

# **CBIC**

Câmara Brasileira da Indústria da Construção

## **DESEMPENHO DA ECONOMIA NACIONAL E DO SETOR DA CONSTRUÇÃO EM 2008 E PERSPECTIVAS PARA 2009**

**BD / CBIC** – BANCO DE DADOS DA CÂMARA BRASILEIRA  
DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

**BRASÍLIA  
DEZEMBRO DE 2008**

**PRESIDENTE DA CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO**

**Engº PAULO SAFADY SIMÃO**

**PRESIDENTE DO BANCO DE DADOS DA CBIC**

**Engº EDUARDO KUPERMAN**

**COORDENAÇÃO**

**Econ. DANIEL ÍTALO RICHARD FURLETTI**

**ELABORAÇÃO**

**Coordenação: Econ. Daniel Ítalo Richard Furletti**

**Econ. Luís Fernando Melo Mendes**

**Econ. Ieda Vasconcelos**

**Colaboração – Econ. Luciano Teixeira Cordeiro**

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO: CENÁRIO CONJUNTURAL.....	4
CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL.....	6
CENÁRIO ECONÔMICO DA CONSTRUÇÃO.....	11
<i>EMPREGO</i> .....	13
<i>CUSTOS DO SETOR</i> .....	15
MERCADO IMOBILIÁRIO.....	18
<i>SEGMENTO DE MERCADO</i> .....	18
<i>SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL</i> .....	21
MEDIDAS PREVENTIVAS ADOTADAS PARA ENFRENTAR "A CRISE" ....	24
INFRA ESTRUTURA.....	26
<i>PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO - PAC</i> .....	28
<i>ESTATAIS</i> .....	29
PERSPECTIVAS PARA 2009 E CONCLUSÕES .....	30

## **INTRODUÇÃO: CENÁRIO CONJUNTURAL**

O ano 2008, a despeito do cenário externo mais conturbado a partir do final do 3º trimestre, e os seus reflexos na economia nacional, consolidará os bons resultados já percebidos no país no ano anterior, refletindo a maturidade das decisões de política econômica. Tais políticas reduziram a vulnerabilidade macroeconômica, estabilizando os preços, e permitindo que em um ambiente de maior previsibilidade, os agentes econômicos voltassem a atuar, vislumbrando horizontes de prazos mais longos.

As projeções sinalizam que a economia brasileira deverá crescer cerca de 5,0%, evidenciando um crescimento ainda vigoroso da atividade econômica, em que pese o agravamento da crise econômica mundial. Este resultado pode ser atribuído, basicamente, ao maior dinamismo da demanda interna e a redução da participação da demanda externa no crescimento do produto brasileiro.

É importante verificar que, até o momento, os dados macroeconômicos nacionais ainda não mostram um impacto muito severo e desestabilizante da crise internacional sobre a economia brasileira. É claro que o Brasil não é uma ilha de prosperidade, e os reflexos na economia real existem, como, por exemplo, a redução da produção industrial observada no mês de outubro. Além disso, a percepção de uma desaceleração do ritmo das atividades econômicas em 2009, também ditam o impacto da turbulência financeira internacional na economia real do país.

Particularmente o setor da construção, que tem seus projetos essencialmente no país (seja na erradicação do déficit habitacional ou na solução dos gargalos da infra-estrutura nacional), será impactado na proporção que se fizer sentir a crise no poder de compra do consumidor brasileiro e na capacidade de realização dos investimentos (públicos e privados). Até o momento as expectativas para o setor ainda permanecem favoráveis. Destaca-se que, enquanto os países desenvolvidos assistem a uma recessão, quiçá uma depressão, o Brasil vivenciará uma gradativa desaceleração do seu crescimento com números ainda positivos

Projeções realizadas pelo Fundo Monetário Internacional (FMI), indicam que o Brasil registrará um crescimento de 3% em 2009, enquanto as economias desenvolvidas amargarão uma dolorosa queda de 0,3%.

Internamente, a forte expansão do investimento e do consumo das famílias, compatíveis com a elevação do nível de emprego, da renda e do crédito permanecem como grandes propulsores do crescimento da economia. Cabe destacar especialmente os impactos positivos do incremento das atividades do setor da construção civil.

**PROJEÇÕES FMI PARA ECONOMIA MUNDIAL**  
**Taxas de crescimento anual - %**

	Projeções			
	2006	2007	2008 (*)	2009 (*)
<b>Mundo</b>	<b>5,1</b>	<b>5,0</b>	<b>3,7</b>	<b>2,2</b>
<b>Economias avançadas</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,3</b>
Estados Unidos	2,8	2,0	1,4	-0,7
Alemanha	3,0	2,5	1,7	-0,8
França	2,2	2,2	0,8	-0,5
Itália	1,8	1,5	-0,2	-0,6
Espanha	3,9	3,7	1,4	-0,7
Japão	2,4	2,1	0,5	-0,2
Canadá	3,1	2,7	0,6	0,3
<b>Economias emergentes</b>	<b>7,9</b>	<b>8,0</b>	<b>6,6</b>	<b>5,1</b>
África	6,1	6,1	5,2	4,7
Rússia	7,4	8,1	6,8	3,5
China	11,6	11,9	9,7	8,5
Índia	9,8	9,3	7,8	6,3
<b>Brasil</b>	<b>3,8</b>	<b>5,4</b>	<b>5,2</b>	<b>3,0</b>
México	4,9	3,2	1,9	0,9

Fonte: Relatório: "Perspectivas de la economia mundial", FMI.

(\*) Projeções FMI (Novembro/2008).

Entretanto, mesmo com os avanços no ambiente macroeconômico, e com a expectativa de que os impactos negativos provenientes do agravamento da crise internacional sejam relativamente mais brandos no Brasil, a condição de recuperação e saída deste cenário será proporcional a habilidade das autoridades brasileiras de oportunizar o momento e intensificar as obras na infraestrutura nacional, acelerarem as reformas estruturantes e do ambiente microeconômico elevando assim a competitividade dos produtos nacionais.

Neste sentido é fundamental reduzir os gastos de custeio que elevam a cunha fiscal em detrimento do investimento, criando as condições de balancear a política fiscal e monetária, permitindo, desta forma, à redução da taxa básica de juros sem comprometer os ganhos já alcançados.

Acredita-se que o país, mesmo diante dos riscos trazidos pelo cenário internacional desfavorável, dará continuidade ao seu ciclo de expansão, mesmo que num ritmo menor. Neste contexto, a construção civil deverá permanecer respondendo aos estímulos recebidos, e proporcionando aumento do emprego, da renda, da arrecadação tributária e, portanto, contribuindo para o desenvolvimento do país.

Entretanto, deve-se ficar atento. No tocante as expectativas de mercado, o Boletim Focus, do Banco Central, em sua última edição (28/11), mostra que os

analistas do mercado financeiro já projetam um crescimento do PIB nacional inferior a 3%.

#### FOCUS - RELATÓRIO DE MERCADO (28/11/2008)

Mediana - Agregado	2008			2009		
	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje
IPCA (%)	6,31	6,39	6,35	5,06	5,20	5,25
IGP-DI (%)	10,61	10,90	10,80	5,70	5,75	5,80
IGP-M (%)	10,92	10,92	10,55	5,50	5,95	6,00
IPC-Fipe (%)	6,44	6,55	6,58	4,70	4,72	4,72
Taxa de câmbio fim de período R\$/US\$	2,00	2,10	2,20	2,00	2,10	2,15
Meta Taxa Selic - fim de período - %	13,75	13,75	13,75	13,38	13,31	13,50
PIB (% de crescimento)	5,23	5,24	5,24	3,00	3,00	2,80

Fonte: Focus - Relatório de Mercado - Banco Central.

## CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL

As projeções sinalizam que o país encerra o ano com incremento de 5% em seu PIB. É importante observar que já se registram 26 trimestres com variações positivas, evidenciando a consolidação de um ciclo de expansão do nível de atividade econômica. Destaca-se que este desempenho se explica pelo maior dinamismo da demanda interna, tendo como propulsores do crescimento do investimento e do consumo.

Até o segundo trimestre de 2008 houve forte expansão do investimento em mais de 15,7% e do consumo das famílias (6,7% no ano), ambos com variações positivas por dezoito trimestres consecutivos. Apesar desta performance, deve-se salientar que resultados do 3º e 4º trimestres deste ano podem registrar números menos alentadores.

No acumulado até outubro, dados da produção industrial de máquinas e equipamentos praticamente para todos os segmentos (inclusive para construção) permanecem em alta e a renda, a massa salarial, o crédito e as vendas do varejo também estão em expansão. Entretanto, este cenário poderá ser comprometido pelas conseqüências da crise global, visto que, existe o risco de redução da lucratividade das empresas, encarecimento das divisas (importações "vigorosas") e elevação dos custos de financiamento.

Entre setores produtivos, a indústria é o destaque registrando, até o segundo trimestre, crescimento generalizado no acumulado do ano de 6,3%, seguido pelos serviços com 5,3% e a agropecuária com 5,2%.

