

CONJUNTURA DA  
**CONSTRUÇÃO**  
ANO V | Nº 3 | SETEMBRO 2007

# MORADIA

## INGREDIENTES PARA O CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL

### Opinião

**Jorge Gerdau**

“Para crescer,  
Brasil precisa  
de energia  
competitiva”

### Mercado

Um primeiro  
semestre  
de recordes  
de crédito e  
lançamentos

### Entrevista

A secretária de  
Habitação, **Inês  
Magalhães**,  
explica o novo  
plano do setor



CONJUNTURA DA  
**CONSTRUÇÃO**

Conjuntura da Construção é uma publicação trimestral conjunta do SindusCon-SP e da FGV. É permitida a reprodução total ou parcial da publicação.

**Diretores da FGV Projetos:** Cesar Cunha Campos (Executivo), Ricardo Simonsen (Técnico) e Antônio Carlos Aidar (Controle)

**Diretor de economia do SindusCon-SP:** Eduardo May Zaidan

**Editores:** Ana Maria Castelo, Edney Cielici Dias e Fernando Garcia

**Colaboraram nesta edição:** André C Michelin, Andressa de Souza Horikawa, Denise Inoue, Euclides Pedrozo Jr., Roseane Petronilo, Sérgio Camara Bandeira e Victor Albuquerque

**Design & Produção Gráfica:** André C Michelin e Renata Owa

**Foto da capa:** Lu Santos

**Jornalista Responsável:** Rafael Marko. MTE 12522

**Fotolitos e impressão:** Gráfica Van Moorsel

**Publicidade:** Ana Maria Castelo, Tel.: (11) 3281 3295, Fax: (11) 3281 7891.

e-mail: ana.castelo@fgv.br. Av Paulista 548 - 9º andar, São Paulo - SP, 01310-000, Tel.: (11) 3281 3254 / 7784, Fax: (11) 3281 7891, e-mail: construeditoria@fgvsp.br



**Presidente:** João Claudio Robusti

**Vice-presidente financeiro:** Cristiano Goldstein

**Vice-presidentes:** Delfino Paiva Teixeira de Freitas, Edson Antonio Coghi, Francisco Antunes de Vasconcelos Neto, Iskandar Aude, João Batista de Azevedo, José Antonio Marsiglio Schuvarz, José Carlos Molina, José Romeu Ferraz Neto, Luiz Antonio Messias, Maristela Alves Lima Honda, Odair Garcia Senra, Sergio Tiaki Watanabe

**Diretores regionais:** Adilson Cesar Justo, Luiz Cláudio Minniti Amoroso, José Batista Ferreira, José Luiz Goulart Botelho, Luiz Bonifácio Urel, Ralph Ribeiro Junior, Ricardo Yamauti, Rosana Zilda Carnevalli Herrera, Silvio Benito Martini Filho

**SindusCon-SP:** Rua Dona Veridiana 55, São Paulo - SP, 012338-010, Tel.: (11) 3334 5642, Fax: (11) 3224 0566 R. 306, www.sindusconsp.com.br



FUNDAÇÃO  
**GETULIO VARGAS**

Instituição de caráter técnico-científico, educativo e filantrópico, criada em 20 de dezembro de 1944, como pessoa jurídica de direito privado, tem por finalidade atuar no âmbito das Ciências Sociais, particularmente Economia e Administração, bem como contribuir para a proteção ambiental e o desenvolvimento sustentável.

**Sede:** Praia de Botafogo 190, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22253-900 ou Caixa Postal 62.591 - CEP 22257-970, Tel.: (21) 2559 6000, www.fgv.br

**Primeiro Presidente e Fundador:** Luiz Simões Lopes

**Presidente:** Carlos Ivan Simonsen Leal

**Vice-Presidentes:** Francisco Oswaldo Neves Dornelles, Marcos Cintra Cavalcanti de Albuquerque e Sergio Franklin Quintella

**Conselho Diretor:**

**Presidente:** Carlos Ivan Simonsen Leal

**Vice-Presidentes:** Francisco Oswaldo Neves Dornelles, Marcos Cintra Cavalcanti de Albuquerque e Sergio Franklin Quintella

**Vogais:** Armando Klabin, Carlos Alberto Pires de Carvalho e Albuquerque, Ernane Galvêas, José Luiz Miranda, Lindolpho de Carvalho Dias, Manoel Pio Corrêa Jr., Marcilio Marques Moreira e Roberto Paulo Cezar de Andrade

**Suplentes:** Alfredo Américo de Souza Rangel, Antonio Monteiro de Castro Filho, Cristiano Buarque Franco Neto, Eduardo Baptista Vianna, Felix de Bulhões, Jacob Palis Júnior, José Ermirio de Moraes Neto, José Júlio de Almeida Senna e Nestor Jost

**Conselho Curador:**

**Presidente:** Carlos Alberto Lenz César Protásio

**Vice-Presidente:** Pedro José da Matta Machado (Klabin Irmãos & Cia)

**Vogais:** Alexandre Koch Torres de Assis, Carlos Alberto Vieira (Federação Brasileira de Bancos), Carlos Moacyr Gomes de Almeida, Domingos Bulus (White Martins Gases Industriais Ltda), Edmundo Penna Barbosa da Silva, Eraldo Tinoco Melo (Estado da Bahia), Heitor Chagas de Oliveira, Jorge Gerdau Johannpeter (Gerdau S.A), Lázaro de Mello Brandão (Banco Bradesco S.A), Sérgio Santiago (IRB-Brasil Resseguros S.A), Luiz Chor (Chozil Engenharia Ltda), Hélio Ribeiro Duarte (HSBC Investment Bank Brasil S.A - Banco de Investimento), Luiz Tavares Pereira Filho (Sindicato das Empresas de Seguros Privados, de Capitalização e de Resseguros no Estado do Rio de Janeiro), Marcelo Serfaty, Marcio João de Andrade Fortes, Mauro Salles (Publicis Salles Norton), Andrew MacLachlan Gray (Souza Cruz S/A), Raul Calfat (Votorantim Participações S.A), Sérgio Ribeiro da Costa Werlang

**Suplentes:** Gilberto Duarte Prado, Elizabeth Surreaux Ribeiro Tellechea (Refinaria de Petróleo Ipiranga S.A), Luiz Roberto Nascimento Silva, Marcelo José Basílio de Souza Marinho (Brascan Brasil Ltda), Ney Coe de Oliveira, Nilson Teixeira (Banco de Investimentos Crédit Suisse S.A, Patrick de Larragoiti Lucas (Sul América Companhia Nacional de Seguros), Pedro Henrique Mariani Bittencourt (Banco BBM S.A), Rui Barreto (Café Solúvel Brasília S.A), Titto Botelho Martins (Caemi Mineração e Metalurgia S.A)

**Diretor da FGV-EESP:** Yoshiaki Nakano

**Diretor da FGV-IBRE:** Luiz Guilherme Schymura de Oliveira

**Diretor da FGV-EAESP:** Prof. Francisco S. Mazzucca

**Diretor da FGV-SP:** Prof. Francisco S. Mazzucca



**Opinião**  
Jorge Gerdau  
"Para crescer, Brasil precisa de energia competitiva"

**Mercado**  
Um primeiro semestre de recordes de crédito e lançamentos

**Entrevista**  
A secretária de Habitação, Inês Magalhães, explica o novo plano do setor

3 **Editorial**  
Desafios de um horizonte promissor

4 **Desafio de desenvolvimento**

4 O que falta para o crescimento sustentável da habitação?

9 Sobre jabuticabas e hipotecas: o papel do mercado secundário

11 Entrevista Inês Magalhães, secretária nacional de Habitação

14 **Opinião**  
Jorge Gerdau Johannpeter

A perda da competitividade no setor de energia

16 **Conjuntura**  
Investimento em expansão no país

18 **Construção**  
Um primeiro semestre para comemorar

20 **Sondagem**  
Perspectivas otimistas estão se tornando realidade

21 **Indicadores da construção**

## Editorial

# Desafios de um horizonte promissor

**A**FOTO escolhida para a capa desta edição exprime uma situação extrema de progresso e desigualdade, bem característica do Brasil. O cenário da zona sul de São Paulo mostra, no segundo plano, prédios de luxo, de qualidade construtiva que não deixa a desejar aos melhores padrões alcançados no mundo. Na parte inferior da imagem, no primeiro plano, está um conjunto residencial de baixa renda que parece querer encobrir – sem sucesso – uma confusa paisagem de moradias precárias, em sua entropia cor de tijolo baiano. Mas, afinal, o que há de novo nessa situação conhecida?

Em primeiro lugar, parecem ter se consolidado as condições para que o mercado imobiliário cresça de maneira sustentada, após mais de duas décadas de letargia. Com a estabilidade econômica e a queda dos juros, os números de empréstimos e lançamentos vêm batendo recordes mês após mês, embalados por uma conjunção de crédito farto e alongamento de prazos de financiamento. Assim, um grande número de famílias com menor rendimento tem paulatinamente encontrado condições de adquirir a casa própria. Do ponto de vista da oferta, grandes construtoras criam subsidiárias justamente para atender o segmento de baixa renda – uma situação que até pouco tempo parecia inviável.

Mas, para que o crescimento habitacional se mantenha ao longo dos anos, é necessário implementar um conjunto de aperfeiçoamentos que têm sido defendidos por importantes agentes da cadeia produtiva da construção. Esta edição procurou sintetizar os principais itens que precisam ser aprimorados para que a habitação possa desempenhar a pleno vapor o seu papel de promotora da qualidade de vida e do desenvolvimento econômico. É o momento de superar barreiras, como a de um investimento habitacional per capita que gira em torno de US\$ 300 desde a década

de 70, conforme mostra levantamento produzido pela FGV especialmente para esta edição.

O governo dá bons sinais para a cadeia da construção e para a sociedade brasileira, em especial a ampliação do prazo de financiamento habitacional para 30 anos, anunciada pela Caixa, e a redução dos juros para cotistas do FGTS. Também é extremamente positiva a disposição governamental de atrelar subsídios aos financiamentos e fortalecer o mercado secundário de hipotecas, como informou a secretária nacional de Habitação, Inês Magalhães, em entrevista exclusiva à **Conjuntura da Construção**.

Esta edição, em conformidade com seu objetivo de aprofundar o debate sobre as perspectivas do desenvolvimento sustentável, traz artigo do empresário Jorge Gerdau Johannpeter, presidente do conselho de administração do Grupo Gerdau e do Movimento Brasil Competitivo, sobre a importância de o país voltar a dispor de uma de suas principais vantagens comparativas, a energia a preços competitivos. A pesada – e confusa – carga tributária, conjugada à burocracia estatal, fez com que esse insumo, fundamental para a indústria de base, seja mais caro no Brasil do que em países como os Estados Unidos, a França e a Rússia. Trata-se de uma situação que precisa ser mudada com urgência, de forma a não comprometer o crescimento do país nas próximas décadas.

Mas, voltando à imagem de nossa capa, não é utópico visualizar, apesar das dificuldades, uma paisagem mais harmônica para o cenário brasileiro, tendo em vista o que já foi conquistado. Talvez, num futuro não muito distante, os contrastes não sejam uma característica tão marcante de nossas cidades. Mais que um sonho, que isso se torne uma meta dos governos, da cadeia da construção, de toda a sociedade brasileira.

