# 7 PERGUNTAS que os empresários da construção gostariam de ver respondidas

**Ana Maria Castelo, Edney Cielici Dias e Robson Gonçalves**



Mario Kanno/Multisp

## Afinal, a crise acabou?

CAMINHA-SE PARA o último trimestre do ano com uma sensação de alívio. O desenrolar da crise se deu de forma mais próxima das previsões otimistas, embora persistam incertezas com relação ao desempenho de grandes economias, em especial a norte-americana. Algo parece suficientemente claro: quem não apostar na retomada da economia brasileira estará cometendo um erro estratégico. Tendo em vista isso, a **Conjuntura da Construção** procurou levantar de forma sucinta, algumas questões relevantes para os empresários do setor. A primeira delas está obviamente relacionada com provável desempenho econômico do Brasil e do mundo.

As estatísticas internacionais dão boas pistas para responder a essa indagação. Desde agosto, o Brasil ingressou no restrito grupo de países que saíram da chamada recessão técnica. O sentimento predominante de que o pior já passou vem sendo substituído por perspectivas de retomada sustentada das atividades, com a revisão de expectativas. O relativo pessimismo instalado após dois trimestres de queda do PIB ficou para trás e se consolida o consenso de que o crescimento será positivo em 2009.

Razões para essa inflexão não faltam. A economia brasileira conseguiu sustentar os níveis de renda e emprego que ou foram pouco afetados ou já ultrapassaram os patamares anteriores ao início da crise. Com isso, ingressa-se em uma nova fase do processo de recuperação. Encerrada a etapa de estímulo emergencial ao consumo, já se pode notar a melhora progressiva das expectativas de longo prazo, o que implica retomada de investimentos. Essa mudança de foco mostra que o horizonte de planejamento dos empresários está se ampliando e a confiança na expansão futura do mercado está sendo restaurada. Quem não investir agora ficará para trás? A resposta parece ser positiva.

Além disso, existe uma herança benéfica deixada pela crise. A taxa básica de juros da economia foi reduzida fortemente e, ainda que sofra alguma correção ao longo de 2010, não trará de volta a taxa real de dois dígitos, apontada como um entrave ao crescimento brasileiro. A ação dos bancos públicos na oferta de crédito alterou o padrão de concorrência no segmento. Espera-se que o nível dos *spreads* bancários tenha sido reduzido de forma permanente. As medidas de estímulo ao investimento, tanto no crédito quanto no campo tributário, também podem adquirir caráter definitivo. Enquanto muitos países discutem o fim das medidas de estímulo à demanda, o Brasil está deixando a crise com uma herança duradoura que o capacita a retomar de forma efetiva o ciclo de crescimento.

# Como conseguir avanços na questão tributária?

EXISTEM DUAS constatações inescapáveis sobre a questão tributária brasileira: a necessidade de uma ampla reforma e a imensa dificuldade de realizá-la. Do ponto de vista técnico, as diretrizes são claras. É preciso reduzir o número de tributos, favorecendo a poupança e o investimento de longo prazo. Sendo assim, quais os obstáculos à reforma?

Um dos nós mais difíceis da questão é o mito de que reduções de alíquotas levam a menores níveis de arrecadação. Recente estudo da **FGV Projetos** mostrou que houve forte crescimento da arrecadação de impostos e contribuições da cadeia produtiva da construção em 2008 paralelamente à redução da carga tributária – casos do IPI e do grupo PIS-Cofins. Em outras palavras, liberar o setor produtivo do peso tributário é também uma boa maneira de aumentar a receita, que passa a crescer em razão do aumento da atividade.

O outro nó da questão tem caráter político. Como todo arranjo institucional federativo, os critérios de distribuição inter-regional da arrecadação tributária são um potencial foco de disputa. E a discussão da reforma reacende debates acalorados. Mas as políticas implementadas pelos governos federal e estaduais durante a crise recente mostram que talvez seja possível avançar em alguns pontos de grande interesse para a cadeia da construção.