Destaca-se que mesmo com a demanda interna aquecida e a indústria utilizando mais de 83,3% de sua capacidade instalada (segundo dados da CNI de setembro/08), associado a elevação dos preços das commodities ocorridas até agosto/08, as pressões inflacionárias decorrentes de eventuais desequilíbrios de mercado foram contidas mantendo o nível geral de preços e as suas expectativas dentro da meta de inflação (4,5% com margem de dois pontos percentuais,) tanto para este ano como para o próximo. Segundo o Boletim Focus, de 28/11/2008, os analistas do mercado financeiro projetam, para 2009, que a inflação medida através do IPCA ficará em 5,25%

O IPCA registrou no acumulado de janeiro a outubro de 2008 alta de 5,23%, superando a inflação percebida em igual período do ano passado (3,30%). Este incremento tem como principal fator à forte pressão exercida pelo item "alimentação e bebidas" que registrou variação de 10,04% no ano. A expectativa de mercado, de acordo com o Boletim Focus, é que o referido indicador de preços encerre o ano em 6,35%, ficando, portanto, ligeiramente inferior ao teto da meta (6,5%).

Com o agravamento da crise financeira internacional, e as recentes reduções nos preços das commodities (inclusive agrícolas), ainda que associado a uma depreciação cambial proveniente da maior saída de recursos e conseqüente procura por divisas (fato que compensa em parte destas reduções internacionais), acredita-se que as pressões sobre os preços serão reduzidas.

Neste contexto, caso se confirme a queda da pressão de alta sobre os preços é coerente que haja uma redução do aperto monetário reiniciado recentemente com a elevação (ou manutenção) da taxa básica dos juros dos níveis atuais (13,75%, em outubro). Taxas nesta magnitude inibem o investimento e o consumo (os motores atuais da demanda interna) o mercado financeiro estima que a taxa SELIC será mantida até o final deste ano.

Com um cenário de imprevisibilidade sobre a intensidade e duração desta crise, a garantia de uma redução mais acelerada da taxa básica sem que ofereça risco para o equilíbrio fiscal e do conjunto da economia se dará pela intensificação da política fiscal, ou seja, redução de gastos de custeio da máquina pública em detrimento dos investimentos e da redução do gravoso tributário. É fundamental balancear a peso das políticas fiscal e monetária visando criar as condições de inibir ao máximo os efeitos da crise.

No âmbito fiscal, o setor público acumulou até setembro de 2008 um superávit primário de R\$118,4 bilhões (5,59% do PIB), superior ao verificado no mesmo período do ano anterior (R\$91,2 bilhões ou 4,85% do PIB). Este resultado é compatível com a meta estabelecida no ano de 3,80% do PIB e decorre de uma

arrecadação superior ao ano de 2007(15,24%), em função de um nível de atividade mais intenso.

Em setembro/08, a dívida líquida do setor público atingiu R\$1.127,2 bilhões (38,3% do PIB mantendo a trajetória de queda verificada desde o início do ano e já acumula 4,3 pontos percentuais do PIB. A desvalorização cambial ocorrida no mês foi a principal responsável pela redução.

Entretanto, a previsão de redução do crescimento da economia brasileira para 2009 deverá rebater na arrecadação o que torna precário equilíbrio das contas públicas, caso não se verifique também redução das despesas.

No setor externo, após cinco anos de superávits, o Brasil voltou a registrar déficits em conta corrente acumulando nos dez primeiros meses do ano um saldo negativo de US\$ 24,8 bilhões ou aproximadamente 1,6% do PIB. Entretanto, os investimentos diretos líquidos (US\$ 34,7 bilhões) superam a remessas de lucros e dividendos (US\$ 21,7 bilhões), no acumulado até outubro, e o resultado comercial, ainda superavitário, foi de US 20,8 bilhões no mesmo período.

Portanto, mantido o câmbio flutuante e considerando que em outubro o estoque de reservas internacionais era de R\$ 203 bilhões, é possível afirmar que os indicadores de liquidez e solvência das contas externas são sustentáveis

Prova disto é que, mesmo tendo passando a apresentar déficit nas transações correntes, em abril deste ano, o Brasil passou a figurar no restrito grupo de países que possuem grau de investimento (*investment grade*), portanto as agências de classificação de risco certificam a capacidade do país de honrar seus compromissos externos, oferecendo maior previsibilidade e segurança ao investidor.

Desta forma, se almejava que o país receberia um enorme volume de recursos de grandes investidores institucionais de países desenvolvidos que, por regras dos seus estatutos, só podem investir em ativos considerados de baixo risco. Entretanto, a piora do cenário internacional arrefece as expectativas neste sentido para os próximos meses e 2009.

No mercado de trabalho, verifica-se que desde o início deste ano, até outubro houve aumento gradual, tanto em termos quantitativos, com elevação do nível de ocupação em 2,8%, quanto em termos qualitativos, diante de uma crescente formalização do emprego, que sofreu um incremento de 4,6% do trabalhador com carteira assinada se comparado com dezembro de 2007 (Pesquisa Mensal de Emprego do IBGE).

Segundo dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) do Ministério do Trabalho e Emprego nos dez primeiros meses de 2008 foram criados 2.147.971 postos de trabalho (crescimento de 7,42%), saldo que se revelou o maior da série histórica para o período. Entretanto, em outubro deste ano se registrou uma desaceleração superior as usualmente verificadas neste período

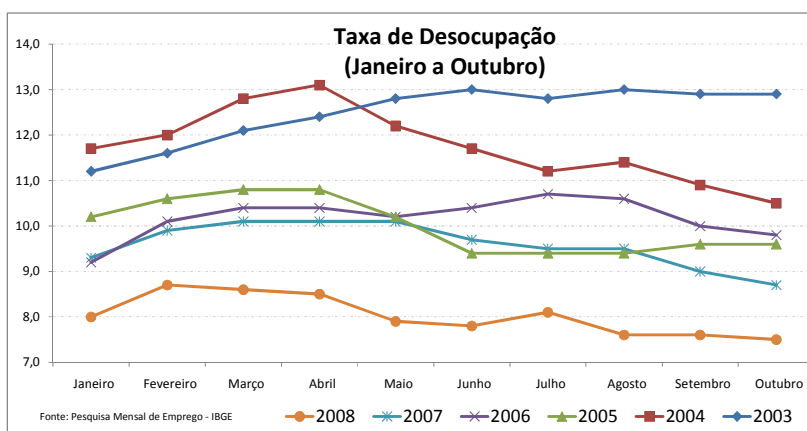


(70,1% em relação ao mesmo período do ano anterior) o que pode sinalizar maior cautela nas contratações diante do agravamento da crise internacional.

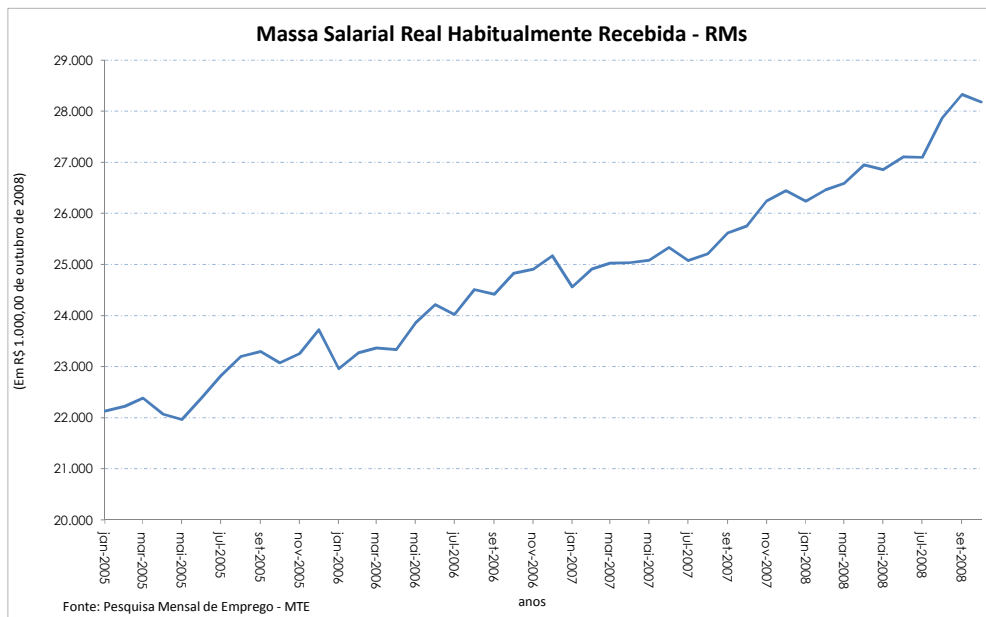
Soma-se ainda, o aumento acumulado de janeiro até outubro deste ano, do rendimento médio real habitual da população ocupada em 2,20%, sendo de R\$ 1.258,20/mês para outubro de 2008.

Esta melhora nas condições do mercado de trabalho tem feito com que pessoas que haviam desistido de buscar uma oportunidade de emprego ganhem novo ânimo para tentar uma recolocação, seja pela percepção de mais oportunidades, seja pelo aumento dos níveis salariais nas oportunidades existentes. Desta forma, a taxa de atividade (População Economicamente Ativa / População em Idade Ativa) registrou leve alta passando de 56,4% em janeiro para 57,8% em outubro de 2008, resultado do crescimento da PEA acima do registrado pela PIA.

Destaca-se que mesmo com crescimento da PEA ao longo deste ano, se verificou a redução da taxa de desocupação (Pessoas Desocupadas / PEA, conforme demonstra o gráfico abaixo, que registrou os menores resultados mensais da serie histórica ao longo de todo o ano de 2008, sendo em outubro de 7,5%. Entretanto, a seqüência de bons resultados dependerá da resposta da atividade econômica às medidas de estímulo anunciadas pelo Governo, em função da crise internacional.



