

**DESEMPENHO DA
CONSTRUÇÃO CIVIL E
DO MERCADO IMOBILIÁRIO
EM 2004**

ECON. LUCIENE TEIXEIRA

BELO HORIZONTE – MG

04 DE OUTUBRO DE 2004

I - Conjuntura Nacional

I.1 – Nível de Atividades

A evolução recente dos indicadores econômicos aponta um cenário mais confiante para a economia nacional, contrariando as expectativas do início do ano, quando não se apostava muito num crescimento econômico próximo de 4%. Os resultados do PIB trimestral mostram uma surpreendente recuperação do nível de atividades, especialmente a partir de abril, tornando mais críveis as projeções do Governo Central de crescimento para o país entre 4% e 4,5% em 2004.

O PIB a preços de mercado, que já havia apresentado resultado positivo no 1º trimestre (2,7%), graças ao setor agropecuário e às exportações, repetiu a boa performance no 2º trimestre de 2004 (5,7%). Com efeito, a expansão acumulada no semestre foi de 4,2% em relação a igual período de 2003 - o maior incremento observado desde 2000. A boa notícia é que este desempenho não parece estar mais ancorado somente nos setores exportadores, mas também na recuperação da demanda doméstica. Isto significa uma retomada do crescimento dos setores voltados para o atendimento do mercado interno, como é o caso da Construção Civil e dos Serviços em geral.

No acumulado dos últimos 4 trimestres, o PIB ainda está com taxa de apenas 1,7%, mas a expectativa é que o bom desempenho do 2º trimestre se repita nos próximos meses, fazendo-se cumprir a meta de crescimento da economia nacional de 4% ou mais, superando de vez a recessão vivida em 2003. Pela última previsão do IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Boletim Conjuntural - Setembro de 2004), a economia nacional vai fechar 2004 com crescimento de 4,6%.

Tabela 1 - Taxas de Crescimento (variação real) - Em %

Indicadores	OBSERVADO						PREVISTO	
	2003.I	2003.II	2003.III	2003.IV	2004.I	2004.II	2004.III	2004.IV
PIB pm								
Trim./Iguar Trim. ano anterior	1,9	(1,1)	(1,5)	(0,1)	2,7	5,7	5,6	4,4
Média acumulada ao longo do ano	1,9	0,4	(0,3)	(0,2)	2,7	4,2	4,7	4,6
Média acumulada em 12 meses	2,5	1,9	0,7	(0,2)	0,0	1,7	3,5	4,6
PIB Construção Civil								
Trim./Iguar Trim. ano anterior	(0,9)	(11,0)	(10,9)	(11,1)	(2,3)	6,7	6,7	5,7
Média acumulada ao longo do ano	(0,9)	(6,0)	(7,7)	(8,6)	(2,3)	2,0	3,4	4,0
Média acumulada em 12 meses	0,2	(1,3)	(4,1)	(8,6)	(8,9)	(4,9)	(4,9)	4,0
Consumo das Famílias								
Trim./Iguar Trim. ano anterior	(3,0)	(6,0)	(3,7)	(0,6)	1,2	5,0	5,3	2,5
Média acumulada ao longo do ano	(3,0)	(4,5)	(4,2)	(3,3)	1,2	3,1	3,9	3,5
Média acumulada em 12 meses	(0,8)	(2,2)	(3,2)	(3,3)	(2,3)	0,4	2,7	3,5
FBCF								
Trim./Iguar Trim. ano anterior	(1,7)	(10,5)	(9,1)	(5,0)	2,2	11,7	11,8	5,0
Média acumulada ao longo do ano	(1,7)	(6,2)	(7,2)	(6,6)	2,2	6,8	8,5	7,6
Média acumulada em 12 meses	(2,1)	(2,9)	(4,4)	(6,6)	(5,7)	(0,6)	4,8	7,6
FBCF - Construção Civil								
Trim./Iguar Trim. ano anterior	(1,9)	(11,2)	(10,9)	(10,5)	(2,5)	6,3	9,6	6,1
Média acumulada em 12 meses	(0,8)	(2,2)	(4,7)	(8,7)	(8,9)	(4,9)	0,3	4,8

Fonte: Contas Nacionais Trimestrais - Agosto de 2004 e Boletim Conjuntural IPEA - Setembro de 2004.

No acumulado do 1º semestre, a expansão foi generalizada em todos os grandes setores de atividades: a Agropecuária cresceu 5,7%; a Indústria 4,7% e os Serviços expandiram 2,8%, com destaque para o Comércio (7,6%) e o Transporte (6,9%), cujos bons resultados estão

atrelados ao crescimento da Agropecuária e, principalmente, da Indústria de Transformação. Num nível de desagregação maior, apenas a indústria extrativa mineral e os serviços de comunicações acumularam desempenho negativo no período (2,9% e 1,0%, respectivamente). **(Quadro I – Anexo)**

I.2 – Produção Industrial

Na atividade industrial, o subsetor que obteve a maior taxa de crescimento ao longo do 1º semestre foi o da **Indústria de Transformação (7,3%)**, impulsionada pelo maior dinamismo na produção de bens de capital e de bens de consumo duráveis, que assinalam incremento de 25,2% e 23,9%, respectivamente, frente ao primeiro semestre de 2003. Estas duas categorias de uso também apresentam crescimento expressivo na taxa anualizada (acumulada dos últimos 12 meses). Nesta base de comparação, a produção industrial geral foi de 4% e todas as demais categorias de uso apresentam evolução positiva, exceto a de bens de consumo não-duráveis e semiduráveis.

Outro sinal positivo é que, na série livre de influências sazonais, a indústria total cresceu sem interrupção de março a julho último, compensando a queda dos 2 primeiros meses do ano. No acumulado dos sete primeiros meses, o crescimento industrial dessazonalizado foi de 7,6%, retornando as atividades industriais para os patamares do último trimestre de 2003, quando o país vivia um momento de relativo otimismo. E mais, o aumento na produção foi generalizado em 24 ramos de atividades industriais e em todas as categorias de uso.

A utilização média da capacidade instalada da indústria de transformação em julho último alcançou 84,2%, contra 80,4% em igual mês de 2003. Este aumento de 4,7% é resultado do incremento observado em todas os setores de bens de consumo, bens de capital, materiais de construção e bens de consumo intermediário. **(Quadro II – Anexo)**

I.3 - Emprego

Na média até agosto de 2004 o percentual da população desocupada continua alto (**12,21%**) nas 6 principais regiões metropolitanas do país, mas mostra pequeno sinal de remissão com a queda de 1,21% na comparação com igual período do ano anterior. Este valor representa uma média de 2,602 milhões de trabalhadores que buscam ocupação no conjunto das atividades econômicas nas localidades da pesquisa. Por seu turno, o pessoal ocupado cresceu 0,2% no acumulado do período frente aos dados de 2003.

Embora o saldo de empregos formais nestes 8 meses tenha sido positivo para o conjunto da economia – atingindo mais de **1,466 milhão** de novas vagas criadas, a geração de novos postos de trabalho ainda é incipiente, com baixo reflexo sobre o comportamento do consumidor, em especial no que se refere à expectativa de aumento de renda pessoal e segurança na manutenção do emprego.