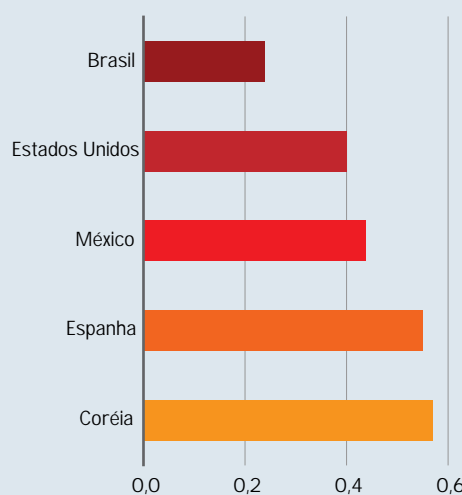
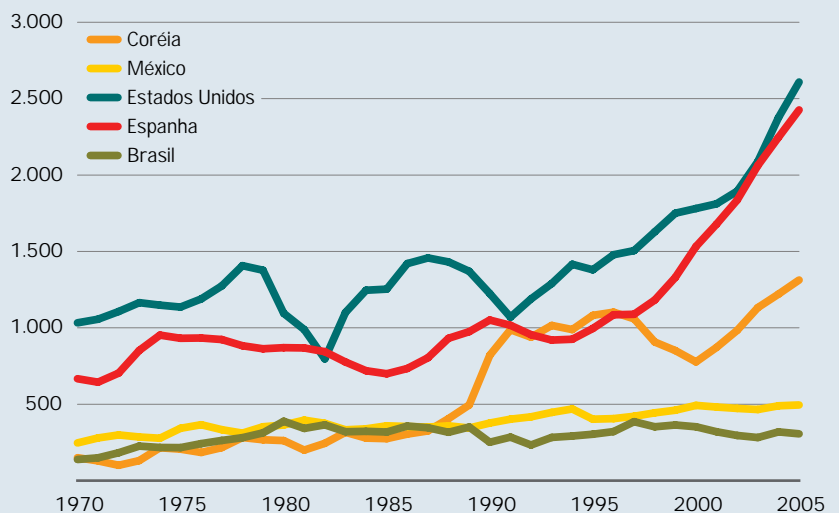
# O que falta para o crescimento sustentável da habitação?

Edney Cielici Dias, Fernando Garcia e Ana Maria Castelo

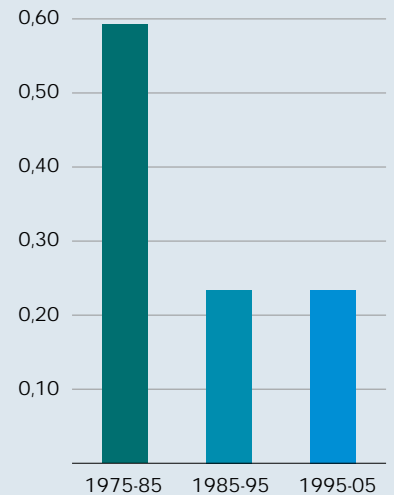
OS VENTOS não poderiam ser melhores e prova disso é que não falta dinheiro. Em 12 meses, o volume de crédito habitacional superou os R\$ 12 bilhões, e as unidades financiadas chegaram a mais de 140 mil, o maior número desde 1988. Há mesmo uma sucessão de boas notícias: 22 construtoras já abriram capital na Bolsa, os cotistas do FGTS terão juros mais baixos nos seus financiamentos e a Caixa Econômica Federal anuncia empréstimos com prazo de 30 anos. São avanços significativos para um setor que amargou taxas de crescimento medíocres por mais de duas décadas. Mas, justamente neste período de euforia, cabem algumas ponderações que transcendem um cenário econômico que, apesar das incertezas recentemente sinalizadas pela economia americana, é caracterizado até o momento pela abundância de liquidez.

Para fazermos uma avaliação do boom habitacional ora em curso, é necessário considerá-lo numa perspectiva mais ampla. Os avanços verificados nos últimos meses são tímidos quando se considera o histórico da contribuição dos investimentos em habitação para o crescimento da economia brasileira. Análise elaborada pela **FGV Projetos** mostra que o investimento per capita em habitação não se alterou significativamente ao longo dos anos, ficando por volta de US\$ 300 desde 1975, como mostra o gráfico nesta página. Em período mais recente, de 1995-2005, os números brasileiros estão muito aquém dos verificados em países em que houve progressos relevantes na área habitacional. Os US\$ 327 verificados no Brasil são irrisórios em comparação aos US\$ 1.846 dos Estados Unidos, os

Evolução dos investimentos habitacionais per capita, US\$ de 2005, ajustados à paridade do poder de compra



Contribuição dos investimentos em habitação para o crescimento do PIB 1995-2005 (em ponto percentual)



Brasil – Contribuição dos investimentos em habitação para o crescimento do PIB (em ponto percentual)

US\$ 1.588 da Espanha, os US\$ 1.027 da Coréia e mesmo os US\$ 457 do México. A comparação com os Estados Unidos e a Espanha pode parecer covardia, por se tratar de economias do Primeiro Mundo, mas a Coréia e o México são países que estabeleceram uma rota de crescimento habitacional a partir de patamares baixos de investimento e que podem servir de modelo para o Brasil.

Como se sabe, as baixas inversões em habitação têm como contrapartida um déficit habitacional crescente e se refletem em baixa contribuição para o crescimento da economia. No período 1995-2005, os investimentos em habitação na Coréia representaram 0,57 ponto percentual do crescimento econômico de 4,85% ao ano – e 18% dos investimentos coreanos se deram em construção e reforma de moradias. O Brasil teve no período considerado um crescimento econômico de apenas 2,38% ao ano, e a contribuição da habitação foi de 0,24 ponto percentual, sendo o setor responsável por 17,6% do total de inversões na economia do país.

O exemplo mexicano, pela proximidade com as condições da economia brasileira, é particularmente ilustrativo. Além de permitir uma cobertura crescente das necessidades de moradia, a política habitacional contribui para a expansão do investimento agregado mexicano e, por conseqüência, para o crescimento econômico. Entre 1996 e 2006, a expansão do crédito imobiliário foi responsável por 46,3% do crescimento da formação bruta de capital fixo. Pode-se atribuir a esse desempenho 11,8% do crescimento econômico mexicano observado no período, ou seja, 0,4 ponto percentual de uma taxa média anual de 3,48% ao ano. No mesmo período, a expansão do crédito imobiliário no Brasil representou apenas 8,2% do crescimento da formação bruta de capital fixo, tendo contribuído com apenas 4,4% do crescimento brasileiro, ou ainda, 0,1 ponto percentual do PIB anual, que foi de 2,53% no período. Em termos comparativos, o crescimento econômico mexicano foi superior ao brasileiro nesses dez anos em larga medida pelo bom desempenho de seu mercado imobiliário.



Paisagem urbana da zona sul de São Paulo

Analistas avaliam que o mercado brasileiro deve crescer em todos os segmentos de renda

A comparação Brasil-México mostra o quanto a indústria da construção pode incrementar o PIB brasileiro nos próximos anos se, nos planos institucional e financeiro, forem aprofundadas as condições de seu desenvolvimento, atendendo parcela significativa da população de baixa renda.

## Sustentação

O anseio de representantes da cadeia produtiva da construção é que os bons resultados se sustentem ao longo do tempo, a exemplo do que ocorreu na Coréia, no Chile e, mais recentemente, no México. O fator *sine qua non* para isso é a permanência do quadro de estabilidade econômica, acompanhado de queda da taxa de juros e do fortalecimento do poder de compra das famílias. Partindo desse pressuposto de bonança econômica, há uma série de pontos que devem ser aprimorados.

O presidente do Sinduscon-SP, João Claudio Robusti, avalia ser fundamental o governo definir uma política que privilegie o combate do déficit habitacional, de forma a dar aos brasileiros moradia digna, com benefícios à renda e ao emprego no país, bem como à qualidade de vida da população atendida. Para Robusti, não é um ou outro fator isoladamente que dará as bases para o desenvolvimento sustentado da habitação, mas sim um elenco de medidas, boa parte delas defendidas por entidades representativas da construção há algum tempo.

“Gostaria, por exemplo, de ver no Brasil uma situação parecida com a que ocorre no México, em que um trabalhador de baixa renda tem hoje a possibilidade de escolher onde irá morar sem burocracia. Basta ir ao plantão de vendas de uma construtora que ele terá acesso, dependendo de seu histórico de contribuição ao fundo habitacional, a um financiamento pré-aprovado e também ao subsídio.” Robusti ressalta o processo de modernização ocorrido no Infonavit – o FGTS mexicano – e a consolidação do mercado secundário de hipotecas, que dá sustentabilidade ao sistema. Com relação a esse aspecto, o segmento financeiro da cadeia produtiva

da construção aponta o mercado secundário de títulos como elemento vital para o financiamento do sistema no longo prazo [como mostra reportagem na pág. 9].

Robusti frisa também a necessidade de uma política mais eficiente de subsídios, que leve em consideração a capacidade de pagamento das famílias. “O ideal é atrelar parte desses subsídios ao financiamento habitacional, como ocorre há tempos no Chile e, agora, no México. Dessa maneira, um maior número de famílias poderia ser atendido.” Uma política mais racional de subsídios é tida como meta do Ministério das Cidades, a ser contemplada no novo Plano Nacional de Habitação [ver entrevista com a secretária nacional Inês Magalhães, na pág. 11].

“O carro da habitação está nos trilhos, mas precisamos agora aumentar sua velocidade”

Carlos Eduardo Fleury, superintendente-geral da Abecip

## Carga mais leve

Entidades importantes da cadeia produtiva, entre elas a Abramat (Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção), e diversas construtoras reafirmam a necessidade de redução da carga tributária incidente no setor. Desde 2006, houve avanços importantes nesse front, com a redução do IPI sobre 41 itens da cesta de materiais e isenção do PIS e da Cofins para novos investimentos de infraestrutura, no âmbito de implementação do Programa de Aceleração do Cresci-

mento (PAC). Essas medidas, no entanto, podem e devem ser aprofundadas.

Estudo da FGV Projetos, realizado em agosto para a Abramat, mostrou que a desoneração do IPI tem efeitos expansionistas sobre todos os setores da economia, em particular sobre as atividades da cadeia da construção. O efeito dessa redução sobre o PIB da construção civil formal deve atingir um acumulado de 1,04 ponto percentual de fevereiro de 2006 ao final de 2007, enquanto a construção informal (incluídas as obras de autogestão) deve ser beneficiada com aumento de atividades de 0,95 ponto percentual no mesmo período. O faturamento real da indústria de materiais de construção acumulou um crescimento de 7,1% no primeiro semestre deste ano em relação ao ano passado. Parte considerável desse aumento (14,7%) deve-se à desoneração tributária, como indica o estudo. As projeções mostram que, apenas em decorrência dessa desoneração do IPI, 122,6 mil famílias sairão do déficit habitacional até o fim deste ano.

Os dados acima são mais um exemplo dos benefícios implícitos da redução tributária sobre a cadeia da construção. A ampliação da política de desoneração – e isso parece ser um consenso no setor – é um elemento fundamental para fortalecer a habitação no país.

## Avanços no crédito

Carlos Eduardo Fleury, superintendente-geral da Associação Brasileira das Entidades de Poupança e Crédito (Abecip), enfatiza que o mercado de crédito vem apresentando um crescimento extraordinário. “O crédito é farto, as condições de segurança jurídica são favoráveis, a demanda e a oferta de imóveis estão crescendo. O carro está nos trilhos, mas precisamos agora aumentar sua velocidade.”