Esta conjugação de fatores tem gerado uma forte elevação da massa de rendimento médio real habitual dos ocupados, que até outubro de 2008, foi de 6,6% no ano, para o conjunto das seis Regiões Metropolitanas investigadas pela Pesquisa Mensal de Emprego do IBGE e favorecido o consumo das famílias.



Particularmente em relação ao crédito, observa-se que em setembro o volume total atingiu R\$1.149 bilhões, um crescimento expressivo de 22,7% no ano de 2008 que representa 39,1% do PIB ante 33% em setembro de 2007.

Os empréstimos efetuados com recursos livres que têm uma participação relativa de 71,9% do total do sistema financeiro, cresceram 25% ao longo deste ano, resultado das carteiras de pessoas físicas, que cresceram 20,8% e de pessoas jurídicas com 28,9% de aumento.

Para os empréstimos com recursos direcionados se verificou crescimento neste ano de 17,4% em seu volume, com maior concentração nos financiamentos concedidos pelo BNDES que registraram elevação de 15,3% no mesmo período. Já os créditos para habitação registraram crescimento de 25,7% ao longo de 2008.

Contudo, esta variável é uma das que mais poderão sentir os reflexos do conturbado cenário internacional.

Em relação a crise, deve-se ressaltar que, no caso do Brasil, o contágio se dará pela menor disponibilidade de crédito internacional e a redução da demanda externa pelos produtos brasileiros. O primeiro tem efeito mais imediato, enquanto o segundo irá se apresentar de forma progressiva à medida que o comércio mundial perca dinamismo.

É importante verificar que os dados macroeconômicos nacionais ainda não mostram um impacto severo da crise internacional sobre a economia brasileira e que atualmente o país dispõe de um arsenal poderoso nas áreas monetária, fiscal

e externa para proteger a economia nacional dos efeitos mais negativos da atual crise. Mesmo assim, os impactos deverão ser sentidos, porém num ritmo diferente do verificado nas economias desenvolvidas.

Ainda que, o Sistema Financeiro Nacional tenha ficado de fora do processo de exposição à crise, pois é sadio e pouco alavancado, não foi poupado da desconfiança dos agentes econômicos, que com o escasseamento dos recursos provenientes do exterior tem provocado o “empoçamento” do crédito (concentração do dinheiro em poucas instituições).

Entretanto, é importante registrar que o Brasil não tem problemas de solvência, mas de liquidez e o medo da insolvência está fazendo os agentes se comportarem como se o Brasil tivesse problemas de solvência.

Neste sentido, as autoridades brasileiras têm demonstrado agilidade ao adotar rapidamente um conjunto de medidas preventivas na proporção que se identificam novos riscos, principalmente em segmentos que são fundamentais para a economia nacional (construção civil, indústria automotiva, agropecuária, setor exportador etc.).

Portanto, a crise internacional já sinaliza para problemas graves que não se restringem apenas aos mercados financeiros, mas também a economia real, principalmente nas economias centrais. Neste contexto, o Brasil terá a oportunidade de sair em condição diferenciada, na medida em que, não se cometam falhas na condução das políticas macroeconômicas e se acelerem as reformas estruturantes do país.

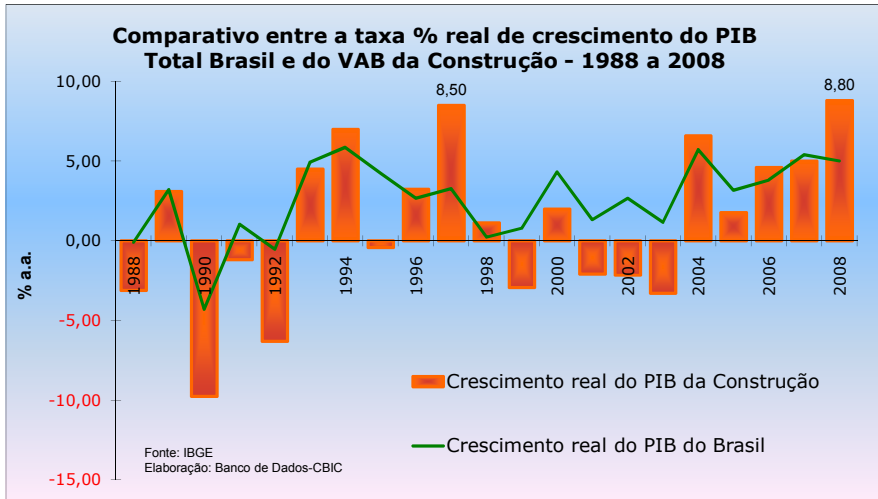
## **CENÁRIO ECONÔMICO DA CONSTRUÇÃO**

A estabilidade econômica, a melhora da renda e das oportunidades de emprego e a decisão do governo de priorizar investimentos em infra-estrutura fizeram de 2008 mais um ano de crescimento no recente ciclo de retomada da construção civil.

Certamente o setor da construção tem papel fundamental para consolidar a sustentabilidade do crescimento da economia brasileira, pois em um cenário externo adverso, intensifica o fortalecimento do mercado interno, eleva os níveis de investimento (que ampliam a oferta reduzindo o risco de desequilíbrios), eleva a geração de postos de trabalho e renda, e elimina gargalos sociais e econômicos (infra-estrutura nacional e urbana, moradia).

A construção vem sustentando há 17 trimestres consecutivos variações positivas de seu produto. No acumulado do primeiro semestre, o setor apresentou crescimento de 9,4%, com expectativa de encerrar o ano com expansão de

8,8%, sendo destaque entre os segmentos industriais e demais setores da economia. Se confirmando, este será o melhor resultado dos últimos 20 anos.



Um conjunto de fatores permite explicar este crescimento: a melhora do ambiente de negócios, estabilidade econômica, elevação da massa real de salários e do emprego formal. Soma-se a estes fatores a decisão de priorizar investimentos em infra-estrutura através do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, que serve de instrumento mobilizador dos agentes econômicos e indutor de expectativas importantes para o setor privado, ao garantir que projetos estruturantes com recursos fiscais livres de contingenciamento, portanto, fundamental para a manutenção dos atuais níveis de crescimento.

Ao longo dos últimos anos foi adotada uma série de medidas voltadas para a melhoria da segurança jurídica no âmbito dos negócios imobiliários, das garantias, da perenidade e aumento dos recursos e, por fim, da previsibilidade das principais variáveis que afetam a decisão de investimento e consumo dos produtos da construção. Certamente, o processo de aperfeiçoamento legal ainda está em curso, pois, persistem problemas de ordem ambiental, fundiária etc.

A indústria da construção afetou e foi afetada pela elevação da demanda interna. Seu crescimento está fortemente relacionado com os investimentos fixos capturados via Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) que por sua vez dependem do crescimento da economia.

A construção é importante componente dos investimentos fixos nacionais, representando 40,42% da Formação Bruta de Capital Fixo (Contas Nacionais –

2006) e sua cadeia produtiva gera enorme efeito multiplicador sobre o emprego, a renda e os tributos nas três esferas governamentais.

Mesmo sem divulgar a participação da construção no crescimento da FBCF, o relatório do IBGE de divulgação do Produto Interno Bruto no 2º trimestre de 2008 destacou a construção civil como importante fator para que se atingisse o expressivo aumento do Investimento fixo ao longo do ano (15,7%).

A produção de insumos típicos da construção civil, indicador que está diretamente associado ao desempenho do setor, até o mês de setembro de 2008 cresceu 10,91%, se comparado com o mesmo mês do ano anterior este percentual sobe para 14,18%.

Ao se verificar a produção de bens de capital voltados para a construção no ano de 2008 há uma variação positiva no acumulado dos nove primeiros meses de 8,56% com crescimento consecutivo mês-a-mês, registrando em setembro, na comparação com o mesmo mês do ano anterior, variação de 32,43%.

Estes resultados permitem concluir que o setor investiu na renovação e ampliação de seu parque industrial com reflexos na produtividade. Todavia, as expectativas sinalizam, especialmente para o último trimestre do ano e também para 2009, números menos expressivos, apesar de positivos, resultado dos efeitos da desaceleração da atividade econômica.

## **EMPREGO**

O bom desempenho da construção civil em 2008 refletiu diretamente na geração de novos postos de trabalho. Considerando os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, divulgados pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), de janeiro a outubro/08 o setor foi responsável pela geração de 303.031 novos postos de trabalho formais, um aumento de 19,80% e a maior taxa de crescimento entre os vinte e seis subsetores de atividade econômica pesquisados. O estoque de empregados formais na construção em outubro foi de 1.873.232.

