

Balço Setorial 2005 & Perspectivas

Conjuntura Setorial - Indústria da Construção

Índice de Atividade do setor no RS teve queda de 2,93% em 2005

O Índice de Atividade da Construção Civil Gaúcha(IAC-RS), na sua série dessazonalizada, registrou queda de 2,93% no ano passado em relação a 2004. Vale lembrar que em 2004 o nível de atividade do setor no estado havia crescido apenas 2,04%, após ter registrado queda de 2,38% em 2003. Portanto, analisando-se o comportamento evolutivo em termos do desempenho setorial nos últimos três anos, pode se dizer que o setor está, na verdade, "andando de lado".

Em parte, o fraco desempenho do setor no estado é decorrente da forte estiagem que castigou toda a cadeia do agronegócio, a forte apreciação do Real, o aumento das alíquotas de ICMS e a restrição de créditos de ICMS nas exportações, questões essas que acabaram prejudicando também, todo setor industrial gaúcho. Esta má performance da indústria associada também aos juros elevados inibe novas decisões de investimentos de longo prazo, travando o mercado de obras industriais. Além disso, menos riquezas e renda geradas pelo agronegócio e pela indústria em geral, também acabam inibindo a realização de negócios imobiliários em todo o estado, os quais já vem se reduzindo devido à perda de poder aquisitivo da população e da pesadíssima carga tributária que acaba reduzindo a renda pessoal disponível da população para o consumo, inclusive de bens imóveis. No tocante ao mercado de obras públicas, a penúria da grande maioria das empresas que atuam nesse segmento, ainda persiste, uma vez que as finanças públicas permanecem deterioradas, contigenciando o descumprimento dos planos orçamentários, no tocante a obras previstas, o que tem sido uma rotina há vários anos.

No País, o PIB da Indústria da Construção cresceu apenas 1,3% em 2005.

Para o país, segundo dados das Contas Nacionais Trimestrais divulgados pelo IBGE, o PIB da Indústria da Construção Civil do País fechou 2005 com um tímido crescimento de 1,3% em relação a 2004. Já para o PIB a preços de mercado (PIB global do país), o mesmo IBGE apontou nesta estimativa preliminar, um crescimento de 2,3% no ano passado, resultado este, bem mais modesto do que as projeções mais otimistas que vinham sendo feitas pelo governo federal e sua equipe econômica desde o início do ano passado, que apostavam num crescimento da ordem de 4 a 5%.

Índice de emprego formal do setor apresentou queda de 15,05% em 2005

O Índice de Emprego Formal do setor, apurado pelo SINDUSCON-RS, registrou queda de 15,05% no ano passado comparativamente ao ano de 2004, o que significa em termos absolutos, que foram perdidos 8.331 postos de trabalho no setor no estado no último ano.

Análise Econômica

Em março de 1988, período no qual o índice de Emprego do SINDUSCON-RS começou a ser apurado, haviam 130.576 trabalhadores empregados formalmente no setor. Em dezembro de 2005, passados mais de 17 anos, este número caiu drasticamente para 51.003 empregados formais. Indubitavelmente, além da queda no nível de atividade do setor nesse interregno, em boa parte, os encargos sociais praticados atualmente, que são extremamente onerosos para o empregador, que inibem a contratação formal e que não representam ganho efetivo para o trabalhador, explicam este forte encolhimento do mercado formal. Numa infeliz coincidência, foi justamente a partir da vigência da Constituição de 1988 (a dita Constituição Cidadã) - a qual permitiu que o Congresso Nacional pudesse votar e criar novos encargos trabalhistas -, que o mercado formal de trabalho iniciou o seu persistente encolhimento. Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - PNAD/IBGE, em 1988, último ano, portanto, antes da vigência da nova Carta Magna do país, 51,35% do universo de ocupados do país - incluindo-se aí, os empregados com e sem carteira, os autônomos, empregadores, trabalhadores na construção para o próprio uso e trabalhadores não remunerados -, eram contribuintes da previdência. Já em 1992, este número despenca para 38,69%; em 1996, cai para 34,69% e em 2002, atinge a 28,87%. Em suma, isto significa que em 14 anos, o número de ocupados na construção civil que contribuem para o INSS, registrou queda drástica de 43,78%!

Mercado Imobiliário: Conjuntura e Análise

Em 2005, o incremento nos negócios realizados foi de apenas 0,52%.

Segundo dados da pesquisa mensal de do mercado imobiliário de Porto Alegre, realizada pelo SINDUSCON-RS, em termos absolutos, no ano passado, de janeiro a dezembro, foram vendidas 1.755 unidades de imóveis novos, o que significa um tímido incremento de 0,52% na comparação com igual período de 2004.

Número de Novas Unidades Lançadas no ano passado apresentou queda de 44,06%.

O número de novas unidades lançadas à venda no mercado durante o transcorrer de 2005 registrou queda de 44,06% em relação a 2004. Analiticamente, pode-se dizer que tal resultado contribuiu fortemente para que houvesse uma interrupção na trajetória ascendente de crescimento do volume médio de unidades ofertadas, uma vez que, em termos acumulados, houve em 2005, uma redução de 5,11% no volume médio de unidades em oferta comparativamente a 2004, o que demonstra uma forte desaceleração no ritmo de crescimento de tal volume, tendo em vista que em 2004 esse ritmo era de um crescimento de 16,93% em relação ao volume médio de unidades ofertadas em 2003.

