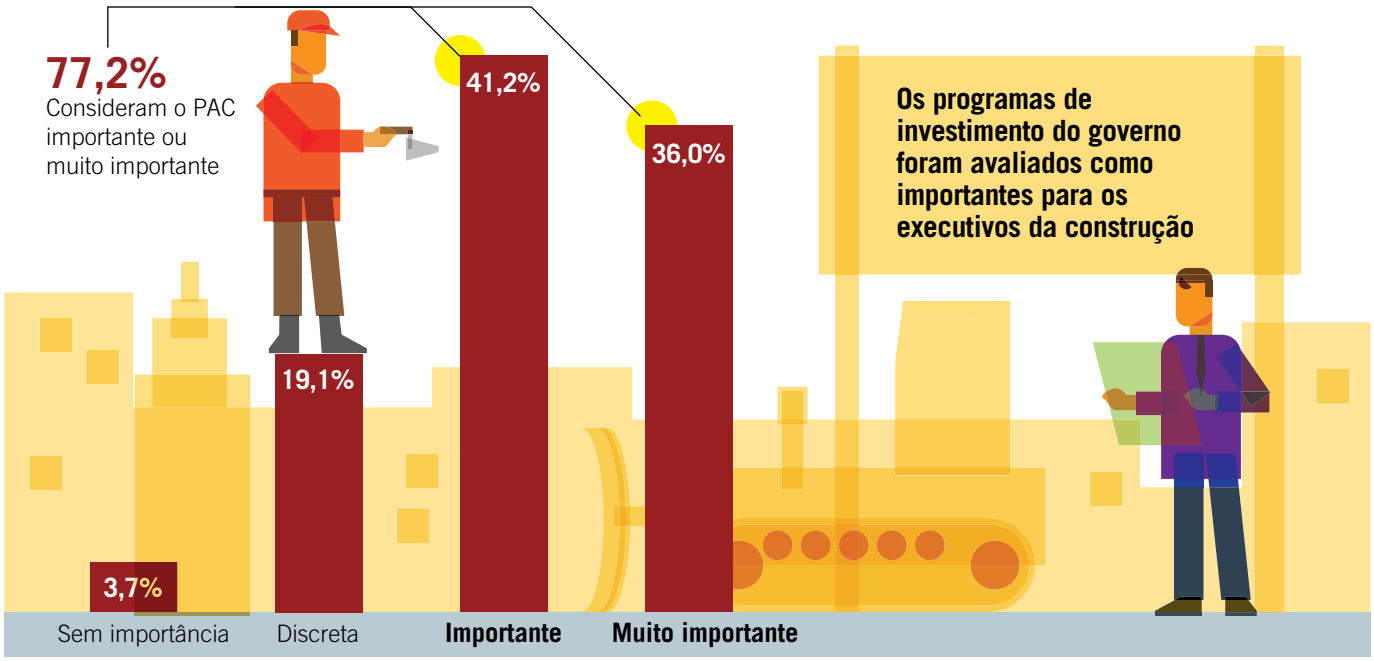
QUAL A IMPORTÂNCIA DO PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO (PAC) PARA SEU HORIZONTE DE NEGÓCIOS?



EXECUTIVOS APONTAM RAZÕES DO SUCESSO SETORIAL E OS DESAFIOS PARA O CRESCIMENTO

Edney Cielici Dias e Ana Maria Castelo

O PROJETO de desenvolvimento brasileiro vive uma nova etapa em 2011. Novo governo, nova conjuntura internacional, novas sinalizações macroeconômicas. Nesse cenário, a **Conjuntura da Construção** questionou executivos do setor da construção, com foco nos que atuam no segmento de habitação, sobre os fundamentos do sucesso setorial obtido nos últimos anos e os fatores necessários para que o crescimento se sustente ao longo do tempo.

A pesquisa trouxe elementos importantes para os interessados em entender a atual dinâmica de crescimento da economia brasileira. Há uma percepção predominante de que os principais elementos para o crescimento do setor nos últimos anos foram a expansão do crédito, a estabilidade econômica e a expansão dos programas de moradia social. Nesse contexto, os executivos avaliam que os programas sociais do governo – de renda e de moradia, por exemplo – tiveram um papel importante para os bons resultados de suas empresas.