Entre os fatores que estimulariam o ritmo dos negócios, estão, por exemplo, o cadastro de bons devedores, o cadastro positivo. Trata-se de uma medida que potencializa os empréstimos, criando a possibilidade de prêmios, como juros mais

# 10 SUGESTÕES PARA INCREMENTAR A HABITAÇÃO

O pressuposto fundamental para o crescimento do mercado imobiliário do país, com a redução do déficit habitacional, é um cenário de crescimento econômico, estabilidade de preços e aumento do poder de compra das famílias. Paralelamente a isso, poderia ser colocado em prática um elenco de medidas sugeridas por agentes da cadeia produtiva da construção e do sistema financeiro, listadas abaixo



## Moradia digna

Política de combate ao déficit habitacional que privilegie, preferencialmente, a expansão da oferta de novas moradias para as classes de menor poder aquisitivo. Trata-se de uma fórmula que enfatiza o papel da formação de capital em construção, com efeitos positivos sobre a renda e o emprego do país e a qualidade de vida da população favorecida



## Modernização da Caixa

Diversos agentes apontam a necessidade de conferir mais racionalidade às operações habitacionais da Caixa Econômica Federal. Trata-se de um processo que beneficiaria tanto os tomadores de empréstimo como as empresas e instituições parceiras credenciadas junto à Caixa. A desburocratização daria dinamismo e agilidade ao mercado, evitando custos e desgastes desnecessários



## Mercado de hipotecas

O mercado secundário de títulos é fundamental para dar liquidez ao sistema e atrair recursos que se somariam às atuais fontes de fundo (FGTS e poupança). Países da União Européia adotaram soluções em que a ação direta do governo como garantidor da liquidez não foi necessária – o que parece ser o caminho a ser trilhado no Brasil



## FGTS repaginado

Modernizar a operação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), com novas modalidades de financiamento para a baixa renda e facilidades para os cotistas do fundo (acesso mais rápido ao crédito, juros mais baixos etc.). Medidas nesse sentido têm sido adotadas, mas haveria muito ainda a avançar, de forma a oferecer melhores opções e vantagens aos cotistas do fundo



## Subsídio racional

Uso mais eficaz do subsídio, atrelando-o também a financiamentos, de forma a valorizar a capacidade pagamento dos beneficiados. A crítica que se faz hoje é que o subsídio é concedido por faixa de renda, mas sem mensurar a capacidade de pagamentos das famílias. É necessário, entre outros fatores, considerar o número de filhos e o nível de preços da região de residência



## Garantias

Aperfeiçoamento dos mecanismos de garantia dos empréstimos imobiliários no país, com a padronização de procedimentos em nível nacional e a redução do tempo médio de execução de hipotecas. Trata-se de uma questão complexa, que está relacionada a mudanças na legislação e também a um funcionamento mais eficiente do sistema Judiciário brasileiro como um todo



## Menos tributos

Estudos já demonstraram que reduções na carga tributária da indústria de materiais de construção (IPI e ICMS) têm efeitos positivos sobre o nível de atividade da cadeia produtiva que compensam a renúncia fiscal do governo. Da mesma forma, reduções de outros impostos incidentes sobre obras (PIS e Cofins, por exemplo) atuariam no sentido de aumentar os investimentos no país



## Registro inteligente

A modernização do sistema de registro e controle dos imóveis envolve a centralização das informações fiscais, de propriedade e dívidas num sistema atrelado à matrícula do imóvel. Essas informações poderiam ser disponibilizadas para todas as partes interessadas em um sistema de abrangência nacional, de consulta on-line. O registro tornaria as operações mais rápidas, seguras e menos custosas



## Regularização fundiária

Por histórica falta de controle do poder público, há um grande número de imóveis em situação irregular no país. O patrimônio constituído por esses imóveis está fora do mercado formal, portanto não pode constituir garantia para acesso ao crédito. A regularização significaria a entrada de um grande volume de imóveis no mercado, além de ser importante para projetos de interesse social



## Cadastro positivo

A criação de um cadastro de bons devedores facilitaria a concessão de crédito e de benefícios, como taxas de juros mais baixas e melhores condições na tomada de empréstimos. O chamado cadastro positivo consistiria em um banco de dados a ser compartilhado por agentes do sistema financeiro. Nele, os clientes teriam uma pontuação elaborada a partir de seu histórico de pagamentos.

**Sucessão de boas notícias.** Além do boom de crédito, a Caixa anuncia financiamentos com 30 anos de prazo e o FGTS oferece juros mais baixos a costistas



La Santos

baixos e melhores condições para quem não tem histórico de atrasos. Poderia ser acrescentada ao receituário de aperfeiçoamentos a desburocratização das operações de compra e venda, com a simplificação de procedimentos e a criação de um cadastro nacional de imóveis.

De qualquer forma, o crescimento do crédito verificado nos últimos meses, na avaliação de diversos agentes, mostra que o setor tem agora as condições de conseguir um desempenho sustentado. Para Odair Garcia Senra, diretor de Incorporação da Gafisa, continuidade é uma palavra-chave. “O financiamento apropriado (volume, prazo, valor da prestação) ao consumidor final é a ferramenta principal para o desenvolvimento do setor. A continuidade do que vem ocorrendo com o crédito imobiliário, com competição de taxas e estruturas novas de financiamento ao comprador final, garantirão o crescimento contínuo.”

Segundo Luiz Rogério Rodrigues Tolosa, diretor financeiro da Company, os elementos fundamentais estão dados. “A redução dos juros, os prazos maiores, a menor exigência de renda estão aí. Uma estimativa do Itaú mostra que, em 2004, uma família com 14 salários mínimos

de renda conseguiria comprar um imóvel de R\$ 80 mil. Neste ano, a exigência caiu para 6 salários mínimos.” Segundo Tolosa, o cenário para os próximos anos é extremamente positivo, tendo em vista a composição da pirâmide etária do país. “Estamos apenas no começo do crescimento do mercado.”

### Base da pirâmide

Os bons ventos do mercado imobiliário trazem um novo horizonte de negócios, que não era visto como viável em passado recente. Grandes construtoras têm criado subsidiárias para atender faixas de renda mais baixas, o que se tornou possível com o cenário de queda das taxas de juros e alongamento do prazo dos empréstimos.

Na avaliação de Orlando Viscardi, diretor de Relações com Investidores da Rodobens Negócios Imobiliários, trata-se de um mercado amplo. “Tanto o segmento de baixa renda, onde se concentra a maior parte do déficit habitacional, como os segmentos de classe média-média e média-baixa, ainda são em grande parte desatendidos por soluções de moradias de maior qualidade, com infra-estrutura de segurança e de lazer.”

Senra, da Gafisa, concorda. “Sem dúvida o segmento de baixa renda é o de maior demanda a ser atendida. Pensando em baixa renda sem subsídio do governo, diria que compreende o público comprador de imóveis na faixa de R\$ 50 mil à R\$ 130 mil reais.”

O diagnóstico geral é que se trata de uma grande oportunidade. “A população com renda até três salários mínimos depende de subsídios governamentais para ser atendida. Já os que possuem renda de três a 12 salários mínimos são o público-alvo dos empreendimentos Living, marca criada pela Cyrela para os empreendimentos lançados com preços que variam de R\$ 55 mil a R\$ 150 mil reais”, informa Antonio Guedes, diretor de Novos Negócios da Cyrela.

Guedes faz uma ressalva que sintetiza o pensamento de várias empresas interessadas nesse mercado. “Não podemos, no entanto, colocar o segmento de baixa renda como o grande campo de oportunidades. A faixa de médio e alto padrão está indo muito bem, e o Brasil tem mercado para todos os segmentos.”

Que os bons ventos embalem então o crescimento de todas as faixas do mercado brasileiro.



## Bases para o longo prazo

# Sobre jabuticabas e hipotecas: o papel do mercado secundário

Ana Maria Castelo

A RECENTE crise do mercado imobiliário americano trouxe ao noticiário brasileiro dois termos que não têm muito peso no cenário nacional: mercado secundário e hipotecas. Trata-se de conceitos vivenciados na prática lá fora. No contexto brasileiro, são mais empregados quando a discussão envolve perspectivas para o futuro. De fato, em todos mercados onde o valor da dívida imobiliária alcança uma participação significativa, superior a 10% do PIB, não é possível dissociar o desenvolvimento do capital habitacional de um mercado secundário bem estruturado. O caso do México, que registrou crescimento expressivo nos últimos anos, confirma essa importância. Isso ocorre porque é por meio do mercado secundário que o setor consegue captar recursos de diferentes origens – por exemplo, de investidores que não têm relação direta com o setor, mas que precisam de créditos de longo prazo, como as seguradoras e fundos de pensão.

No Brasil, o crédito imobiliário ainda não atingiu 5% do PIB. Na reportagem inicial desta edição, mostrou-se que ainda são necessárias muitas mudanças para o setor habitacional dar um salto maior. No entanto, pode-se dizer que o desenvolvimento e a estruturação de um mercado secundário é uma das principais necessidades.

E o que falta para se chegar a esse estágio? A opinião de quase todos, de construtoras e incorporadoras a agentes financeiros, é de que falta pouco, estamos quase lá. Mas o consenso acaba na hora da discussão do que ainda é preciso mudar.

Para entender o debate, é necessário voltar no tempo, mais exatamente à dé-

cada de 1960 e falar de nossa primeira invenção tipicamente nacional no setor: a poupança e o direcionamento de crédito para o financiamento habitacional.

De fato, o direcionamento obrigatório é a primeira e, sem dúvida, a mais importante “jabuticaba” (ver texto na próxima página) do sistema de financiamento habitacional. Ele foi criado com o Sistema Financeiro de Habitação em 1964. Em sua concepção, o sistema previa a captação dos recursos da poupança e o seu direcionamento obrigatório para o crédito habitacional. O percentual mínimo de aplicação desses recursos é determinado pelo Conselho Monetário, o que se chama de exigibilidade do sistema. Hoje essa exigibilidade é de 65% do saldo médio dos depósitos da poupança.

É amplamente sabido que foram esses recursos que impulsionaram o sistema até meados dos anos de 1980 e que, a partir daí, eles foram insuficientes e o mercado habitacional entrou em uma crise da qual só começou a sair nos últimos três anos.

Em 1997, houve a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), que não dispõe de recursos cativos e fundamenta-se na securitização dos créditos imobiliários. Ou seja, na criação de títulos lastreados nos créditos. Para dar maior segurança aos investidores criou-se outra “jabuticaba”: a alienação fiduciária, que é um modelo jurídico no qual a propriedade do bem financiado fica com o credor até a quitação da dívida. Ele serviu para impulsionar o mercado de crédito no Brasil de um modo geral. Nenhum outro país, com um mercado secundário bem desenvolvido, utiliza a alienação no financiamento habitacional. A hipoteca é a base

desses mercados. Com a criação do SFI, a alienação fiduciária foi adaptada para o mercado habitacional – em geral, ela se aplica a bens duráveis, como automóveis. Como a hipoteca estava bastante desgastada, pretendia-se dar mais segurança e agilidade ao mercado, pois um dos grandes problemas da hipoteca é a demora de sua execução. Enquanto um processo de retomada de um imóvel que tem a hipoteca como instrumento de garantia demora até 6 anos, o mesmo processo, que utiliza a alienação, não ultrapassa um ano.

Mas a recuperação da oferta do crédito não veio com o SFI. A taxa de juros muito elevada tornou pouco atrativa a rentabilidade do investimento habitacional. Por isso predominaram operações estruturadas, ou seja, operações específicas envolvendo shoppings centers ou grandes empresas, como a Petrobras e Caixa Econômica Federal. Foram então emitidos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em operações com fluxo de renda advindo de grandes imóveis. Não havia CRI oriundo de empreendimentos do setor habitacional que pudesse concorrer com a rentabilidade dos títulos públicos. A securitização de recebíveis de empreendimentos habitacionais só se tornou viável recentemente, com a queda da taxa de juros e com os avanços institucionais, como a lei 10.931, que instituiu o patrimônio de afetação.

No entanto a poupança ainda é uma das principais fontes do crédito habitacional. Enquanto a oferta de crédito com recursos da poupança deve atingir R\$ 15 bilhões em 2007, o mercado mantém-se produzindo uma média anual de R\$ 1 bilhão de CRIs.