## EVOLUÇÃO DO SALDO MENSAL DE EMPREGOS FORMAIS NA CONSTRUÇÃO CIVIL - TOTAL BRASIL

nº de pessoas		
ANO/MÊS	2007	2008
Jan	11.708	38.643
Fev	5.522	27.574
Mar	17.253	33.437
Abr	30.887	32.071
Mai	13.732	28.670
Jun	18.469	36.758
Jul	18.896	35.078
Ago	26.276	35.882
Set	30.397	32.769
Out	21.685	2.149
Nov	7.811	...
Dez	(25.881)	...
<b>Saldo Jan-Out</b>	<b>194.825</b>	<b>303.031</b>
<b>Saldo Anual</b>	<b>176.755</b>	<b>303.031</b>
<b>SALDO ACUMULADO NO PERÍODO</b>		<b>479.786</b>

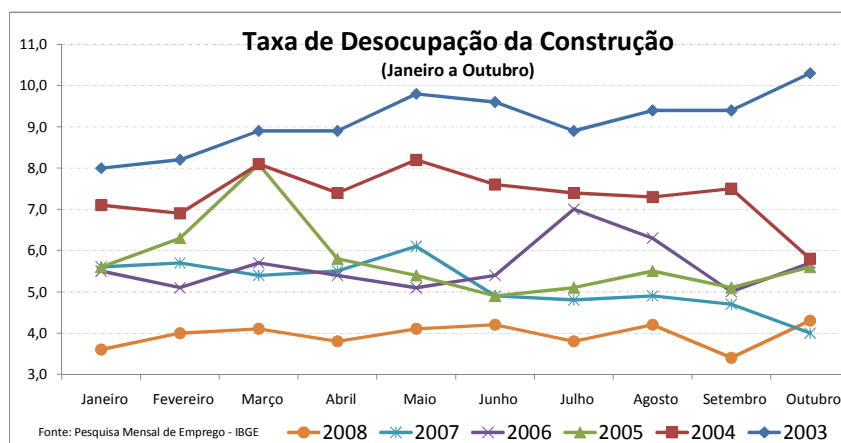
Fonte: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados-CAGED. LEI Nº 4.923/65-MTE.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

(...) Dado não disponível.

O dinamismo do mercado de trabalho na construção pode ainda ser percebido quando se verifica que não apenas o número de vagas tem crescido, mas, o rendimento médio do trabalhador do setor, que repercute na massa salarial destes trabalhadores e no resultado nacional.

No que tange a elevação da massa salarial no setor, em 2008, segundo dados da Pesquisa Mensal de Emprego (PME-IBGE) no acumulado do ano a população ocupada da construção registrou elevação de 9,4% e os rendimentos médios reais habitualmente recebidos saltaram neste ano de R\$ 899,60 em janeiro para R\$ 945,30 em outubro, um crescimento de 5,1% no período.



Destaca-se que a taxa de desocupação do setor tem se reduzido sistematicamente, registrando em outubro deste ano 4,3%, um percentual bastante inferior a média percebida no país (7,5%) o que demonstra o sucessivo crescimento das contratações no mercado de trabalho do setor da construção.

Por outro lado, preocupa o resultado do CAGED referente ao mês de outubro/08, onde se observou o menor número de geração de vagas formais no setor, neste ano. A despeito de existir o fator sazonalidade, a queda observada é significativa e pode ser reflexo da redução do nível de investimentos no setor.

## CUSTOS DO SETOR

No primeiro semestre de 2008, o país enfrentou pressões inflacionárias oriundas da elevação dos preços das *commodities* principalmente minérios, petróleo e alimentos, que encontraram condição favorável de transmissão devido ao aquecimento de todos os componentes da demanda agregada interna.

Neste ambiente, a construção também verificou elevações dos seus custos ao longo deste ano. As variações nos custos do setor podem ser observadas por alguns indicadores, entre eles, o Índice Nacional da Construção Civil - INCC/FGV e o Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>), calculado pelos Sindicatos da Construção (SINDUSCONS) de todo o país.

Nos dez primeiros meses deste ano o INCC acumulou alta de 11,13%. Isso aconteceu em função do aumento de 13,96% no custo com materiais e 7,96% no custo da mão-de-obra.

### ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO - INCC-FGV

INCC TOTAL - MÉDIA GERAL				INCC MÃO-DE-OBRA				INCC MATERIAIS			
Ano/Mês	Variações (%)			Ano/Mês	Variações (%)			Ano/Mês	Variações (%)		
	Mês	Acumuladas			Mês	Acumuladas			Mês	Acumuladas	
		Ano	12 meses			Ano	12 meses			Ano	12 meses
2008 JAN	0,38	0,38	6,08	2008 JAN	0,13	0,13	6,09	2008 JAN	0,60	0,60	6,06
FEV	0,40	0,78	6,28	FEV	0,01	0,15	6,11	FEV	0,75	1,36	6,43
MAR	0,66	1,45	6,69	MAR	0,32	0,47	6,07	MAR	0,96	2,33	7,24
ABR	0,87	2,33	7,13	ABR	0,88	1,35	6,53	ABR	0,86	3,21	7,67
MAI	2,02	4,40	8,06	MAI	2,50	3,88	7,25	MAI	1,61	4,87	8,78
JUN	1,92	6,41	9,13	JUN	2,25	6,22	7,97	JUN	1,64	6,59	10,18
JUL	1,46	7,96	10,38	JUL	1,14	7,42	8,98	JUL	1,74	8,45	11,65
AGO	1,18	9,24	11,40	AGO	0,11	7,54	8,81	AGO	2,13	10,76	13,75
SET	0,95	10,27	11,88	SET	0,27	7,84	8,82	SET	1,53	12,45	14,65
OUT	0,77	11,13	12,18	OUT	0,12	7,96	8,83	OUT	1,34	13,96	15,19

Fonte: Fundação Getúlio Vargas-FGV.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

Notas:

INCC Total - Média Geral.

INCC Materiais e Serviços.

INCC Mão-de-obra.

(...) Dados não disponíveis.

Desagregando o custo com materiais, de acordo com o INCC, percebe-se facilmente o destaque para o incremento no preço do aço CA-50/CA-60.

### EVOLUÇÃO DA VARIAÇÃO (%) DO INCC AÇO CA50/CA60

Período	Variações %
jan/08	0,15
fev/08	2,59
mar/08	3,19
abr/08	1,52
mai/08	5,75
jun/08	5,62
jul/08	6,02
ago/08	10,36
set/08	3,97
out/08	1,09
<b>No ano (jan-out/08)</b>	<b>47,84</b>
<b>Em 12 meses (nov/07-out/08)</b>	<b>48,41</b>

Fonte: FGV-Fundação Getúlio Vargas.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

Entretanto, outros materiais também se destacam no acumulado dos primeiros dez meses do ano em função da sua variação. O quadro abaixo permite vislumbrar os itens que, no acumulado de janeiro a outubro/2008, registraram as maiores altas em seus preços.

### ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - INCC MATERIAIS-FGV

#### VARIAÇÃO NOS PREÇOS DE MATERIAIS - OUTUBRO/2008

Discriminação	Variação %		
	Mês	Ano	12 meses
INCC - Aço Ca-50 / Ca-60	1,09	47,84	48,41
INCC - Tubos / Eletrodutos e Conexões - Aço / Ferro Galvanizado	(0,03)	27,33	28,00
INCC - Tijolo / Telha Cerâmica	3,02	21,39	23,12
INCC - Prego	0,79	21,39	22,29
INCC - Areia Lavada	1,70	20,94	22,66
INCC - Pedra Britada	2,63	20,91	22,62
INCC - Laje pré-moldada para forro	1,77	20,30	22,77
INCC - Madeira para Telhados	1,26	18,80	21,11
INCC - Cimento	6,05	17,86	21,29
INCC - Cal Hidratada	5,86	17,70	22,33
INCC - Saibro/Terra de Emboço	2,64	15,08	17,01
INCC - Produtos de Ferro Fundido	1,53	14,88	15,97
INCC - Elevador (Social/Serviço)	1,47	13,99	15,06
INCC - Materiais e Serviços	1,34	13,96	15,19
INCC - Tábua de 3a	1,34	13,94	16,22
INCC - Aduela e Alizar de Madeira	1,78	12,68	14,19
INCC - Carreto para Retirada de Entulho	0,91	12,14	14,13
INCC - Produtos de Fibrocimento	1,28	11,54	15,14
INCC - Perna 3x3/Estronca de 3ª	0,59	11,50	13,31
INCC - Taco/Tábua Corrida p/ Assoalho	0,95	11,33	15,76
INCC - Refeição Pronta no Local de Trabalho	1,00	11,28	14,18
INCC - Gesso	0,61	10,79	11,88
INCC - Rodapé de Madeira	1,02	10,26	11,52
INCC - Porta/Janela de Madeira	2,07	10,23	10,97
INCC - Vidros	2,26	9,61	13,15
<b>IGP-M</b>	0,98	<b>9,53</b>	12,23

Fonte: Fundação Getúlio Vargas-FGV.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

(...) Dados não disponíveis.



O maior crescimento no custo da construção também pode ser comprovado através do CUB/m<sup>2</sup> que é calculado em praticamente todos os estados da federação.

A semelhança do INCC-DI, os materiais impactaram mais o índice que a mão-de-obra registrando respectivamente, em 2008 até o mês de setembro elevações de 10,81% e 7,78%.

### CUSTO UNITÁRIO BÁSICO POR m<sup>2</sup> (CUB Médio Brasil)

NOVA METODOLOGIA(\*) - EM R\$/m<sup>2</sup>

CUB MÉDIO - BRASIL				CUB MATERIAIS - MÉDIA BRASIL				CUB MÃO-DE-OBRA MÉDIA BRASIL			
ANO / MÊS	Variações %			ANO / MÊS	Variações %			ANO / MÊS	Variações %		
	Mês	Acumuladas			Mês	Acumuladas			Mês	Acumuladas	
		Ano	12 Meses			Ano	12 Meses			Ano	12 Meses
08 JAN	0,30	0,30	...	08 JAN	0,53	0,53	...	08 JAN	0,07	0,07	...
08 FEV	0,34	0,64	6,87	08 FEV	0,52	1,06	7,23	08 FEV	0,16	0,23	6,47
08 MAR	0,69	1,33	7,17	08 MAR	0,28	1,34	7,16	08 MAR	1,04	1,28	6,74
08 ABR	0,22	1,56	6,63	08 ABR	0,41	1,75	6,91	08 ABR	0,06	1,34	6,08
08 MAI	2,05	3,64	7,80	08 MAI	1,10	2,87	7,86	08 MAI	3,18	4,57	7,72
08 JUN	2,08	5,80	9,07	08 JUN	1,69	4,61	9,11	08 JUN	2,19	6,86	8,75
08 JUL	0,96	6,81	9,35	08 JUL	1,50	6,18	9,90	08 JUL	0,29	7,18	8,38
08 AGO	1,62	8,54	10,81	08 AGO	2,57	8,91	12,25	08 AGO	0,59	7,81	9,04
08 SET	0,84	9,46	11,40	08 SET	1,75	10,81	13,60	08 SET	-0,03	7,78	8,90

Fonte: Banco de Dados-CBIC.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

(\*) Calculado a partir dos CUBs Estaduais, divulgados pelos Sinduscons, de acordo com a NBR 12.721:2006.