A desoneração de IPI para máquinas e equipamentos e para materiais de construção é um exemplo. No momento em que a crise dá sinais de estar chegando ao fim, cabe discutir se essa desoneração não deveria ter caráter permanente. Diferentemente das reduções de impostos para bens de consumo, a desoneração de bens de capital e materiais tem impactos tanto sobre o crescimento no longo prazo quanto sobre o bem-estar das famílias de menor renda. Não se trata, portanto, de medida de caráter meramente emergencial e anticíclico, mas de uma forma de orientar a estrutura tributária em favor do crescimento sustentado e da redução das disparidades sociais.

O que também está em jogo é uma questão de diretriz. O sistema tributário precisa ser mais simplificado e eficiente, de forma a não se constituir em fator restritivo para os setores dinâmicos da economia, geradores de emprego e renda. A cadeia construção, altamente empregadora, ocupa um papel estratégico na economia e deve ser tratada com atenção também nesse aspecto.



# Como fica o financiamento à produção?

NO PRIMEIRO semestre de 2008, o financiamento à produção de imóveis realizado a partir dos recursos da poupança atingiu R$ 6,6 bilhões, um crescimento de 142% em relação ao ano anterior. Os números traduziram o momento excepcional que vivia o setor da construção, especialmente a área imobiliária. Mas o cenário mudou bastante com a crise econômica. Os bancos se tornaram mais seletivos devido à maior percepção de risco e os efeitos para as empresas foram muito negativos. No primeiro semestre de 2009, o financiamento à produção com recursos da poupança caiu para R$ 4,7 bilhões, ou seja, sofreu queda de 28%.

Essa mudança justificou uma das ações mais imediatas do governo durante o auge da escassez de crédito: a criação de uma linha de R$ 3 bilhões para o capital de giro das construtoras. Neste mês de setembro, o Conselho Curador do FGTS aprovou a liberação de mais R$ 3 bilhões para recompor essa linha. É importante notar a forma como esses recursos chegaram às mãos das empresas. Elas se associaram e criaram fundos de investimento imobiliário com a rentabilidade ligada aos projetos. As cotas desses fundos foram adquiridas pelo FGTS a partir da nova linha de crédito. Outra forma igualmente interessante que o repasse às empresas assumiu foi a compra de debêntures emitidas pelas construtoras.

Nos últimos meses, a queda da Selic e a redução da incerteza melhoraram as condições de crédito para as empresas em geral. Os bancos privados retomam o foco no mercado imobiliário e o investidor externo volta a olhar para as empresas do setor de forma positiva. No entanto, a discussão em torno de novos mecanismos de financiamento para o setor e, principalmente, de novos *fundings* ultrapassa a questão da crise de crédito.

Na verdade, começa-se lentamente a voltar ao cenário anterior à crise, quando as altas taxas de crescimento do mercado tornaram o produto imobiliário bastante atrativo. De fato, além da abertura de capital promovida por algumas empresas, existem outras opções de captação de recursos no mercado ainda pouco difundidas, especialmente no segmento para imóveis residenciais. Com a recuperação da economia e a queda nas taxas de juros, a rentabilidade assume novamente maior peso para o investidor, o que amplia as possibilidades dos empreendimentos imobiliários residenciais. Assim, volta a ganhar importância a necessidade de maior desenvolvimento de um mercado secundário doméstico, de forma a ampliar o *funding* da construção.

## Quais as perspectivas de crédito ao consumidor?

NO ÚLTIMO trimestre de 2008, houve uma desaceleração no ritmo de concessão de financiamentos na comparação com o trimestre anterior, no entanto, na comparação com o mesmo período de 2007, o crédito com recursos da poupança destinado à compra de imóveis novos ou usados continuou crescendo. Em 2009, nos primeiros seis meses, houve um aumento em relação a 2008. Nesse período de crise, a ação da Caixa Econômica Federal foi importante para assegurar o volume de recursos compatível com a procura. Vale notar que houve uma mudança na composição dos financiamentos, com os agentes preferindo financiar pessoas físicas.

De todo modo, a maior facilidade das famílias para obter crédito para aquisição de um imóvel está diretamente relacionada às fontes cativas que o setor dispõe, a poupança e o FGTS, que nos últimos anos asseguraram uma expansão extraordinária do crédito imobiliário. O ingresso do Banco do Brasil nesse mercado veio contribuir para aumentar a disputa pelo comprador, que hoje dispõe de condições razoavelmente favoráveis de prazo e de taxas.



