



# Relatório

de

## Acompanhamento Setorial

# EDIFICAÇÕES

VOLUME III

Junho de 2009





## **RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO SETORIAL**

### **EDIFICAÇÕES**

#### **Volume III**

#### **Equipe:**

Beatriz Freire Bertasso

Pesquisadores e bolsistas do NEIT/IE/UNICAMP

Rogério Dias de Araújo (ABDI)

Carlos Henrique Mello (ABDI)

Claudionel Leite (ABDI)

**Junho de 2009**

Esta publicação é um trabalho em parceria desenvolvido pela Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial – ABDI e o Núcleo de Economia Industrial e da Tecnologia do Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas – Unicamp

## SUMÁRIO

1. Introdução .....	1
2. Redimensionando a crise .....	1
3. A demanda habitacional e a industrialização da construção .....	7
4. Considerações Finais .....	10
Referências bibliográficas .....	10

## 1. Introdução

O último trimestre de 2008 foi marcado por uma reversão cíclica abrupta que também atingiu o setor de Edificações. No primeiro trimestre de 2009 o ambiente de negócios da Construção, entretanto, foi razoavelmente melhor que o verificado para maioria dos setores. À espera do anúncio de um ambicioso programa de demanda governamental de habitações para a população de baixa renda, as construtoras aproveitaram a manutenção das condições de crédito do SFH para comercializar unidades já lançadas. A persistência de um grau razoável de demanda junto à forte queda do número de lançamentos permitiu certo ajuste de estoques e a melhora dos resultados das empresas.

O Programa “Minha casa, minha vida”, lançado ao final de março, além de materializar a demanda estatal, também contemplou subsídios e regras mais flexíveis de financiamento à população de renda média. Sua demanda estimada (1 milhão de residências, dentre as quais 400 mil inteiramente subsidiadas pelo Estado) traz dois elementos importantes para a configuração do setor de Edificações. Em primeiro lugar, cria uma demanda de médio prazo com um perfil bastante distinto da que vinha sendo atendida. Em segundo lugar, abre a possibilidade de uma retomada mais consistente do crédito bancário à produção de edificações.

É a partir desta perspectiva de retomada maciça da demanda por edificações residenciais que o texto que se segue abordará dois temas principais: *i.* a discussão sobre a crise e o padrão de financiamento da produção de edificações e; *ii.* a questão habitacional e a industrialização da construção.

A primeira seção, intitulada “Redimensionando a crise” sugere que a “crise” internacional que aportou no Brasil em setembro de 2008 pode ter acelerado e aprofundado um processo que já vinha ocorrendo desde meados do ano – um ajuste da oferta às condições de demanda. Não que a demanda estivesse arrefecendo, muito pelo contrário, mas, dada a constante pressão dos financiadores das construtoras por resultados, a oferta poderia estar caminhando à frente da absorção real de imóveis. Entende-se que o modelo de financiamento à produção de edificações baseado no mercado de capitais pode exigir das construtoras lançamentos à frente da demanda – constituindo um elemento de instabilidade para o setor.

A segunda seção, traz uma breve recuperação do tratamento da questão habitacional no Brasil, ressaltando os benefícios que o programa “Minha casa, minha vida” poderá trazer em termos de adequação institucional necessária ao enfrentamento da questão habitacional e seu impacto sobre o que se chama de “industrialização” da construção. Numa última seção, são apresentadas algumas considerações finais.

## 2. Redimensionando a crise

O desemprego foi a marca do último trimestre de 2008 – inclusive no setor de Edificações. Período em que tradicionalmente se destrói vagas formais neste segmento, em 2008 a situação tornou-se atípica pelo volume de perda de postos de trabalho: foram destruídas 5000 vezes mais vagas que no mesmo período do ano anterior. Mesmo com esse resultado, o saldo de contratações em 2008 foi positivo devido ao ótimo desempenho até o terceiro trimestre.

Na Tabela 1 constam dados de emprego formal no Brasil e a sua variação para o total das atividades econômicas, a Indústria, a Construção e o setor de Edificações. Por

aqueles dados é possível observar que nos anos recentes as empresas de Edificações vêm contribuindo positivamente para o emprego formal no Brasil, com taxas de crescimento acima da média em 2005, 2007, 2008 e no primeiro trimestre de 2009 – quando, em meio à destruição de vagas na economia como um todo, e em especial na indústria brasileira, as Edificações apresentaram uma leve alta no número de empregos.