I.4 - Consumo

Acompanhando o bom resultado da economia nacional, o Consumo das Famílias evoluiu positivamente nos 6 primeiros meses de 2004, acumulando crescimento de **3,1%** em comparação com o mesmo período 2003. Este desempenho positivo mostra que, aos poucos, as condições de renda dos consumidores vão melhorando, o que é bastante

positivo para as atividades econômicas que são dependentes do mercado interno. Ressalta-se que este item fechou 2003 com queda de 3,3%, após sucessivas quedas nos 4 trimestres do ano. **(Tabela 1)**

Os dados da Pesquisa Mensal de Emprego do IBGE mostram variações positivas em todos os indicadores de renda. Na média do ano (até julho, em relação a igual período de 2003) houve incremento de **13,88%** no total dos rendimentos do pessoal ocupado; **11,09%** na remuneração média (em dólar) e de **7,23%** na massa salarial (em reais). Os percentuais mantêm-se positivos também na evolução dos últimos 12 meses, mostrando que a tendência de crescimento se estende para um período mais longo. **(Quadro III – Anexo)**

O sentimento do consumidor, contudo, ainda é de cautela nas intenções de compras, na expectativa de renda pessoal e na perspectiva para o ano corrente. Houve queda no Índice Nacional de Expectativas do Consumidor – INEC¹ e nos seus três itens componentes no acumulado do ano. É que a relativa melhora nos números do desemprego, da evolução da renda e da inflação ainda são insuficientes para mudar a confiança e expectativas do consumidor no curto prazo.

O Consumo do Governo também foi positivo no 1º semestre em 1,4% e nos 4 últimos trimestres ampliou-se em 1,1%. Esta melhora do consumo doméstico evidencia que a demanda interna está se aquecendo, pois este componente é atualmente responsável por mais de 70% da formação do nosso PIB.

O aumento da demanda interna tende a ser reflexo do ocorrido no mercado de crédito do país. A taxa básica de juros (SELIC) até setembro atingiu a média de 16,00%, ou seja, dez pontos percentuais abaixo da média em 2003, que foi de 25,58%. O volume de operações de crédito do sistema financeiro, por sua vez, elevou-se nominalmente em **10,5%** na comparação do período.

I.5 - Investimentos

A Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) cresceu **11,7%** no 2º trimestre, ratificando a retomada iniciada no início do ano que foi de 2,2%, após quedas superiores a 5,0% em 2003. No confronto do 1º semestre de 2004 contra igual semestre de 2003, a FBCF acumula alta de **6,8%**, a taxa mais expressiva da série histórica desde 2001. Contudo, nos quatro últimos trimestres, a FBCF ainda registra taxa de crescimento negativa de 0,6%. **(Tabela 1)**

Outro dado bastante positivo para a economia nacional é a ampliação da exportação dos bens de capital, que tanto na série observada quanto na dessazonalizada apresenta expansão no semestre superior a 50% e taxa anualizada acima de 37%. Isto indica um padrão de crescimento apoiado não só na agropecuária e bens intermediários, mas também na indústria de maior valor agregado e com forte impacto nas cadeias produtivas internas.

Com o retorno do crédito e a manutenção dos juros internos em patamares bem menores que no ano anterior, a confiança dos investidores parece retornar aos poucos. Os desembolsos do Sistema BNDES acumulados até agosto de 2004 superam R\$ 24 bilhões, o que representa um aumento de 47% em relação a 2003. Segundo pesquisa da CNI, o Índice de Confiança do Empresário Industrial - ICEI aponta mais otimismo na percepção geral dos empresários, com mais confiança em relação às condições atuais da economia e em menor intensidade com as expectativas de curto prazo.

¹ Fonte: FECOMÉRCIO de São Paulo.

Mas ainda é cedo para considerar que a recuperação econômica em curso significa que entramos num processo de expansão sustentável e duradoura. Os condicionantes para o crescimento sustentado do país continuam desfavoráveis, colocando em cheque os investimentos produtivos. O país precisa de taxas de juros reais menores, mais linhas de crédito de médio e longo prazos, mais estabilidade legal e marcos regulatórios eficientes, além de uma menor carga tributária.

II – Desempenho da Construção Civil

II.1 – Nível de Atividades

O atual crescimento do país tem como locomotiva principal os setores exportadores e alguns segmentos industriais atrelados à demanda externa. Só a partir dos últimos meses é que se vislumbra um começo de recuperação dos demais setores dependentes de crédito e da evolução da renda interna. A construção civil, em particular, tem sofrido severamente os efeitos dos juros altos, massa salarial deprimida, desemprego elevado e falta de políticas apropriadas de financiamentos de médio e longo prazos. O setor encolheu **12,68%** de 2001 a 2003, perdendo participação relativa na composição do produto nacional em dois pontos percentuais.

Após cinco trimestres sucessivos de quedas, no 2º trimestre de 2004, a construção civil registrou acréscimo de **6,7%** no seu PIB. O desempenho positivo serviu para compensar um pouco a taxa negativa do 1º trimestre (-2,3%), contribuindo para o crescimento acumulado de **2,0%** no 1º semestre em relação a igual período de 2003. Mas, vale ressaltar que o setor ainda mantém taxa de crescimento anualizada negativa de **4,9%**. (**Tabela 1**)

O bom resultado setorial do 2º trimestre significa um certo alento aos construtores. Contudo, a base de comparação (igual trimestre de 2003) é muito baixa, pois no ano passado as atividades de construção amargaram queda de 8,6%. O crescimento observado está relacionado à relativa estabilidade na política de juros e à maior oferta de créditos. O total de créditos do setor privado para o segmento da habitação em agosto último foi de R\$ 25,470 bilhões, com crescimento de 1,7% no ano em relação a 2003. Além do que o próprio crescimento da economia doméstica ajuda a impulsionar o setor pelas suas interrelações com os demais setores de atividades, em especial a indústria de transformação.

II.2 - Investimentos em Construção Civil (FBCFcc)

A construção civil é o maior componente da FBCF e, por conseqüência, dos investimentos totais no país. A preços correntes, a sua participação relativa na taxa de investimento tem sido em torno de **64%** nos últimos 3 anos, bem abaixo da performance dos anos 90. Em 2003, os investimentos em construção civil (FBCFcc) acumularam queda de **8,7%**, mas as projeções do IPEA para 2004 são de crescimento anualizado de **4,8%**. O resultado do 1º trimestre ainda foi negativo em **2,5%**, com a FBCFcc reagindo a partir de abril último e fechando o 2º trimestre com alta de **6,3%**, frente a iguais períodos de 2003. (**Tabela 1**)

II.3 - Performance dos Materiais de Construção

A sondagem conjuntural realizada pela FGV mostra que o segmento de materiais de construção apresentou em janeiro, abril e julho de 2004 significativa melhora comparativamente a iguais meses de 2003. A utilização da capacidade instalada dos materiais de construção subiu 2,6% na comparação das médias dos períodos, passando de **79,03%** em 2003 para **81,07%** em 2004. Ou seja, este segmento - que representa uma boa parte da demanda da construção civil - apresentou ociosidade média bem menor em 2004 (18,93%), relativamente a 2003.

Tabela 2 - Indicadores de Investimento

Período	Produção de insumos da construção civil		Utilização Média da Capacidade Instalada (%)		
	Observado	Dessaz.	Indústria de Transformação	Material de construção	
	base: 1992=100				
2003	Jan	112,98	118,54	79,2	79,8
	Fev	111,58	121,47	...	...
	Mar	112,52	110,30	...	...
	Abr	108,71	111,06	80,7	78,6
	Mai	112,59	110,84	...	...
	Jun	104,30	109,47	...	...
	Jul	112,91	109,85	80,4	78,7
	Ago	113,68	109,03	...	...
	Set	116,92	113,09	...	...
	Out	124,89	116,55	81,6	78,4
	Nov	118,89	118,09	...	...
	Dez	106,21	113,88	...	...
2004	Jan	109,88	116,16	80,8	80,5
	Fev	107,02	112,66	...	...
	Mar	122,43	117,25	...	...
	Abr	114,05	117,21	81,9	81,9
	Mai	117,37	117,87	...	...
	Jun	117,03	120,21	...	...
	Jul	123,43	122,14	84,2	80,8
	% mês	5,47	1,60	...	...
	% mês ano ant.	9,32	11,19	4,73	2,67
	% ano	4,59	4,04	2,75	2,57
	% 12 meses	0,16	(0,18)	...	...