Em 2009, a oferta esperada de crédito para as famílias com recursos da poupança deve se manter pelo menos no mesmo patamar de 2008. E as famílias com menos de 10 salários contarão com situação igualmente vantajosa garantida pelos recursos do Minha Casa, Minha Vida. No curto prazo, portanto, as perspectivas para o crédito imobiliário destinado à pessoa física não devem se alterar de forma significativa. Trata-se de algo positivo, mas traz embutido um problema, pois as fontes atuais não permitirão grandes avanços no futuro.

Essa é uma questão recorrente, cuja resolução representa a possibilidade de o investimento em habitações dar um novo salto. Experiências internacionais – como as do Chile, do México e da Coréia – mostram a importância do investimento habitacional para o crescimento econômico. O país vivenciou essa experiência especialmente nos últimos dois anos, mas agora há que se avançar. Para mudar de patamar e atender a demanda crescente das famílias nos próximos anos, o FGTS e a poupança não serão suficientes. Será necessário expandir as fontes existentes, o que nos remete novamente para o problema também presente na discussão do financiamento à produção, ou seja, de criação de novos *fundings*.

## O que esperar com relação à infra-estrutura?



O PROGRAMA de Aceleração do Crescimento (PAC) representou o reconhecimento governamental da necessidade de elevar os investimentos em infra-estrutura no país. No entanto apenas 13% do valor total previsto para o programa viriam do orçamento da União. Todo o restante teria que vir das estatais ou da iniciativa privada. Estava colocada então uma necessidade expressiva de financiamento para a área nos anos seguintes considerando apenas os projetos do PAC. O BNDES assumiu uma parte importante dessa tarefa: entre 2006 e 2008, os desembolsos para infra-estrutura cresceram 122%. No entanto, o ambiente externo de grande liquidez também favoreceu o financiamento privado: fundos estrangeiros à procura de projetos de longo prazo representaram uma fonte de recursos importante até meados de 2008.

Com a crise, essas fontes desapareceram e o BNDES assumiu uma parcela ainda maior do financiamento à infra-estrutura. Nos 12 meses até julho de 2009, os desembolsos para infra-estrutura atingiram R$ 42,6 bilhões, um crescimento de 31%. Mas isso fica ainda aquém das necessidades. Em abril, a ABDIB (Associação Brasileira da Infra-estrutura e Indústrias de Base) contabilizava uma carteira de projetos de infra-estrutura com contratos assinados de R$ 220 bilhões. A exploração do petróleo no pré-sal irá representar uma necessidade adicional expressiva: o BNDES estima em US$ 80 bilhões o volume de recursos para o desenvolvimento da cadeia. Nos próximos anos, as obras para a Copa do Mundo irão reforçar ainda mais a demanda por recursos.

Embora o BNDES tenha assumido um papel preponderante no financiamento da infra-estrutura, o próprio banco enfatiza as limitações de seus recursos. Assim, o desafio de elevar a taxa de investimento do país passa pela criação de mecanismos para financiamento de longo prazo com recursos privados.

Algumas alternativas começam a se consolidar, como o Fundo de Investimento FI-FGTS criado pelo PAC – até o primeiro semestre de 2009 havia desembolsado R$ 11,2 bilhões. Os fundos de investimentos representam uma alternativa importante de recurso de longo prazo: os seis maiores fundos de investimento em participações (FIP) voltados para a infra-estrutura possuem capital de R$ 3,4 bilhões, um valor reduzido em face das necessidades do setor, mas que pode crescer significativamente em um cenário de queda da taxa de juros e com o retorno do capital estrangeiro.

# Há risco de a inflação setorial voltar a ser uma ameaça?

A AMEAÇA inflacionária rondou a economia brasileira em 2008 e assustou o setor da construção. O crescimento chinês da cadeia nos últimos anos levou a indústria de materiais a atingir níveis muito altos de utilização de sua capacidade. Em outubro de 2008, esse indicador chegou a seu ponto máximo, 88%.

Com a crise, a indústria de materiais e o comércio sofreram grande queda nas vendas. A diminuição na demanda, a desoneração tributária e a queda no preço de importantes *commodities* contribuíram para que a inflação setorial caísse fortemente. Em agosto, o INCC Materiais havia se reduzido para 2,73% em 12 meses.