O desempenho mais favorável da Construção como um todo que no setor de Edificações deve-se a dois motivos: (1) à construção pesada que, com a retomada dos investimentos em infraestrutura, vem mantendo um alto ritmo de atividade; (2) à maior abrangência da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) que, a partir de 2006, passou a contabilizar os resultados das “Incorporações de empreendimentos imobiliários”<sup>1</sup> junto às atividades da Construção, e não mais no setor “Serviços”, como na agregação anterior.

Por dados do próprio Ministério do Trabalho e Emprego verifica-se que o número de empresas que tem como atividade principal a “Incorporação de empreendimentos imobiliários” tem crescido muito nos últimos anos e gerado, conforme a própria Tabela 1 indica, alguma contribuição à criação de empregos.

**Tabela 1 – Evolução do Emprego Formal (2001-março/2009)**

Período	Total		Indústria		Construção		Edificações		Incorporação	
	Estoque	Δ (%)	Estoque	Δ (%)	Estoque	Δ (%)	Estoque	Δ (%)	Estoque	Δ (%)
2001	27.189.614		5.020.838		1.132.955		552.291			
2002	28.683.913	5,5	5.253.694	4,6	1.106.350	-2,3	589.580	6,8		
2003	29.544.927	3,0	5.379.853	2,4	1.048.251	-5,3	515.982	-12,5		
2004	31.407.576	6,3	5.955.581	10,7	1.118.570	6,7	524.824	1,7		
2005	33.238.617	5,8	6.155.901	3,4	1.245.395	11,3	570.291	8,7		
2006	35.155.249	5,8	6.436.872	***	1.438.713	***	585.143	2,6	45.267	
2007	37.607.430	7,0	6.896.251	7,1	1.674.483	16,4	661.978	13,1	56.494	24,8
2008**	39.059.634	3,9	7.062.507	2,4	1.886.002	12,6	731.626	10,5	70.145	24,2
mar/2009**	39.001.883	-0,1	6.915.746	-2,1	1.919.629	1,8	732.951	0,2	73.483	4,8

Nota: Ainda que o setor de Edificações não apresente mudanças de agregação, no computo do emprego na Indústria e na Construção deve-se observar que na nova agregação CNAE adotada a partir dos dados de 2006 estão alguns serviços atrelados a essas atividades antes não contemplados.

\*\* Dados de estoque estimados com base nos fluxos anuais acumulados.

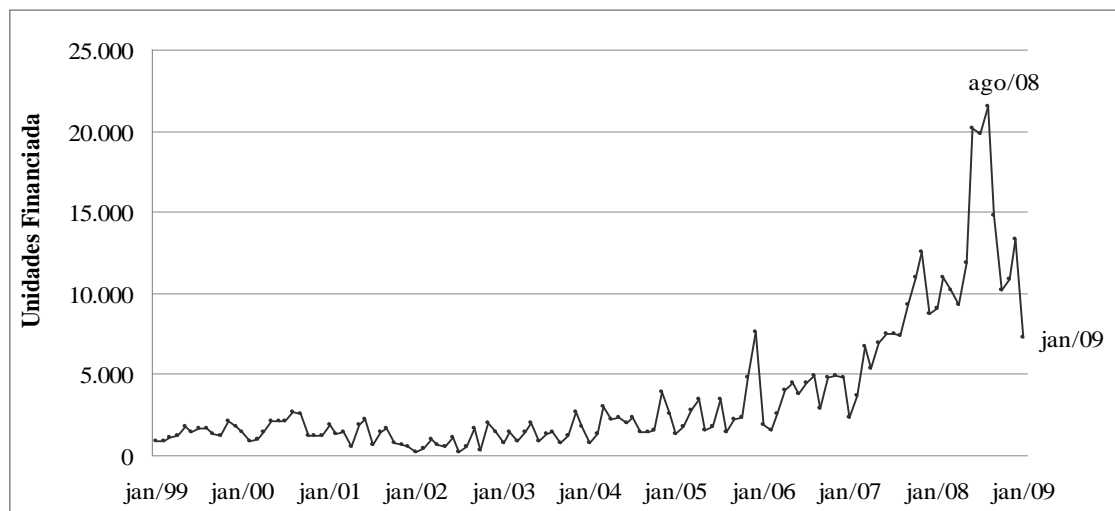
\*\*\* Descontinuidade de série.