Para o mercado financeiro, o maior obstáculo para o crescimento da securitização chama-se exigibilidade da poupança. Luiz França, diretor de Crédito Imobiliário do Banco Itaú pondera que a necessidade dos bancos em cumprir a exigibilidade de aplicação dos recursos da poupança em crédito imobiliário faz com que eles priorizem suas contratações a esse direcionamento, em detrimento das operações destinadas ao SFI.

Carlos Eduardo Fleury, superintendente-geral da Associação Brasileira das Entidades de Poupança e Crédito (Abecip), concorda. “Precisamos da massa de créditos que os bancos possuem e que poderiam ser securitizados. Esses recursos poderiam representar um surpreendente volume adicional de recursos, se esses créditos fossem adquiridos por investidores.”

No entanto, Celso Petrucci, diretor-executivo da área de Incorporação Imobiliária do Secovi, tem outra visão. A exigibilidade é importante porque garante uma oferta mínima de recursos para a habitação. Ele argumenta também que a securitização não depende apenas dos bancos. As construtoras têm bilhões de recebíveis que poderiam ser securitizados. O próprio FGTS tem pelo menos R\$ 10 bilhões que poderiam ser transformados em CRIs. Para Petrucci, ainda faltam algumas condições para que o processo de securitização seja vantajoso. Afinal por que motivo uma grande construtora abriria mão de uma rentabilidade de 12% a.a. acima do IGP?

De fato, dessa fonte, não há oferta significativa de recebíveis. As construtoras estão capitalizadas, porque abriram o capital ou porque os bancos estão batendo à sua porta, e é vantajoso manter os recebíveis em carteira.

Roberto Zanré, da Companhia Brasileira de Securitização (Cibrasec), chama atenção para o paradoxo que as empresas de securitização estão vivendo: “Há investidores a procura de CRIs, mas não há recebíveis sendo ofertados no mercado”. Por isso, para ele, a exigibilidade é um problema a mais que limita essa oferta.

Existem algumas boas idéias sendo discutidas e que poderiam contribuir



### Jaboticabas habitacionais

A jaboticaba é uma fruta tipicamente brasileira. A jaboticabeira (foto) é própria da mata atlântica, não sendo encontrada originariamente em outras paisagens. O presidente da Abecip, Décio Tenerello, usou a palavra jaboticaba para se referir à alienação fiduciária, um instrumento que, no mercado de financiamento habitacional, existe apenas no Brasil. Mas o termo jaboticaba pode ser estendido também ao direcionamento obrigatório dos recursos da poupança para o financiamento habitacional, que também é específico do sistema brasileiro.

para estimular a securitização sem que a exigibilidade tenha que ser eliminada ou descumprida. Por exemplo, a cada período, os agentes ofertariam o crédito estabelecido pela exigibilidade, mas depois poderiam repassá-los, sem a obrigação de mantê-los em estoque. O que significa trabalhar a exigibilidade pelo critério de fluxo e não de estoque, como se dá hoje.

É importante observar que esse aumento da procura de recebíveis do setor ainda está longe de configurar uma demanda que sustente um mercado secundário mais desenvolvido. Ou que deixe o mercado secundário brasileiro no mesmo patamar de importância adquirido no Chile e no México. Para se chegar a esse cenário, além da exigibilidade há outros aspectos importantes a serem enfrentados, como a criação de um fundo de liquidez. Em todo mundo, o desenvolvimento do mercado secundário começou com a criação desses fundos. Mas

qual sua natureza, público ou privado? Há experiências dos dois tipos. Essa é uma discussão que ainda requer aprofundamento pelos agentes envolvidos no mercado.

Mas quando o assunto é a experiência internacional, a questão hipoteca versus alienação fiduciária recorrentemente retorna à discussão. A verdade é que a alienação fiduciária dá viabilidade ao nosso sistema, mas a hipoteca tem uma grande vantagem: permite gerar a segunda, a terceira hipoteca. Ou seja, com um mesmo imóvel é possível obter mais de um empréstimo, com diferentes instituições financeiras, algo que é comum nos mercados mais desenvolvidos. No atual cenário, contudo, parece difícil retroceder e acabar com as nossas jaboticabas habitacionais. O mais provável é que os dois instrumentos convivam juntos. De todo modo, para a hipoteca voltar a crescer em importância será necessário rever a legislação atual, de forma que ela ganhe mais rapidez também.

Um aspecto que, de forma quase unânime, merece atenção é a necessidade de originar créditos imobiliários padronizados. Essa padronização deve envolver todas as etapas de concessão do crédito, desde as informações do cliente que são levantadas até o indexador do contrato. A padronização é importante na geração dos recebíveis, para lhes dar mais segurança e liquidez. Essa unanimidade não torna a questão mais fácil de ser resolvida, pois a diversidade de contratos existentes hoje é muito grande.

Zanré ressalta outro ponto: as companhias hipotecárias, que poderiam ser outra fonte importante de recebíveis, ainda possuem uma ação incipiente, o que se deve ao fato de que o capital exigido para sua formação é muito alto. Assim, verifica-se uma inversão no mercado brasileiro: há uma grande profusão de securitizadoras e poucas companhias hipotecárias.

Por fim, não se pode esquecer um aspecto fundamental: para que o mercado secundário se desenvolva, as taxas de juros dos financiamentos devem obrigatoriamente continuar caindo.

## Entrevista

Inês Magalhães, secretária nacional de Habitação

# “É necessário um patamar mais sólido de política de financiamento habitacional”

Edney Cielici Dias e Ana Maria Castelo

**N**ÃO SÃO apenas os indicadores de atividade que sinalizam o momento especial por que passa a habitação no país. Para a secretária nacional Inês Magalhães, a institucionalização da política para o setor se consolida rapidamente, com a adesão de quase 5.000 municípios. Além disso, afirma que o PAC elevou os investimentos em moradia e saneamento para um novo patamar. E o governo encontra novos parceiros: além de Estados e municípios, grandes construtoras criam subsidiárias para atender a demanda da população de renda mais baixa.

Sim, há muito que comemorar, mas também desafios prementes, como o estabelecimento de uma política mais racional de subsídios e uma sistemática de financiamento de longo prazo para a política habitacional. Socióloga pela PUC-SP, especialista em planejamento de gestão, Inês Magalhães conversou com a **Conjuntura da Construção** no final de agosto, às vésperas de a Caixa Econômica Federal anunciar financiamentos habitacionais com prazo de 30 anos – mais uma sinalização de que se pode esperar um dinamismo ainda maior para o setor.

**Quais são os avanços que a senhora gostaria de ver no novo Plano Nacional de Habitação? Quando será possível verificar seus efeitos?**

**Inês Magalhães** – É importante entender o contexto em que o plano ocorre. Trata-se de um objetivo estratégico estabelecer

a habitação como política pública de Estado. Uma das questões importantes é a nova institucionalidade, que decorre da

lei 11.124 [de 2005, que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS]. Para obter recursos federais, é

Elza Fiuza/Agência Brasil



“Os temas de habitação, antes ausentes, entraram finalmente nas políticas de Estados e municípios”

Inês Magalhães

necessário que os municípios façam adesão ao sistema nacional. E quase 5.000 municípios assinaram o termo de adesão, em que se comprometem a criar seus conselhos gestores e seus fundos de habitação, além de se integrarem por meio de planos municipais e estaduais. O plano tem dois aspectos fundamentais para resolver. Primeiro, temos que ter uma política mais harmoniosa em relação aos subsídios e, segundo, aprimorar os critérios de elegibilidade do nosso público-alvo. Trabalhamos com o horizonte de atuação de quatro planos plurianuais, ou seja, até o ano de 2023. Um insumo importante do novo plano é a projeção da demanda. O déficit habitacional é um elemento importante do plano, mas também é preciso trabalhar com a questão da demanda demográfica relativa à formação de novas famílias. Temos a expectativa também de trazer novos atores para a política de habitação. Com a Constituição de 1988, houve uma grande heterogeneidade na forma de atuação dos Estados na habitação, isso porque não é clara a competência dos três níveis de governo. Há alguns Estados que são até mesmo intervencionistas na sua forma de agir e outros que não têm nenhuma atuação na área habitacional. Então o plano nacional pretende estabelecer uma articulação não só de recursos, mas também dos agentes públicos e privados no sistema.

#### **Quando o novo plano entrará em vigor, contemplando todos os aspectos mencionados?**

**Inês Magalhães** – A idéia é que passe a vigorar a partir de abril do próximo ano.

#### **É possível, num horizonte curto de tempo, conjugar financiamento habitacional e subsídios, de forma a potencializar o atendimento à baixa renda, aproveitando a capacidade de pagamento das famílias?**

**Inês Magalhães** – Essa é a meta que nós perseguimos. Mas isso não quer dizer que esse mix de recursos será operacionalizado por instituições bancárias. Hoje, no âmbito do próprio FGTS, já se conjugam

**“O México encarou a habitação como uma pauta de desenvolvimento econômico, ainda que eles tenham dificuldade de atender a população de baixíssima renda”**

recursos subsidiados e de financiamento. É importante notar que a habitação ganhou um novo patamar na agenda do governo federal, e isso coloca a possibilidade de discutirmos um volume significativo de subsídios para termos uma equação como essa – é necessário um volume expressivo de recursos para esse fim. Ao se pensar num exemplo muito bem-sucedido de habitação subsidiada, vem à mente o modelo chileno, algo muito bem resolvido ao longo dos anos. Mas no Brasil – pela sua própria diversidade regional e também por sua dimensão territorial – temos que pensar num leque maior de opções. Há uma parte da população que conseguirá financiamento subsidiado via operação bancária, outra poderá obter o benefício via fundos municipais ou Cohabs, por exemplo.

**Com base em que se pode afirmar que a habitação ganhou um novo patamar como política de governo? Pode-se pensar numa prioridade como ocorre no**

#### **México, em que a habitação se transformou numa espécie de Bolsa-Família?**

**Inês Magalhães** – Basta olhar o volume de recursos que estão sendo direcionados para o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Se você comparar historicamente a quantidade de recursos, há uma evolução bem significativa. A questão mexicana é de outra natureza. O México encarou a habitação como uma pauta de desenvolvimento econômico, ainda que eles tenham dificuldade de atender a população de baixíssima renda – o aporte de recursos aos mais pobres é ainda insuficiente, como ocorre no Brasil.

#### **Os sistemas habitacionais chileno e mexicano têm sido estudados à exaustão por técnicos brasileiros já há alguns anos. Na sua avaliação, o que poderíamos incorporar dessas experiências, sobretudo ao que se refere à moradia para a baixa renda?**

**Inês Magalhães** – Guardadas as proporções do que é o tamanho do problema num país como o Chile, eles têm uma experiência muito importante na forma de operacionalização do subsídio, que envolve outros atores além de Estados e municípios – o que é bem interessante. Do México, é importante a evolução do mercado secundário de hipotecas. Começamos agora a ter as premissas para que esse processo possa deslanchar no Brasil. São aspectos que devem ser considerados nas discussões das medidas a serem implementadas.

#### **Qual a avaliação que a sra. faz do anúncio de juros mais baixos para cotistas do FGTS? Em que medida isso pode vir a beneficiar grupos de renda mais baixa?**

**Inês Magalhães** – Nós temos um resultado muito expressivo nessa política de direcionamento dos recursos do FGTS. As mudanças ocorridas no final de 2005, de direcionamento do chamado desconto do FGTS, fizeram que o atendimento da faixa de renda até cinco salários mínimos saísse de 53% para 86%, na comparação de 2002 com 2006. Como isso foi feito? Os descontos que estavam dispersos fo-

ram direcionados para a faixa até cinco salários, isso em termos de aplicação de uma política geral de aceitação de subsídios do FGTS. Com relação aos juros, é um movimento que vínhamos fazendo. Há um conjunto de medidas que procuram favorecer a faixa de renda que é a nossa diretriz – os recursos públicos devem priorizar as faixas até cinco salários mínimos. Algo positivo é que o mercado vem se transformando muito rapidamente, e as taxas também caíram nos bancos.