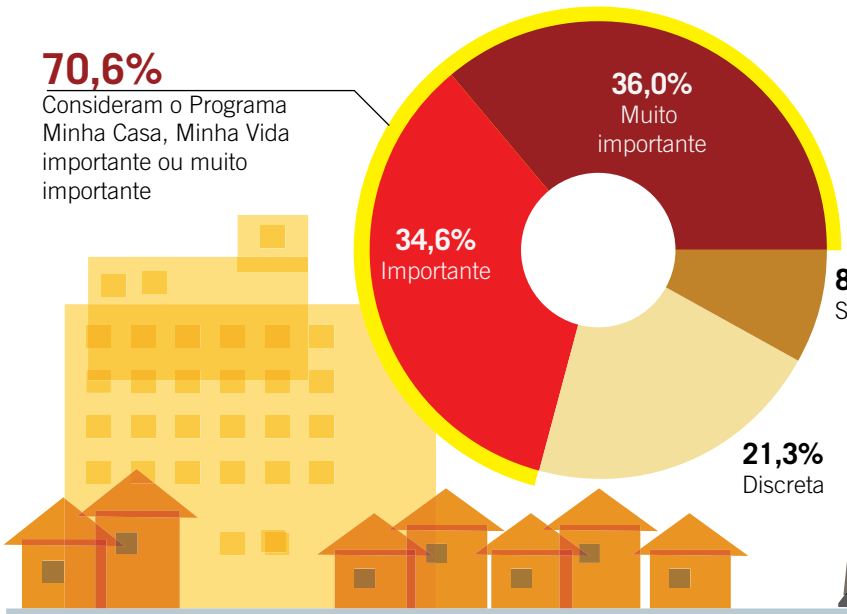
Como perspectiva de futuro, para que o setor possa continuar crescendo de forma sustentada, os executivos apontaram de forma mais incisiva fatores que começam a ameaçar o desempenho atual. Trata-se de questões intimamente ligadas à produtividade: a expansão e a qualificação da mão de obra e a industrialização dos processos produtivos, dois temas que ocupam o topo da agenda das preocupações desde que o setor passou a exibir, a partir de 2007, taxas de crescimento chinesas.

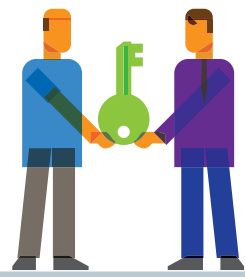
Quem participou

Para obter uma amostra de executivos que atuam direta ou indiretamente no segmento imobiliário e de habitação, foi distribuído um questionário a participantes do 83º Encontro Nacional da Indústria da Construção Civil (Enic). Trata-se do principal evento promovido pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) – realizado anualmente, foi organizado em 2011 pelo **SindusCon-SP**. Os participantes do encontro são representantes das principais entidades setoriais, empresários, executivos ou técnicos do setor – um público em regra bem informado so-

QUAL A IMPORTÂNCIA DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA PARA SEU HORIZONTE DE NEGÓCIOS?

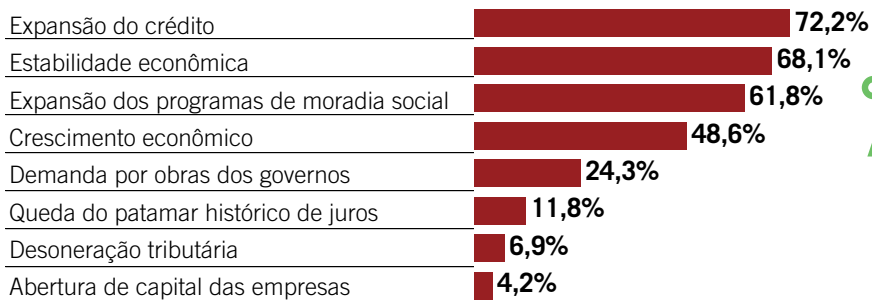
70,6%
Consideram o Programa Minha Casa, Minha Vida importante ou muito importante

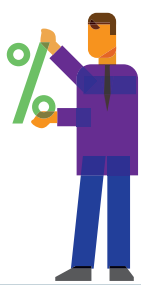




A expansão dos programas de moradia social é apontada como um ingrediente importante na receita de criação de grandes oportunidades no mercado imobiliário

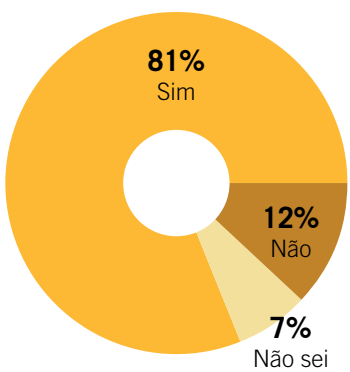
Os três fatores mais importantes para o crescimento da construção nos últimos anos (escolha de três itens da lista)





O crescimento do crédito é apontado como o grande responsável para os bons resultados obtidos nos recentes. É um fator que se relaciona diretamente com a estabilidade econômica

Os programas sociais (de renda, moradia etc.) foram importantes para o desempenho de seus negócios?





