implantação do Real, que a princípio coadunava controle de preços e crescimento econômico falhou no segundo objetivo. A restrição externa se impôs e as políticas conjunturais do tipo *stop and go* não criaram um ambiente favorável o suficiente para retomar o ritmo de financiamento dos anos 60 e 70 e ainda liberar o estoque de demanda reprimida avolumado

A despeito da maior oferta de recursos no sistema¹⁷, a população de certa forma preferiu antecipar a aquisição de bens de consumo durável a assumir o compromisso de prazo mais longo e valores mais altos com a moradia (Vasconcelos e Cândido Júnior, 1996).

O SFH voltou a ter um bom desempenho apenas no período recente ancorado em três movimentos: i. pelo crescimento do emprego e da renda, ii. pela queda real das taxas de juros, iii. pela ampliação da segurança jurídica dos contratos.

A estabilidade monetária, a queda consistente dos juros reais pagos pelo setor público (ilustrada no gráfico 3), a elevação do nível de emprego e renda dos trabalhadores contribuiu para:

- tornar a caderneta de poupança um produto atraente¹⁸ aos aplicadores, ampliando a captação de recursos pelo SBPE;
- elevar a arrecadação do FGTS;
- tornar as linhas de financiamento do SFH “relativamente lucrativas” aos bancos, que também valoram a fidelização do cliente como um benefício do crédito de longo prazo;
- permitir a adoção de taxas pré-fixadas, parcelas fixas e prazos mais longos nos financiamentos habitacionais, potencializando a demanda.

As reformas jurídico-institucionais, por seu turno, ampliaram a confiabilidade dos contratos. A lei 10.931, de agosto de 2004, por exemplo, teria introduzido algumas modificações que ampliariam a “visibilidade” de riscos do setor (FGV, 2007):

- instituiu o **patrimônio de afetação**, que é um instrumento que permite a criação de um patrimônio próprio para cada empreendimento, que passa a ter a sua própria contabilidade, separada das operações do incorporador-construtor – minimizando o risco de ocorrer fraudes do tipo “ENCOL”, protegendo tanto os interesses tanto dos investidores como dos compradores dos imóveis;
- incluiu a **alienação fiduciária** no novo Código Civil, o que veio reforçar esse instrumento¹⁹;
- aperfeiçoou a legislação que regula a Letra de Crédito Imobiliário (principal título do SFI) e Cédula de Crédito Bancário;

Paralelamente, a lei 11.196 introduziu:

¹⁷ dadas as condições mais favoráveis de remuneração da caderneta de poupança no contexto de inflação baixa.

¹⁸ A caderneta paga TR (indexador) mais 6% de juros ao ano e é isenta de Imposto de Renda.

¹⁹ Ao incorporar o dispositivo da alienação fiduciária ao Código Civil, deu-se um maior respaldo jurídico aos instrumentos do SFI, e garantiu aos contratos do SFH essa modalidade de garantia.

- medidas de desoneração tributária, entre as quais está a isenção das aplicações de pessoas físicas em ativos do SFI;
- instituiu o “**Incontroverso**”: regra que determina que o principal da parcela - a parte que não corresponde a juros ou correção - precisa ser pago pelo mutuário mesmo quando ele entra com ação na Justiça para discutir valores do financiamento.

Em termos exclusivos do SFH:

- em 2004, na intenção de ampliar os recursos disponíveis no seu âmbito, o Banco Central, determinou uma aceleração na velocidade de exclusão dos créditos do FCVS virtual no cômputo das exigibilidades do sistema, levando a um incremento significativo na oferta de recursos nos últimos anos;
- em fevereiro de 2006 (Resolução 3.347), com a meta de reduzir as taxas reais praticadas no mercado imobiliário, o Conselho Monetário Nacional permitiu que os bancos que praticassem juros menores de 12%, num prazo mínimo de 36 meses, aplicassem um multiplicador sobre o volume recolhido como exigibilidade dos recursos captados com a caderneta de poupança – constituindo uma redução de custo para os bancos.