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base em dados RAIS e CAGED/MTE.

Os dados de financiamento habitacional pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) apresentados no Gráfico 1, indicador de demanda amplamente explorado por analistas, mostram uma redução significativa de unidades financiadas a partir de setembro de 2008, corroborando a idéia de que a deterioração de expectativas a partir do recrudescimento da crise internacional teria contaminado rapidamente a demanda por recursos para a aquisição de habitações no Brasil.

<sup>1</sup> As incorporações promovem a realização de projetos de engenharia civil provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para sua execução e posterior venda.

**Gráfico 1 – Financiamentos imobiliários com recursos do SBPE\*  
(jan./1999-jan./2009)**



\*construção, material de construção, reforma ou ampliação.

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base no Banco de Dados CBIC (SECOVI-SP/EMBRAESP).

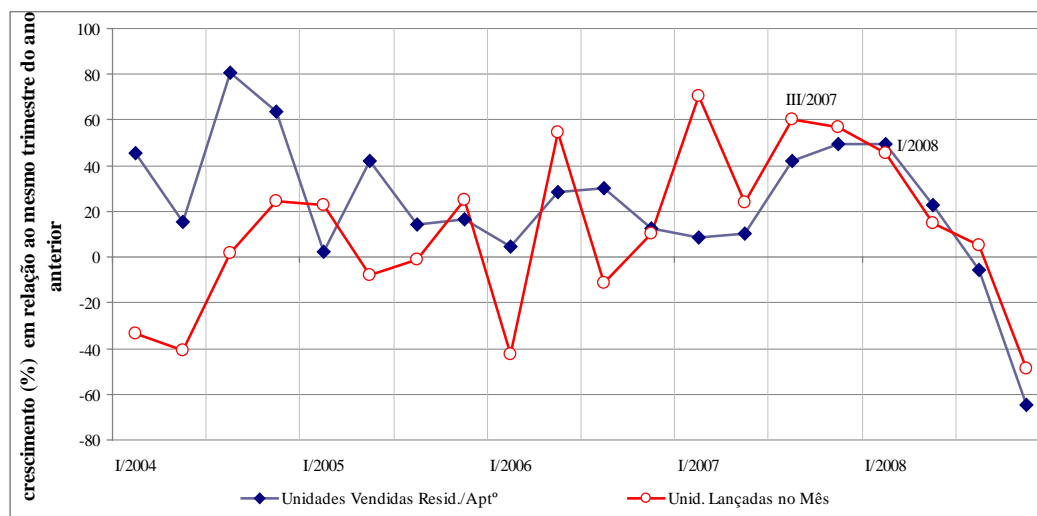
Números do mercado imobiliário, por sua vez, mostram que, em meados de 2008, a “Velocidade de Vendas” dos imóveis nas capitais brasileiras já vinha caindo. Este indicador, que contrapõe as vendas do mês ao estoque de imóveis em oferta pelas construtoras, poderia refletir, àquela altura, uma absorção relativamente mais lenta dos novos empreendimentos.

O Gráfico 2 explora a trajetória do crescimento das vendas e lançamentos de imóveis pelas construtoras, na Região Metropolitana de São Paulo – um dos mercados mais dinâmicos das diversas capitais avaliadas pelos sindicatos da construção regionais. Verifica-se que, no período 2004-2008, o crescimento dos lançamentos apresentou uma tendência de alta mais forte que o das vendas. Em 2007, os lançamentos se elevaram em 50%, enquanto as vendas foram 29% maiores do que em 2006. Em 2008, ambos caem – os lançamentos um pouco mais que as vendas.

A desaceleração dos lançamentos começou no terceiro trimestre de 2007 e das vendas no primeiro trimestre de 2008. Poder-se-ia interpretar esses dados como um ajuste da oferta, acentuado pela crise, que “secou” as fontes de recursos para o financiamento da produção de Edificações<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> É importante lembrar que o problema do financiamento habitacional norte-americano foi explicitado em meados de 2007 e o mercado de capitais brasileiro já tinha apresentado menores índices de liquidez por conta da queda de demanda de papéis pelo capital estrangeiro no primeiro semestre de 2008.