Fonte: IBGE e FGV.

A pesquisa do IBGE de Produção Física Industrial também aponta que os insumos típicos da construção civil apresentam crescimento de **4,59%** no acumulado até julho de 2004, em comparação a igual período de 2003, e de **4,04%** na série com ajustes sazonais. Tendo como base de comparação iguais meses de 2003, a partir de maio último, a produção de insumos para a construção civil registra crescimentos consecutivos. Contudo, na evolução anualizada da série o indicador evoluiu muito pouco (0,16%) e ainda reflete variação negativa de **0,18%** na série livre de flutuações sazonais.

A importância deste indicador é dada pela sua utilização no cômputo do PIB da Construção Civil, no cálculo das suas variações reais e nas projeções de crescimento do setor¹. Ao todo são 34 produtos considerados insumos típicos de construção, assim definidos como os produtos que têm mais de 70% de seu uso na construção, como por exemplo asfalto, cimento, brita, tubos e conexões, vergalhões, etc.

² As variações anuais da produção física destes 34 insumos, ponderados por suas participações na Matriz Insumo-Produto de 1980, geram o crescimento real da atividade de construção civil.

Isoladamente, o consumo nacional de cimento cresceu 0,96% no confronto dos dados acumulados até agosto último contra igual período de 2003, com demanda no patamar próximo de 22,262 milhões de toneladas. Mas, o sinal positivo é que a partir de maio último notam-se variações positivas e consecutivas no consumo mensal deste insumo, acenando para a melhora relativa das atividades de construção nestes últimos meses.

II.4 - Emprego

No acumulado dos 8 primeiros meses de 2004, a construção civil apresenta um saldo positivo na geração de postos de trabalho, com a criação de **90.057** novas vagas com carteira assinada. O resultado é positivo, principalmente se considerarmos que em igual período de 2003 o saldo era negativo em 14.000. E que, em 1997, que foi o ano de maior crescimento econômico do setor (7,62%) na última década, o saldo médio mensal entre admissão e desligamentos na construção civil era de 6.736 novos postos de trabalho, contra uma média em 2004 de 11.257. Contudo, vale lembrar que o desempenho setorial ainda é fraco e pode ser muito melhor, dada a sua enorme potencialidade de geração de empregos.

Tabela 3 - EVOLUÇÃO DO EMPREGO NO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL

ANO/MÊS	CAGED - M.T.E.					PME - IBGE	
	ADM.	DESLIG.	SALDO			Conj. 6 RM: RE; SAL; BH; RJ; SP e POA	
			MES	ANO	12 meses	Valor absoluto	%
03 JAN	82.162	87.903	(5.741)	(5.741)	(37.132)	1.414	7,7
FEV	75.939	83.262	(7.323)	(13.064)	(46.541)	1.394	7,7
MAR	68.150	81.566	(13.416)	(26.480)	(63.453)	1.421	7,8
ABR	72.673	71.711	962	(25.518)	(72.996)	1.435	7,9
MAI	80.881	80.483	398	(25.120)	(69.678)	1.393	7,6
JUN	79.719	75.163	4.556	(20.564)	(66.579)	1.378	7,5
JUL	82.915	79.411	3.504	(17.060)	(65.152)	1.382	7,5
AGO	82.937	79.877	3.060	(14.000)	(64.812)	1.386	7,5
SET	85.607	78.633	6.974	(7.026)	(63.751)	1.384	7,4
OUT	87.324	83.321	4.003	(3.023)	(58.119)	1.343	7,2
NOV	76.612	82.092	(5.480)	(8.503)	(52.367)	1.370	7,3
DEZ	51.350	91.002	(39.652)	(48.155)	(48.155)	1.413	7,5
04 JAN	83.245	69.200	14.045	14.045	(28.369)	1.403	7,6
FEV	72.078	70.512	1.566	15.611	(19.480)	1.431	7,7
MAR	88.799	81.152	7.647	23.258	1.583	1.426	7,7
ABR	81.100	68.433	12.667	35.925	13.288	1.376	7,4
MAI	87.838	73.174	14.664	50.589	27.554	1.336	7,1
JUN	87.757	77.738	10.019	60.608	33.017	1.355	7,2
JUL	91.662	80.965	10.697	71.305	40.210	1.322	7,0
AGO	99.916	81.164	18.752	90.057	55.902	1.363	7,5

Fonte: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados - LEI 4923/65 - M.T.E e Pesquisa Mensal de Emprego - IBGE.

Uma outra importante fonte de dados é a Pesquisa Mensal de Emprego do IBGE (PME), que avalia os mercados formal e informal. Os dados da pesquisa, para o conjunto das seis principais regiões metropolitanas do país (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Recife e Porto Alegre), mostram que o patamar de ocupação na construção caiu 3,27% na média de janeiro a agosto de 2004, contra a média de iguais meses de 2003. O nível de ocupação do setor passou de **7,7%**, em 2003, equivalente a uma população ocupada média de **1,400** milhões de trabalhadores, para **7,4%**, em 2004, cujo percentual corresponde a uma população ocupada média da ordem de **1,377 milhões** de

trabalhadores. Ou seja, o setor desempregou na comparação do período **24.000** pessoas anteriormente ocupadas.

A aparente contradição nos resultados das 2 pesquisas sugere algumas conclusões: i) as vagas geradas no mercado formal da construção podem estar mais concentradas fora das grandes regiões metropolitanas do país, que são justamente o foco das necessidades de emprego e onde se concentram as maiores deficiências habitacionais; ii) paralelamente ao incremento do emprego pode estar havendo um aumento ainda maior da População Economicamente Ativa do setor, de modo que o aumento de postos de trabalho têm sido insuficientes para absorver todos os trabalhadores que procuram ocupação na atividade de construção.

II.5 – Recursos Aplicados

II.5.1 – Recursos do FGTS

A Execução Orçamentária do FGTS em 2004 mostra que, até a posição de 09/09/2004, do valor inicialmente orçado **de R\$ 5,050 bilhões** (incluindo os recursos do PAR e das Operações Especiais – Carta de Crédito) o agente operador (CAIXA) já emprestou **R\$ 3,451 bilhões** aos agentes financeiros, dos quais apenas **R\$ 1,865 bilhão** já foi alocado para os programas da área de Habitação Popular até o momento. Isto significa um percentual de apenas **37%** sobre o valor inicialmente orçado. Cabe ressaltar que em 2003 o orçamento do FGTS para a Habitação totalizou R\$ 3,357 bilhões, dos quais apenas 82% foram realizados no exercício. **(Quadro IV - Anexo)**

A análise das Contratações do Fundo em 2004 indica um valor total de empréstimos para a Habitação de aproximadamente **R\$ 2,021 bilhão** (excluídos deste saldo os recursos do PAR), correspondendo ao financiamento de **171.729** unidades, que beneficiaram uma população de **980,5 mil pessoas**, gerando **140.853** novos empregos. **(Quadro V - Anexo)**

Para a área de Saneamento, o orçamento final de 2004 foi em torno de **R\$ 2,332 bilhões**, divididos entre os programas FCP/SAN e Pró-Saneamento. Até a posição de 09/09/2004, **R\$ 1,639 bilhão** já havia sido alocado da Caixa para os agentes financeiros, através do Pró-Saneamento. Em 2004, as contratações na área de Saneamento até a posição de 09/09/2004 corresponderam a **25 unidades**, num valor de empréstimo de **R\$ 1,735 bilhão**, com geração de **338.096** empregos e **9,476 milhões** de pessoas beneficiadas.