Taxa média 12 meses de velocidade de vendas foi de 4,43% em 2005

A taxa média doze meses de velocidade de vendas observada em 2005, atingiu a 4,43%, superior ao resultado observado em 2004, quando esta taxa era de 4,13%. Todavia, a performance do ano passado está bastante abaixo da taxa média histórica recente de velocidade vendas, que, na média dos últimos 11 anos (1995 à 2005), atinge a marca de 6,21%. Já comparativamente à taxa média histórica do período áureo do setor, que ocorreu entre o final dos anos 70 e início dos anos 80 (período no qual existia o BNH, onde as condições de

Análise Econômica

oferta - juros, prazos de amortização e quota de financiamento - de crédito habitacional eram bem mais adequadas com o perfil de renda dos potenciais demandantes), o resultado de 2005 é ainda mais acanhado, uma vez que naquela época, a taxa média de velocidade de vendas era da ordem de 11%. Ressalte-se, todavia, que aquele período áureo do setor, também foi demarcado pelo forte fluxo migratório campo-cidade e o chamado "baby boom", ou seja, o ápice do fenômeno da explosão demográfica do país, uma vez que naqueles anos, atingiram-se patamares recordes em termos das taxas de incremento populacional, o que contribuiu para o surgimento dos grandes aglomerados urbanos e o enorme contingente populacional de excluídos, econômica e socialmente, que decorreu desse processo.

Perfil dos Negócios

Em 2005, 29,8% dos negócios envolvendo imóveis novos concentraram-se na faixa de valor entre + de R\$114 mil até R\$193 mil.

No ano passado, 29,8% do volume de negócios realizados concentraram-se na faixa de valor entre + de R\$114 mil até R\$193 mil seguidos dos imóveis na faixa de valor entre + de R\$193 mil e R\$289 mil, com 22,04% do total de imóveis novos comercializados em 2005.

Em termos analíticos, vale registrar ainda, a má performance nas vendas acumuladas em 2005, na faixa de valor mais baixa, de imóveis até R\$79mil, que representaram apenas 4,74% do volume total de negócios realizados. Entre os fatores condicionantes deste tímido desempenho registrado neste segmento de mercado, evidencia-se a perda de poder aquisitivo da população nos últimos anos, apenas marginalmente recuperada nos últimos meses e de forma insuficiente para que fosse possível afetar positivamente as decisões de consumo de bens, cujo perfil de endividamento é de longo prazo, como é o caso da aquisição de bens imóveis. Nos últimos cinco anos, enquanto que a renda real média da população caiu cerca de 30%, o custo unitário básico do setor de construção, aumentou 68%. Além disso, existe um claro e evidente descompasso entre as condições de oferta e de demanda dos financiamentos imobiliários no país, apesar de os bancos nos últimos meses estarem anunciando taxas de financiamento menores e alargamento do prazo de amortização. Todavia, pelo lado da oferta, os juros ainda são demasiadamente elevados e os prazos de amortização dos empréstimos são relativamente curtos, o que implica no aumento do valor da prestação, tornando-a incompatível com o limite máximo de comprometimento de renda permitido pelas regras do sistema. Pelo lado da demanda, além da renda insuficiente, existe o medo de assumir financiamentos de longo prazo, diante da histórica instabilidade econômica do país caracterizada pelo "*stop and go*" que vem ocorrendo na economia brasileira nos últimos 25 anos, o que se reflete na flutuação intensa do ritmo de negócios, do nível de emprego e dos rendimentos reais, que somado aos juros elevados que são praticados, geram, portanto, insegurança e inibem a tomada decisões de compra de imóveis com o uso de financiamentos a longo termo. O potencial adquirente de imóveis, nestas condições, vê-se cronicamente afetado pelo fantasma do desemprego, ou ainda, no caso do profissional autônomo, liberal, micro ou pequeno empresário, há a temeridade de bruscas reduções no ritmo de negócios que impliquem na queda dos rendimentos do trabalho ou do capital.

Mercados de Obras Públicas e de Obras Privadas

Análise dos Resultados da 23ª Sondagem das Empresas de Obras Públicas e Privadas no Estado do Rio Grande do Sul

IV Trimestre/2005 & Perspectivas Para o Primeiro Trimestre de 2006

A análise do quadro avaliativo da conjuntura das construtoras que atuam nos segmentos de obras públicas e privadas do Estado que é resultante da consolidação dos dados desta 23ª Sondagem demonstra um quadro desalentador em relação ao nível de atividade das empresas de obras públicas e uma situação também desfavorável no caso das empresas de obras privadas.

Em relação à formação de expectativas para o transcorrer do I Trimestre/2006, verifica-se um certo descolamento entre as apostas para o desempenho da atividade econômica do país e o nível de atividade da empresa, sendo que, em relação à formação de expectativas para este último caso, detecta-se um viés de otimismo, apesar de contido.