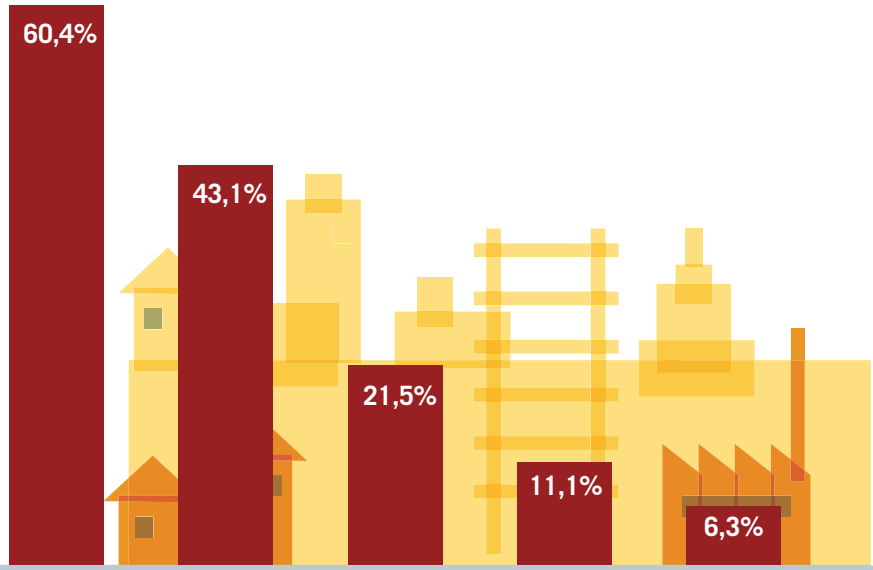


A importância identificada nos programas sociais está relacionada ao modelo de crescimento econômico associado ao combate à pobreza e emergência da nova classe média

Pesquisa elaborada por Edney Cielici Dias e que contou com colaborações de Ana Maria Castelo e Fernando Garcia na interpretação e na tabulação de resultados.
Os questionários foram distribuídos no Enic 2011 com o apoio do Sinduscon/SP e da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

ÁREAS DE ATUAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA PESQUISA

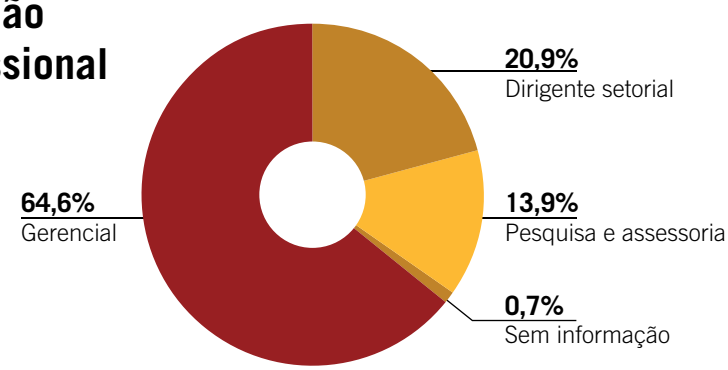
A pesquisa ouviu 144 integrantes da cadeia produtiva da construção no Enic 2011, em eventos relacionados à habitação e às obras públicas



O **Enic** é o principal evento promovido anualmente pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e em 2011 foi organizado pelo **SindusCon-SP**, na cidade de São Paulo. O encontro reúne executivos, representantes das principais entidades setoriais da construção e técnicos. Trata-se, em regra, de pessoas muito bem informadas sobre as questões referentes à sua área de atuação