**Gráfico 2 – Variação do número de unidades vendidas e lançadas no mês na cidade de São Paulo (taxa trimestral contra o mesmo trimestre do ano anterior)**



Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base no Banco de Dados CBIC (SECOVI-SP/EMBRAESP).

Uma possível explicação para essa reversão da oferta poderia ser o padrão de financiamento da produção de Edificações. A crescente participação de recursos do mercado de capitais na produção do setor impõe uma dinâmica diferenciada daquela.

A análise do volume de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode ser refinada – o SBPE financia tanto a produção como a comercialização de imóveis residenciais. Os dados da Tabela 2 mostram que o volume de recursos destinados à habitação cresceu muito nos últimos anos. Entre suas diferentes finalidades, os recursos destinados à construção, reformas ou compra de material superaram os recursos para aquisição. Entre as aquisições, por sua vez, preponderaram os recursos para a compra de imóveis usados.

Ainda que se reconheça que os negócios com imóveis usados seja um elemento dinamizador do mercado em geral, a venda daqueles, assim como a de materiais, não pode ser valorada imediatamente como recursos disponíveis ao setor produtor de Edificações.

**Tabela 2 – Mercado Residencial: Financiamentos do SFH com recursos do SBPE (2003-2008)**  
(Em R\$ milhões de dezembro de 2008)\*

Período	Aquisição			Construção/Reforma/Material			Total
	Imóvel Novo	Imóvel Usado	Total	Empresário	Pessoa Física	Total	
2003	61,01	93,35	154,35	103,00	3,89	106,89	261,24
2004	87,84	93,49	181,34	168,69	6,44	175,12	356,46
2005	73,03	137,80	210,83	324,62	3,52	328,15	538,97
2006	109,15	422,64	531,79	471,69	30,07	501,77	1.033,56
2007	159,99	684,03	844,02	887,45	58,02	945,47	1.789,49
2008	272,43	883,99	1.156,42	1.323,36	76,01	1.399,37	2.555,79
Δ 2003-2008	346,6%	847,0%	649,2%	1184,8%	1854,9%	1209,2%	878,3%

\*Dados deflacionados pelo INCC/FGV.

Fonte: Elaboração NEIT/IE/UNICAMP com base no Banco de Dados CBIC (Banco Central do Brasil). \*Dados deflacionados pelo INCC/FGV.

Uma antiga reivindicação do setor de Edificações é a redução dos entraves burocráticos e dos custos administrativos do crédito habitacional – especialmente da CEF, que concentra a maior parte das operações. Em 2005, por exemplo, enquanto dados do Ministério de Trabalho e Emprego apontavam para a existência de mais de 62.000 empresas formalmente constituídas no Brasil, o número de construtoras que operavam com a CEF era de apenas 800 em todo país (Castelo e Tedesco Lins, 2005).

A avaliação que o então presidente do SindusCon-SP fazia ao observar a prevalência da liberação de crédito à compra de materiais e de imóveis usados era de que a CEF o fazia porque, ao ser cobrada a cumprir os Orçamentos, os contratos à pessoa física eram muito menos exigentes que os estabelecidos com as construtoras. De seu ponto de vista, as inovações institucionais que vinham sendo incorporadas aos contratos com as empresas, como o patrimônio de afetação<sup>3</sup> e a alienação fiduciária<sup>4</sup>, ampliavam a sua segurança jurídica, e deveriam ter contrapartida nas exigências e custos cobrados. A resposta oficial da CEF foi de que planos de desburocratização estariam em curso e que as exigências da agência para firmar contratos de financiamento intermediados por construtoras deveriam ser revistas (Castelo e Tedesco Lins, 2005).

Ainda que o financiamento à produção empresarial de edificações pelo SFH tenha crescido mais de 300% desde então (entre 2005 e 2008), a solução para a relativa escassez de recursos para o setor passou, em grande medida, pelo mercado de capitais, cujo acesso é limitado às grandes empresas estruturadas. Os IPOs das empresas do setor, a emissão de debêntures, e mesmo as operações de *private equity*, foram novas formas de capitalização que alavancaram as possibilidades de oferta de edificações no Brasil, mas que condicionaram também, e em grande medida, o ritmo de oferta do setor. De fato, para responder aos investidores, as empresas de capital aberto aceleravam a aquisição de novos terrenos e propunham novos empreendimentos.