Apenas 19% das empresas de obras públicas iniciaram obras no período

Das empresas consultadas, 69,2% responderam que o atual Uso da Capacidade Instalada - UCI - estava abaixo de 70%. Tal resultado, quando comparado com àquele registrado na sondagem anterior, onde 80% das empresas consultadas responderam que a UCI estava abaixo de 70%, aponta para uma redução da capacidade ociosa das empresas.

- Em relação ao desempenho das empresas durante o quarto trimestre de 2005:

- Apenas 19% das empresas de **obras públicas** afirmaram terem iniciado obras no transcorrer do período, o que indica uma piora em relação à sondagem anterior, onde este número era de 25%;
- 46% das empresas que atuam no segmento de **obras privadas** responderam terem iniciado obras no período, indicando uma pequena melhora em relação à sondagem anterior, onde este número era de 43%;
- **Em relação ao faturamento**, 38% dos empresários consultados responderam ter havido queda em relação ao III trimestre de 2005. Já para 36%, houve crescimento e, para o restante(26%), houve estabilidade. Já em relação a igual período do ano anterior(quarto trimestre de 2004), para 40% houve crescimento; para 30% houve queda e para outros 30%, houve estabilidade;
- **Em relação à origem do faturamento**, apenas 11% responderam que as contratações públicas respondem por mais de 50% do faturamento, comportamento

Análise Econômica

este que confirma a tendência que vem sendo observada nos últimos anos, de encolhimento do mercado de obras públicas; Já 59% creditam às contratações privadas, mais da metade do faturamento obtido. Tal como nas sondagens anteriores, este comportamento confirma a existência de um fenômeno de migração de um mercado com baixíssima atividade (obras públicas) em busca de oportunidades de negócios no mercado de obras privadas (principalmente obras industriais). Todavia, ocorre que, também este último vem apresentando baixo dinamismo, devido a queda de investimentos, o que levou algumas empresas a empreender no mercado imobiliário. Este fenômeno também vem sendo observado em nível nacional, inclusive em firmas que, outrora, eram grandes empresas de obras públicas e que atualmente estão desenvolvendo processos de diversificação de negócios para outros segmentos da economia, fora do âmbito da cadeia produtiva da indústria da construção, que vem perdendo participação no PIB do país, nos últimos anos. No tocante ao mercado de obras públicas, é preciso ressaltar ainda, que o advento das privatizações e também, das concessões, provocou uma redução estrutural em termos da dimensão deste mercado, uma vez que parte das contratações que historicamente eram feitas pelo setor público passou a ser realizado pelo setor privado, fato este, que ajuda a explicar tal fenômeno. Como exemplo, podem-se citar os investimentos na área de telefonia, cujas contratações passaram a ser feita por empresas privadas.

Expectativas para o Primeiro Trimestre de 2006

A maioria (54%) dos empresários consultados projeta cenário de estabilidade para o nível de atividade da economia no primeiro trimestre de 2006

92% das empresas não apostam na movimentação de seus negócios através das PPP's

- **Quanto ao nível de atividade da economia do país:** Para a maioria dos empresários do setor entrevistados, os quais perfazem 54% das respostas, haverá estabilidade no nível de atividade econômica geral do país, ao longo do primeiro trimestre de 2006. Já para 46%, haverá crescimento. Ressalte-se ainda, que nenhum dos entrevistados respondeu que haverá queda;

Já em relação ao nível de atividade da empresa, 55% prevêem crescimento, 32% apostam na estabilidade e apenas 13% em queda. Portanto, a aposta maior no sentido de um melhor desempenho da empresa, descola-se do percentual menor (46%) de empresários que apostam de uma forma mais otimista no desempenho geral da economia brasileira no transcorrer do primeiro trimestre de 2006.

Em termos analíticos, uma das explicações para tal comportamento pode estar ligada à corriqueira percepção de que, por ser um ano eleitoral, haverá mais investimentos em obras. Pragmaticamente, no entanto, vale lembrar que a incerteza regulatória existente nos setores chave de infra-estrutura, como por exemplo, o de saneamento, somada a insegurança jurídica, a pesadíssima carga tributária e aos juros ainda elevados apesar da atual trajetória e tendência de queda, dificultam a remoção dos gargalos infra-estruturais (energia, telecomunicações, transportes, saneamento, portos, etc.) e inibem a tomada de decisões de novos investimentos

Análise Econômica

ligados ao aumento da capacidade produtiva do país, o que poderia movimentar também, o mercado de obras industriais.

- **Em relação ao faturamento**, 50% acreditam que vá crescer, 37% acreditam que ficará estável e 13%, prevêem queda.

- **Em relação aos potenciais contratantes**. No tocante às expectativas quanto aos investimentos públicos, 68% dos empresários consultados acreditam que os investimentos públicos irão aumentar. Já em termos das expectativas na esfera dos investimentos de caráter privado, o quadro é de ceticismo, uma vez que 66% apostam na estabilidade e apenas 26% acreditam em crescimento dos investimentos privados.

- **Em relação à perspectiva de novos contratos a serem firmados**: 38% dos empresários acreditam que o número de contratos firmados com o setor público aumentarão, ante 52% que apostam na estabilidade e apenas 13% que prevêem queda. Já no **mercado de obras privadas**, 39%, prevêem um crescimento no número de contratos firmados, contra 45% que projetam estabilidade e apenas 15% que prevêem queda.