Posição profissional

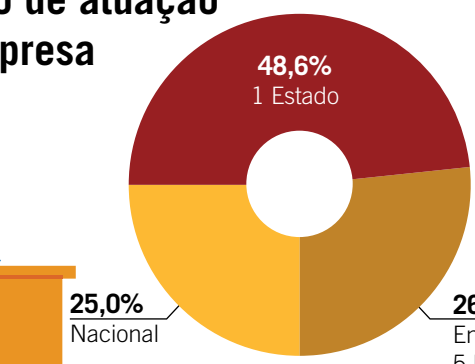




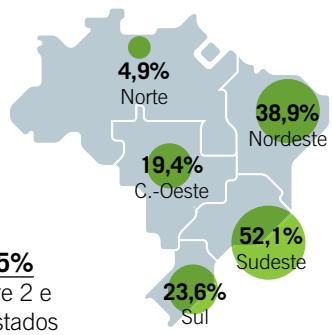
Há predomínio de posições em áreas gerenciais. É importante notar que há vários dirigentes setoriais também ligados a empresas. O corpo técnico refere-se em regras a profissionais qualificados que representam suas organizações

Âmbito de atuação da empresa





Âmbito regional



O Enic é uma rara oportunidade de reunião de executivos da construção de todo Brasil, de entidades empresas de grande peso decisório e econômico

bre o setor em que atua, o que envolve o conhecimento de suas relações institucionais. A amostra de 144 *executivos* – termo utilizado aqui para exprimir o perfil geral dos participantes – é representativa dos cerca de 500 participantes nos grupos de trabalho do evento, ocorrido entre os dias 10, 11 e 12 de agosto em São Paulo.

A distribuição dos questionários de múltipla escolha ocorreu nas comissões dedicadas à área imobiliária e a obras públicas (que envolve também empreendimentos voltados à habitação), de forma a obter uma amostra mais voltada a pessoas ligadas a esse ramo da cadeia produtiva.

Assim, como seria de esperar, a ampla maioria dos entrevistados foi de pessoas envolvidas diretamente com construção, sendo que 60,4% indicaram que atuam majoritariamente na área residencial (construção e incorporação) e 43,01% apontaram uma atuação em outros segmentos da construção – infraestrutura e edificações comerciais e industriais. Vale notar que na construção é comum a atuação simultânea em mais de uma área, por isso, o total de respostas supera 100%. Os integrantes da cadeia produtiva que atuam na área de serviços – da área financeira e de projetos, por exemplo – representaram 21,5% dos respondentes. Os que atuam na fabricação e comercialização de materiais somaram, por sua vez, 6,3% do total. Por fim, participaram da pesquisa, com 11,1% das respostas, integrantes de órgãos governamentais, em suas várias esferas.

É um público majoritariamente (64,6%) constituído por gerentes de construtoras e com qualificação profissional elevada. A presença de dirigentes sindicais (Sinduscons, principalmente) e de entidades ligadas à cadeia produtiva é também bastante importante (20,9%) – os membros deste grupo costumam ter também atuação em empresas, mas possuem em regra experiência e conhecimentos mais amplos da política institucional e do relacionamento com os governos.

Um aspecto interessante do perfil dos respondentes é dado por sua atuação geográfica. Um percentual de 51,5% indicou atuar em pelo menos dois Estados da Federação, com 25% atuando em todo o território nacional.

Verifica-se, de fato, que a atuação nacional de empresas tem aumentado em anos recentes. O grande crescimento do setor fez com que empresas grandes e médias procurassem outros mercados além daqueles onde está situado sua sede. A atuação dos respondentes na região Sudeste é predominante (52,1%), refletindo um perfil muito próximo ao da Pesquisa Anual da Construção (Paic-IBGE), que mostra que 50% das empresas ativas têm sede na região. No entanto 39% dos respondentes apontaram atuação na região Nordeste, o que é uma participação bem superior a da Paic, que mostra que 14% das empresas do país têm sede no Nordeste. A região vem despontando nos últimos anos e registra taxas de crescimento superiores à média nacional.

Visão retrospectiva

A percepção dos executivos da construção a respeito do sucesso obtido nos últimos anos enfatiza fatores apontados pela análise econômico-setorial, em especial aspectos relacionados às políticas sociais.

O questionário apresentava oito itens de relevância para explicar o bom desempenho do setor nos anos recentes: expansão do crédito, estabilidade econômica, expansão dos programas de moradia social, crescimento econômico, demanda por obras dos governos, queda do patamar histórico de juros, desoneração tributária e abertura de capital das empresas do setor. Pedia-se ao respondente que apontasse os três principais fatores, sem que fosse dado ordenamento.

Em primeiro lugar, presente em 72,2% dos questionários, consta a expansão do crédito. Como se trata de uma amostra que privilegiou a opinião de empresários direta ou indiretamente ligados ao setor imobiliário e à habitação, é uma resposta ao mesmo tempo previsível e eloquente.