É possível que a conjuntura identificada como de relativo descolamento da oferta em relação à demanda deva-se, em alguma proporção, a esse esquema de financiamento da produção. Ainda que os dados acima apresentados se refiram à Região Metropolitana de São Paulo, e uma das características do ciclo recente de expansão da construção no Brasil tenha sido a desconcentração dos investimentos, o que vale para uma região poderia valer para as demais, em momentos diferentes.

A operacionalização do “Programa minha casa, minha vida”, neste sentido, pode fazer com que o crédito bancário volte a ser mais relevante no financiamento da oferta de edificações – ou não. O certo é que capitais na forma líquida estão à busca de valorização pelo mundo e as recentes altas das ações de construtoras brasileiras e aportes por fundos internacionais em algumas delas são a prova disso. Para esses capitais, a expectativa de crescimento da demanda de Edificações no Brasil – assim como na maior parte dos países em desenvolvimento – é firme.

Numa interessante análise sobre o setor imobiliário no mundo, Belkaid (2008) destaca como os imóveis continuarão sendo importantes para a criação de valor nas economias capitalistas pelos próximos anos. O mercado se expandirá: (1) pelo crescimento da classe média nos países em desenvolvimento; (2) pelas necessidades

---

<sup>3</sup> instrumento que permite a criação de um patrimônio próprio para cada empreendimento, que passa a ter a sua própria contabilidade, separada das operações do incorporador-construtor.

<sup>4</sup> transferência da propriedade de um bem móvel ou imóvel do devedor ao credor para garantir o cumprimento de uma obrigação.



ambientais<sup>5</sup>; e (3) pelos novos arranjos familiares que se traduzem em mudança no perfil de demanda domiciliar.

Essa expansão, segundo o autor, tem no financiamento o seu componente instável. Belkaid (2008) atribui a crise recente do setor imobiliário norte-americano não à população que se lançou à aquisição de residências, mas aos investidores institucionais e os diversos fundos, que alimentaram a tendência natural desse mercado para as altas<sup>6</sup>.

Os mecanismos “*de mercado*”, assim são descritos:

“Como explica um gerente de fundos parisiense que prefere manter o anonimato, a bolha especulativa teve origem na convergência de dois movimentos de capitais: o primeiro é o desejo, espontâneo ou não, por parte das famílias de adquirir uma propriedade; o segundo é aquele da indústria financeira cuja estratégia consiste, nesses últimos anos, em reciclar uma parte de sua liquidez com empréstimos bastante rentáveis destinados a particulares.

Para convencer os primeiros, as empresas imobiliárias e os lobbies financeiros encorajaram os poderes políticos a sustentar um discurso favorável ao acesso à propriedade.” (Belkaid, 2008)

O modelo de financiamento híbrido – mercado bancário/de capitais – aparentemente também trouxe ao Brasil esse componente “instável” do mercado habitacional e acredita-se que, ainda que o “Minha casa, minha vida” impulse mais operações de financiamento bancário no setor, aquele modelo dificilmente deixará de ter seu espaço. Cabe às empresas do setor de Edificações fortalecer suas estratégias de médio e longo prazo e sofrer o menos possível com a pressão “curto-prazista” dos seus financiadores – o que sem dúvida passa por um setor mais robusto, com menos participantes.

Neste sentido, os últimos movimentos relevantes de capitalização de empresas do setor foram o reforço de caixa da PDG Realty pelo BNDES – que comprou debêntures conversíveis da empresa – e da Klabin Segal pela empresa espanhola Veremonte, que já havia adquirido participação da Abyara, no fim do ano passado. O BNDES, ao capitalizar a PDG, visou não apenas fortalecer as operações da empresa, especializada no segmento de construção habitacional de baixa renda, mas também permitir uma posição mais agressiva daquela no processo de concentração do setor.

Por ora, a boa notícia é que não apenas o desemprego refluíu no primeiro trimestre de 2009, como os primeiros balanços das empresas de capital aberto revelam que as suas estratégias de reversão dos negócios estão sendo bem sucedidas, especialmente para as empresas que atuam no segmento de baixa renda (Valor Econômico, 14/04/2009). Os lançamentos foram postergados e o estoque posto à venda. Como o crédito à comercialização não diminuiu e a população não sucumbiu às incertezas, as vendas, junto aos movimentos exógenos de capitalização, reequilibraram, de certa forma, o setor.