O programa de Parcerias Público-Privadas – PPP's -, que em parte poderia mudar este quadro, é visto com total descrença e ceticismo pelas empresas consultadas sobre essa matéria nesta 23ª sondagem, uma vez que 92% delas não acreditam na movimentação de seus negócios através contratos advindos das referidas parcerias. Tal comportamento pode ser resultante da percepção de que, na verdade, as PPP's ainda são uma grande incógnita, uma vez que a maioria das oportunidades de investimentos através destas parcerias seria na área de infra-estrutura, cujos contratos devem durar 10, 15, 20 e até 30 anos, num país, cuja tradição não é a de cumprir e honrar pela garantia de execução dos contratos.

Em termos prospectivos, é preciso considerar ainda, que 2006 será um ano de eleições para Presidente da República, Governadores, Senadores, Deputados Federais e Estaduais, o que, invariavelmente, resulta em pressão por aumentos nos dispêndios públicos em obras, podendo trazer um alento para as empresas que atuam no cada vez mais encolhido segmento de obras públicas, mesmo considerando-se que atualmente existe a Lei de Responsabilidade Fiscal, a qual, em parte, pôs um sensato freio na farra fiscal que preponderava nos anos de eleição, antes da vigência da referida Lei.

No caso do mercado de obras privadas, este depende diretamente de uma substancial melhoria no nível de investimentos em capital fixo de longo prazo, o que dependerá de tomadas de decisões de empresas que estejam operando com elevado grau da capacidade instalada, uma vez que, somente quando tal capacidade estiver próxima a sua plena ocupação é que deverão ocorrer investimentos na expansão ou instalação de novas plantas industriais, que em parte, passariam pela movimentação da indústria da construção.

Perspectivas

Em relação às perspectivas para o corrente ano e os demais, ampliando-se a análise prospectiva para o médio prazo, podemos iniciar pelas considerações em relação à taxa de juros básica do país, uma vez que, tem-se hoje, em termos reais, descontada a inflação

Análise Econômica

esperada para os próximos doze meses medida pelo IPC-A(índice oficialmente utilizado pelo Banco Central para fins de acompanhamento das metas de inflação), uma taxa real superior a 12%, enquanto que, a taxa real média praticada nos países emergentes como o Brasil, varia atualmente de 0,75% a 1,5% ao ano! Reduzir a nossa constrangedoramente campeã mundial, taxa básica de juros(taxa SELIC), para que, em termos reais, possamos exibir uma taxa real mais próxima, ou menos distante daquela praticada hoje pelos nossos concorrentes emergentes, cuja média da taxa real de juros nestes países, é cerca de 10 vezes menor do que a nossa(12,28% ao ano em termos reais), é sem dúvida, um grande desafio à autoridade monetária. Neste aspecto, é preciso sensatamente, entender a extensão do compromisso que o presidente do BC tem em relação às metas de inflação, visando logicamente, defender a estabilidade monetária, que, aliás, é sua função precípua, e as reais possibilidades de crescimento econômico que podem resultar desse compromisso. Considerando-se que o centro da meta ajustada de inflação para 2006 é de 4,5% e o intervalo de tolerância para cima e para baixo, de 2,0 pontos percentuais, isto quer dizer, de acordo com o compromisso firmado pelo presidente do BC, que a política monetária será instrumentalizada visando uma inflação máxima medida pelo IPC-A(IBGE)em 2006, da ordem de 6,5%. Ou seja, o grau de aperto monetário que teremos em 2006, dependerá do "Inflation Target", que a autoridade monetária perseguirá, se o centro do alvo, ou o limite superior do intervalo de tolerância. Neste aspecto, de acordo com as projeções macroeconômicas que constam do último Relatório de Inflação do Banco Central(03-03-2006), o IPC-A - índice de preços utilizado como medida para acompanhamento das metas de inflação -, deverá acumular 4,56% em 2006, o que abriria espaço, desde já, para uma política mais agressiva de redução de juros ainda neste ano, sem, no entanto, comprometer a meta estabelecida(4,5%).Tal perspectiva abriria espaço, portanto, para a acomodação de um ritmo um pouco maior de crescimento econômico no ano em curso, o que seria fundamental para que se inicie efetivamente a reduzir as desigualdades sociais e econômicas que assolam historicamente o país. Em relação à meta de inflação para 2006, vale lembrar que o sucesso do regime de metas de inflação depende fundamentalmente da sua capacidade de ancorar as expectativas dos agentes econômicos. Essa capacidade, por sua vez, depende de sua credibilidade. Quanto mais crível a meta, mais útil ela será como mecanismo coordenador de expectativas. E a credibilidade da meta, e por consequência do regime, será maior quanto mais estável ela for.

Neste contexto, o referido Relatório de Mercado publicado pelo Banco Central aponta que teremos ainda para o final de 2006, uma taxa básica(Taxa SELIC) nominal de juros, a "prime rate" tupiniquim, extremamente alta e hostil à economia real: 14,5%. ou seja, uma taxa básica de juros ainda incompatível para a decolagem do SFI –Sistema de Financiamento Imobiliário, criado por lei em 1997, cujo arcabouço institucional foi bastante melhorado, contudo, é condição "sine qua non" para uma efetiva arrancada desse sistema, que a taxa nominal de juros do país esteja no máximo no nível de 12% ao ano.