A expansão do crédito se deu, sobretudo, a partir da lei 10.931, de 2004, conhecida como o marco regulatório do setor imobiliário. Essa lei, aprovada com base no interesse do governo Lula de estimular a atividade econômica, conferiu segurança jurídica aos investimentos, ao instituir o patrimônio de afetação, que protege o adquirente de imóveis em caso de insolvência ou negligência do incorporador; possibilitou a continuidade de pagamento do valor incontroverso das obrigações decorrentes de operações imobiliárias, ou seja, a parte do pagamento sobre a qual não há questionamento; facilitou, também, a recuperação de imóveis de mutuários com atraso de prestações nas contratações de alienação fiduciária.

O estímulo ao setor foi um sucesso, e o saldo das operações de crédito imobiliário cresceu em média mais de 30% ao ano em termos nominais nos últimos cinco anos. Em outras palavras, um salto de R$ 29 bilhões, em 2005, para mais de R$ 138 bilhões em 2010. Se for considerado também o crédito para pessoas jurídicas, o saldo das operações de crédito habitacional atingiu R$ 189 bilhões em 2010. Essa rápida evolução é vista como um marco institucional fundador do atual contexto de negócios.

O segundo fator mais apontado pelos executivos é mais abrangente, ou seja, refere-se à estabilidade da economia, apontada em 68,1% dos questionários. A interpretação dessa escolha envolve algumas qualificações. A estabilidade estava presente desde 1994, com o Plano Real. Mas os negócios no setor começaram a prosperar após a alternância de governo, em que um partido de oposição, ao assumir o poder, deu continuidade à estabilização. Nesse sentido, a estabilização preparou o terreno para as mudanças, mas eram necessárias outras medidas para que o setor prosperasse.

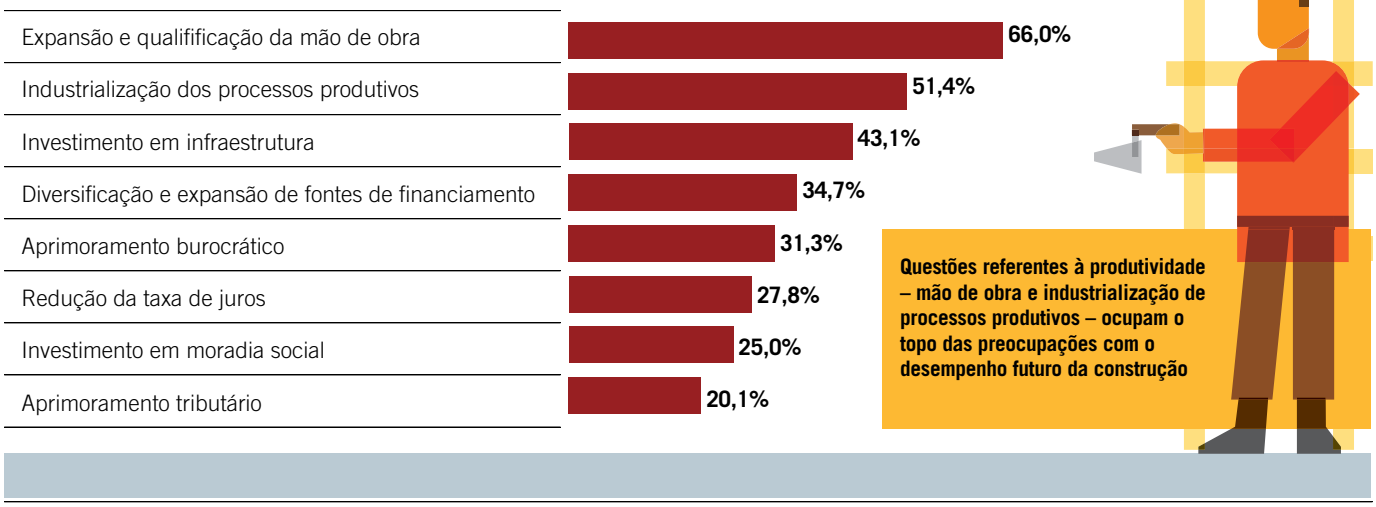
O terceiro ingrediente mais apontado na receita do *boom* setorial é a expansão dos programas de moradia. Destaca-se então o Programa Minha Casa, Minha Vida, apontado como importante para o horizonte de negócios por 70,6% dos respondentes. Esse último percentual ganha mais força com a constatação de que, para 81% dos executivos do setor, os programas sociais têm importância no desempenho dos negócios.