---

<sup>5</sup> Os edifícios hoje existentes seriam responsáveis pela metade das emissões de dióxido de carbono no mundo e consumiriam 40% da energia total (Belkaid, 2008).

<sup>6</sup> Esses fundos teriam alocado no setor imobiliário mais de US\$ 10 trilhões mundo afora ao longo dos anos 2000.

Valor Econômico (14/04/2009) assim define o momento:

“Em todos os aspectos, os balanços mostram uma evolução importante do setor em 2008. A receita líquida das companhias teve um crescimento de 88% de um ano para outro. O lucro bruto saltou 71%. Ainda que algumas empresas estejam sentindo os efeitos de um crescimento além da conta, o segmento deve passar por um ajuste compulsório - o que, aliás, já começou a acontecer. Pouquíssimos lançamentos foram feitos nos três primeiros meses do ano, mesmo com uma demanda mais amigável, segundo as próprias companhias relataram em suas conferências de resultado.

A megalomania acabou. O que deve acontecer, na visão de analistas, é um rearranjo do setor com as empresas médias - que no início do ano passado anunciaram lançamentos acima de R\$ 1 bilhão - voltando a patamares de lançamento na casa dos milhões anuais. ‘Quem cresceu além da conta vai diminuir de tamanho’, avalia uma fonte do setor. E o espaço deixado por elas deve ser ocupado pelas maiores do setor, como Cyrela, MRV, PDG Realty, Gafisa e Rossi.”

### **3. A demanda habitacional e a industrialização da construção**

Em recente trabalho sobre o setor de Edificações, a FIESP (2008) identifica no segmento produtor de habitações o atraso relativo da produtividade do setor como um todo, já que nele estaria concentrado o binômio “baixa qualidade e informalidade”. Para eles, “(...) A única forma de reverter esses dois aspectos críticos é uma forte política de modernização, capaz de elevar a produtividade e reduzir os custos da produção, de modo a tornar a informalidade pouco atrativa” (FIESP, 2008, p.12).

O programa “Minha casa, minha vida” tem relação íntima com essas considerações.

Setor fortemente dependente do financiamento, a “orfandade” da questão habitacional no Brasil vem desde a desintegração do Banco Nacional de Habitação, em 1986, que já havia sido ineficiente na absorção da rápida urbanização brasileira, mas que ao menos mantinha algumas diretrizes para a área. A alta inflação, a desordem das contas públicas e as políticas inconseqüentes do início dos 1990 postergaram ao pós-Real uma nova solução à questão habitacional brasileira.

A provisão de moradias no Brasil, segundo a Constituição Federal, é de responsabilidade conjunta dos governos federal, estaduais e municipais – cabendo ao primeiro, “poderes para legislar sobre a política de crédito e sobre os sistemas de captação de recursos” (IPEA, 2007).

Nos dois governos FHC (1995-1998 e 1999-2002) medidas foram tomadas para reorganizar o combalido sistema. Além de conter o processo inflacionário – condição econômica básica para o restabelecimento de sistemas de crédito de longo prazo –, buscou-se: (1) reequacionar as condições de financiamento do sistema habitacional através da criação do SFI (1997), no intento de encaminhar a questão do financiamento no segmento de média/alta renda, do reconhecimento e encaminhamento (em grande proporção) dos fundos perdidos junto ao FCVS e da “limpeza” do passivo da CEF através da criação da ENGEA (2001); (2) redesenhar, ao menos legalmente, o pacto federativo na questão habitacional. Foi instituído o Estatuto das Cidades, um capítulo específico da Constituição Federal para a política urbana, que deu aos municípios um

maior poder de gestão sobre as regras de ordenação do uso do solo urbano (IPEA, 2007).

Segundo Oliveira (2001), o município estaria assumindo, com o Estatuto, a função de “protagonista” da política urbana ao ser o principal responsável pela sua formulação, implementação e avaliação permanente, estabelecida no Plano Diretor.