No orçamento final de 2004, o programa Pró-Transporte – Setor Público (na área de Infra-Estrutura) foi contemplado com apenas R\$ 68,462 mil de recursos, que ainda não foram repassados para empréstimos junto aos agentes financeiros.

II.5.2 - Recursos da Poupança SBPE

O valor médio das aplicações habitacionais de janeiro a julho de 2004 foi de **R\$ 105,764 bilhões**, frente a um montante de R\$ 103,4 bilhões no mesmo período de 2003. Porém, deste total apenas **R\$ 39,3 bilhões** foram efetivamente direcionados para financiamentos imobiliários, correspondendo a um percentual médio em torno de **54%** das exigibilidades ditadas pela Lei 4.860/64. O restante dos recursos foram complementados com créditos junto ao FCVS, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Direitos de Créditos Diversos, Resolução 3.005, Operações da Faixa Especial e outros fundos. Na média, algo perto de R\$

129 bilhões deveriam ter sido aplicados na soma dos financiamentos ao mercado imobiliário. **(Quadro VI - Anexo)**

Os recursos da poupança do SBPE para a construção (que inclui materiais de construção, reforma e ampliação) e aquisição de imóveis registraram alta de **44,78%**, se comparado o acumulado até julho de 2004 com igual período de 2003. Foram aplicados cerca de **R\$ 1,595 bilhão** para a construção e aquisição de **32.174** unidades, contra aproximadamente R\$ 1,102 bilhão disponibilizado em 2003 para 19.062 unidades. Estes valores mais significativos sugerem que o total de recursos aplicados em 2004 será maior que no ano anterior, dando continuidade ao maior ritmo de financiamentos imobiliários que vem acontecendo desde agosto de 2003. Cabe destacar também o significativo crescimento das operações de financiamento voltadas para a construção, que aumentaram 60,88%. Este é um fato positivo, dado que é a construção de novas unidades que gera mais emprego e renda na economia. Contudo, proporcionalmente, a modalidade aquisição de imóveis continua recebendo mais volume de recursos disponibilizados como créditos imobiliários (cerca de 53%).

Tabela 4 - FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS CONCEDIDOS COM RECURSOS DO SBPE

Em R\$ 1

ANO/MES	CONSTRUÇÃO (*)		AQUISIÇÃO (**)		FINANC. IMOB. TOTAIS		
	VALOR	Nº DE UNID.	VALOR	Nº DE UNID.	VALOR	Nº DE UNID.	
2002	Total	594.682.885	10.317	1.174.703.843	18.615	1.769.386.728	28.932
2003	JAN	46.984.651	792	67.893.978	1.086	114.878.629	1.878
	FEV	59.430.833	1.473	85.824.810	1.368	145.255.643	2.841
	MAR	49.048.307	864	88.217.937	1.242	137.266.244	2.106
	ABR	68.401.957	1.410	80.548.511	1.389	148.950.468	2.799
	MAI	89.006.466	2.000	98.387.276	1.600	187.393.742	3.600
	JUN	48.666.786	924	99.486.058	1.603	148.152.844	2.527
	JUL	100.339.694	1.397	119.298.820	1.914	219.638.514	3.311
	AGO	79.407.579	1.495	140.680.095	1.991	220.087.674	3.486
	SET	38.475.971	752	121.172.348	1.851	159.648.319	2.603
	OUT	91.633.934	1.216	110.143.945	1.835	201.777.879	3.051
	NOV	152.757.192	2.693	119.236.425	1.852	271.993.617	4.545
	DEZ	141.129.661	1.781	121.498.173	1.952	262.627.834	3.733
	Total	965.283.031	16.797	1.252.388.376	19.683	2.217.671.407	36.480
2004	JAN	45.706.378	729	126.750.679	1.721	172.457.057	2.450
	FEV	76.305.383	1.303	91.543.298	1.441	167.848.681	2.744
	MAR	88.401.868	3.024	123.857.101	3.046	212.258.969	6.070
	ABR	152.505.826	2.258	130.548.099	5.963	283.053.925	8.221
	MAI	98.276.190	2.345	116.015.907	1.869	214.292.097	4.214
	JUN	136.213.618	2.022	130.385.628	2.072	266.599.246	4.094
	JUL	145.682.374	2.332	132.619.907	2.049	278.302.281	4.381
	Total	743.091.637	14.013	851.720.619	18.161	1.594.812.256	32.174

FONTE: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH - SBPE) - DINOR/DECAD/DIHAB.

(*) A partir de Jan/98, inclui Materiais de Construção, Reforma e Ampliação.

(**) Imóveis residenciais e comerciais.

II.6 – Mercado Imobiliário

A análise do mercado imobiliário nos 7 primeiros meses de 2004 indica aumento no volume de vendas em 5 das 7 capitais pesquisadas: Belo Horizonte, São Paulo, Porto Alegre, Goiânia e Maceió. O movimento inverso na comercialização de novas unidades ocorreu apenas na Grande Recife e em Fortaleza. Na média das 7 capitais as vendas cresceram em torno de 17%. Este resultado, porém, é pouco significativo tendo-se em vista a baixa base de comparação no início de 2003, que foi um período de muitas incertezas, fraco desempenho da economia e particularmente desastroso para o setor imobiliário. Além disto,

o incremento nas unidades vendidas está mais concentrado no 2º trimestre, especialmente nos meses de maio a julho últimos.

Tabela 5 - INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

ANO	BELO HORIZONTE	SAO PAULO	PORTO ALEGRE	GRANDE RECIFE	GOIANIA	FORTALEZA	MACEIO	TOTAL BRASIL
Unidades Vendidas (Resid./Aptº) - Acumuladas no Ano								
2002	2.431	14.732	2.078	3.566	2.330	1.684	510	27.331
2003	1.910	13.557	1.601	2.380	3.309	1.649	461	24.867
(*)								
2003	1.092	8.033	890	1.445	1.644	839	235	14.178
2004	1.213	10.251	996	1.145	1.723	787	410	16.525
Unidades Ofertadas (Resid./Aptº) - Médias no Ano								
2002	2.291	14.747	2.684	4.394	3.033	3.133	501	30.783
2003	2.239	15.650	2.998	4.718	6.353	2.326	434	34.718
(*)								
2003	2.116	14.824	2.790	4.641	3.794	2.214	421	30.800
2004	2.261	19.780	3.501	4.924	4.548	2.514	470	37.998
Unidades Lançadas (Resid./Aptº) - Acumuladas no Ano								
2002	1.584	22.051	2.681	3.513	2.381	1.414		33.624
2003	2.160	26.169	1.828	2.328	5.523	1.698	494	40.200
(*)								
2003	1.372	14.853	1.005	1.283	2.665	927	346	22.451
2004	1.009	9.774	1.238	899	931	435	447	14.733
Velocidade de Vendas (Resid./Aptº) - Média no Ano - Em %								
2002	8,01	8,37	6,50	6,43	6,85	4,96	8,88	7,85
2003	6,62	7,10	4,47	4,10	5,89	5,31	8,43	6,62
(*)								
2003	6,80	7,71	4,57	4,23	5,82	4,70	7,99	6,96
2004	7,11	6,87	4,03	3,43	4,82	3,71	11,73	6,54

Fonte: IPEAD/UFGM, Secovi/SP, Sinduscon/RS, FIEC/DECON, ADEMI/GO, FIEPE, CEE - Sinduscon-AL e BD/CBIC.