// Começamos agora a ter as premissas para que o mercado secundário de hipotecas possa finalmente deslanchar no Brasil”

**As construtoras têm se mostrado cada vez mais interessadas em atuar no mercado de baixa renda. Quais as oportunidades e limites que a sra. vê nessas iniciativas?**

**Inês Magalhães** – É uma confirmação de uma das premissas da política: que nós consigamos baixar o perfil de atendimento que o mercado faz. Temos tomado todas as medidas necessárias para que o mercado consiga não só aumentar a quantidade e a qualidade, mas também diminuir o perfil de renda atendido. Para nós, é um movimento muito importante. Esse era um ponto muito debatido: não é só uma questão de oferta de empréstimos, mas também de produtos adequados à demanda. Estamos vendo com muita

alegria o surgimento de empresas, subsidiárias de grandes construtoras, especializadas em perfis mais baixos de renda. Mas encaramos como um fator limitante a questão da terra. Já há uma sinalização, principalmente nos grandes centros, de um aumento do custo da terra. Trata-se de um encarecimento que inviabiliza o atendimento das classes de renda média-baixa. Tivemos um trabalho importante da Secretaria de Programas Urbanos com relação aos planos diretores, de trabalhar o financiamento e todo o debate sobre a importância das Zonas Especiais de Interesse Social. Estamos financiando agora os planos municipais de habitação, nos quais se poderá trabalhar a questão da revisão das leis de ocupação.

**Qual o balanço a sra. faz dos recursos do PAC para a habitação? Não seria possível pensar num aporte extra para a construção de novas moradias?**

**Inês Magalhães** – Como já disse, estamos em outro patamar em termos de recursos. As verbas destinadas à urbanização de favelas e de saneamento integrado somarão R\$ 14 bilhões nos próximos quatro anos. Trata-se de um montante muito significativo. É evidente que nós precisamos – e o Plano Nacional de Habitação contemplará isso – de uma equação de financiamento de mais longo prazo. O governo tem consciência disso. É necessário então um patamar mais sólido de política de financiamento da habitação.

**Como a sra. avalia a política de direcionamento do crédito habitacional pela Caixa? O que pode ser melhorado? É um desafio conseguir que os bancos atendam os grupos de renda mais baixa?**

**Inês Magalhães** – É um desafio que a Caixa tem se colocado, como principal agente do governo na área habitacional. Houve mudanças inclusive de estruturação, criando uma área de atendimento à moradia de interesse social. É importante que isso tenha acontecido. A Caixa tem um papel fundamental para o atendimento da população de baixa renda, como no caso do direcionamento dos re-

ursos do FGTS. É preciso que tenhamos instrumentos de medição de capacidade de pagamento mais adequados, que as instituições financeiras não dispõem atualmente. Isso é fundamental para convencer as instituições a atender a baixa renda. Mas precisamos de outras possibilidades de crédito, de origem não-bancária.

**É viável que outros bancos passem a operar os recursos do FGTS?**

**Inês Magalhães** – É possível. Houve um pedido bastante significativo do Itaú neste ano. Mas, neste momento, há abundância de recursos de habitação – a poupança está batendo recordes. Agora é importante que os bancos se preparem também para atender a baixa renda.

**Qual são as perspectivas da política para a baixa renda em face dos seus grandes desafios, em especial o déficit habitacional e a institucionalização das políticas?**

**Inês Magalhães** – Estamos em um momento muito importante. Para aplicação de qualquer política pública, um elemento fundamental é a institucionalidade. Estamos avançando nisso. Os municípios estão mobilizados em seus planos e fundos na área de habitação. É surpreendente o nível de adesão. Temos avançado nos financiamentos, tanto nas questões institucionais como no volume de recursos. Na gestão e planejamento, temos uma parceria com Ministério do Desenvolvimento Social no que se refere a cadastros. São insumos imprescindíveis para a aplicação eficiente dos recursos. As verbas definidas para as favelas são muito significativas e tratam de uma questão urbana premente. Um ponto que nos preocupa são os pequenos municípios. Como trabalhar de uma maneira adequada com eles. Mas temos uma perspectiva bem otimista com relação à entrada do jogo de atores que nunca produziram habitação nem fizeram articulação federativa para isso. Alguns Estados estão com políticas de regularização fundiária muito significativas. Os temas de habitação, antes ausentes, entraram finalmente nas políticas de Estados e municípios.

## Opinião

# A perda da competitividade no setor de energia

Jorge Gerdau Johannpeter\*

A ENERGIA é um fator-chave para a competitividade da indústria de base em qualquer país do mundo. Historicamente, o Brasil foi um dos países mais competitivos nessa área, com um grande potencial de geração hidrelétrica e custos compatíveis com a média mundial, quando não mais baratos. Entretanto, assistimos, nos últimos anos, a uma escalada de tarifas e encargos que provocaram a perda da vantagem comparativa do país. Podemos dizer que, hoje, o Brasil não mais oferece essa condição de competitividade às indústrias aqui instaladas, o que, no futuro, poderá impedir a vinda de novos investimentos, redirecionando a geração de empregos para outros países. Além de acarretar uma indesejável dependência da importação de insumos industriais, sempre sujeitos a riscos políticos e cambiais.

Nenhum país reúne dentro de suas fronteiras todas as características competitivas ideais. Cada um deles deve identificar e aproveitar suas potencialidades da melhor forma possível. É isso que possibilitará às suas empresas ter boas condições para competir no mercado global.

O Brasil tinha na energia, por meio da geração hidrelétrica, um de seus principais fatores de competitividade. Com um modelo assentado em empréstimos compulsórios para o financiamento das grandes obras de infra-estrutura (de 1964 a 1973 aplicado a todos os consumidores do sistema e, de 1973 a 1993, apenas aos consumidores industriais), a Eletrobrás empreendeu seu programa de construção das grandes usinas hidrelétricas, o que resultou num cenário de significativa oferta de energia a preços muito competitivos.

Podemos considerar que esse cenário se estendeu até meados da década de 90, quando um emaranhado de novos tributos passou a elevar a tarifa industrial aos níveis que hoje conhecemos. Atualmente, a diferença entre a tarifa teórica de energia e o custo real é de 100%, devido à incidência de encargos e impostos, alguns, inclusive, cobrados sobre investimento antes que a usina entre em operação comercial. Os encargos adicionais são compostos por: Reserva Global de Reversão (RGR), Conta de Consumo de Combustível (CCC), Conta de Desenvolvimento Energético (CDE), Programa de Incentivo a Fontes Alternativas (Proinfra), Compensação Financeira pela Utilização de Recursos Hídricos (CFURH), taxa paga ao Operador Nacional do Sistema (ONS) e mais uma série de encargos que acarretam um efeito em cascata sobre todo o processo produtivo e formam uma miríade de tributos quase ininteligível ao empreendedor – um verdadeiro atentado à lógica econômica.

Essa escalada de encargos e tributos foi o principal responsável pelo encarecimento dos custos com energia no Brasil: em 2001, a tarifa média por MWh era de R\$ 82; em 2006, ela atingiu os R\$ 206 por MWh ou cerca de US\$ 100 – um aumento acumulado de 150%. Enquanto isso, tanto o IGP-M quanto o IPCA acumulados ficaram ambos próximos aos 50%. Esse valor coloca a energia brasileira como uma das mais caras do mundo, num patamar superior ao da Índia, da China, dos EUA, da Rússia e até mesmo da França, cujo modelo de geração é baseado na energia nuclear e que fixou o preço de contratos para grandes consumidores in-

dustriais em US\$ 45 até o ano de 2015, contra US\$ 100 no Brasil, conforme citado anteriormente. Como ser competitivo quando se tem um custo até 60% maior do que o de seus concorrentes? Para manter uma posição competitiva, o país precisa ter como meta que a tarifa industrial não ultrapasse US\$ 40.

A reforma tributária é um ponto extremamente importante, polêmico e fartamente discutido, sem que nunca se tenha chegado a um bom termo. No Brasil, se paga impostos sobre os investimentos, em torno de 40%, antes mesmo do início efetivo da operação. É um grande erro. O tributo deve ser aplicado sobre o consumo, como já feito, por exemplo, na União Européia, que tem um sistema de impostos sobre o valor agregado (IVA). Esse sistema é não-cumulativo, ou seja, permite o crédito da totalidade do valor pago nas etapas anteriores da cadeia produtiva e cobra o tributo em função do valor adicionado em cada fase do processo. Além disso, o imposto é discriminado na nota fiscal, possibilitando ao consumidor saber exatamente a quantidade de tributo que está embutido no preço do bem ou serviço adquirido.

O sistema nacional é hermético e complexo, com impostos ocultos em meio a regras extremamente complicadas. O emaranhado tributário, citado anteriormente, é resultado da tendência do Poder Executivo de criar novas taxas tanto para cobrir despesas correntes cada vez maiores quanto para financiar a construção da infra-estrutura necessária, em vez de estruturar as atividades econômicas como modelos de negócio e proporcionar um desenvolvimento sustentável.

Essa tendência é a responsável pela elevação do custo da energia em 150% nos últimos sete anos e pode ser verificada em dois projetos atualmente em curso no Executivo e no Legislativo. O primeiro deles é a proposta do uso da Reserva Global de Reversão, a RGR, para o financiamento da construção da usina nuclear de Angra 3. A idéia é estender a cobrança da RGR para além de 2010, ano em que, conforme lei vigente, ela deveria ser extinta. Caso isso aconteça, o Brasil perderá

uma grande oportunidade de começar a retomar parte da competitividade perdida no setor.

O segundo exemplo é o projeto de lei nº. 6.673, de 2006, mais conhecido como Lei do Gás. A proposta defende o uso da Conta de Desenvolvimento Energético, a CDE, para a construção de gasodutos considerados de interesse público, o que, pelo projeto, deverá ser decidido pelo Ministério de Minas e Energia. Novamente, pretende-se transferir recursos de um encargo já existente para o financiamento de obras de infra-estrutura, ao invés de se optar pela desoneração do setor energético e pela criação de um modelo de negócio. Um modelo auto-sustentável e que poderia atrair investimentos privados, o que possibilitaria a criação de um ciclo virtuoso de redução de encargos e aumento de investimentos.

Outro ponto preocupante é a necessidade de estabelecer patamares justos de preço para a energia já existente, também chamada de “energia velha”, que, como exposto anteriormente, foi financiada por meio de empréstimos compulsórios arcados por toda a sociedade. O governo brasileiro privatizou a maior parte da distribuição de energia nos anos 90, mas cerca de 70% da geração continua sob o controle estatal. Os contratos dessas estatais para o fornecimento de energia à iniciativa privada começam a vencer a partir de 2012, e já se fala em incluir tal energia nos leilões da Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (CCEE), o que certamente elevará o seu custo aos patamares da energia nova, essencialmente térmica, que é 50% mais cara que a hidrelétrica e cujo investimento ainda está sendo amortizado. A medida, se adotada, vai onerar novamente a população em vez de estimular o crescimento da indústria e do emprego.