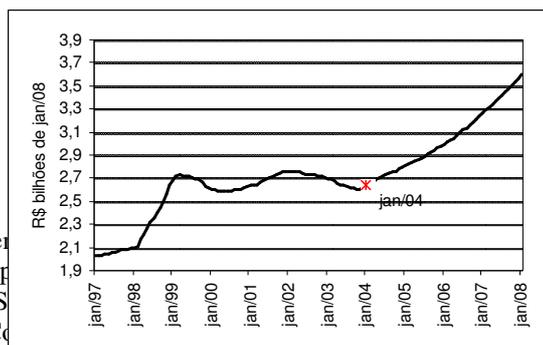
O resultado desse conjunto de fatores, foi:

- uma captação substancialmente maior no âmbito do SFH, ilustrada nos gráficos 4 e 5, abaixo, que trazem o patrimônio líquido real da “poupança” e a arrecadação bruta do FGTS, respectivamente.

Enquanto a captação bruta do FGTS já havia se mostrado firme desde o início do ano de 2004 (gráfico 5), nota-se que o volume de recursos no SBPE começa a crescer consistentemente a partir de meados de 2006 (gráfico 4).

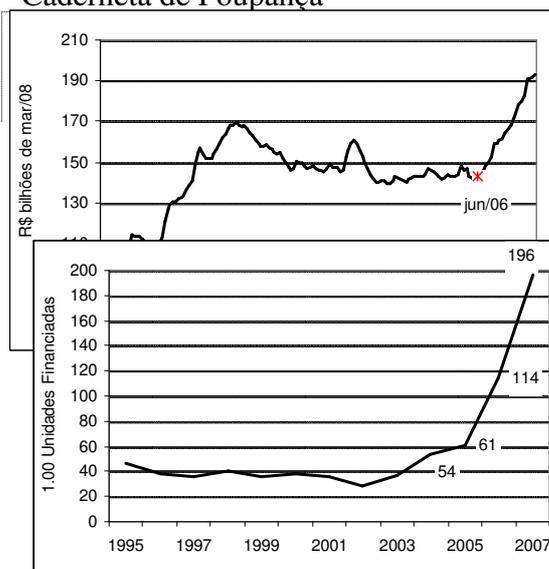
- a elevação do volume de financiamentos e o número de unidades habitacionais financiadas no âmbito do SFH²⁰.

Os gráficos 6 e 7 mostram o número de unidades financiadas com as distintas fontes de recursos do SFH. O ano de 2004 marcou o início de um crescimento vigoroso do sistema que representou, até 2007, 279 mil unidades habitacionais a mais financiadas – 160 mil pelo SBPE e 120 mil com recursos do FGTS.



²⁰ Cabe destacar que as estatísticas do SBPE reúne imóveis (novos e usados) e para a construção (que a p de Construção, Reforma e Ampliação) e, do FGTS programas Carta de Crédito Individual, Material de C Pró-Moradia. Os saques do fundo para a aquisição de imóveis não está contemplado.

Gráfico 4. Patrimônio Líquido real* da Caderneta de Poupança



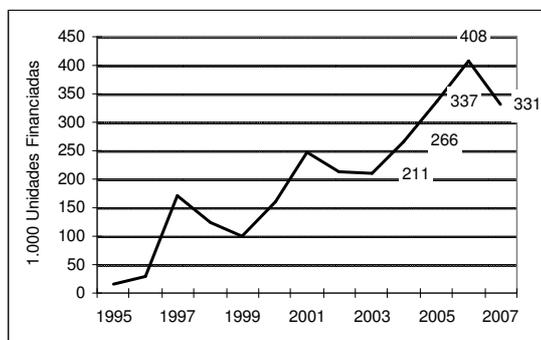
Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados do Banco de Dados CBIC (Estatísticas Básicas-SBPE-SFH/BACEN)