Elaboração: BANCO DE DADOS CBIC.

(*) Dados relativos ao período de Janeiro a Julho.

Na verdade, uma performance pouco satisfatória das vendas imobiliárias já era esperada nesse início de ano, devido à brutal queda de renda do trabalhador em 2003 (quase 15%). Há indícios de recuperação no nível de renda média do trabalhador, mas estes são até agora pouco convincentes para o consumidor final, que ainda não sentiu no bolso qualquer melhora do panorama econômico nacional. Destacam-se também as altas taxas de juros, o elevado custo dos financiamentos que ainda prevalecem para o mutuário final, um cenário doméstico que só agora dá sinais mais evidentes de crescimento contínuo e o temor do desemprego, que funcionam como fatores inibidores da decisão de compra de imóveis, pelas incertezas associadas ao longo prazo.

Como consequência do fraco ritmo das vendas, os construtores não têm conseguido desovar a contento os estoques. Para as 7 capitais pesquisadas, o montante médio de unidades ofertadas para comercialização está num patamar bem superior ao do mesmo período do ano passado, representando um crescimento aproximado de 23,4% no volume de unidades disponíveis para venda.

A velocidade de vendas caiu em 5 capitais, com exceção de Belo Horizonte e Maceió. Assim, o indicador médio da velocidade de vendas no Brasil (VVBR), que apura o percentual de vendas sobre o nível de ofertas para o conjunto de 7 capitais pesquisadas, caiu 5,94% no acumulado até julho de 2004 sobre igual período de 2003. A VVBR passou de 6,96%, na média dos 7 primeiros meses de 2003, para um patamar ainda mais baixo (6,54%) em igual período do ano corrente.

Por outro lado, para o conjunto das 7 capitais que compõem a pesquisa, houve queda de **34,4%** no número de unidades residenciais (apartamentos) lançadas em 2004 relativamente a 2003, indicando um ritmo bem menos dinâmico das atividades de produção imobiliária neste período e fraco movimento de novos negócios. As medidas que foram recentemente adotadas para incrementar o volume de créditos disponíveis para o financiamento imobiliário ainda não estão repercutidas no desempenho do mercado imobiliário no período analisado, mas certamente contribuirão para melhorar a produção do segmento no próximo semestre.

II. 7 - Evolução dos Custos de Construção

De janeiro a agosto de 2004, o CUB Médio Brasil acumulou elevação de **6,08%**. O valor médio registrado pelo indicador setorial da CBIC no período foi de **R\$ 744,01** por m² de construção, sendo que o componente materiais participou com 49% deste valor e acumulou alta de 6,03%, enquanto os itens da mão-de-obra participaram com 51% e subiram 6,14% no período.

Em igual período, os custos do setor medidos pelo INCC - FGV registram alta de 7,77%, sendo que a mão-de-obra variou 5,64% e os itens de materiais e serviços foram reajustados em 9,73%. Também pelo SINAPI, calculado pelo IBGE, o custo da construção até agosto último registrou alta de 7,07%. Assim, na comparação com a evolução dos principais índices de preços, os custos setoriais têm se situado na linha do nível de inflação média do período.

Tabela 6 - PREÇOS DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO - VALOR MÉDIO BRASIL (EM R\$)
Janeiro a Agosto de 2004

MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	Var.% acum.	Var.% acum. real*
	Jan-Ago/2004	Jan-Ago/2005
AÇO CA 50A D=12,5 mm -kg	22,07	16,10
TIJOLO 8 FUIROS (10x20x20 cm) -un	9,46	4,11
BASCULHANTE DE FERRO CHAPA DOBRADA (60x100cm) -m2	11,29	5,85
FORRAÇÃO 4mm -m2	12,67	7,16
TÁBUA CORRIDA OU ASSOALHO MADEIRA (2,00x0,15) -m2	12,45	6,95
DOBRADIÇA FERRO CROMADO 7,62x6,35cm (3"x2 1/2")-un	13,40	7,85
EMULSÃO ASFÁLTICA /ELASTÔMERO -kg	8,76	3,44
FIO TERMOPLÁSTICO ÁREA=1,5mm2 -m	29,73	23,38
TUBO PVC ROSCA ÁGUA D=1,90cm (3/4") -m	11,47	6,02
TUBO PVC ESGOTO D=100mm -m	11,14	5,71
VALOR DO CUB MÉDIO BRASIL	6,08	0,90

FONTE: SINDUSCON'S ESTADUAIS

(*) Em relação ao IPCA-IBGE.

VALOR MÉDIO BRASIL CORRESPONDE À MÉDIA ARITIMÉTICA SIMPLES DOS PREÇOS PRATICADOS NOS ESTADOS DO BRASIL QUE PARTICIPAM DA PESQUISA MENSAL DO CUB.

Porém, alguns materiais registram variações reais (deflacionadas pelo IPCA-IBGE) significativas e bastante preocupantes, tendo em vista a participação destes itens na composição dos custos de construção. No acumulado até agosto, verifica-se que pelo menos 10 itens básicos da construção variaram acima da inflação oficial do país (que registrou alta de 5,14%), de forma generalizada em todo o território nacional. Os materiais com reajustes mais abusivos foram o aço, dobradiça em ferro, basculante de ferro, forração,

tábua corrida, tubo PVC, fio termoplástico, dentre outros, que são materiais representativos na composição do custo unitário básico de construção.

Dado o baixo desempenho das atividades de construção e a demanda interna por materiais de construção ainda fraca, os reajustes apurados não se justificam. O setor de construção civil tem represado estes aumentos de custo, sem repassá-los para o consumidor final, redundando em preços dos imóveis defasados e margens de lucro bem estreitas para as construtoras. Este resultado tem servido para agravar ainda mais a crise recessiva que a construção civil vem enfrentando, pelo menos, nos últimos 3 anos, com sucessivas quedas em sua produção nacional.

II. 8 - Obras Públicas

Os dados do BNDES indicam um desembolso acumulado até junho de 2004 de R\$ 554 milhões para o setor da construção e de R\$ 4,317 bilhões para o setor de infra-estrutura. Isto equivale a menos de 30% do desembolso total do banco no período, embora represente um aumento significativo na aplicação de recursos ao longo do ano.

Tabela 7 - Desembolso Setorial do Sistema BNDES

(R\$ Milhões)

Mês - Ano	Setor		Total BNDES	Variação % Ano Construção	Variação % Ano Infra-Estrutura	Participação % da Construção no Sistema BNDES
	Construção	Infra-Estrutura				
set/03	702	7.293	22.211	8	(23)	3,16
out/03	-	-	-	-	-	-
nov/03	433	4.390	28.556	124	(43)	1,52
dez/03	807	8.184	33.089	6	18	2,44
jan/04	29	332	2.147	33	58	1,35
fev/04	328	1.048	5.153	394	20	6,37
mar/04	391	1.878	8.497	277	31	4,60
abr/04	478	2.462	11.027	225	35	4,33
mai/04	510	3.074	12.718	171	30	4,01
jun/04	554	4.317	16.286	81	39	3,40

Fonte: Boletim de Desempenho do BNDES (AP/DEORÇ)

Elaboração: Banco de Dados - CBIC

(-) Dados não disponíveis.