(...) Dado não disponível.

Em ambos indicadores o aumento no custo com a mão-de-obra pode indicar os reajustes salariais praticados ao longo deste período (em média de 7% a 8%). Em relação ao componente material, alguns itens se destacam pelo crescimento acentuado em seus preços, como por exemplo, o cimento, aço CA-50/CA-60, tijolo/telha cerâmica, areia e brita.

Aumentos em outros itens, como areia, brita, ainda podem ser atribuídos a maior demanda no setor imobiliário, associado a dificuldades de ordem ambiental no âmbito local, pois são insumos extraídos das proximidades de onde será demandado.

Observa-se ainda que os aumentos não estão ocorrendo de forma generalizada. Isso significa que, dentre os 26 itens de materiais de construção pesquisados pelo CUB/m<sup>2</sup> em todo o país, não são absolutamente todos que registram aumentos expressivos em seus preços. As altas estão acontecendo de forma pontual, ou seja, em determinados itens específicos, com destaque muito especial para o aço CA-50, 10 mm.

Aumentos dessa natureza vitimam os agentes econômicos envolvidos na construção (construtores, incorporadores, compradores de imóveis que possuem seus contratos reajustados pelos índices de custos da construção entre outros) e prejudicam o desempenho do setor, pois sendo o mercado bastante pulverizado e concorrencial (72,5% das empresas de construção são de pequeno porte segundo a Pesquisa Anual da Indústria da Construção 2006-IBGE) as empresas

difícilmente conseguem repassar integralmente seus custos ao consumidor final elevando assim seus riscos operacionais.

Cabe destacar que em outubro/08 já se observa a desaceleração dos indicadores de custos da construção, resultado da maturação de investimentos realizados anteriormente e da redução de preços das commodities provenientes do realinhamento provocado pela crise financeira internacional.

## **MERCADO IMOBILIÁRIO**

### **SEGMENTO DE MERCADO**

O cenário propiciado pela estabilidade econômica e a melhora da segurança jurídica no segmento imobiliário permanecem favorecendo a expansão do crédito imobiliário, que necessita de um ambiente de previsibilidade tanto para o tomador do empréstimo quanto para os financiadores, pois proporciona operações com prazo mais longo. Este mercado caracteriza-se por ser altamente competitivo e voltado para o consumidor interno.

É notório, após a intensificação da adoção de medidas de estímulo ao setor, que o Governo Federal percebeu o enorme potencial que o setor da construção possui na estratégia do crescimento, elevando o investimento fixo (que aumenta a capacidade de produção e a demanda interna), a renda e o emprego, melhorando o poder de compra e a capacidade de assumir financiamentos dos agentes econômicos.

Com a demanda mais aquecida e relacionada à redução dos juros ao longo dos meses que antecederam o agravamento da crise global (inferiores ao teto de 12 % ao ano) associados ao alongamento dos prazos de financiamento tem viabilizado o crédito imobiliário para um número maior de pessoas em níveis de renda cada vez mais baixos, fazendo com que os produtos oferecidos (tanto o financiamento como a moradia), se aproximem do perfil em que se concentra a maior parcela do déficit habitacional brasileiro.

De janeiro a outubro/08, de acordo com dados da Abecip, os financiamentos através do SBPE cresceram 79,48%, na comparação com o mesmo período de 2007, representando um montante de R\$25,2 bilhões. Este volume de recursos representou uma média de 250.546 unidades financiadas, portanto, um aumento de 61,10% considerando a mesma base de comparação do ano passado.

## FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS CONCEDIDOS RECURSOS SBPE

(Valores Nominais e Nº de Unidades)

em R\$

ANO/MÊS		TOTAL GERAL	
		VALOR	UNID.
2008	JAN	1.622	17.077
	FEV	1.957	18.891
	MAR	1.892	18.819
	ABR	2.024	19.105
	MAI	2.262	21.997
	JUN	3.192	32.544
	JUL	3.432	34.589
	AGO	3.481	34.749
	SET	2.939	29.404
	OUT	2.400	23.371
<b>Total</b>		<b>25.202</b>	<b>250.546</b>
<b>JAN-OUT/07</b>		<b>14.042</b>	<b>155.520</b>
<b>JAN-OUT/08</b>		<b>25.202</b>	<b>250.546</b>
<b>VAR. (%)</b>		<b>79,5%</b>	<b>61,1%</b>

Fonte: ABECIP

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

(...) Dado não disponível.

É importante ressaltar o Brasil possui uma carteira de crédito imobiliário bastante sólida e com baixa inadimplência (contratos mais recentes registram inadimplemento em torno de 1,5%), dada as medidas de cautela dos agentes financeiros na concessão do crédito (documentos, garantias reais etc.) e a relação entre a dívida do mutuário e o valor do imóvel (que representa sempre um percentual inferior a 100%) e seu *funding* está descolado do sistema financeiro internacional.

Atualmente, existem em torno de R\$ 207 bilhões em depósitos na Caderneta de Poupança. Estima-se que, em 2008, devem ser aplicados em torno de R\$ 30 bilhões em novos financiamentos imobiliários.

Tal característica do mercado brasileiro permite afirmar que: no país não há o segmento *subprime* como nos Estados Unidos reduzindo assim, o risco de crises no mercado de crédito hipotecário como o ocorrido naquela economia.

Ainda que a captação líquida de poupança como fonte de recursos para o financiamento imobiliário tenha registrado um valor de R\$ 7, 34 bilhões ao longo do ano, gradativamente novas fontes de financiamento vêm se consolidando.

O aperfeiçoamento jurídico, que amplia as garantias dos financiamentos (por exemplo, o patrimônio de afetação e a alienação fiduciária), e a estabilidade econômica têm permitido que alguns agentes econômicos (construtoras, incorporadoras e investidores) gerem contratos de financiamento que podem ser

transformados em títulos (CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários) que são negociados no mercado de capitais.

Em 2008, segundo dados da CVM, até outubro, foram realizadas 26 registros de ofertas primárias e secundárias de CRIs totalizando um volume de R\$620.581.001,33, um resultado inferior 33% em registros e 29% em volume de recursos, em relação ao mesmo período de 2007.

Com o agravamento da crise internacional, a partir de meados de setembro/08, mesmo em um ambiente interno favorável, o segmento imobiliário também foi afetado pela crise de liquidez, verificando restrição ao acesso em linhas de crédito para pessoas e empresas.

Houve ainda a elevação dos juros praticados para o máximo permitido no sistema (12% ao ano) o que eleva as prestações e, conseqüente, reduz o poder de compra dos compradores.

Desta forma, em um primeiro momento (pois, sendo um ativo real, os imóveis oferecem proteção a aplicadores que buscam segurança), alguns consumidores adiaram suas compras e, com a elevação dos custos e da expectativa de retorno em relação ao risco, alguns empreendedores também adiam seus lançamentos.

#### INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL<sup>1</sup>

PERÍODO	BELO HORIZONTE	CURITIBA	GOIÂNIA <sup>2</sup> (Const. CIVIL)	MACEIÓ	PORTO ALEGRE	R.M. FORTALEZA	R.M. RECIFE	RIO DE JANEIRO	SÃO PAULO
<b>Unidades Vendidas (Resid./Apt<sup>3</sup>) - Acumuladas no período</b>									
Jan-Ago 07	2.204	...	2.080	823	2.393	1.491	1.783	4.361	19.460
Jan-Ago 08	...	...	3.870	614	4.112	2.374	3.162	...	25.920
<b>Unidades Lançadas (Resid./Apt<sup>3</sup>) - Acumuladas no período</b>									
Jan-Ago 07	2.037	1.740	3.958	1.222	2.293	881	1.089	6.323	16.787
Jan-Ago 08	...	4.592	5.680	262	4.212	2.073	5.139	...	23.112
<b>Unidades Ofertadas (Resid./Apt<sup>3</sup>) - Média no período</b>									
Jan-Ago 07	1.862	...	6.744	784	2.875	2.794	4.036	6.205	15.560
Jan-Ago 08	...	...	9.696	1.080	3.239	2.881	5.049	...	16.805
<b>Velocidade de Vendas (Resid./Apt<sup>3</sup>) - Média no período - Em %</b>									
Jan-Ago 07	12,86	10,06	3,59	12,65	10,21	6,67	5,81	8,54	13,75
Jan-Ago 08	...	11,08	4,93	7,08	15,43	8,87	7,68	...	16,34

Fontes: IPEAD-UFMG/SINDUSCON-MG, SINDUSCON-PR, SINDUSCON-CE/IEL-FIEC, ADEMI-GO, ADEMI-AL, SINDUSCON-RS, FIEP, ADEMI-RJ e SECOVI-SP/EMBRAESP.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

(1) Dados de pesquisas amostrais, exceto para São Paulo. Assim sendo, os dados não podem ser somados.