Gráfico 5. FGTS – arrecadação bruta real* (Média Móvel 12 meses – final de período)

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados do Banco de Dados CBIC (CEF/DIRFI e Estatísticas Básicas-SBPE-SFH/BACEN)

*Deflator: IPCA/IBGE

Gráfico 7. Unidades financiadas no âmbito do FGTS (em 1.000)



Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados do Banco de Dados CBIC (CEF/DIRFI e Estatísticas Básicas-SBPE-SFH/BACEN)

*Deflator: IPCA/IBGE

Estes dados contrastam com os de produção da PAIC. Na Tabela 5 observou-se uma queda no valor real total das Edificações residenciais entre 2002 e 2006 – talvez esses dados ainda venham a se fazer sentir no valor da produção do setor de edificação, ampliando seu resultado.

O sucesso do SFI no segmento residencial até aqui tem sido muito limitado. As justificativas para o seu baixo desempenho seriam: i. o vínculo legal dos bancos ao SFH que faria com que aqueles não precisassem de recursos adicionais para ofertar financiamento à habitação; ii. a dificuldade de se estabelecer um mercado secundário que garantisse liquidez aos seus títulos (afastando investidores – mesmo os institucionais).

De qualquer forma, pode-se dizer que um segmento importante do déficit habitacional está em vias de se resolver com “soluções de mercado”.

Relatos de construtoras (Valor Setorial, 2007) mostram que à partir das condições postas, elas têm intenção de cobrir a demanda por habitações da população com renda familiar de mais de 3 salários mínimos mensais. A solução do déficit habitacional para a população de renda inferior a esse limite dependerá de ações governamentais.

O SFH, que conta com recursos do FGTS, inclusive, é entendido como o sistema que seria funcional ao financiamento de mutuários de baixa renda – o que não tem se verificado integralmente desde a sua criação.

A avaliação do IPEA para a política habitacional vigente não é das mais animadoras. Ali afirma-se que, a despeito de se notar um esforço no sentido de disponibilizar volumes maiores de recursos para os segmentos mais pobres da população a partir de 2003 - tanto nos programas FGTS/CEF, em que se prevê uma utilização menor de recursos do Fundo em linhas de crédito para famílias do segmento “econômico”, quanto no subsídio cruzado das operações do FGTS (Operações de Desconto), que previa uma cobertura maior para famílias com renda de até R\$ 1.875,00 para 2007 – os recursos desse fundo são insuficientes para cobrir todas as demandas que se pretende cobrir (habitação, saneamento e, mais recentemente infra-estrutura).

Ademais, a política habitacional de caráter social estaria fortemente baseada no crédito – limitando o público alvo para aqueles que já estariam, praticamente, inseridos no mercado, pois possuiriam emprego e poderiam prover as garantias exigidas pelo agente financeiro. Ou seja, os programas não atingiriam o segmento de pessoas excluídas não só do mercado habitacional, mas também de qualquer processo econômico e social – o que deveria ser ampliado²¹ (IPEA, 2007).

3.2.2. A oferta

Na tabela 7 constam os resultados da Construção e do setor de Edificações no período de 2002 a 2006, para empresas de 30 ou mais ocupados.

A Receita Líquida de Vendas caiu para ambos os seguimentos, mas especialmente para o setor de Edificações.

O Valor Bruto da Produção da Construção se manteve estagnado e das Edificações cresceram pouco no período. Graças ao controle de custos, o Valor Agregado por ambos os segmentos se elevou no período.

Salienta-se que os dados relativos ao setor de Edificações devem estar, em grande medida, subestimados. Segundo SENAI (2005) a fatia do setor de edificações é maior do que o valor adicionado das firmas que têm edificações como seu principal segmento, declarados na PAIC. Outras firmas, que não têm edificações como seu ramo principal, também executam obras e serviços no segmento.