Segundo dados da ANEOR – Associação Nacional das Empresas de Obras Rodoviárias, no âmbito do Governo Federal (DNIT), as ações ocorridas em 2004 restringiram-se a quitar restos a pagar de exercícios anteriores (2002 e 2003). Foram realizados pagamentos de **R\$ 252,994 milhões** referentes ao ano de 2002 e **R\$ 430,704 milhões** ao de 2003. Só agora em setembro corrente é que as liquidações de pendências relativas ao atual exercício começam a acontecer. Os pagamentos do exercício de 2004 somam até o momento apenas **R\$ 60,041 milhões**, sem ter havido novas contratações ou licitações de novos trechos. Por outro lado, tem-se a continuidade do processo licitatório do Corredor Mercosul (Florianópolis a Osório) e a retomada de obras de exercícios anteriores que estavam paralisadas.

O próximo ano é que acena com perspectivas um pouco mais animadoras, pois o orçamento do Executivo para o Legislativo está estimado em R\$ 5,0 bilhões para a área de transporte. Além disso, o setor também aposta na rápida implementação das Parcerias Público-Privadas, como forma de juntar esforços e recursos para a consecução de projetos nas áreas de transporte e saneamento. Mas, esta solução deve estar atrelada a aperfeiçoamentos necessários nos marcos regulatórios e legal que envolvem o modelo de gestão desses setores.

II. 9 - Perspectivas de Curto Prazo

O início da expansão econômica em curso tende a impulsionar a construção civil mais à frente. Aos poucos, o aumento do PIB vai estimulando a demanda interna, criando condições para a recuperação do consumo e do crédito, da renda familiar, do emprego e abrindo espaço para o retorno dos investimentos produtivos, que, sem dúvida, refletirão positivamente no setor construtor.

Segundo as últimas previsões do IPEA, o crescimento da construção civil em 2004 deve ficar em **4,0%**, bem abaixo da expectativa do início do ano (que era de **6,2%**). Este percentual é pouco diante da base de comparação fraca em 2003 mas, pelo menos, sinaliza inflexão na trajetória cadente do setor nos últimos anos, com expectativas de que em 2005 o setor alcance patamares maiores do que os 5,0% de expansão em seu PIB atualmente previstos.

Com as recentes medidas de incentivos tributários para a poupança de longo prazo, abre-se espaço para a elevação da poupança privada, o que tende a favorecer os investimentos no setor de construção. Além disto, a aprovação da Lei 10.931 de 02/08/2004 abre possibilidades de realmente dinamizar o financiamento imobiliário no país. Esta nova lei aprimorou instrumentos jurídicos importantes, tais como as Letras e Cédulas de Crédito Imobiliário - que são papéis facilitadores do crédito, além do Patrimônio de Afetação, do pagamento do incontroverso e outros parâmetros importantes para os financiamentos imobiliários (a exemplo da alienação fiduciária aplicada em imóveis), que permitirão uma maior circulação dos recursos entre os agentes envolvidos nos negócios imobiliários, no tocante aos compradores e investidores, estimulando o setor privado a participar deste mercado.

Belo Horizonte, 04 de outubro de 2004.

ANEXO

QUADRO I

Taxa de Crescimento Real acumulada ao longo do ano (%)

Setor de Atividade	2003-I	2003-II	2003-III	2003-IV	2004-I	2004-II
PIB (a preços de mercado)	1,9	0,4	(0,3)	(0,2)	2,7	4,2
Valor Adicionado Bruto pb	2,0	0,6	0,0	0,0	2,5	3,9
* Agropecuária	10,6	8,8	5,1	5,0	6,4	5,7
* Indústria	3,3	(0,2)	(0,7)	(1,0)	2,9	4,7
- Extrativa Mineral	4,2	1,8	2,1	2,8	(3,9)	(2,9)
- Transformação	3,9	1,0	0,7	0,7	6,0	7,3
- Construção	(0,9)	(6,0)	(7,7)	(8,6)	(2,3)	2,0
* Serviços	0,2	0,0	(0,3)	(0,1)	1,2	2,8
- Comércio	(0,2)	(2,0)	(3,4)	(2,6)	5,1	7,6
- Transporte	(4,0)	(2,3)	(1,6)	(0,8)	7,4	6,9
- Comunicações	2,4	2,7	1,4	0,1	(1,9)	(1,0)

Fonte: IBGE - Contas Nacionais Trimestrais - Agosto de 2004.

Elaboração: Banco de Dados da CBIC.

QUADRO II
Indicadores Econômicos

Utilização média da capacidade instalada - FGV^{1/}

Discriminação	Mínimo desde 1990	Máximo desde 1990	2003				2004		
			Jan	Abr	Jul	Out	Jan	Abr	Jul
Indústria de transformação	Abr 1990	Abr 1995	79,2	80,7	80,4	81,6	80,8	81,9	84,2
Setores									
Bens de consumo	Abr 1990	Out 1995	74,6	77,6	75,3	77,1	75,1	75,7	80,4
Bens de capital	Abr 1990	Out 1997	70,3	71,9	71,2	77,5	75,1	79,1	81,9
Material de construção	Abr 1990	Jan 2001	79,8	78,6	78,7	78,4	80,5	81,9	80,8
Bens de consumo intermediário	Abr 1990	Out 1996	85,8	86,0	86,3	86,3	85,7	87,2	86,9
Gêneros industriais									
Minerais não-metálicos	Abr 1990	Abr 1995	81,8	81,4	79,1	79,6	78,8	79,8	79,1
Metalurgia	Abr 1990	Jul 1997	89,3	89,4	89,5	90,1	90,4	89,8	92,2
Mecânica	Jan 1992	Abr 2001	82,8	83,8	78,1	83,8	83,4	84,8	85,3
Material elétrico e de comunicações	Jan 2003	Abr 1997	55,3	64,5	68,5	73,6	71,4	75,3	79,2
Material de transporte	Abr 1990	Out 1997	75,5	75,0	72,8	72,9	73,4	74,5	75,7
Madeira	Jan 1991	Jul 1999	82,8	80,6	86,7	85,3	85,4	86,8	87,8
Mobiliário	Abr 1990	Abr 1995	73,6	69,8	69,5	73,6	78,0	80,8	83,4
Papel e papelão	Abr 1990	Abr 1995	94,3	91,2	91,8	93,7	92,6	92,0	94,7
Borracha	Abr 1990	Abr 1995	83,9	89,9	89,2	89,7	90,4	90,8	93,2
Couros e peles	Jan 1996	Abr 2000	81,1	80,2	78,0	79,0	76,8	80,3	79,4
Química	Abr 1990	Out 1996	84,7	83,6	84,2	84,6	84,0	84,1	83,5
Produtos farmac. e veterinários	Jan 2002	Jul 1997	63,7	76,3	58,6	65,8	58,8	62,3	62,2
Perfum. sabões e velas	Abr 1990	Abr 2004	73,9	77,7	71,3	70,5	80,8	94,4	91,7
Matérias plásticas	Jan 1991	Abr 1995	82,8	79,5	76,4	79,5	84,6	84,9	83,8
Têxtil	Jan 1992	Jan 2003	90,9	84,0	85,2	88,8	84,4	89,4	90,3
Vestuário, calçados e artigos de tecido	Jan 1992	Jul 2000	85,5	82,0	77,1	79,0	79,5	83,1	82,8
Produtos alimentares	Abr 1990	Jul 2004	75,5	81,3	86,8	87,7	78,0	79,5	88,5
Bebidas	Out 2000	Jan 1991	71,4	61,9	52,5	72,8	72,0	65,3	68,0
Fumo	Out 2000	Jul 1993	53,6	80,9	73,1	52,5	52,7	71,8	65,9
Editorial e gráfica	Jul 1992	Out 1995	79,5	75,8	74,5	75,2	82,7	77,9	76,2
Diversas	Jan 1992	Out 2002	83,0	82,9	75,8	82,5	62,1	78,1	80,0

Fonte: FGV

^{1/} Porcentagem da capacidade máxima operacional utilizada no mês. O complemento de 100 representa o nível médio de ociosidade.