Logicamente, não é necessário ser um analista econômico para saber que tal nível de juros nominais, implica na asfixiante taxa real com a qual se convive há mais de uma década ao menos no país, nefastamente inibidora de tomadas de decisões favoráveis a investimentos produtivos, ainda mais quando se consideram outros fatores determinantes de um comportamento anverso a tais decisões, como por exemplo, a pesadíssima carga tributária(38% do PIB)incidente sobre o conjunto da sociedade contribuinte(famílias e empresas), retirando das mesmas, tanto parte da capacidade de investir, no caso das empresas, quanto da renda

Análise Econômica

peçoal disponível para o consumo, no caso das famílias, o que realimentaria o circuito econômico, uma vez que mais consumo elevaria o ritmo de negócios do comércio, que por sua vez aumentaria suas encomendas à indústria, que retomaria investimentos, gerando empregos, renda e inclusive impostos, que verteriam para os cofres públicos, ingressando-se assim, num círculo virtuoso. Sem investimentos que visem ampliar a capacidade de oferta (produtiva) da economia brasileira, não haverá crescimento sustentável (isto é, com controle de inflação) e duradouro. No máximo, a partir de estímulos pontuais visando o aumento do consumo, teremos a repetição da ciclotimia perversa de "stop and go" que vem se repetindo nas últimas décadas, ou seja, um crescimento tipo o "vôo da galinha" (baixo e breve). O problema é que, para que a taxa de investimentos do país seja ampliada da média anualizada atual, que é da ordem de 19,9%, para cerca de 25% do PIB, o que permitiria a obtenção de taxas de crescimento do PIB acima de 5% ao ano, temos muitas lições de casa a serem feitas, a começar pela remoção dos vergonhosos gargalos de infra-estrutura (falta de obras viárias, saneamento básico, modernização dos portos, armazenamento e transporte de grãos, logística aeroportuária, ferroviária, rodoviária e hidroviária, etc), passando por uma absolutamente necessária reforma fiscal, completa e profunda. Pelo lado da despesa pública, urge a necessidade de um verdadeiro choque de gestão, racionalizando-se os gastos do governo através de uma ampla reforma administrativa, de forma a evitar-se que o ente público continue gastando mal os recursos disponíveis, associado a uma boa e completa reforma tributária e a efetiva aplicação da Lei de Responsabilidade Fiscal, conjuntamente, proporcionarão condições favoráveis à obtenção de um ajuste fiscal permanente o qual, por sua vez, possibilitará uma queda mais acentuada das taxas de juros, variável importantíssima para o setor produtivo. Dado ao recorrente desequilíbrio fiscal que tem demarcado a história econômica do país e a ameaça que esse traz à solvência do Estado brasileiro e ao equilíbrio macroeconômico, a preocupação com o corte de gastos sempre foi visto como mais urgente do que melhorar e otimizar a qualidade dos gastos. Todavia, no momento em que os atores políticos parecem ter assimilado a importância da geração dos superávites primários relativamente grandiosos, como forma de reduzir-se à relação da dívida pública em relação ao PIB, é hora de cobrar-se do governo uma maior eficiência na gestão dos recursos públicos, reduzindo-se o tamanho do estado, de forma a torná-lo mais enxuto, menos paquidêmico, autofágico, perdulário e ineficiente, principalmente no sentido de qualificar o gasto público. Já pelo lado da receita, é preciso realizar-se uma reforma tributária que mude radicalmente o atualmente caótico sistema tributário, simplificando-o e reduzindo a pesadíssima carga tributária, a partir de uma proposta tal como, a infelizmente hoje quase esquecida, "Proposta Ponte", que é capaz de trazer o futuro ao presente, sem, no entanto, perder-se a rede de segurança necessária para manter-se o quantum de arrecadação, durante o período de transição do sistema antigo (verdadeira "tapera fiscal", como muito bem adjectivou o saudoso ex-Senador e ex-Ministro, Roberto Campos) para o "novo", proposto de forma lúcida, sensata e inteligentemente pelo engenheiro Luis Roberto Ponte (atualmente, Secretário de Estado no RS - SEDAI), através da emenda 008 apresentada na Comissão da PEC 175/95, postulando por um sistema tributário, cuja estrutura de composição de tributos é não sonégavel, justa e econômica e, ao mesmo tempo, estabelecendo as condições necessárias para a realização de um verdadeiro pacto federativo, tornando-o mais equitativo, uma vez que hoje (ex-ante as transferências constitucionais obrigatórias), cerca de 70% da receita tributária fica na esfera da União, 24%, na esfera estadual e apenas 6% na esfera municipal.