Tabela 7. O setor de Construção e o de Edificações: Receita Líquida de Vendas, Valor Bruto da Produção, Total de Custos e Despesas e Valor Adicionado das empresas com 30 ou mais ocupados, a R\$ milhões de 2006*

Período	Receita Líquida de Vendas		Valor Bruto da Produção		Total de Custos e Despesas		Valor Adicionado	
	Construção	Edificações	Construção	Edificações	Construção	Edificações	Construção	Edificações
2002	83.634	30.105	112.555	26.432	102.692	24.653	54.230	12.325
2003	69.740	23.751	95.392	23.016	86.610	22.095	48.309	10.237
2004	83.168	28.367	110.174	29.988	92.903	26.138	58.720	14.810
2005	73.238	24.788	105.222	26.417	85.261	22.280	57.134	13.522
2006	81.402	26.152	111.605	27.669	90.080	22.921	61.157	14.236
Δ 2002-2006 (%)	-2,7%	-13,1%	-0,8%	4,7%	-12,3%	-7,0%	12,8%	15,5%

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados da PAIC/IBGE.

*Dados deflacionados pelo índice do setor – SINAPI/IBGE

A tabela 8 traz dados da PAIC de ocupação e salários das empresas com 30 ou mais ocupados, entre os anos de 2002 e 2006. Verifica-se que houve criação de vagas nesses setores em proporção semelhante. A massa salarial do segmento de Edificações, entretanto, cresceu menos que proporcionalmente ao verificado para a Construção, havendo uma queda relativa do salário médio pago.

Tabela 8 - Indústria brasileira de construção e o setor de Edificações: total de salários e salário médio das empresas com 30 ou mais ocupados (2002-2006)

Ano	Pessoal Ocupado (PO)	Total de salários (R\$ mil de 2006)	Salário Médio (R\$ mil de 2006)
-----	----------------------	-------------------------------------	---------------------------------

²¹ Uma alternativa apresentada é da inserção do microcrédito no sistema.

	Edificações	Construção	%	Edificações	Construção	%	Edificações	Construção
2002	347.713	900.234	38,6	3.531.136	11.250.149	31,4	10,2	12,5
2003	334.110	911.973	36,6	3.402.596	11.214.202	30,3	10,2	12,3
2004	397.541	1.069.377	37,2	4.175.844	13.347.811	31,3	10,5	12,5
2005	376.985	968.249	38,9	3.720.696	11.628.251	32,0	9,9	12,0
2006	399.591	1.040.112	38,4	3.975.138	13.473.192	29,5	9,9	13,0
Δ total (%)	14,9	15,5		12,6	19,8		-2,0	3,7
Δ anual (%)	3,5	3,7		3,0	4,6		-0,5	0,9

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados da PAIC/ IBGE.

Nota: Deflator: IPCA.

As tabelas 9 e 10 trazem dados de criação de vagas e salário médio admissional e demissional de 2006 e 2007, para todas as empresas formalmente constituídas, respectivamente. Estes dados, fornecidos pelo MTE, já estão agregados conforme a versão 2.0 da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

Verifica-se que em 2007 o setor de Edificações criou proporcionalmente muito menos vagas que a Construção como um todo, e mesmo que a evolução do emprego formal de todas as atividades econômicas no território brasileiro. Em compensação, o salário médio de admissão do segmento de Edificações se elevou, em termos reais, em 10,3% em 2007, contra uma alta média de 6,5% no setor de Construção.

Tem-se tornado comum a queixa dos mais variados segmentos do setor da construção de falta de recursos humanos disponíveis para acompanhar o crescimento do setor. A conjugação crescimento do emprego com crescimento mais que proporcional dos salários de admissão podem estar refletindo essa conjuntura.

No gráfico 8 consta a evolução da produção física de bens de capital para a construção civil. Ali ilustra-se um movimento virtuoso de crescimento de produção daqueles bens desde o ano de 2004, o que pode estar se materializando em modernização do setor da Construção. Algo que se confirmará no tempo.