Com o reaquecimento da economia, há preocupações especialmente por parte das construtoras. Sergio Watanabe, presidente do SindusCon-SP, destaca que o nível de atividade das construtoras foi pouco impactado com a crise e, portanto, a demanda por materiais continuou elevada. Agora, com o programa habitacional do governo, há grandes possibilidades desse ritmo se intensificar. A última sondagem realizada com os empresários da construção mostra que esse temor é generalizado entre as empresas.

Para Melvyn Fox, presidente da Abramat (Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção), a ociosidade na indústria de materiais ainda é alta, entre 18% e 20%. Ele destaca que os preços de alguns segmentos seguem as tendências do mercado internacional, onde os preços das *commodities* continuam deprimidos – além disso, há sinais de retomada dos projetos de investimento em alguns segmentos da indústria. Assim, os riscos de novas pressões de custos na construção seriam baixos.

No que se refere ao custo da mão-de-obra, os acordos salariais têm se dado em um patamar acima da inflação. Em agosto, o INCC Mão-de-obra acumulou alta de 7,82% em 12 meses, contra 4,44% do INPC. Haruo Ishikawa, vice-presidente do SindusCon-SP, destaca que as empresas têm feito um grande esforço de qualificação, em parceria com o Senai, com o objetivo de ampliar a oferta de mão-de-obra e aumentar a produtividade.

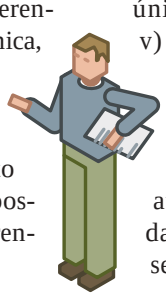
De uma maneira geral, é importante frisar que, em um ambiente competitivo, a desoneração da cadeia produtiva e novos investimentos para ampliação da capacidade de produção serão elementos fundamentais para reduzir as fontes de pressão inflacionária. É preciso estar preparado para crescer e lucrar de forma sustentada, o que implica capacidade negociação em benefício de todos.

# Como domar a burocracia?

O PREÇO da desburocratização parece ser a eterna vigilância. O programa Minha Casa, Minha Vida sinalizou uma série de simplificações importantes no âmbito de tramitação da Caixa Econômica Federal – o que constitui uma iniciativa louvável e que precisa ser aprofundada em várias frentes. Como se sabe, a burocracia reduz o retorno do capital e reprime investimentos promotores do crescimento – a baixa capacidade de governança do setor público é um dos mais importantes fatores que restringem o desempenho da economia, pois aumenta o custo das inversões e restringe a produtividade do capital e da mão-de-obra.

A análise da burocracia em uma perspectiva internacional, conforme demonstram estudos desenvolvidos pela **FGV Projetos**, mostra que países com grau de desenvolvimento institucional mais elevado possuem níveis de PIB por trabalhador mais altos. Em outros termos, considerados os demais fatores que interferem no processo de desenvolvimento, os países cujos governos são mais efetivos na implantação e suas políticas e cujas burocracias são menos morosas têm um nível de renda mais elevado.

O combate à burocracia envolve, no entanto, uma mudança de abordagem, uma ruptura de padrão. É necessário que o ímpeto simplificador norteie os procedimentos do setor público. O combate à morosidade burocrática deve tratar tanto das exigências legais como do andamento real dos processos. É necessário também que atuação das burocracias das diferentes esferas de governo seja harmônica, sem prejuízo para os cidadãos. Esse é um aspecto é particularmente relevante para a construção – as normas de licenciamento ambiental, por exemplo, são sobrepostas e não raro conflitantes em diferentes níveis de governo.



Para o setor da construção, é importante que haja:

i) racionalização do processo de aprovação de obras em nível municipal, de modo a conferir mais rapidez transparência nos processos;
ii) integração das burocracias das três esferas de governo em torno de um processo único;
iii) criação de comitês de avaliação dos procedimentos burocráticos, com participação da iniciativa privada;
iv) esforço para a criação da matrícula única do imóvel;
v) o aparelhamento adequado da fiscalização, que deve ser rápida e transparente.

Em suma, não há uma solução geral, mas várias frentes de atuação que merecem a atenção das entidades representativas do setor.