Além disso, é preciso também, atacar o entrave que impede a atração de investimentos em capital social básico, através da criação de marcos-regulatórios para os setores-chave de infra-

Análise Econômica

estrutura, que sejam claros, estáveis ao longo do tempo e, principalmente, atraentes aos investidores; Desburocratizar o processo de criação e/ou fechamento de empresas; Respeito e cumprimento aos contratos na economia; Zelar pela segurança jurídica e garantia de execução do crédito; Dar uma "boa escorregada(*over-shooting*)" na taxa de câmbio para fins de resgatar o uso desta como um fator de competitividade para o setor exportador e, principalmente, sinalizar que a taxa de câmbio efetiva manter-se-á competitiva no médio e longo prazo médio, o que contribuirá para que os empresários exportadores possam tomar decisões de investimentos em capital fixo(máquinas/equipamentos e construção civil), de forma a se gerar mais empregos, renda, impostos e divisas para o país; flexibilizar a fadigada legislação trabalhista, de forma a reduzir-se os elevados encargos sociais que desestimulam a contratação formal e empurram para a informalidade e precariedade do mercado de trabalho, milhões e milhões de brasileiros; Isto, sem falar na necessidade de realizar-se uma complementação na reforma previdenciária, desarmando a verdadeira bomba-relógio que foi ativada na tímida e insuficiente reforma que foi realizada no início do governo Lula. Por fim, precisamos investir racionalmente e de forma eficiente e eficaz em educação, com metas de ampliar-se a atualmente constrangedora taxa média de escolaridade do país(5,8 anos), o que somente será possível, com investimentos duradouros em educação básica, ao estilo da política educacional preconizada pela Coréia do Sul, que, em 1970, exibia uma taxa de escolaridade média, de 3,5 anos, contra 4,0 do Brasil no mesmo ano. 30 anos depois(ano 2000), a Coréia viu esta sua taxa saltar para 10 anos, enquanto no Brasil, estava em 5,2...

Na histórica econômica mundial recente, os USA apresentaram ao mundo, durante a década de 90, a chave do sucesso para a obtenção de taxas de crescimento elevadas e sustentáveis - isto é, com controle da inflação - e duradouras: ganhos de produtividade. Portanto, se o Brasil pretende obter tal performance no futuro próximo, o caminho é este. Não há outro.

No tocante à reforma da legislação trabalhista, que deverá voltar à pauta e certamente terá calorosos debates no País, esta deveria contemplar e respeitar as especificidades da indústria da construção que a diferenciam dos demais setores da economia. Uma substancial redução dos encargos sociais e trabalhistas permitiria melhorar os salários que são efetivamente embolsados pelo trabalhador reduzindo ao mesmo tempo, os custos de contratação, estimulando a formalização e a dinamização do mercado de trabalho do setor e, ainda, melhorando as condições de competitividade das empresas, uma vez que os custos com mão de obra representam hoje, perto de 50% do custo unitário básico do setor, cujo peso maior é justamente dos encargos sociais elevados. A fantástica capacidade de absorção de mão de obra desta indústria não pode ser inibida por uma legislação fadigada e que está atuando na contramão da história.

Em termos do desempenho econômico esperado para o corrente ano, a última projeção apresentada pelo IPEA, no seu Boletim de Conjuntura de dezembro de 2005, sinaliza para um crescimento do PIB do País da ordem de 3,4%, o que é um número bastante modesto para um país que ambiciona recolocar-se na rota de um ciclo de crescimento sustentado e que necessita desenvolver-se social e economicamente, uma vez que a sociedade brasileira não suporta mais conviver com suas desigualdades e crescentes mazelas sociais. Infelizmente, tal ritmo de crescimento projetado, não permite numa análise pragmática, vislumbrar-se uma melhora substancial no nível de emprego da economia e de renda da população. Neste cenário, portanto, não há um ambiente favorável à formação de expectativas positivas, no sentido de

Análise Econômica

remover-se um dos principais obstáculos ao crescimento do setor da construção, particularmente no tocante ao segmento da indústria imobiliária, que é o baixo nível de renda média da população.

Para 2006, o IPEA prevê crescimento de 6,4% para o PIB do Setor no País.

As previsões do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada -IPEA são otimistas para a indústria da construção civil brasileira em 2006, para a qual é projetado um crescimento no seu PIB da ordem de 6,4%. Com base no considerável descolamento ocorrido nas projeções feitas para 2005 pelo mesmo instituto no final de 2004(5,5%) e na última, feita em dezembro do ano passado(0,9%), é preciso ter-se um pouco de cautela em relação a esta projeção no mínimo, bastante otimista para o ano ora em curso. Além disso, a manutenção do superávit primário em 2006, no patamar de 4,25% do PIB(o que é uma política correta, uma vez que somente mantendo-se uma sinalização firme e duradoura - cerca de 10 anos, pelo menos -, em relação à obtenção de superávites primários dessa magnitude, é que o País conseguirá reduzir de forma mais consistente a relação Dívida Pública X PIB, única forma de se vislumbrar quedas mais substanciais na taxa básica de juros, o que abrirá caminho para taxas de crescimento mais elevadas), não permite vislumbrar-se aumento significativo nos investimentos em obras públicas.

Perspectivas para 2006 – Indústria Imobiliária

Inicialmente, no sentido de estabelecer-se uma análise prospectiva em relação ao desempenho da indústria imobiliária no corrente ano, é necessário uma imersão analítica sobre os dados referentes, tanto à execução orçamentária por parte do agente operador dos recursos do FGTS dotados para a habitação, quanto dos financiamentos habitacionais concedidos no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo –SBPE(ver quadro I).