Segundo a CBIC (2007): “É interessante observar que o crescimento da produção de máquinas para a construção em proporção maior que a geração de empregos, indica ganhos de produtividade no setor, o que, associado a elevações da demanda, motiva a realização de novos investimentos, alimentando assim um ciclo virtuoso de expansão do setor.”

Tabela 9. A Indústria da Construção e o setor de Edificações: evolução da criação de emprego formal (2006 e 2007)

	Admitidos		Desligados		Criação de Vagas		
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	Δ (%)
Total de Empregos formais no Brasil	12.831.149	14.341.289	11.602.463	12.723.897	1.228.686	1.617.392	31,6
Construção	1.257.480	1.428.582	1.171.684	1.251.827	85.796	176.755	106,0
Construção de edifícios	614.012	673.953	565.111	612.570	48.901	61.383	25,5

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados do CAGED/MTE.

Tabela 10. A Indústria da Construção e o setor de Edificações: evolução da massa de salários e dos salários médios – admissional e demissional (2006 e 2007)

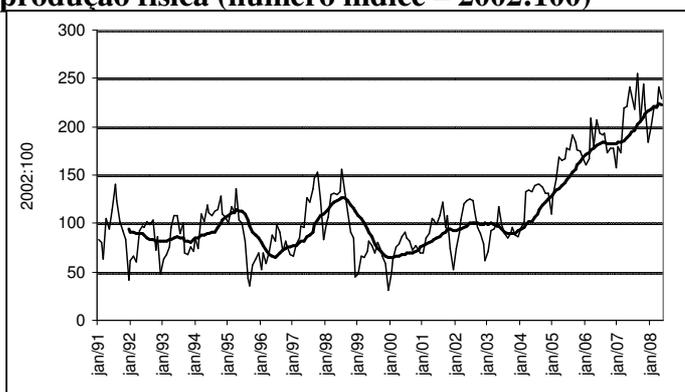
	Massa de salário admissional (R\$ milhões)	Massa de salário demissional (R\$ milhões)	Salário admissional médio (R\$)	Salário demissional médio (R\$)

	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Construção	817,90	989,54	831,63	920,07	650,43	692,67	709,77	734,98
Construção de edifícios	350,55	424,52	336,00	396,98	570,92	629,90	594,57	648,06

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados do CAGED/MTE.

Nota: dados de 2006 a preços de 2007. Deflator: IPCA.

Gráfico 8. A produção de bens de capital para a Construção Civil: variação da produção física (número índice – 2002:100)



Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados da PIM-PF/IBGE.

A Tabela 11 traz o ranking nacional da Indústria Imobiliária de 2007, organizado pela CBIC, com base nos dados da Revista "O Empreiteiro". Ali observa-se que as 10 maiores construtoras lançaram uma área total a ser construída em 2007 duas vezes maior que a entregue no mesmo ano. O total de unidades em lançamento se elevaram em 38% - mostrando um aumento médio da área dos empreendimentos.

Infelizmente não há como medir, a não ser pelas notícias do setor, a descentralização das operações das construtoras - outra tendência observada (Valor Setorial 2008).

Tabela 11. Ranking Nacional da Indústria Imobiliária - 2007

Ranking	Metragem Entregue em 2006				Metragem Lançada em 2006			
	Construtora	Área Total Construída (m²)	Total das Unidades	Estado	Construtora	Área Total Construída (m²)	Total das Unidades	Estado
1	Via Empreendimentos	349.878	3.836	DF	Gafisa S.A.	744.970	3.755	SP
2	Gafisa	293.759	1.805	SP	Cyrela Construtora	679.678	3.204	SP
3	Rossi Residencial	251.104	2.090	SP	RJZ Engenharia	585.418	2.005	RJ
4	Cyrela	217.188	1.085	SP	Rossi Residencial	396.644	3.143	SP
5	Schahin	139.949	866	SP	Even Construtora	386.117	1.709	SP
6	MRV Engenharia	105.128	1.675	MG	MRV Engenharia	229.331	2.987	MG
7	Emccamp	99.304	2.083	DF	CHL Incorporações	217.888	1.493	RJ
8	EBM Incorporações	97.691	506	GO	Via Empreendimentos	201.876	506	DF
9	Sertenge	89.914	1.276	BA	Lúcio Engenharia	188.568	565	SP
10	Even	86.960	428	SP	Goldfarb Incorporações	154.002	2.272	SP
Total		1.730.875	15.650			3.784.492	21.639	

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados da CBIC (Revista "O Empreiteiro" - Julho de 2007).