(2) A pesquisa abrange: Goiânia e Aparecida de Goiânia. Sendo Goiânia (80%) e Aparecida de Goiânia (20%) do total da amostra.

Para Belo Horizonte, Curitiba, Maceió, Porto Alegre, Rio de Janeiro e São Paulo a abrangência da pesquisa é o próprio município.

(...) Dado não disponível.

Deve-se ressaltar que outro *funding* importante para o setor (via mercado de capitais) foi severamente afetado, em função da escassez do crédito internacional, o que reforça a importância da manutenção dos *fundings* internos (SBPE e FGTS).

Particularmente no tocante ao mercado imobiliário, desde meados de 2006, verifica-se crescimento na velocidade de vendas. Observado o movimento volume de vendas em relação ao estoque de imóveis disponíveis (velocidade de

vendas), se verifica que, até agosto de 2008, na quase totalidade das capitais pesquisadas houve um expressivo aumento. Destaca-se São Paulo, que registrou crescimento de 13,75% para 16,34% na velocidade de vendas se comparado com o mesmo período de do ano anterior. Estes resultados demonstram que as vendas, na média das capitais pesquisadas, foram melhores neste ano em relação ao mesmo período de 2007.

Destaca-se que a demanda por imóveis reage mais rapidamente às medidas de estímulo a aquisição (estabilidade econômica, aumento da renda e do crédito imobiliário e benefícios fiscais) do que a oferta, que tem sua maturação em um período de tempo mais longo.

Portanto, um aumento das vendas e da sua velocidade é um indicador importante, pois sinaliza para os ofertantes (construtoras) que existe uma procura por novas unidades em trajetória ascendente o que anima os setores produtivo e imobiliário a realizarem novos investimentos equilibrando o mercado.

Contudo, há de se observar se este comportamento positivo persistirá nos últimos meses do ano e também no transcorrer de 2009.

### **SEGMENTO DE INTERESSE SOCIAL**

Até o mês de novembro de 2008 foram contratados para habitação de interesse social, através do FGTS, aproximadamente R\$ 8,6 bilhões, sendo que R\$ 3,7 bilhões (42,8%) para imóveis novos, o que proporcionou a construção de 111mil novas moradias, e R\$ 4,90 bilhões (57,2%) para financiamento da aquisição de cestas de materiais de construção, reformas, ampliações, lotes urbanos e imóveis usados. Este resultado de execução de contratos é 56,4% superior aos valores observados em igual período do ano passado (R\$ 5,5 bilhões).

Estes dados desconsideram as contratações ocorridas no Programa Pró-Cotista, pois na modalidade Carta de Crédito Individual não foi possível identificar o montante de recursos destinados para imóveis novos (produção) ou usados (atendimento). Entretanto, ainda este Programa fosse considerado, resultaria em uma percentual de contratações para produção inferiores a 50%, o que permite concluir que há uma tendência de encerrar o ano não se conseguindo cumprir a diretriz do Conselho Curador do FGTS para que seu orçamento de contratações destinasse, no mínimo, 50% dos recursos da área de Habitação Popular para a produção e aquisição de novas unidades.

**FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS  
CONCEDIDOS RECURSOS FGTS**

(Valores Nominais e Nº de Unidades)

em R\$

ANO/MÊS	TOTAL GERAL		
	VALOR	UNID.	
2008	JAN	426.529.333	12.758
	FEV	740.861.007	21.161
	MAR	722.569.790	18.598
	ABR	898.656.015	26.942
	MAI	1.051.921.748	21.238
	JUN	1.336.418.154	35.306
	JUL	889.196.214	24.062
	AGO	1.033.124.940	24.526
	SET	771.480.031	21.008
	OUT	762.382.009	15.249
	NOV	654.404.301	15.690
<b>Total</b>	<b>9.287.543.541</b>	<b>236.538</b>	

Fonte: Caixa Econômica Federal em 28/11/2008

O não cumprimento da diretriz de aplicar prioritariamente recursos na produção se explica pelas execuções dos programas. Até novembro de 2008, se verifica que o Programa de Apoio a Produção registrou elevação de suas contratações em 74,7% em relação ao ano anterior, entretanto esta elevação foi compensada redução de 56,11% no Programa de Arrendamento Residencial – PAR juntamente com uma queda de 43,75% na Carta de Crédito Associativa. Soma-se ainda o fato das contratações do Programa Carta de Crédito Individual para imóveis usados terem crescido 73,12% em relação ao mesmo período do ano anterior.

É importante destacar que o FGTS cumpre papel fundamental em um contexto de crise, pois busca fomentar com recursos dos trabalhadores investimentos fundamentais para o país (habitação, saneamento e infra-estrutura urbana) priorizando ações que elevem o nível de emprego e renda da população.

Desta forma, estes investimentos passam a ter caráter anticíclico no momento em que a economia mostra sinais de desaceleração. Ciente desta importância, o Conselho Curador do FGTS sinalizou para mercado a sua disposição ao aprovar no último dia 30 de outubro o maior orçamento de contratações da história do Fundo com R\$ 27,4 bilhões para 2009 (em 2008 foram R\$17 bilhões).

Apenas para habitação estão previstos R\$ 11,8 bilhões, sendo R\$ 7,4 bilhões para o segmento popular (quase 40% a mais que o orçamento passado, quando foram reservados 4,4 bilhões). Para saneamento foram destinados R\$4,6 bilhões, um valor 46% maior que o orçamento atual (R\$3,1 bilhões).

Para o FI-FGTS, que investe recursos do Fundo nos setores de energia, rodovias, hidrovias, ferrovias, portos e saneamento foram aprovados R\$ 10 bilhões, sendo que R\$ 7 bilhões serão destinados a projetos financiados pelo BNDES.

<b>FGTS - COMPARATIVO ENTRE ORÇAMENTOS DE APLICAÇÃO - 2008 E 2009</b>			
<b>ORÇAMENTO 2008 APROVADO EM OUT/2007</b>		<b>PROPOSTA DE ORÇAMENTO PARA 2009</b>	<b>%</b>
<b>HABITAÇÃO</b>	8.490.000	11.840.000	39,46
Habitação Popular	4.400.000	7.400.000	68,18
Pró-Moradia	1.000.000	1.000.000	0,00
Pró-Cotista	1.000.000	1.000.000	0,00
CRI Certificado de Recebíveis Imobiliários	540.000	840.000	55,56
Descontos (Subsídios à família com renda até 5 SM)	1.550.000	1.600.000	3,23
<b>SANEAMENTO</b>	3.150.000	4.600.000	46,03
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>	450.000	1.000.000	122,22
<b>FI-FGTS</b>	5.000.000	10.000.000	100,00
<b>TOTAL</b>	17.090.000	27.440.000	60,5

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego - MTE

No que tange aos recursos provenientes do Orçamento Geral da União, até 26 de novembro de 2008, dos R\$ 1,27 bilhão de créditos autorizados na função: "Habitação", que prioriza ações de produção, 95% dos recursos foram incluídos no PAC (R\$ 1,20 bilhão), entretanto se verificou o empenho de R\$ 417 milhões (32,9%) com pagamentos de apenas R\$ 55,9 milhões ou 4,4% do total autorizado.

Na função: "Urbanismo" que tem maior concentração de ações em atendimentos habitacionais foram alocados R\$ 4,8 bilhões em investimentos (crescimento de 33% em relação ao orçamento de 2007). Destes, R\$ 1,65 bilhões foram incluídos na PAC (34%), sendo empenhado R\$ 2,7 bilhões (56%) até início o dia 26 de novembro deste ano. Da mesma forma, se verifica que os pagamentos em relação aos recursos autorizados são de apenas 8,3% (R\$ 398 milhões)

Portanto, em ambas as funções (habitação e urbanização) se observa uma baixa execução principalmente quando se analisa as rubricas pela efetivo desembolso (valores pagos) mesmo estando inseridas no âmbito do PAC, desta forma, espera-se que nos próximos dois anos restantes do Programa as execuções do OGU nos segmentos de Habitação de Interesse Social se elevem compensando os baixos resultados registrados até o momento.

## **MEDIDAS PREVENTIVAS ADOTADAS PARA ENFRENTAR “A CRISE”**

Sendo o desenvolvimento da construção um dos principais instrumentos para se atingir as metas de crescimento e geração de emprego e renda do atual modelo de desenvolvimento adotado pelo Brasil, de maneira preventiva e visando reduzir os impactos que porventura a crise financeira global possa gerar na economia nacional, o Governo adotou um conjunto de medidas.

A estratégia, com o agravamento da crise após meados de setembro, tem sido atuar pontualmente em questões que surgem como potencialmente arriscadas na indução de desaceleração do setor. Sabe-se que grande parte dos bons resultados que o setor da construção vem apresentando ao longo dos últimos anos é decorrente da recuperação do mercado imobiliário e que este é um segmento que está diretamente relacionado com a capacidade de pagamento e percepção dos agentes no médio e longo prazos.

Neste sentido, o Governo, num primeiro momento, focou este segmento implementando ações para melhorar as expectativas dos agentes econômicos envolvidos no mercado imobiliário brasileiro e gerar liquidez para a continuidade dos projetos que estão em andamento.

Em 22 de outubro, foi assinada uma Medida Provisória (MP 443) que, entre outros autorizava que os bancos públicos brasileiros (Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil) adquirir participações em instituições financeiras no país sem passar por um processo de licitação, além de autorizar a criação de subsidiárias (Banco de Investimento e Participações) que, em última instância, poderiam adquirir ações com direito de participar da gestão de empresas, inclusive construtoras.