QUADRO III
Indicadores Econômicos
Total dos rendimentos das pessoas ocupadas^{1/}

Período	Pessoal ocupado (em mil pessoas)	Massa salarial (em milhões de R\$)	Remuneração média (em US\$ ^{2/})	Total dos rendimentos (em milhões de US\$)
2003				
Jan	18.249,00	16.591,40	264,42	4.825,39
Fev	18.225,00	16.213,97	247,76	4.515,48
Mar	18.244,00	16.442,94	261,48	4.770,37
Abr	18.256,00	16.221,01	284,91	5.201,26
Mai	18.328,00	16.449,87	303,66	5.565,39
Jun	18.347,00	16.226,35	306,75	5.627,89
Jul	18.337,00	16.449,17	311,49	5.711,86
Ago	18.478,00	16.335,75	294,44	5.440,64
Set	18.704,00	16.486,88	301,58	5.640,70
Out	18.634,00	16.588,96	311,11	5.797,29
Nov	18.845,00	17.315,86	315,64	5.948,31
Dez	18.891,00	20.156,94	364,76	6.890,66
2004				
Jan	18.503,00	16.937,08	320,98	5.939,01
Fev	18.507,00	17.228,51	317,69	5.879,41
Mar	18.588,00	17.241,52	319,25	5.934,19
Abr	18.717,00	17.292,87	317,93	5.950,75
Mai	18.865,00	17.829,42	304,83	5.750,68
Jun	18.945,00	18.169,49	306,50	5.806,62
Jul	19.124,00	18.176,49	312,98	5.985,45
% mês	0,94	0,04	2,12	3,08
% mês ano ant.	4,29	10,50	0,48	4,79
% mês(-1) ano ant.	3,26	11,98	(0,08)	3,18
% mês(-2) ano ant.	2,93	8,39	0,39	3,33
% ano ^{3/}	2,55	7,23	11,09	13,88
% 12 meses	3,06	5,46	14,00	17,46

Fonte: IBGE

1/ Regiões metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre.

2/ Obtida pela relação entre o rendimento médio nominal das pessoas ocupadas (incluem-se 13º salário, participação nos lucros e outros tipos de gratificação) e taxa de câmbio segmento livre (média de período - venda).

3/ Refere-se à variação da média do indicador em relação a igual período do ano anterior.

**DESEMPENHO DA CONSTRUÇÃO CIVIL 18
E DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2004**

QUADRO IV

**Execução Orçamentária S - Agente Operador
Unidade da Federação: Todas
Todas as Áreas e Todos os Programas**

Valores em R\$ 1.000,00

Ano	Área	Programa	Agente Operador					Agente Financeiro				
			Orçamento Original (a)	Orçamento Final (b)	Em prestação aos Agentes Financeiros (c)	% Em prestado (d = c / b)	Saldo (e = b - c)	Realizado (f)	% Realizado (g = f / c)	Saldo a Contratar (h = c - f)	% A Contratar (i = h / c)	% Realizado sobre Orçamento Final (j = f / b)
2004	Habitação	Apoio à Produção	360.000	360.000	0	0	360.000	0	0	0	0	0
	Habitação	Carta de Crédito - Associativa COHAB	360.360	191.276	75.251	39,34	116.025	48.118	63,94	27.133	36,06	25,16
	Habitação	Carta de Crédito - Associativa Entidades	875.160	730.716	489.085	66,93	241.632	207.114	42,35	281.970	57,65	28,34
	Habitação	Carta de Crédito - Individual	1.338.480	1.652.008	1.461.766	88,48	190.242	1.343.702	91,92	118.064	8,08	81,34
	Habitação	PAR - Progr.de Amendamento Residencial	1.000.000	1.000.000	854.600	85,46	145.400	87.467	10,23	767.133	89,77	8,75
	Habitação	Pró-Moradia	666.000	666.000	249.891	37,52	416.109	178.716	71,52	71.175	28,48	26,83
	Operações Especiais	Op. Especiais - Carta Créd. Associativa	200.000	200.000	134.800	67,4	65.200	50.154	37,21	84.646	62,79	25,08
	Operações Especiais	Op. Especiais - Carta Créd. Individual	250.000	250.000	185.200	74,08	64.800	96.213	51,95	88.987	48,05	38,49
TOTAL HABITAÇÃO			5.050.000	5.050.000	3.450.593	68,33	1.599.407	1.865.117	54,05%	1.439.108	41,71%	36,93%
	Infra-Estrutura	Pró-Comunidade	133.333	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Infra-Estrutura	Pró-Transporte - Setor Público	600.000	68.462	0	0	68.462	0	0	0	0	0
TOTAL INFRA-ESTRUTURA			733.333	68.462	0	0	68.462	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
	Saneamento	FCP / SAN	360.000	360.000	0	0	360.000	0	0	0	0	0
	Saneamento	Pró-Saneamento	1.306.667	1.971.538	1.743.379	88,43	228.159	1.639.186	94,02	104.193	5,98	83,14
TOTAL SANEAMENTO			1.666.667	2.331.538	1.743.379	74,77	588.159	1.639.186	94,02%	104.193	5,98%	70,30%
TOTAL DAS ÁREAS			7.450.000	7.450.000	5.193.971	69,72	2.256.029	3.504.303	67,47%	1.543.301	29,71%	47,04%

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Posição da Base: 2004/09

Economista Luciene Pires Teixeira

**DESEMPENHO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
E DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2004**

QUADRO V
Contratações do FGTS por Município
Todos os programas e áreas - Total Brasil - 2004