3.2.3. O mercado externo

As transações externas do setor de construção civil se dão ou pela compra e venda de insumos, ou pela prestação de serviços – caso das Obras e Edificações.

Em 2002, estimava-se que o mercado mundial para exportações de serviços de engenharia era de US\$ 135,4 bilhões, sendo US\$ 116,5 bilhões relativo ao mercado de serviços de construção civil e montagem e US\$ 18,9 bilhões ao mercado de serviços de arquitetura e engenharia consultiva. A participação brasileira neste mercado seria bastante tímida quando, oscilando na casa de 1% do total (Fiesp, 2004), de forma que o mercado externo de serviços de construção não tem se configurado como uma fonte de dinamismo para o setor. Haveria espaço para crescimento nesse mercado.

Fiesp (2004) salienta que, de um modo geral, o mercado de serviços de engenharia costuma ser bastante regionalizado, com empresas européias dominando o mercado europeu, empresas asiáticas prevalecendo na Ásia, e assim por diante. No mercado latino-americano, ao contrário, a participação das empresas da região ainda seria pequena, não ultrapassando 5% do total – o que deveria ser melhor aproveitado pelos brasileiros.

O saldo dos serviços da Construção brasileiro, segundo o Banco Central do Brasil, é positivo - apura-se sistematicamente mais com os serviços prestados que gasta-se com o serviço estrangeiro prestado em solo nacional²².

Aqueles autores também identificam alguma correlação das contratações de serviços estrangeiros pelos brasileiros em épocas de câmbio valorizado - tendo sido mais acentuadas nos períodos de câmbio valorizado (1994-1998 e 2006-2007).

As exportações, por sua vez, parecem depender mais de oportunidades de negócios no exterior, como grandes obras, do que das variações da taxa cambial.

A Tabela 12 traz dados de Receita Líquida e de Receitas de obras e/ou serviços da construção no exterior do conjunto de empresas com 30 ou mais ocupados arregimentados pela PAIC²³. Ali se confirmam as tendências já apontadas:

- i. as receitas recebidas do resto do mundo são relativamente de pouca importância para o setor;
- ii. elas são erráticas, refletindo oportunidades eventuais de negócios, provavelmente.

Tabela 12. Estrutura das receitas das empresas de construção com 30 ou mais ocupados

Setor	Período				
	2002	2003	2004	2005	2006
Receita Líquida Construção	58.633	55.889	73.949	69.664	81.402

²² Vale salientar que grande parte da variação das receitas e despesas da conta de Serviços de Construção explica-se pela contabilidade inadequada dessas transações em virtude da presença comercial das firmas no país importador, de forma que os pagamentos, feitos diretamente no exterior, podem não ser lançados na rubrica correspondente do balanço de pagamentos (SENAI, 2005).

²³ Neste caso a restrição de tamanho das empresas não configura um problema para a análise porque em geral são as grandes empresas que são exportadoras de serviços.

Edificações	21.106	19.034	25.222	23.578	26.152
Receitas de obras e/ou serviços da construção no exterior					
Construção	1.126	2.406	2.199	2.989	1.069
Edificações	32	70	14	2	14
% da Receita de cada segmento sobre a sua Receita Líquida					
Construção	1,90%	4,30%	3,00%	4,30%	1,30%
Edificações	0,20%	0,40%	0,10%	0,00%	0,10%

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados do sistema SIDRA (IBGE).