Esta Medida, que tinha como finalidade tranquilizar o mercado acabou tendo efeito inverso, pois além de gerar questionamentos sobre a solvência das empresas existentes, levantou a discussão sobre a estatização dos processos de financiamento e construção, em um mercado concorrencial e que demonstra ser relativamente eficiente. Desta maneira, foram realizados ajustes na Medida Provisória para minimizar os fatores de insegurança gerados por ela.

Foi, ainda nesta Medida, autorizada a aplicação de recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) em capital de giro de empresas construtoras, o que era vedado. Esta permissão se aplicou a todas as instituições financeiras que operam com recursos do SBPE e foi limitada a até 5% do saldo da poupança. Estes recursos deverão ser aplicados nas condições atuais do SBPE.

A Caixa Econômica Federal disponibilizou naquele momento R\$ 3 bilhões, com juros entre 10% e 11 %, mais TR, em prazo de até 60 meses. Ainda, visando mitigar riscos de financiar empresas com menor *rating*, a nova linha contou também



com a criação de um Fundo Garantidor, capitalizado com dividendos que o Tesouro Nacional receberia do banco. O volume deste fundo é de aproximadamente de R\$ 1 bilhão.

Entretanto, os agentes financeiros privados que poderiam ter gerado algo em torno de R\$ 7 bilhões, ainda não disponibilizaram suas novas linhas de financiamento, o que reduz a eficiência da ação de criar maior liquidez para as empresas construtoras conduzirem seus projetos.

Estas novas linhas de crédito estão vinculadas a geração de recursos para os empreendimentos em formato de SPE ou Patrimônio de Afetação com registro até 01 de janeiro de 2008, e o seu prazo de contratação se encerra em 31 de março de 2009.

Ficou ainda definido que, o Tesouro Nacional concederá crédito adicional de R\$3 bilhões ao Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDES) para garantir capital de giro às empresas contratadas pelo setor público para execução das obras do Programa de Aceleração do Crescimento, além do apoio para operações através do BNDESPar, na eventual necessidade de capital de giro para fusões, aquisições, ou compra de ativos (SPEs), exclusivamente para empresas constituídas como sociedades anônimas.

Outra sinalização importante para o mercado imobiliário, particularmente voltado para os segmentos de menor renda, foi a aprovação por parte do Conselho Curador do FGTS (CCFGTS) do orçamento para 2009, que foi ampliado em quase 70% (já comentado anteriormente) num momento em que o crédito poderá ser mais escasso, portanto, anulando os efeitos negativos neste importante segmento.

Além disto, o CCFGTS reduziu de 5 % para 4% os juros dos financiamentos para rendas de até R\$ 2.000,00. Ao mesmo tempo, o CCFGTS disponibilizou linhas de crédito para aquisição de direitos creditórios vinculados ao desenvolvimento de projetos no setor imobiliário, permitindo ao Agente Operador, Caixa Econômica Federal, adquirir Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários - FIs, cotas de participação de Fundos de Direitos Creditórios – FIDCs e de debêntures, complementarmente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, fato que alinha as operações de crédito do FGTS com as operações existentes no mercado.

Esta nova linha contará com R\$ 3 bilhões nos próximos quatro anos, a partir de 2009 (totalizando R\$ 12 bilhões ao final do período), além do orçamento já autorizado.

## **INFRA ESTRUTURA**

Em 2008, os avanços na execução orçamentária no segmento de infra-estrutura foram diminutos. Ainda que sejam registrados recordes de execução no total dos investimentos da União em relação aos últimos anos, os resultados ainda estão muito abaixo das expectativas geradas pelo anúncio do Governo.

Observando a execução do Orçamento Geral da União – OGU no ano de 2008, se verifica que dos R\$ 14,5 bilhões autorizados para investimentos na função 'Transporte' foram empenhados, até 21 de novembro, R\$ 7,6 bilhões e pagos apenas R\$ 3,3 bilhões, ou seja, menos de 23% da dotação autorizada.

Considerando que 57% da dotação para o segmento de transporte está inserido ao Projeto Piloto de Investimento e, portanto, não é contabilizado para efeito de gasto primário (formação do superávit) esperava-se ao menos o cumprimento das dotações previstas nestes projetos.

Ao se avaliar os programas incluídos no Projeto Piloto de Investimento para o segmento de transporte se verifica que dos R\$ 8,3 bilhões, inseridos no PAC, apenas R\$ 1,13 bilhões (13,7%) foram pagos (desconsiderando os restos a pagar referente às liquidações de 2007).

Observando apenas os programas que constam no PAC, mas que geram impacto fiscal, que representam apenas R\$ 172 milhões, foram pagos apenas R\$ 5,4 milhões (3,1%).

A Contribuição de Intervenção de Domínio Econômico – CIDE- Combustíveis, que foi instituída visando gerar de um fluxo permanente de recursos para recuperar, modernizar e ampliar a infra-estrutura viária representou neste ano 38,6% dos créditos empenhados no setor de transportes (R\$ 2,9 bilhões).

Os investimentos em saneamento previstos no OGU para este ano totalizam R\$ 1,95 bilhão, deste total, até 26 de novembro, 68% foi empenhado (R\$ 1,3 bilhão) e os pagamentos representaram pouco mais de 17% (R\$ 346 milhões), portanto, uma baixa execução mesmo com uma dotação relativamente pequena diante das carências neste segmento.

Diante de investimentos públicos inconstantes e pouco expressivos nas últimas décadas o segmento de infra-estrutura, através do setor privado, tem buscado como alternativa a criação de fundos de investimento em participação (FIP) para obras neste segmento. Estes fundos representam basicamente um condomínio de investidores com recursos geridos por uma instituição financeira e tornam-se particularmente atraentes na proporção que as taxas de juros caem, atraindo aplicadores de títulos públicos que buscam novas alternativas de aplicação.

Neste contexto, este ano também marca o início de operação do Fundo de Investimento em Infra-estrutura do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FII-FGTS) que contou com dotação de R\$ 5 bilhões e iniciou estudos para seleção dos projetos.

Em relação a Infra-estrutura urbana, ao observar os investimentos com recursos do FGTS para as áreas de saneamento básico e infra-estrutura de transporte urbano, que tiveram em 2008 orçamentos de respectivamente, R\$ 3,15 bilhões e R\$ 450 milhões, até o mês de novembro foram contratados R\$ 3,0 bilhões para obras de saneamento, portanto, quase a totalidade do seu orçamento anual, um resultado positivo que se deve basicamente a ampliação dos limites fiscais do setor público para esta área e do aumento da arrecadação que permitiu mais capacidade de endividamento as três esferas de governo.

O recuo da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), que corrige os empréstimos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), atualmente em 6,25% a.a. (até dezembro) associado a um cenário de crescimento da demanda, permitiu que o BNDES registrasse desempenho mais elevado de sua história no ano de 2008.

As aprovações e liberações atingiram, respectivamente, R\$ 119,9 bilhões e R\$ 86,6 bilhões no acumulado em 12 meses encerrados em outubro de 2008, um resultado superior em aproximadamente R\$ 20 bilhões em ambas as condições em relação ao ano anterior.

Estes recordes na demanda por recursos do banco são explicados pelo crescimento dos investimentos em infra-estrutura, que representaram 40% dos desembolsos (R\$ 35 bilhões) e cresceram de novembro de 2007 a outubro deste ano 47,1%. No acumulado do ano até outubro de 2008, o setor de infra-estrutura foi responsável por R\$ 28,3 bilhões de desembolsos, um crescimento de 50,2% em relação ao mesmo período de 2007.

No âmbito do BNDES, o bom desempenho da Infra-estrutura reflete projetos em áreas de transporte rodoviário, energia elétrica e telecomunicações que responderam por R\$ 27,9 bilhões ou 80% dos R\$ 35 bilhões de desembolsos da Infra-estrutura, nos últimos 12 meses.

### Desembolsos do BNDES por Principais Setores

SETORES	Acumulado em 2008 até out.		Últimos 12 meses - nov/07-out/08	
	R\$ Bilhões	Crescimento (em %) *	R\$ Bilhões	Crescimento (em %) **
<b>Infra-Estrutura</b>	<b>28,3</b>	<b>50,2</b>	<b>35,1</b>	<b>47,5</b>
Transporte Rodoviário	11,6	42,9	13,4	42,4
Energia Elétrica	6,5	86,7	9,0	86,7
Telecomunicações	5,2	72,2	5,6	19,8
Outros	5,0	30,1	7,1	44,8

\* Frente ao acumulado em 2007 até outubro

\*\* Frente a nov/06-out/07

Fonte: BNDES

No segmento de Energia Elétrica, o bom desempenho se explica pelos esforços realizados nos projetos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) (leilões de energia e de concessão de serviços públicos) e em telecomunicações, os desembolsos aumentaram por conta de algumas grandes operações relativas aquisição e participação no mercado de capitais, principalmente no segundo trimestre de 2008.

Para as aprovações na Infra-Estrutura somam-se R\$ 45,1 bilhões, um crescimento de 28% nos últimos 12 meses encerrados em outubro de 2008, um desempenho que se explica também pelos segmentos de Energia Elétrica e Transporte Rodoviário que representaram juntos mais de 67% do aumento observado pelo setor.