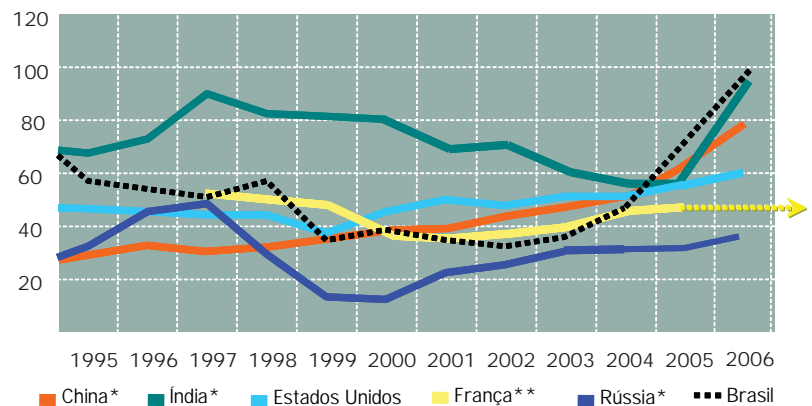
Dado esse cenário adverso, a Associação Brasileira de Grandes Consumidores Industriais de Energia e de Consumidores Livres (Abrace) lançou o Projeto Energia Competitiva (PEC), para melhorar a competitividade das indústrias brasileiras eletrointensivas. O PEC é baseado em três pilares fundamentais. O primeiro deles é a desoneração dos investimentos. O se-

gundo, a redução dos encargos setoriais – entre as propostas estão a eliminação de tributos incidentes sobre construção, montagem e compra de equipamentos, a descontinuação imediata da RGR, a eliminação gradual da CCC e a restrição da CDE à sua destinação original (universalização, subsídio à baixa renda e carvão já autorizado). O terceiro pilar do PEC é a opção pela hidroeletricidade. Indiscutivelmente, a saída para o Brasil é seu potencial hidrelétrico. Porém, nos últimos anos, a questão ambiental, sem dúvida de extrema importância, tem sido

nos últimos anos, os leilões para a geração de energia nova têm se concentrado em usinas termoeletricas, que, além de mais caras, também causam um impacto ambiental muito mais grave. Para 2008, por exemplo, apenas 11% dos projetos previstos referem-se à hidroeletricidade e o restante (89%) é formado inteiramente por projetos termoeletricos.

Obviamente, não devemos ignorar a energia térmica, mas, sim, mantê-la num nível de segurança, entre 15% e 20% do total da capacidade instalada, para utilização, por exemplo, em épocas de escas-

### Evolução do preço da energia elétrica, tarifa industrial média, Brasil e países selecionados (US\$/MWh)



Fonte: International Energy Outlook, Energy Information Administration – DEA

\*Dados obtidos com empresas. \*\*Em 2006 contrato EDF à € 37/MWh, 15 anos

um entrave à instalação de novas usinas no país, apesar de a hidroeletricidade ser mundialmente considerada uma fonte de energia renovável. Enquanto o prazo legal para a emissão de uma Licença Prévia (LP) para a construção de um novo empreendimento é de 365 dias, na última década a média tem sido de 1.200 dias. Nos últimos quatro anos, foram concedidas somente dez licenças ambientais de um total de 27 empreendimentos que aguardavam (ou ainda aguardam) liberação dos órgãos ambientais. Além disso, os custos sócio-ambientais superam em muito os orçamentos iniciais.

Tal cenário de imprevisibilidade desestimula novos empreendimentos hidrelétricos. E não se pode dizer que isso se deve à preocupação com o ambiente:

sez de recursos hídricos e em projetos de curto prazo nos quais o alto custo operacional da energia térmica não é tão impactante. Entretanto é temerário basear o modelo energético brasileiro numa participação cada vez maior de um tipo de energia cara e poluente, quando o maior potencial reside claramente no modelo hidrelétrico. Esta é, de fato, a vocação do Brasil. E, enquanto o país não a reencontrar, devemos esperar dificuldades crescentes num cenário externo cada vez mais hostil àqueles que se esquecem que, num mundo globalizado, manter sua própria competitividade é fundamental.

\* Jorge Gerdau Johannpeter, 70 anos, é presidente do conselho de administração do Grupo Gerdau, presidente fundador do Movimento Brasil Competitivo (MBC) e coordenador da Ação Empresarial.

## Conjuntura

# Investimento em expansão no país

**Fernando Garcia**

OS MERCADOS financeiros mostram forte instabilidade desde agosto, influenciados pelas perspectivas pessimistas com relação ao crescimento econômico dos Estados Unidos e seu reflexo sobre a economia mundial. As bolsas de valores apresentaram quedas expressivas e, no auge da crise, em 17 de agosto, o índice Bovespa chegou a ficar 10% abaixo da posição registrada em 31 de julho. Mais recentemente, o anúncio do fraco desempenho no mercado de trabalho norte-americano voltou a abalar a confiança dos investidores.

A despeito da ameaça de redução do ritmo de crescimento dos Estados Unidos, os indicadores da economia brasileira se mantiveram favoráveis. A inflação elevou-se ligeiramente, mas ainda está abaixo da meta para 2007. A variação acumulada do IGP até julho atingiu 1,82%, apontando para uma inflação de pouco mais de 3% neste ano.

A balança comercial manteve superávit elevado: o saldo já soma US\$ 27,5 bilhões até agosto. Contudo, esse valor é 7,3% inferior ao saldo acumulado entre janeiro e agosto de 2006. Isso é resultado de um crescimento mais expressivo das importações. Na comparação com o período janeiro-agosto de 2006, as importações brasileiras apresentaram crescimento de 28,2% em 2007. As exportações cresceram apenas 15,9% nessa comparação, devido ao desempenho menos favorável dos bens manufaturados, cuja taxa de crescimento acumulado foi de 11,9%.

Cabe ressaltar que a redução do ritmo de expansão da economia americana pode afetar o desempenho exportador do Brasil nos próximos meses. Até julho de 2007, as exportações brasileiras para os

Estados Unidos somaram US\$ 14 bilhões – 16% do total –, acumulando um crescimento de 1,8% em relação a igual período de 2006. Esse dado indica uma perda de dinamismo nesse mercado, visto que a taxa de crescimento das exportações brasileiras para os Estados Unidos manteve-se em patamar bem mais elevado nos últimos anos: 20,0%, 12,1% e 9,8% (dados de 2004, 2005 e 2006, nessa ordem).

O investimento já acumula taxa de crescimento de 16,1% em relação a 2005

O bom desempenho do investimento direto estrangeiro no Brasil ajudou a sustentar o crescimento das reservas internacionais do país, que alcançaram US\$ 156 bilhões em julho. O ingresso de investimento direto estrangeiro, de US\$ 31,9 bilhões até julho, foi quase o dobro do ocorrido em igual período de 2006 (US\$ 16,5 bilhões) e superou largamente as saídas de investimento direto estrangeiro, de US\$ 7,4 bilhões.

### Projeções

Nos últimos meses, o mercado elevou suas projeções do crescimento brasileiro para algo entre 4,5% e 5,0% neste ano.

Em boa medida, as perspectivas positivas para o país estão embasadas na evolução favorável da produção e do emprego. A produção industrial brasileira registrou, no primeiro semestre de 2007, crescimento acumulado de 4,8% em relação ao ano anterior. No segundo trimestre, o crescimento da indústria foi de 5,8% em relação a igual período de 2006, indicando uma aceleração do ritmo de crescimento.

O aspecto mais positivo do desempenho industrial do segundo trimestre de 2007 deveu-se ao fato de que ele foi sustentado pelo crescimento dos investimentos. A produção física de materiais de construção cresceu 6,1% em relação a igual período de 2006 e a produção de máquinas e equipamentos elevou-se 18,5% na mesma comparação. O aumento de 27,0% nas importações de máquinas e equipamentos no segundo trimestre do ano reforçam as projeções de um avanço expressivo dos investimentos em 2007.

Estimativas do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) indicam que o investimento brasileiro cresceu 8,2% até julho de 2007, na comparação com igual período do ano anterior. Considerando a expansão de 7,3% registrada em 2006, a formação bruta de capital fixo no país já acumula taxa de expansão de 16,1% em relação a 2005. Cabe mencionar que essas projeções são conservadoras, visto que estão baseadas numa taxa de expansão do investimento em construções que segue a tendência ditada pelo índice de produção física de materiais de construção do IBGE, cuja taxa de crescimento acumulado em 2007 está aquém dos demais indicadores de atividade desse mercado [ver seção Construção].

O bom desempenho da produção tem se refletido favoravelmente no mercado de trabalho. Nos sete primeiros meses do ano, o número de pessoas ocupadas nas regiões metropolitanas do país cresceu 2,9% e o rendimento médio real elevou-se 4,2%. Combinados, esses dois efeitos dão um aumento na massa de rendimentos de 7,2% em 2007, o que tem sustentado a expansão do consumo e o bom desempenho da arrecadação de impostos.



## As cifras do boom imobiliário e da desaceleração econômica nos Estados Unidos

Desde o início de 2006, o mercado imobiliário norte-americano vem apresentando sucessivas quedas, suscitando expectativas negativas quanto ao crescimento econômico do país. Os investimentos residenciais norte-americanos, que mantiveram uma média de US\$ 445 bilhões entre 1999 e 2000, cresceram de forma expressiva até o final de 2005 e início de 2006, quando as inversões nesse segmento superaram US\$ 600 bilhões<sup>1</sup>. Em termos históricos, os investimentos em moradias nos primeiros seis anos desta década superaram os valores históricos desse mercado. Em 2005, o investimento per capita em residências foi, em termos reais, 87% superior ao registrado na média dos anos 1990.

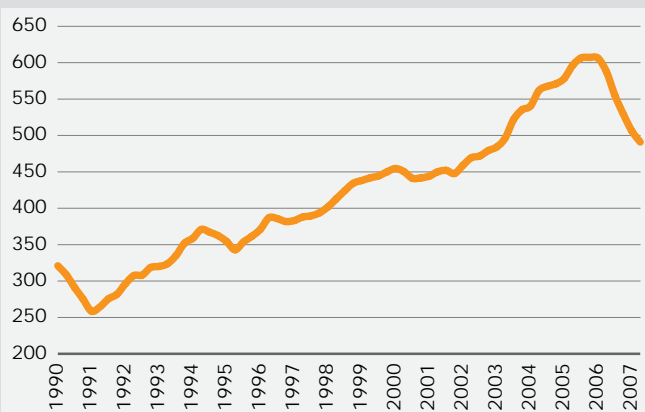
O aquecimento acirrado do mercado residencial teve dois desdobramentos. Em primeiro lugar, levou a uma expressiva valorização dos imóveis, cujo preço médio cresceu cerca de 58% entre 2000 e 2006, superando em muitas vezes a inflação. Em segundo lugar, a expansão dos investimentos foi acompanhada de perto pelo crescimento do crédito hipotecário. Para se ter uma idéia, o volume emitido de hipotecas em 2005 atingiu a cifra de US\$ 1,253 trilhão (a preços de 2000), valor 88% superior à média anual de emissões na década de 1990. Esse processo levou a dívida hipotecária norte-americana a dobrar num período de pouco mais de seis anos, passando de US\$ 6,785 trilhões, em dezembro de 2000, para US\$ 13,549 trilhões, em março de 2007. Dessa dívida, 82,4% referem-se a hipotecas residenciais.

A rápida expansão do crédito e o processo de valorização dos imóveis acabaram por aumentar o risco do crédito hipotecário. De um lado, pesou o fato de a valorização momentânea dos imóveis ter atribuído contabilmente um valor de garantia real das dívidas hipotecárias maior do que o valor de mercado num futuro próximo. De outro, a velocidade com que o mercado financeiro americano elevou a concessão de novos créditos comprometeu a qualidade desses créditos. Estimativas apontam para um crescimento dos créditos com classificação de risco *subprime*<sup>2</sup>, que hoje representariam cerca de 30% de toda a dívida hipotecária residencial dos Estados Unidos.