Ano	Área	Programa	Linha de Crédito	Modalidade	Q de Operações	Valor do Empréstimo (R\$)	Número de Unidades	Empregos Gerados	População Beneficiada
2004	HABITACAO	Carta de Crédito - Associativa COHAB		PRODUCAO DE UNIDADES HABITACIONAIS	290	49.523.204	17.914	14.982	72.634
	HABITACAO	Carta de Crédito - Associativa Entidades		COMPLEMENTACAO DE DEMANDA	12	2.942.142	555	272	2.250
	HABITACAO	Carta de Crédito - Associativa Entidades		PRODUCAO DE LOTES URBANIZADOS	2	370.528	9	121	36
	HABITACAO	Carta de Crédito - Associativa Entidades		PRODUCAO DE UNIDADES HABITACIONAIS	411	203.990.141	6.606	43.425	26.685
	HABITACAO	Carta de Crédito - Individual			1	12.500	1	0	4
	HABITACAO	Carta de Crédito - Individual		Ampliação	130	2.300.168	130	577	520
	HABITACAO	Carta de Crédito - Individual		Aquisição de terreno e construção	1.383	37.480.158	1.383	4.520	5.532
	HABITACAO	Carta de Crédito - Individual		Cesta de material de construção	74.177	325.728.614	74.177	17.470	297.435
	HABITACAO	Carta de Crédito - Individual		Construção	2.229	51.195.608	2.229	9.781	8.916
	HABITACAO	Carta de Crédito - Individual		In óvel novo	19.633	400.156.084	19.633	0	78.784
	HABITACAO	Carta de Crédito - Individual		In óvel usado	28.175	574.164.258	28.175	0	112.750
	HABITACAO	Carta de Crédito - Individual		Lotes urbanizados	2.179	18.749.907	2.179	0	8.716
	HABITACAO	Carta de Crédito - Individual		Término de construção	8	146.484	8	36	32
	HABITACAO	Op.Especiais - Carta Créd. Individual	FGTS - Operações Especiais	Aquisição de terreno e construção	25	1.172.531	25	178	100
	HABITACAO	Op.Especiais - Carta Créd. Individual	FGTS - Operações Especiais	Construção	95	3.096.108	95	686	380
	HABITACAO	Op.Especiais - Carta Créd. Individual	FGTS - Operações Especiais	In óvel novo	523	25.712.754	523	0	2.092
	HABITACAO	Pró-Moradia		HABITACAO - PRODUCAO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS	20	103.770.250	11.008	11.526	85.736
	HABITACAO	Pró-Moradia		SITUACAO DE EMERGENCIA / CALAMIDADE PUBLICA	4	41.456.260	425	4.956	36.848
	HABITACAO	Pró-Moradia		URBANIZACAO DE AREAS	33	128.585.060	5.298	14.834	110.363
	OPER. ESPECIAIS	Op.Especiais - Carta Créd. Associativa		CCFGTS - OPERACOES ESPECIAIS	213	50.153.754	1.356	17.489	130.703
TOTAL HABITACAO					129.543	2.020.706.512	171.729	140.853	980.516
	SANEAMENTO	FCP/SAN-FGTS		SERVICIOS COLETA E/OU TRAT.RESID.SOLDOS	1	5.699.159	0	1.223	34.279
	SANEAMENTO	Pró-Saneamento		DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL	8	43.342.016	1	7.886	221.071
	SANEAMENTO	Pró-Saneamento		PLANOS,PROJETOS E PESQUISAS	4	4.986.162	0	943	26.460
	SANEAMENTO	Pró-Saneamento		SANEAMENTO INTEGRADO - PROSANEAR	10	19.120.052	0	3.415	95.833
	SANEAMENTO	Pró-Saneamento		SERVICIOS COLETA E/OU TRAT.RESID.SOLDOS	5	4.704.475	0	985	27.679
	SANEAMENTO	Pró-Saneamento		SETEMA DE ABASTECIMENTO DE AGUA	66	645.368.316	5	122.534	3.434.150
	SANEAMENTO	Pró-Saneamento		SETEMA DE DRENAGEM	9	167.454.906	0	34.999	980.741
	SANEAMENTO	Pró-Saneamento		SETEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTO	118	843.931.564	19	166.111	4.655.851
TOTAL SANEAMENTO					221	1.734.606.650	25	338.096	9.476.064
TOTAL DAS ÁREAS					129.764	3.755.313.162	171.754	478.949	10.456.580

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Posição da Base: 2004/09

Os dados referentes a População Beneficiada e Empregos Gerados são estimados a partir de fórmulas fornecidas pelo Gestor das Aplicações (CAIXA).

**DESEMPENHO DA CONSTRUÇÃO CIVIL 20
E DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2004**

QUADRO VI

**DIRECIONAME CURSOS - SBPE
- 1994 a 2004**

R\$ milhões

ANO / MÊS	Usos								Compuls. BACEN	Total Usos		
	Aplicações Habitacionais											
	Financiam. Habitac.(1)	Financ. Imob. a Tx Merc. (2)	Créditos junto ao FCVS	FCVS Arts. 2 e 3 Res. 3005(3)	Letras e Ced. Hip. Adq.	Fundos e Outros (4)	Total					
2000 DEZ	36.839	307	48.195	-	3.004	3.595	91.941	12.754	104.695	36.839	36.839	
2001 DEZ	30.746	333	43.997	-	2.693	5.679	83.448	14.035	97.484	30.746	30.746	
2002 DEZ	20.718	12.088	28.878	34.691	618	5.698	102.692	22.414	125.106	20.718	32.806	
2003 DEZ	24.910	12.874	30.996	33.670	795	2.145	105.389	22.938	128.328	24.910	37.784	
2004 JAN	25.169	12.861	30.695	33.459	785	2.163	105.134	23.065	128.199	25.169	38.030	
FEV	25.344	12.915	30.694	33.271	779	2.160	105.162	23.013	128.176	25.344	38.259	
MAR	25.368	12.701	31.275	32.963	728	2.187	105.223	22.925	128.148	25.368	38.069	
ABR	26.346	13.024	31.275	32.358	694	2.157	105.855	23.033	128.888	26.346	39.371	
MAI	26.811	12.991	31.782	31.685	732	2.164	106.164	23.072	129.237	26.811	39.802	
JUN	27.226	13.394	31.439	31.009	737	2.137	105.941	23.558	129.499	27.226	40.620	
JUL	27.632	13.271	32.745	30.332	726	2.167	106.872	23.956	130.828	27.632	40.902	

R\$ milhões

ANO / MÊS	Fontes				Valor do Hiato		/ EXIGIB. %		/ EXIGIB. %
	Recursos Poupança (5)	Repasses, Refin., Fundos e Prog. Sociais	Letras e Ced. Hip. Emitidas	Total					
	2000 DEZ	91.443	262	11.135						102.840	(1.855)	51.005	72,23%	56.163	65,59%
2001 DEZ	97.147	1.464	12.660	111.270	13.786	52.546	58,51%	57.563	53,41%
2002 DEZ	112.423	4.572	10.623	127.619	2.513	53.288	38,88%	66.610	49,25%
2003 DEZ	115.258	6.967	13.466	135.691	7.363	57.804	43,09%	72.256	52,29%
2004 JAN	115.306	7.246	13.645	136.197	7.998	57.913	43,46%	72.391	52,53%
FEV	115.632	7.363	14.025	137.021	8.845	58.048	43,66%	72.560	52,73%
MAR	115.016	7.298	13.775	136.089	7.941	58.175	43,61%	72.718	52,35%
ABR	115.227	7.714	13.768	136.709	7.821	58.337	45,16%	72.921	53,99%
MAI	117.209	7.922	14.032	139.163	9.926	58.532	45,81%	73.165	54,40%
JUN	118.593	8.104	14.224	140.921	11.422	58.879	46,24%	73.599	55,19%
JUL	119.530	8.331	14.228	142.090	11.261	59.214	46,66%	74.018	55,26%

Fonte: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH - SBPE) - DINOR/DECAD/DIHAB.

ELABORAÇÃO: BANCO DE DADOS DA CBIC.

- (1) Financiamentos habitacionais para aquisição, produção, desemb. futuros, financ. compromissados, aquisição mat. construção e cartas de crédito formalizadas;
 (2) Financiamentos para aquisição, constr. e reforma de imóveis comerciais e residenciais; produção de imóveis comerciais e residenciais; desemb. futuros; financ. compromissados para imóveis comerciais e residenciais; aquisição de material para construção e cartas de crédito concedidas;
 (3) Créditos do FGVS utilizados, permutados ou alienados - saldos dos financiamentos negociados no âmbito do PROER;
 (4) Inclui imóveis Hab. SFH recebidos, FABRE, FESTA, Lei 8.004, operações faixa especial, direitos creditórios imóveis resid., certificados de recebíveis imobiliários, títulos de Cias. Hipotecárias e/ou Securitizadoras, imóveis recebidos em liquidação de financiamentos habitacionais;
 (5) Informações provenientes das instituições (Regime de Caixa).
 (-) Dado não disponível.