O governo Lula manteve os programas da política de habitação do governo anterior<sup>7</sup> e, desde agosto de 2007, está formulando o que virá a ser o Plano Nacional de Habitação (PlanHab) – um programa ambicioso que, a partir de um criterioso diagnóstico do déficit habitacional brasileiro, se propõe a solucionar o problema até o ano de 2023<sup>8</sup>. Até aqui, a nova administração tem se destacado pelo empenho em disponibilizar maiores volumes de recursos para os segmentos mais pobres da população (IPEA, 2007).

O Programa “Minha casa, minha vida” resgata o papel do setor público como demandante de habitações (para famílias com renda até 3 salários mínimos) e emula novas condições de funcionamento do mercado para os segmentos em que não atua diretamente (4 a 10 salários mínimos de renda familiar), mas que também há carência de habitações. Ele propõe uma demanda direta de 400 mil unidades residenciais, totalmente subsidiadas para a população de baixíssima renda, a ampliação de medidas fiscais e tributárias a outras 600 mil e deve acelerar as mudanças institucionais necessárias para que a solução para o restante do déficit habitacional se verifique de forma mais célere.

Na contrapartida exigida de Estados e Municípios constam, além das contribuições fiscais típicas, a agilização das aprovações de projetos, alvarás, autorizações e licenças. Muitos municípios que falharam na identificação do déficit em sua região previsto no Estatuto das Cidades – em volume e tipo – deverão ter cadastros mais recentes e um mapeamento mais adequado do problema local para que sejam feitos os encaminhamentos necessários.

A indefinição das regras de licenciamento ambiental e de regularização fundiária também deve ser enfrentada em função da urgência política de implementação do Programa. Na questão ambiental, as leis são confusas quanto ao licenciamento, uma vez que não definem, com clareza, qual o ente federativo que deve emitir as licenças necessárias para a execução dos empreendimentos (Guerra, 2008). Atualmente, o judiciário é frequentemente acionado a resolver contendas nessa área, com interpretações diversas nos diferentes tribunais. O programa “Minha casa, minha vida” prevê a adequação dessas regras e a expedição de uma única licença por empreendimento.

A Medida Provisória 459, que prevê as condições do Programa, também trouxe maior segurança jurídica à regularização fundiária por prefeituras e governos estaduais. O poder público local poderá demarcar áreas ocupadas, implementar a infraestrutura necessária e conceder títulos de legitimação de posse aos ocupantes, podendo ser regularizadas inclusive ocupações de áreas de proteção ambiental, desde que isso traga melhorias ambientais em relação ao atual estado da área.

Outro benefício permanente que o Programa deve deixar à sociedade é uma estrutura mais ágil (e menos custosa) de avaliação e acompanhamento de projetos pela

---

<sup>7</sup> Programas carta de crédito, Programa de Apoio à Produção de Habitação, Pró-Moradia, Habitar Brasil, Programa de Arrendamento Residencial (PAR) – que é o Programa contemplado pelo PAC.

<sup>8</sup> O “Minha Casa, minha vida” antecipa, em alguma medida, o PlanHab.

CEF. Junto à esperada queda das taxas de juros reais no país, esse processo pode viabilizar uma participação maior do crédito bancário à habitação – inclusive do lado da oferta.

Em certo sentido, pode-se dizer então que, a partir da divulgação do Programa, e assim que a “máquina” começar a funcionar, o problema do setor de Edificações brasileiro deixa de ser, no médio prazo, o de demanda para ser o de oferta. Caberá às construtoras adaptar as suas estruturas para atender à demanda do segmento de baixíssima e baixa renda, com preços limitados em contratos. As notícias de aprovações de projetos até meados de maio do ano corrente são preponderantemente daqueles empreendimentos destinados à população de renda familiar superior a 3 salários mínimos.

Segundo o presidente da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), no ano de 2008, considerado excepcional para a construção habitacional, foram construídas 125 mil novas moradias populares e 200 mil moradias para a classe média (Valor Econômico, 26/02/2009). A projeção de 1 milhão de habitações permite um horizonte de médio prazo promissor ao setor de Edificações e o seu poder de transformação dependerá das possibilidades de extrapolação das condições de demanda que o próprio programa prevê.

O preço da moradia seria determinado, segundo o IPEA (2007), pelo custo dos insumos, pelo preço do estoque existente e pela tecnologia de produção. No segmento de habitação de interesse social, o preço de demanda está estabelecido pelo Programa. Já considerados os benefícios fiscais, será a partir da negociação com os fornecedores e do uso de tecnologia que as construtoras poderão (ou não) se beneficiar da “demanda garantida”.