Com base na análise do referido quadro, podemos observar que houve um encolhimento no volume de contratações com recursos do FGTS, dotados para o Rio Grande do Sul. Todavia, é preciso ressaltar que em relação ao PAR, o RS participou em 2005 com 12,75% de todo volume contratado no país no âmbito desse programa. Em termos de números absolutos, No Brasil foram contratados R\$1.031.006.792,00, contra R\$ 131.452.875,00, no Rio Grande do Sul. Já em número de unidades, ainda dentro do Programa de Arrendamento Residencial –PAR, foram produzidas no Brasil em 2005, 33.991 unidades, contra 4.377, no RS, o que significa em termos percentuais, que o RS teve uma participação em relação ao total Brasil, de 12,88%.

Em relação ao PAR, vale ressaltar que tal programa ainda pode ser considerado relativamente como novo em relação ao contexto habitacional do país, sendo que, após uma série de tratativas, discussões e negociações que foram mantidas entre o setor empresarial, representado pela CBIC; o governo, representado pelo Ministério das Cidades e o agente financeiro operador do programa, que é a Caixa Econômica Federal, no sentido de buscar-se um aprimoramento e simplificação da exigências e regras do PAR, existem agora, condições para um melhor performance em termos de produção de unidades, uma vez que as empresas estão atingindo um grau de *expertise* mais elevado em termos de adoção de processos e

Análise Econômica

sistemas construtivos mais adequados ao perfil de empreendimento compatível com o programa, as quais estão necessitando agora, desenvolver economias de escala, através de um maior volume de contratação e produção. Para isto, é preciso que o governo sinalize claramente que o programa vai continuar por pelo menos uma década e que haverá dotação orçamentária do Fundo de Arrendamento Residencial, bem como a alocação efetiva dos recursos ao longo dos anos, sem descontinuidade. Aí sim, ter-se-á um programa com sustentabilidade e extremamente importante no tocante ao objetivo de redução drástica do atual e constrangedor déficit habitacional do país, da ordem de 7,1 milhões de moradias. Somente conseguiremos reduzir substancialmente o atual déficit habitacional do país e impedir que o mesmo venha crescer ainda mais ao longo do tempo, se pudermos convergir o interesse social com o interesse empresarial, pois somente com programas sólidos e duradouros poderemos permitir que as empresas construtoras desenvolvam economias de escala e possam, desta forma, compensar a margem de retorno diminuta que é auferida neste segmento de mercado, com a obtenção, justamente, de ganhos de escala.

Para 2006, ressalte-se a drástica queda no volume de recursos do FGTS dotados para aplicação no estado, comparativamente ao ano passado. Em 2005, o volume de operações no âmbito do FGTS efetivamente contratados no Rio Grande do Sul foi de R\$ 503,3 milhões. Já para 2006, conforme prevê o orçamento de aplicações do FGTS, definido através da resolução 483/2005 do conselho curador do FGTS(CCFGTS), deverão ser desembolsados na área habitacional no RS, R\$ 446,2 milhões, isto se considerando as diversas modalidades: PAR, Apoio à Produção, Carta de Crédito Associativa, Carta de Crédito Individual -Aquisição de Materiais de Construção, Carta de Crédito Individual - Imóveis Usados, Carta de Crédito Individual - Imóvel Novo, Carta de Crédito Individual -Lotes Urbanizados, etc. isto significa, uma queda de 11,35%, na contramão do comportamento previsto para o total do país, que aumentará de R\$ 5,4 bilhões em 2005 para R\$ 7,5 bilhões em 2006, o que significa um aumento de 38,89%, que deve estar sendo puxado pelo incremento no volume de contratações previsto para São Paulo, que passará de R\$ 1,6 bilhão em 2005, para R\$ 2,2 bilhões, em 2006, o que significa um acréscimo generoso da ordem de 35,74%, situação esta que se repete para os casos do Rio de Janeiro(passando de R\$ 450,6 milhões em 2005 para R\$ 757,6 milhões em 2006 - aumento de 68,13% e no Distrito Federal, que passa de R\$ 114,5 milhões em 2005, para R\$ 223,1 milhões, em 2006 - aumento de 94,85%! Feito este registro, devemos investigar o porque desta discriminação para com os gaúchos. Neste aspecto, descobrimos que o Conselho Curador do FGTS estabeleceu novas regras para o financiamento habitacional com recursos do FGTS destinados para a construção ou aquisição de imóveis novos(concluídos, em construção ou na planta), validas coincidentemente, somente para o Distrito Federal e as regiões metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo, áreas estas para as quais, o governo elevou os limites de avaliação de imóveis, nas chamadas operações especiais, de R\$ 80 mil para R\$ 100 mil, para famílias com renda entre R\$ 3,9 mil e R \$4,9 mil, caso este, no qual, o valor do empréstimo, cobre até 100% do valor do imóvel. Não obstante, o que mais surpreende é a justificativa dada pelo Ministro das Cidades, Márcio Fortes de que, nestas regiões, as unidades habitacionais são "mais valorizadas". Ora, convenhamos, a exceção de Brasília, que é um mercado imobiliário à parte visto ser o DF, uma ilha da fantasia, que exhibe a maior renda percapita média do Brasil, devido especialmente aos altos e generosos salários(e outros penduricalhos...)auferidos pelos servidores públicos dos diversos poderes constituídos, São Paulo ao menos, em média, oferta imóveis com valor agregado mais baixo(ou "menos valorizados")do que os imóveis ofertados em Porto Alegre, por exemplo, uma vez que os

Análise Econômica

empreendimentos imobiliários paulistas são mais despojados em termos de acabamentos nas fachadas, com menor número de especificações. Além disso, desenvolvem mais economias de escala dado a maior verticalidade permitida aos seus prédios pelo plano diretor de lá.