As empresas brasileiras atuam especialmente no mercado de obras públicas nas regiões em desenvolvimento, como América do Sul, América Central e África (Fiesp, 2004). Qualitativamente, SENAI (2005) enumera os serviços prestados no exterior se concentrando especialmente no setor de construção pesada, como plataformas de petróleo, metrô, gasodutos e aeroportos, e não em Edificações residenciais, industriais, comerciais ou de serviços. A maior demanda nos países em desenvolvimento, destino de 86% dos contratos no período, é por grandes obras de infraestrutura e é provável que essa tendência se mantenha.

No futuro próximo destacam-se como potencial demanda os projetos:

- i. de financiamento de saneamento básico do Banco Mundial em países em desenvolvimento (estimados entre US\$ 40 e US\$ 50 bilhões a serem gastos na primeira década do século XXI – SENAI, 2005), e
- ii. a execução da IIRSA (Iniciativa para a Integração da Infra-Estrutura Regional na América do Sul), também sob coordenação operacional do BID (Fiesp, 2004), que tem como objetivo integrar fisicamente os doze países do continente sul-americano através de projetos nas áreas de transportes, energia e comunicações.

SENAI (2005) assinala que para a atuação nas grandes obras é uma alta capitalização e baixo endividamento das empresas, e, na impossibilidade do auto-financiamento para a produção das obras, o acesso ao financiamento é um elemento competitivo essencial no segmento.

A Fiesp (2004), apontava para que a meta do MDIC de exportações de serviços de engenharia se cumprisse (US\$ 4 bilhões anuais a partir de 2005), seria necessário que o governo brasileiro envidasse esforços na elaboração de políticas que buscassem mitigar as falhas de mercado – tais como na oferta de garantias e financiamentos adequados às peculiaridades do setor - e remover alguns obstáculos institucionais ainda presentes.

4. Desafios e Conclusões

O atual ciclo expansivo brasileiro tem tido como fatores determinantes a expansão dos gastos em investimento e em consumo das famílias, o que o faz razoavelmente robusto. A irreversibilidade das decisões de gasto em investimento faz com que seu efeito expansivo seja prolongado, permitindo que se ultrapasse os períodos de “pequenas reversões de expectativas”.

Por motivações que aqui não cabem, há um novo momento de “aperto monetário” no Brasil. Esta conjuntura não deve nem se aprofundar, nem se prolongar muito a fim de que não se aborte o momento especial por que vem passando o setor da construção.

Um aperto monetário muito forte seria desastroso para o setor de edificação/incorporação.

As notícias do setor da construção são de que as construtoras/incorporadoras, com base nas projeções de crescimento da demanda, teriam adquirido muitos terrenos – focando especialmente o mercado habitacional popular. Se os bancos elevarem as taxas de juros dos financiamentos, diminuïrem os prazos ou tomarem qualquer medida que diminua o ritmo de expansão do financiamento habitacional, as construtoras não só teriam a demanda por seus serviços diminuïda, como o teriam em condições de imobilização de capital.

Se o aperto monetário não se aprofundar, mas perdurar, ainda assim as construtoras serão afetadas.

O ciclo de negócios da construção civil é longo, com duração de 36 meses em média, e a necessidade de capital de giro para empresas em fase de crescimento é muito grande (Banco Fator, 2007) – há que se achar fontes alternativas de crédito para que os custos do setor não cresçam, numa realidade de competição em preço do produto final.

Por outro lado, se as condições de demanda continuarem favoráveis, o setor irá ter que se debater com a possibilidade de escassez de equipamentos, materiais e de mão-de-obra, e, mesmo, de oferta de terrenos adequados.

Os fabricantes de material de construção brasileiros estão expandindo a sua capacidade produtiva para atender a demanda que tem se mostrado vigorosa (Valor Setorial, 2008), mas ainda assim há a inflação dos insumos básicos, a escassez de mão-de-obra especializada, que levará um tempo para ser equacionada.