Os demais fatores apontados pelos executivos distribuem-se em percentuais comparativamente menores, com pode ser visto em gráfico da página 4. O crescimento econômico, apontado em 48,6% dos questionários, tem um peso inegavelmente importante, mas é preciso ressaltar que aparece em um percentual menor que a estabilidade econômica.

A demanda de obras por governos aparece com 24,3%, mas no contexto não se confunde com obras de habita-

OS TRÊS FATORES MAIS IMPORTANTES PARA O CRESCIMENTO EQUILIBRADO DA CONSTRUÇÃO NOS PRÓXIMOS ANOS

(escolha de três itens da lista)



Questões referentes à produtividade – mão de obra e industrialização de processos produtivos – ocupam o topo das preocupações com o desempenho futuro da construção

ção. A queda histórica dos patamares de juros, apesar de sua importância estrutural, deu-se de forma mais discreta na habitação, que tem crédito direcionado a partir da poupança e do FGTS, o que deve explicar o percentual de apenas 11,8% das respostas.

A desoneração tributária, que impactou mais destacadamente a indústria de materiais, aparece com apenas 6,9%. A abertura de capital das empresas, embora sendo um elemento importante de capitalização, beneficiou apenas um grupo reduzido de empresas.

Crescimento sustentado

Como seguir em frente nessa rota positiva de negócios? Entre oito questões, os empresários tiveram que apontar três fatores considerados mais importantes para que o setor possa continuar crescendo de forma sustentada.

As respostas apontaram o que é hoje o pensamento dominante em toda a cadeia da construção: a necessidade de aumentar a produtividade das empresas. Assim, os dois fatores mais assinalados foram: i) a necessidade de expansão e de qualificação da mão de obra e ii) a necessidade de industrialização dos processos produtivos, com 66,0% e 51,4% das assinalações, nessa ordem. Os dois itens expõem a grande dificuldade das empresas de manter o ritmo de crescimento dos últimos anos. O setor atingiu um limite de utilização dos recursos disponíveis: houve uma qualificação muito grande das atividades, o que tem exigido não apenas mais mão de obra, mas trabalhadores mais qualificados. Dessa forma, atrair mais trabalhadores e treinar pessoas se mostram questões de máxima urgência dentro do setor. No entanto, os empresários sabem que, mesmo assim, esse contingente maior não deverá dar conta das necessidades futuras e que é preciso investir em novas tecnologias, aumentar a industrialização do setor, de modo que o aumento da produtividade consiga dar um salto expressivo.

O terceiro item mais assinalado foi a necessidade de maior investimento em infraestrutura. A criação do Programa de Aceleração do Investimento em 2007 indicou o reconhecimento do governo da importância de se elevar o patamar de investimentos na economia, mais precisamente pelo aumento das inversões em infraestrutura. No entanto, quatro anos depois, a taxa de investimento do país ainda não chegou ao patamar de 20%, o que faz com que o maior crescimento da demanda das famílias represente também maior pressão sobre preços e limitação ao crescimento. É importante notar, no entanto, que 77,2% dos entrevistados apontaram o PAC como importante para seus negócios. Isso indica o entendimento de que, se o investimento da economia está baixo, a situação seria muito pior sem o PAC.

O quarto item mais assinalado pelos empresários (34,7%) mostra a importância de diversificação e expansão de novas fontes de financiamento. Uma questão que vale tanto para a área habitacional, dependente dos recursos da poupança e do FGTS (fundos que podem em dadas condições se esgotarem), quando para a infraestrutura, bastante dependente os recursos do BNDES.

Com menor frequência, também foram apontados pelos empresários como fatores decisivos para garantir o crescimento equilibrado a necessidade de aprimoramento de trâmites burocráticos, a redução das taxas de juros, o investimento em moradia social e o aprimoramento tributário. É interessante notar que o investimento em moradia social ficou com um dos menores percentuais de assinalações. Esse resultado mostra, à primeira vista, uma contradição com o que coloca o investimento em moradia como um dos principais fatores explicativos do crescimento passado. Mas isso tem uma razão de ser: os empresários consideram a questão da moradia social em grande medida bem encaminhada, o que fica explícito em conversas com os executivos. Trata-se, na realidade, de uma indicação de confiança na política – o que não é pouca coisa.