Em relação aos recursos do SBPE efetivamente direcionados para fins de concessão de crédito habitacional, apesar de graças aos acordos CBIC & ABECIP e aos referendos feitos pelo Banco Central aos mesmos, através das resoluções do Conselho Monetário Nacional, é preciso ainda, melhor adequar as condições de oferta de crédito habitacional, ao perfil do bolso do potencial tomador, em termos de juros menores, prazos de amortização mais amplos e aumento da quota de financiamento em relação ao preço do imóvel. Sobretudo, é preciso considerar-se as dificuldades existentes pelo lado da demanda, uma vez que além da queda drástica no poder aquisitivo da população nos últimos anos, em média, no Brasil, há uma baixíssima propensão média a poupar nos lares brasileiros, sendo que em inúmeros casos, a propensão média familiar a poupar, é até negativa, se se considerar o uso do cheque especial, cartão de crédito, etc.

Comentário sobre o "Pacote Habitacional"

O "pacote habitacional" anunciado pelo presidente Lula na primeira semana de fevereiro último resume-se verdadeiramente, no decreto federal 5.697, de 07-02-2006, o qual dispõe sobre a redução da alíquota do IPI de alguns materiais de construção e a desoneração de outros, além da Medida Provisória 279, de 07-02-2006(Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), que abre crédito em favor do Ministério das Cidades, no valor de R\$890 milhões, a qual vem sendo chamada pelos próprios governistas, de olho no oceano de votos da população de baixa renda, da "MP do Puxadinho". Em resumo, tal pacote é uma temeridade, uma vez que vai estimular construções em locais proibidos e aumentar a favelização, colhendo ainda, o corolário nefasto do aumento da informalidade. Indubitavelmente seria mais produtora reduzir drasticamente a cunha fiscal incidente sobre a habitação popular, que hoje atinge a 48% do valor do imóvel. Ou seja, a cada 100 imóveis produzidos, os governos nas diversas esferas(União/Estados/Municípios) "arrecadam(ou seria mais adequado o termo, confiscam?)" 40 unidades. Somente com a redução da pesadíssima carga tributária incidente sobre a produção e comercialização imobiliária, ter-se-ia condições de ofertar imóveis com preços mais acessíveis à população de menor poder aquisitivo. Além disso, é necessário que as condições de oferta de financiamentos para este público, em termos de taxas de juros mais baixas e prazos de amortização mais amplos, permitam um valor de prestação que efetivamente caiba no bolso do potencial comprador. Aí, sim, tal conjunto de medidas, formaria um "pacote" capaz de gerar uma perspectiva alentadora para as mais de 7,2 milhões de famílias que vivem o flagelo social que tal número contabiliza, na forma do atual déficit habitacional do país, conferindo as mesmas, uma condição "sine qua non" para que exerçam um dos direitos fundamentais do cidadão contemplados na Constituição Brasileira, qual seja, o direito a uma moradia digna. Desta forma, milhares de unidades habitacionais poderiam ser construídas no país, em local seguro, com saneamento básico, escola, posto de saúde e transporte coletivo, o que se traduziria em melhores condições de habitabilidade, no verdadeiro sentido da palavra. Não é à toa, pois, que o setor de fornecedores de materiais de construção está operando com larga capacidade ociosa, como por exemplo, a indústria cimenteira, cuja ociosidade atinge a 45% da sua capacidade instalada. Assim também, estão as empresas construtoras, que tem experiência, que investiram em programas de qualidade, capacitação tecnológica, sistemas e

Análise Econômica

processos construtivos capazes de produzir habitação popular na escala necessária para erradicar o constrangedor déficit habitacional do Brasil, desde que haja uma política habitacional sólida e duradoura, que aporte os recursos e as condições necessárias para a produção anual de cerca de 600 mil moradias, nos próximos 15 ou 20 anos.

Em suma, para que possamos erradicar ou ao menos reduzir-se de forma significativa o atual déficit habitacional brasileiro, é absolutamente imprescindível que haja por parte das autoridades governamentais uma visão política mais abrangente e uma ação executiva mais eficiente e eficaz, de quem enxerga além da própria gestão e ambição curto-prazista (de quem hoje é vereador, deputado, ou senador e está ambicionando ser prefeito, governador ou presidente da república e vice-versa, na próxima gestão), de homens públicos (políticos e assessores técnicos governamentais - incluindo-se aí a equipe econômica), que tomem decisões pensando não apenas nos seus impactos de curto prazo, mas, sobretudo nos seus reflexos sobre as perspectivas das futuras gerações, no Brasil de nossos filhos e netos.

Assessoria Econômica/GEX
SINDUSCON-RS
Março de 2006