### **PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO - PAC**

Até 26 de novembro deste ano os órgãos públicos (excluindo as empresas estatais) desembolsaram R\$ 2,2 bilhões ou pouco mais de 12% da dotação autorizada de R\$17,96 bilhões para o PAC no ano de 2008. Portanto, a execução financeira permanece baixa ao longo do ano fiscal.

Se observarmos os desembolsos incluindo os "restos a pagar" (recursos de exercícios anteriores pagas em 2008) que somam R\$ 6,7 bilhões até o dia 14 de novembro, o montante de pagamentos passa para R\$ 8,9 bilhões.

Os empenhos (reservas orçamentárias) realizados até novembro deste ano somam R\$ 11 bilhões ou 61% da dotação autorizada do ano. Entre os órgãos que mais empenharam em obras do PAC destaca-se o Ministério dos Transportes, com R\$ 5 bilhões. Destes, apenas R\$ 1 bilhão foi efetivamente pago, o que representou 12,7% da dotação do PAC para este Ministério. Mesmo sendo uma execução financeira baixa, em termos absolutos, também representou o maior valor.

(valores em R\$ milhões)

<b>ORGÃO</b>	<b>AUTORIZADO</b>	<b>EMPENHADO</b>	<b>LIQUIDADO</b>	<b>PAGO</b>	<b>PAGO / AUTORIZADO</b>
Presidência da República	557,41	225,92	124,02	124,02	22,2%
Ministério de Minas e Energia	22,82	17,42	7,76	7,76	34,0%
Ministério da Saúde	975,50	618,43	3,35	3,30	0,3%
Ministério dos Transportes	7.902,88	5.006,94	1.479,57	1.016,32	12,9%
Ministério da Defesa	994,02	189,46	78,00	78,00	7,8%
Ministério da Integração Nacional	2.912,63	1.910,30	216,65	177,57	6,1%
Ministério das Cidades	4.153,55	3.014,53	788,17	781,36	18,8%
Operações Oficiais de Crédito	450,00	48,80	-	-	-
<b>TOTAIS</b>	<b>17.968,80</b>	<b>11.031,79</b>	<b>2.697,51</b>	<b>2.188,32</b>	<b>12,2%</b>

Fonte: SIAFI acumulados no ano até 26 de novembro de 2008

É importante ressaltar que é no Ministério dos Transportes que se encontram os programas de maior dotação (Vetores Logísticos), ainda que, o Programa com maior destinação é o de "Urbanização, Regularização Fundiária e Integração de Assentamentos Precários", pertencente ao Ministério das Cidades, que tem autorização para executar R\$ 2,2 bilhões.

Observando as dotações autorizadas específicas por unidade da federação (excluindo as dotações "nacionais"), Minas Gerais é o destaque com R\$ 1,2 bilhão. Deste total foram empenhados, até 26 de novembro, R\$665 milhões e pagos R\$ 133 milhões ou 11% da dotação orçamentária autorizada. Das unidades a que registrou o maior desembolso foi São Paulo, que pagou 45,7% da sua dotação com o projeto de construção do Rodoanel - trecho sul sendo o de melhor execução (91,37%).

Dos recursos do PAC incluídos no Projeto Piloto de Investimento (PPI) e que, portanto, não impactam os resultados primários do governo federal, foram empenhados R\$ 8,5 bilhões dos R\$ 13,4 bilhões autorizados, com pagamento de 12,32% ou R\$ 1,7 bilhão.

Cabe destacar que o ano de 2008 foi um ano eleitoral em que vigora legislação que proíbe a realização de novos recursos e empenhos (reservas) em obras novas e restringe transferências voluntárias de verba da União para estados e municípios nos três meses que antecedem o pleito ocorrido em outubro.

## **ESTATAIS**

Conforme relatório do Departamento de Coordenação e Controle das Empresas Estatais (DEST) do Ministério do Planejamento as estatais englobam 67 empresas federais, sendo 58 do setor produtivo e 9 do setor financeiro. O montante aprovado para 2008 agrega dotações para a execução de obras ou serviços em 371 projetos e 275 atividades em um montante de R\$ 62,9 bilhões.

A dotação do orçamento de investimentos das estatais deste ano é 13% superior ao valor aprovado para a mesma finalidade em 2007 e 52% maior que o montante desembolsado em todo o ano passado (em valores atualizados pelo IGP-DI).

Até agosto de 2008, as estatais investiram, um valor de R\$ 28,5 bilhões com quase a totalidade dos recursos de geração própria. Este montante representa o maior valor executado para este período nos últimos dez anos. O destaque de execução em termos absolutos e relativos ficou com o segmento de energia. Neste segmento, o Grupo Petrobras, composto por 20 empresas, foi responsável por desembolsar R\$ 25,3 bilhões, ou seja, 89% de todo o montante aplicado pelas estatais até o quarto bimestre do ano.

**ORÇAMENTO DE INVESTIMENTO**  
**Dados consolidados da Despesa - por Função**

Valores em R\$ 1,00

<b>Descritores</b>	<b>Dotação Atual</b>	<b>Realizado no 4º Bimestre</b>	<b>Realizado até 4º Bimestre</b>	<b>Desemp. %</b>
	<b>(a)</b>	<b>(b)</b>	<b>(c)</b>	<b>(c/a)</b>
Administração	28.215	0	3.887	13,8
Previdência Social	60.000.000	3.001.615	12.824.443	21,4
Saúde	72.963.500	6.067.574	6.158.390	8,4
Agricultura	17.758.066	546.935	3.479.942	19,6
Indústria	57.416.229	11.657.074	25.091.409	43,7
Comércio e Serviços	3.113.139.992	265.991.479	739.315.542	23,7
Comunicações	700.000.000	29.082.611	81.769.235	11,7
Energia	56.118.622.908	8.134.662.115	27.442.744.702	48,9
Transporte	2.801.110.979	76.527.812	235.266.543	8,4
<b>Total</b>	<b>62.941.039.889</b>	<b>8.527.537.215</b>	<b>28.546.654.093</b>	<b>45,4</b>

Fonte: Relatório de Investimento das Estatais – DEST/Ministério do Planejamento

Em suma, o ano de 2008, mesmo registrando percentuais relativamente baixos de execução de seus orçamentos para infra-estrutura representou, se comparado com os últimos anos, a melhor resultado absoluto neste segmento. Destaca-se que, diante das carências e da urgência destas obras estes resultados ainda frustram.

Neste sentido, o ano de 2009, mesmo que de resultado imprevisível sinaliza com riscos, pois a manutenção dos investimentos (ou mesmo sua elevação) torna-se o um dos principais mecanismos de abrandamento dos impactos e oportunidade para o país diante da crise financeira global, e neste mesmo cenário se revisam as receitas orçamentárias para baixo, de maneira que, casos não se reduzam outras despesas, provavelmente os investimentos serão reduzidos. Mesmo na busca de crédito através do BNDES, caso o setor produtivo não perceba um horizonte "mais previsível", muitos projetos poderão ser postergados em detrimento da própria sobrevivência em ambiente de incertezas.

## **PERSPECTIVAS PARA 2009 E CONCLUSÕES**

O resultado de 2008 confirma as expectativas favoráveis do início do ano e o novo ciclo de retomada do crescimento da construção. Ao longo do ano todos os indicadores (até setembro-08) indicaram incremento robusto do setor. Entretanto, com o agravamento da crise internacional em meados de setembro-08, o último quadrimestre deverá refletir a cautela de investidores e consumidores diante das incertezas.

Contudo deve-se ressaltar que, como na construção as decisões e seus efeitos são de médio prazo, é possível afirmar que as obras já contratadas e iniciadas

deverão produzir resultados positivos até o final do primeiro semestre de 2009. No entanto, neste mesmo período, certamente muitos projetos (produção e aquisição) deverão ser postergados. A intensidade desta desaceleração será dada pela habilidade das autoridades de conduzir ações que melhorem o ambiente de negócios e gere segurança aos agentes econômicos em relação ao futuro

A CBIC propõe como alternativa para intencificar o ritmo das atividades do setor as seguintes medidas, no âmbito da infra-estrutura:

- o Formatar um Banco de projetos;
- o Agilizar pagamento de fatura de obras públicas
- o Reestruturar o gerenciamento das obras do PAC-OGU pela CAIXA, (hoje são 45 mil contratos de 17 diferentes órgãos).
- o Direcionar recursos para obras que estejam em condições de serem executadas.
- o Acelerar os procedimentos do DNIT
- o Criar Grupo com participação do governo, iniciativa privada e TCU para discutir os pontos que estão "travando" a execução;
- o Publicar decreto que agiliza o Licenciamento Ambiental de obras executadas dentro de faixa de domínio de rodovias já implantadas (passarelas, viadutos etc);

Conclusões:

Neste contexto, deve-se ressaltar a importância da construção para promover o desenvolvimento da economia garantindo as condições de um crescimento sustentável.

Deve-se lembrar que no mercado imobiliário, o *funding* é todo nacional o que torna os recursos disponíveis. Além disto dispõe de regras próprias e eficientes.

Além disto, os juros independem de mercado, são tabelados através da sua regulamentação específica.

A construção não desequilibra nem a balança comercial nem a de serviços, haja vista a quase totalidade de utilização de insumos nacionais.

Devido à sua importância estratégica do ponto de vista socioeconômico, em função ao seu amplo efeito multiplicador, sedimentado pela sua vasta cadeia produtiva, e ação de seus produtos típicos (habitação, saneamento básico e infra-estrutura), a construção brasileira não pode prescindir de taxas positivas de crescimento, uma vez que ela impulsiona todo o desenvolvimento da economia.