Em alinhamento com a Política de Desenvolvimento Produtivo (PDP), o “Minha casa, minha vida” apresenta melhores perspectivas às construtoras que aderirem ao que se chama “construção industrializada”, que reduz significativamente o custo do metro quadrado construído. O próprio programa prevê financiamento privilegiado aos projetos que utilizarem o desenvolvimento de produtos pré-moldados ou pré-fabricados; a capacitação técnica de pessoal, o capital de giro associado a projetos de investimento e a aquisição de máquinas e equipamentos nacionais. Trata-se de uma transformação dos canteiros de obras e do relacionamento entre construtoras e fornecedores.

De maneira ampla, Oggi (2008) estabelece como industrialização da produção uma “revolução” no produzir edificações, passando por: (1) um maior tempo de planejamento – os projetos deveriam ser integrados e ter o mínimo de alteração durante a obra; (2) o uso de insumos, mais elaborados, fora da obra – requerendo uma reestruturação da própria indústria de insumos; (3) a racionalização e a mecanização do canteiro de obras, minimizando o desperdício e o retrabalho, tão comuns nas obras “artesaniais”.

A possibilidade de replicar projetos, dentro de um grande empreendimento, minimiza tempo e custos – quanto mais rápido se constrói, menos se depende de mão-de-obra escassa e, principalmente, mais rapidamente pode-se voltar para a liquidez, reduzindo necessidades de capital de terceiros e/ou reaplicando o capital próprio. Por outra, a possibilidade de replicar os próprios empreendimentos, em diferentes locais, com alguma adaptação, cria um grande incentivo para se adotar tecnologias e processos inovadores.

#### **4. Considerações finais**

O novo padrão de financiamento à produção de habitações traz consigo maior potencial de instabilidade para o setor. Se, por um lado, o mercado de capitais é fonte de liquidez, por outro, traz uma necessidade de geração de resultados no curto prazo, que pode comprometer as decisões estratégicas das empresas da construção, até então habituadas com a dinâmica do financiamento bancário.

O programa “Minha casa, minha vida” e a nova rodada de redução de taxas de juros no país podem contribuir para que o crédito bancário volte a ter mais peso para o setor. A disponibilidade de recursos internacionais, entretanto, tem se mostrado relativamente farta – mesmo em tempos de crise – e dificilmente as decisões empresariais deixarão de considerar os prazos e custos atrativos que esses capitais oferecem. As distorções “agregadas”, macroeconômicas, que daí decorrem, devem ser administradas em outras instâncias.

Quanto ao novo padrão de demanda que vem se apresentando, tudo leva a crer que provoque grande transformação no setor de Edificações. Apenas empresas que disponham de tecnologia – e de possibilidade de desenvolvê-la junto aos seus fornecedores – poderão dar conta de empreendimentos como os esperados para o “Minha casa, minha vida” através de produção industrializada com custos mais baixos.

Algumas linhas de financiamento já estão abertas para as inovações no setor e as empresas devem aderir a novos métodos e processos construtivos à medida que mais oportunidades de demanda se mostrem firmes.

A industrialização da produção, como uma mudança de patamar de produtividade do setor da construção, tem como ponto de partida a demanda do “Minha casa, minha vida”, mas só se consolidará com projeções de crescimento por um período mais longo.

#### **Referências bibliográficas**

- Belkaid, A. O elo frágil da economia global. *Le Monde Diplomatique*. Dezembro de 2008.
- Casteli, A. M.; Tedesco Lins, M.A. Por dentro do financiamento habitacional para baixa renda. *Conjuntura da Construção*. Ano 3. Número 3. São Paulo. Setembro de 2005.
- FIESP. Proposta de Política Industrial par a Construção Civil - Edificações. São Paulo, outubro de 2008.
- Guerra. S. Os conflitos no licenciamento ambiental. *Valor Econômico*, 09/03/2009. Sérgio
- Oliveira, I. C. E., Estatuto da cidade; para compreender. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.
- Oggi, F.P. Industrialização essencial. Entrevista na *Revista Técnica*. Edição 137. Agosto 2008.
- Valor Econômico. Construção civil teme paralisia no setor. 26/02/2009.
- Valor Econômico. Baixa renda garante desempenho das construtoras. 14/04/2009.