É inevitável uma certa pressão de custos no setor. Conseguirá o setor elevar a produtividade, conter os desperdícios a ponto de suplantar essa dificuldade?

Um outro gargalo apontado pelo setor, que deveria ser alvo de políticas, é a burocracia na aprovação de projetos pelas autoridades municipais – que se já não eram ágeis, com o acúmulo de requisições, só piorou.

Quanto às oportunidades, elas vêm, sem sombra de dúvida, da continuidade do crescimento. Por ora, a expansão industrial, comercial e habitacional, no “novo segmento econômico”, darão um grande fôlego ao setor. As estimativas do próprio mercado bancário é que o crédito habitacional passe dos atuais 3% para 10% do PIB em 2015.

Como novas fontes de expansão de demanda há:

- i. o setor externo – que requererá a atuação conjunta do setor e da diplomacia brasileira para promover os serviços brasileiros no exterior e contornar as barreiras existentes nos demais países em desenvolvimento;
- ii. o equacionamento do déficit habitacional no segmento “não-econômico” – que virá no bojo de políticas urbanas (e rurais) mais amplas e será, quando se concretizar, fonte de crescimento por muitos anos para o setor.

Referências Bibliográficas

AMORIM, S.R.L. O Projeto - Fórum de Competitividade da Construção Civil acerca do Desenvolvimento da Construção Industrializada no Brasil. <http://snccb.com.br/>

AMORIM, S.R.L. Qualidade na Construção: Muito além da ISO 9000. Congresso Latino Americano de Tecnologia e gestão na Produção de Edifícios. PCC-USP. 1998.

BANCO FATOR. Análise de Investimento - Incorporadoras Imobiliárias. 4/12/07

BRITTO, B.M. E FARIAS FILHO, J.R. Estudo preliminar do nível de competitividade na Indústria da Construção Civil - sub-setor de Edificações. ENEGEP. 1998.

CBIC. Grau de informalidade no mercado de trabalho da construção civil no Brasil e justificativas para aplicação do simples ao setor. Rio de Janeiro. 1997. <http://www.cbic.org.br>

_____. Organização e Dinâmica do Segmento de Edificações no Brasil. Brasília. 1999. <http://www.cbic.org.br>

COSTA, A.C., NAKANE, M.I. (2005) .Crédito Direcionado e Custo das Operações de Crédito Livre: uma Avaliação do Subsídio Cruzado do Crédito Imobiliário e Rural no Brasil. *In* Relatório de Economia Bancária e Crédito – Banco Central do Brasil.

FGV Projetos. O Crédito Imobiliário no Brasil - Caracterização e Desafios. São Paulo, março de 2007

FIESP. Agenda de política para a cadeia produtiva da construção civil. São Paulo, 2004.

IPEA. Políticas Sociais – Acompanhamento e Análise. nº 14, Brasília, 2007.

MAFRA, F.D.B. Classificação de Risco dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – Estruturação de um processo de *rating* da perda potencial da carteira securitizada. Dissertação de Mestrado. POLI-USP. São Paulo. 2006

MDIC. O futuro da construção civil no Brasil - Resultados de um estudo de prospecção tecnológica da cadeia produtiva da construção habitacional. São Paulo, 2003.

RAMOS, R.L.O.; CONSIDERA, C.M.MAGALHÃES, K.M.M.; FILGEUIRAS, H.V; SOBRAL, C.B. O MACROSETOR DA CONSTRUÇÃO. In www.cbicdados.com.br/files/textos/026.pdf

SENAI. Setor de Construção Civil – Segmento de Edificações. Série Estudos Setoriais, nº5. Brasília, 2005.

VALOR SETORIAL. Mercado Imobiliário. Maio de 2009.

VASCONCELOS, J. R.; CÂNDIDO JÚNIOR, J. O. O Problema Habitacional no Brasil: Déficit, Financiamento e Perspectivas. Texto para Discussão nº410. Brasília. Abril/2006.