Esses fatores ocasionaram uma profunda redução dos investimentos residenciais e do crédito hipotecário nos últimos meses, com impactos negativos sobre o ritmo de expansão da economia norte-americana. Os empréstimos hipo-

tecários residenciais caíram 43% entre dezembro de 2005 e março de 2007, tendo contribuído decisivamente para a redução de 8,4% do total de crédito verificada no período. Os investimentos em moradias, por sua vez, registraram queda de 16,6%, em termos reais, entre o último trimestre de 2005 e o segundo trimestre de 2007. Até mesmo o crescimento dos investimentos não-residências, de 5,7%, foi insuficiente para compensar a queda das inversões em moradias, levando a formação bruta de capital fixo dos Estados Unidos a se reduzir em 2,7% nesses 18 meses.

### Investimentos residenciais nos Estados Unidos, em US\$ bilhões de 2000



Fonte: Bureau of Economic Analysis.

A crise no mercado imobiliário norte-americano já teve efeitos diretos sobre a taxa de crescimento econômico, que passou de 2,9%, em 2006, para 1,8% no primeiro semestre de 2007 (dados anualizados), indicando uma retração de mais de um ponto percentual no ritmo de expansão da economia. As medidas anunciadas recentemente pelo governo – estímulo ao refinanciamento de hipotecas em atraso e elevação dos limites de empréstimos garantidos, entre outras –, servirão para atenuar a crise no mercado de crédito, mas não devem ser suficientes para retornar os investimentos aos patamares de 2005. Ao desempenho fraco do primeiro semestre, somou-se a performance negativa do mercado de trabalho norte-americano em agosto último, ampliando os temores de uma recessão. Esse temor pressiona o FED por reduções da taxa de juros básica da economia norte-americana. Os efeitos dessa mudança não devem ser imediatos e é quase certo que a maior economia do mundo deve fechar o ano com um crescimento significativamente inferior ao verificado nos últimos anos.

1 Valores constantes a preços de 2000.

2 Os créditos com classificação *subprime* são aqueles em que a renda dos devedores não é comprovada, ou não há uma avaliação do valor do imóvel, ou ainda, há um histórico ruim de crédito.

## Construção

# Um primeiro semestre para comemorar

Ana Maria Castelo

COM QUASE todos números disponíveis, já é possível ter uma boa avaliação do desempenho da construção no primeiro semestre de 2007. Confirmando as projeções traçadas no início do ano, o quadro mostra-se muito positivo. O número de lançamentos realizados na região metropolitana de São Paulo atingiu o maior patamar dos últimos dez anos.

Na primeira metade do ano, o crédito continuou como a principal força de impulso do crescimento das atividades imobiliárias. Na verdade, a expansão do crédito tem se fortalecido, estabelecendo mês após mês novos recordes. Os lançamentos para a classe média ainda predominam, mas aos poucos, a orientação de empreendimentos para os segmentos de renda mais baixa começa a ganhar força. As construtoras estão cada vez mais preocupadas em oferecer produtos para

atender esse mercado. Essa estratégia é acompanhada pelo mercado financeiro, que também tem oferecido linhas de crédito com taxas mais baixas e com maior prazo de pagamento.

O aumento amparado no crédito das atividades do setor tem sido razoavelmente disseminado por todo o país. No entanto, São Paulo continua à frente do crescimento, o que está diretamente associado à maior concentração do crédito: o Estado tem absorvido quase a metade do volume total das operações realizadas com recursos da poupança. É importante notar que a maior parte das construtoras que abriram capital são paulistas.

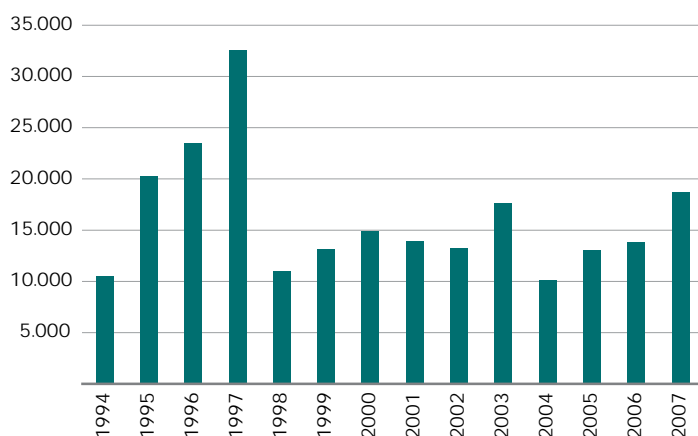
Além das famílias, as empresas também têm elevado seus investimentos em construção. O setor produtivo está ampliando sua capacidade de produção, o que, além dos efeitos imediatos sobre o nível de ati-

vidades, mostra que as empresas estão se preparando para atender o movimento de crescimento da demanda das famílias. O aumento do investimento tem se dado em duas frentes, compreendendo tanto os investimentos em máquinas e equipamentos como em ampliação ou construção de novas unidades. As últimas sondagens realizadas pelo Ibre/FGV junto à indústria de transformação vêm captando uma elevação relativa dos gastos com ampliação e reformas das instalações industriais. De acordo com as empresas consultadas, a previsão para 2007 é de que os investimentos com ampliação e reformas das instalações industriais representem 44% das despesas médias com investimento do ano. A pesquisa de julho observou também que o número de empresas que pretende investir mais no segundo semestre é significativamente superior ao das que vão investir menos.

No que diz respeito ao governo, o volume de recursos autorizados para investimento nos primeiros seis meses do ano cresceu significativamente em relação a 2006. O percentual efetivamente liberado, no entanto, ainda é pouco expressivo, especialmente na área de saneamento.

Por fim, passada a primeira metade do ano, pode-se dizer que: i) toda a cadeia da construção está crescendo a taxas expressivas; ii) O segmento de edificações comanda o crescimento amparado na expansão do crédito e; iii) os efeitos do crescimento têm sido percebidos em quase todas as unidades da Federação.

### Lançamentos realizados no 1º semestre na região metropolitana de São Paulo



Fonte: Embraesp.

### Indicadores

O índice de produção física de insumos típicos da construção (ICC) do IBGE, que serve de base para a estimativa do PIB da construção, encerrou o semestre com aumento de 4% em relação ao mesmo período de 2006. O resultado continuou aquém das expectativas e abaixo de outros indicadores de atividade do setor. No entanto, no segundo trimestre, houve uma clara aceleração do crescimento. Na comparação com o segundo trimestre de 2006, o ICC registrou crescimento de 6,10%. Essa taxa contrasta com a variação

## O número de lançamentos até junho na Grande São Paulo atingiu o maior patamar dos últimos dez anos

acumulada no primeiro trimestre, em que houve uma elevação de 2,2% em relação ao primeiro trimestre do ano passado.

É importante analisar o desempenho específico de alguns setores da indústria de materiais de construção. O consumo de cimento no país, por exemplo, registrou aumento de 6,7% na comparação com o primeiro semestre de 2006<sup>1</sup>. Por sua vez, nessa mesma base de comparação, observou-se uma elevação de 9,3% no consumo de vergalhão<sup>2</sup>.

O aumento expressivo da produção de setores importantes da indústria de materiais já traz a preocupação com a capacidade de produção desses segmentos para atender a demanda crescente. De acordo com a sondagem do Ibre/FGV, a indústria de materiais não está entre as que mais vão investir no segundo semestre, mas o saldo é positivo.

O crescimento da demanda por materiais de construção tem se refletido nas vendas da indústria e do comércio. A expansão do faturamento real da indústria de materiais de construção no mercado interno, divulgado pela Abramat, atingiu 7,1%, e o volume de vendas de materiais de construção, fornecido pela Pesquisa Mensal do Comércio Varejista Ampliado, do IBGE, registrou aumento de 6,5%, ambos na comparação semestre contra semestre.

A pesquisa de emprego da FGV Projetos/SindusCon-SP, realizada com base nos dados do Ministério do Trabalho e Emprego, também apresentou crescimento bastante significativo no período. No acumulado do ano até junho, a taxa de crescimento foi de 6,9% em relação ao mesmo período de 2006. Houve crescimento em 21 Estados, sendo que em 14

a taxa de crescimento acumulado no ano foi superior à média do país.

Vale ressaltar, especialmente, os bons resultados de Estado de São Paulo, onde o emprego cresceu 9,6% nos seis primeiros meses do ano. Desde o início de 2007, foram criados mais de 38 mil novos postos de trabalho no Estado, ou quase 34% do total de vagas geradas no setor em todo



Mercado aquecido.  
80 mil imóveis foram financiados apenas no primeiro semestre

país, sendo que São Paulo responde por cerca de 28% do total de trabalhadores com carteira da construção. Esse crescimento foi mais intenso na capital, comandado pelo setor imobiliário. O número de lançamentos realizados na Grande São Paulo até junho – 18,7 mil unidades – atingiu o maior patamar dos últimos

dez anos. Os imóveis de 2 e 3 dormitórios dominaram os lançamentos realizados.

Por trás desse bom desempenho está a expansão do crédito. Nos primeiros seis meses do ano, quase R\$ 7 bilhões foram direcionados da poupança para a área habitacional e cerca de 80 mil imóveis foram financiados. Desse total, 44% foram para a construção de novas unidades habitacionais. Em 12 meses, o volume de crédito superou R\$ 12 bilhões e as unidades financiadas chegaram a mais de 140 mil, o maior número desde 1988. A esses recursos somaram-se mais R\$ 2,5 bilhões do FGTS aplicados até junho.

Nesse período, o mercado continuou assistindo a abertura de capital de algumas importantes construtoras da área imobiliária: foram 11 desde janeiro, totalizando 22 construtoras listadas na bolsa.

### Daqui para a frente

As expectativas para o segundo semestre mantêm-se bastante positivas. As últimas sondagens realizadas junto aos empresários da construção e da indústria de transformação indicam que as recentes turbulências no mercado imobiliário americano não representam uma ameaça imediata ao bom momento do setor observado por aqui. Vários bancos continuaram anunciando novas modalidades de crédito. E os indicadores do terceiro trimestre vêm mantendo alguns dos bons resultados: o ICC do IBGE registrou aumento de 4,7% e o emprego com carteira na construção cresceu 7,6%, ambos em relação a julho de 2006. O volume de crédito concedido pelo SBPE já superou R\$ 8,5 bilhões de janeiro a julho. Do FGTS, vieram mais R\$ 3,5 bilhões. Todos esses indicadores reforçam as estimativas traçadas no início deste ano que apontam para um crescimento da cadeia da construção de 7,9% em 2007.

1 Dados do Sindicato Nacional da Indústria do Cimento.

2 De acordo com o Instituto Brasileiro de Siderurgia.

## Sondagem

# Perspectivas otimistas estão se tornando realidade

Euclides Pedrozo

DENTRE OS principais resultados da XXXII Sondagem da Construção, está a confirmação das expectativas de bom desempenho do setor em 2007. No entanto houve uma pequena deterioração desse cenário francamente positivo no que se refere a eventuais elevações dos custos e das possíveis dificuldades financeiras das empresas, conforme mostram os indicadores de perspectivas econômicas. Esses resultados repercutem, em dada medida, a tensão dos mercados financeiros internacionais em agosto. Mas, ressalte-se, as boas percepções dos empresários não foram afetadas substancialmente.

O indicador de custos da construção apresentou crescimento de 1,6%, o primeiro aumento depois de 12 meses. Mesmo assim, considerado o acumulado em um ano, o indicador apresenta queda de 4,7%. Um dos fatores que elevaram as perspectivas de custos tem origem nos reajustes salariais decorrentes dos acordos coletivos firmados no primeiro semestre. Com efeito, houve aumento de 7,0% na programação de gastos com mão-de-obra em relação à última sondagem.

Adicionalmente, o aquecimento do setor também tem provocado uma grande procura por trabalhadores. Na Região Metropolitana de São Paulo, o pessoal ocupado na construção cresceu quase 7% desde o início do ano e mais de 16% em 12 meses, de acordo com a Pesquisa Mensal de Emprego, do IBGE, referente a julho. Ainda conforme essa pesquisa, na média das seis maiores regiões metropolitanas, o rendimento médio real do pessoal ocupado na construção cresceu 4,8%, na comparação entre julho de 2007 e julho de 2006. Dessa maneira, tanto o

crescimento das contratações quanto o aumento da remuneração do trabalhador influenciaram a perspectiva de custos dos empresários em agosto.

### Desempenho

A piora de percepção do setor quanto a dificuldades financeiras (alta de 0,5%) e ao desempenho nos próximos meses (queda de 0,2%) é pouco significativa em relação à pesquisa anterior, realizada em maio de 2007. A comparação com agosto de 2006, entretanto, ainda é plenamente favorável, principalmente em relação à

O aumento de 8,3% desse indicador, na comparação com maio, foi fruto principalmente do impressionante crescimento de 38,6% na percepção de faturamento das empresas nos últimos meses.

Esses números que refletem os efeitos positivos da expansão do crédito no setor, o que também é captado por outras pesquisas. O faturamento nominal da indústria de materiais de construção, segundo a Abramat, cresceu à taxa média de 10,3% no primeiro semestre. Vale destacar também o expressivo aquecimento que a produção de bens de capital para construção

### Desempenho e perspectivas das empresas da construção<sup>1</sup>

	Brasil <sup>2</sup>			São Paulo		
	Mês	Variação (%)		Mês	Variação (%)	
	Ago 07	Trimestre	Ano	Ago 07	Trimestre	Ano
Desempenho da empresa	53,7	8,3	15,7	53,5	9,4	15,5
Dificuldades financeiras	48,3	0,5	-8,2	50,6	1,8	-5,5
Perspectivas de desempenho	59,2	-0,2	13,7	58,6	-1,0	13,9
Perspectivas de evol. de custos	51,6	1,6	-4,7	52,2	5,9	-2,5
Condução da política econômica	49,2	-14,4	10,9	48,6	-15,3	10,6
Inflação reduzida	59,3	-15,5	-3,6	58,9	-15,6	-3,7
Crescimento econômico	55,9	-0,3	34,0	55,5	-2,1	33,7

Fonte: SindusCon-SP/FGV Projetos. <sup>1</sup>Os dados apresentados na tabela estão dispostos numa escala que vai de "0" a "100", tendo o valor "50" como centro. Isso quer dizer que valores abaixo de "50" podem ser interpretados como um desempenho, ou perspectiva, não favorável. No caso de dificuldades financeiras, no entanto, valores abaixo de "50" significam dificuldades menores. <sup>2</sup>A Região Norte não está incluída na amostra.

perspectiva de desempenho para os próximos meses, com variação de 13,7%. O otimismo também é revelado nos indicadores de desempenho corrente que, refletindo o crescimento do setor, alcançou um nível acima dos 50 pontos pela primeira vez desde o início da pesquisa.

está apresentando. No acumulado do ano até julho, esse segmento cresceu 13,6%, segundo o IBGE. São resultados que mostram claramente o crescimento das encomendas por materiais e equipamentos para construção, por conta do aumento no volume de negócios.




Imagem aérea da Baía de Guanabara  
e do Aeroporto Santos Dumont , no Rio.  
Imagem cedida pela Aerocarta.

# INDICADORES DA CONSTRUÇÃO

- 22 Materiais de construção – consumo e produção
- 23 Mercado imobiliário
- 24 Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
- 25 Investimentos em habitação popular, saneamento e infra-estrutura urbana
- 26 Custo da construção residencial no Estado de São Paulo
- 27 Preços de materiais de construção no Estado de São Paulo
- 28 Emprego da construção por Estados
- 29 Emprego da construção por Estados
- 30 Emprego da construção por segmento
- 31 Emprego da construção paulista por segmento

## Materiais de construção – consumo e produção

Período	Consumo de Cimento						Vergalhões – Brasil						Produção Brasileira de Materiais de Construção (Índice: Média de 2002 = 100)	
	Brasil			São Paulo			Produção			Consumo Aparente				
	Mil T	Variação (%)		Mil T	Variação (%)		Mil T	Variação (%)		Mil T	Variação (%)			
		No Mês	No Ano		No Mês	No Ano		No Mês	No Ano		No Mês	No Ano		
1999	40.166	-	0,8	11.723	-	-1,9	2.432	-	6,5	2.191	-	0,1	98,90	
2000	39.394	-	-1,9	11.860	-	1,2	2.365	-	-2,8	2.163	-	-1,3	99,47	
2001	38.264	-	-2,9	11.263	-	-5,0	2.598	-	9,9	2.366	-	9,3	88,93	
2002	37.620	-	-1,7	10.657	-	-5,4	2.658	-	2,3	2.407	-	1,8	92,44	
2003	33.562	-	-10,8	9.525	-	-10,6	2.605	-	-2,0	1.858	-	-22,8	88,28	
2004	33.923	-	1,1	9.130	-	-4,2	2.718	-	4,3	2.145	-	15,5	94,47	
2005	35.422	-	4,4	9.347	-	2,4	2.594	-	-4,6	1.925	-	-10,3	101,02	
2006	38.332	-	8,2	10.513	-	12,5	2.982	-	15,0	2.283	-	18,6	100,54	
2007	19.436	-	6,7	5.338	-	6,8	1.575	-	9,1	1.213	-	9,3	109,31	
2004	Jul	2.953	2,4	-0,1	774	-0,5	-4,6	232	7,3	6,5	241	24,7	25,3	103,83
	Ago	3.067	3,9	1,0	825	6,7	-3,4	249	7,5	6,9	198	-17,7	25,5	107,79
	Set	3.034	-1,1	1,2	801	-3,0	-3,3	238	-4,3	6,6	229	15,5	26,8	106,25
	Out	2.868	-5,5	0,3	718	-10,3	-4,7	268	12,4	8,0	139	-39,4	21,5	106,74
	Nov	2.910	1,5	0,7	738	2,8	-4,5	206	-23,2	6,3	127	-8,6	17,6	101,01
	Dez	2.832	-2,7	1,1	717	-2,9	-4,2	166	-19,3	4,3	115	-9,2	15,5	94,47
2005	Jan	2.679	-5,4	2,1	646	-9,9	-8,4	198	19,0	-18,0	145	25,8	-15,4	93,71
	Fev	2.570	-4,0	5,0	710	10,0	-3,2	209	5,9	-14,5	131	-9,6	-21,7	89,26
	Mar	2.887	12,3	2,2	777	9,3	-5,5	217	3,9	-11,2	162	23,8	-13,4	101,29
	Abr	2.784	-3,6	2,7	751	-3,3	-4,4	232	6,8	-7,8	154	-5,5	-16,3	98,94
	Mai	2.831	1,7	2,8	748	-0,4	-3,9	217	-6,4	-6,1	164	6,6	-16,2	99,93
	Jun	2.974	5,1	2,9	789	5,5	-3,0	223	2,8	-4,6	167	1,9	-15,8	101,23
	Jul	2.955	-0,7	2,4	770	-2,3	-2,6	194	-13,2	-6,3	160	-4,3	-19,0	100,00
	Ago	3.324	12,5	3,3	865	12,4	-1,6	223	14,8	-6,9	182	13,8	-17,7	107,27
	Set	3.036	-8,7	2,9	802	-7,3	-1,4	223	0,2	-6,9	176	-3,2	-18,4	104,83
	Out	3.073	1,2	3,3	791	-1,4	-0,3	227	1,7	-7,8	172	-2,2	-15,3	105,20
	Nov	3.194	3,9	3,9	876	10,7	1,3	229	1,0	-6,3	166	-3,2	-12,4	104,76
	Dez	3.114	-2,5	4,4	822	-6,1	2,4	203	-11,5	-4,6	147	-11,8	-10,3	101,02
2006	Jan	3.100	-0,5	15,7	791	-3,8	22,5	226	11,5	14,4	171	16,5	17,8	100,41
	Fev	2.690	-13,2	10,3	700	-11,5	10,0	228	0,9	11,6	165	-3,7	21,5	95,38
	Mar	3.326	23,6	12,0	915	30,7	12,8	237	3,8	10,7	216	31,1	25,7	108,07
	Abr	2.723	-18,1	8,4	778	-15,0	10,5	259	9,6	11,0	172	-20,5	22,1	97,58
	Mai	3.305	21,4	10,1	936	20,3	13,5	254	-2,0	12,2	197	14,7	21,7	107,42
	Jun	3.072	-7,1	8,9	876	-6,4	13,1	239	-6,0	11,3	191	-3,1	20,3	103,03
	Jul	3.257	6,0	9,1	924	5,6	14,1	259	8,3	14,2	191	0,1	20,2	108,28
	Ago	3.531	8,4	8,7	968	4,7	13,8	267	3,3	15,0	217	13,5	20,1	113,60
	Set	3.340	-5,4	8,8	914	-5,6	13,8	266	-0,5	15,5	210	-3,2	20,0	107,04
	Out	3.434	2,8	9,1	926	1,3	14,1	279	4,7	16,2	206	-1,9	20,0	111,17
	Nov	3.432	-0,1	9,0	960	3,7	13,7	273	-1,9	16,5	190	-7,5	19,4	108,70
	Dez	3.124	-9,0	8,2	825	-14,1	12,5	196	-28,4	15,0	160	-16,0	18,6	100,54
2007	Jan	3.152	0,9	1,7	816	-1,0	3,2	255	30,3	12,8	185	15,6	8,1	102,20
	Fev	2.810	-10,9	3,0	801	-1,9	8,4	240	-5,9	8,9	171	-7,3	6,1	96,85
	Mar	3.438	22,4	3,1	960	19,9	7,1	264	10,1	9,8	217	26,6	3,9	111,50
	Abr	3.108	-9,6	5,7	847	-11,8	7,5	258	-2,4	7,0	199	-8,4	6,8	104,75
	Mai	3.454	11,2	5,4	954	12,6	6,2	284	10,3	8,0	230	15,8	8,9	112,79
	Jun	3.475	0,6	6,7	959	0,6	6,8	274	-3,5	9,1	212	-7,9	9,3	109,31

## Mercado imobiliário

Período	Velocidade de Venda (%)						Lançamentos						
	Belo Horizonte	Porto Alegre	São Paulo	Goiás	Grande Recife	Fortaleza	Município de São Paulo			RMSP			
							Unidades	Variação (%)		Unidades	Variação (%)		
							No Mês	Em 12 Meses		No Mês	Em 12 Meses		
1999	8,5	8,3	7,5	4,9	8,2	5,3	26.358	-	21,7	32.946	-	15,2	
2000	8,0	7,8	8,6	5,1	7,8	7,1	29.666	-	12,6	37.963	-	15,2	
2001	8,8	6,3	7,6	4,9	6,6	5,2	23.785	-	-19,8	32.748	-	-13,7	
2002	8,0	6,5	8,4	6,9	6,4	5,0	21.157	-	-11,1	29.875	-	-8,8	
2003	6,6	4,5	7,1	5,9	4,1	5,3	26.367	-	24,6	34.544	-	15,6	
2004	6,9	4,1	7,6	5,8	3,6	3,6	22.315	-	-15,4	27.203	-	-21,3	
2005	7,5	4,4	8,8	5,4	4,4	5,5	25.287	-	13,3	33.744	-	24,1	
2006	8,4	6,6	12,1	4,2	4,8	5,3	25.389	-	0,4	34.427	-	2,0	
2007	10,8	6,6	10,6	0,9	5,3	5,9	9.968	-	17,2	10.237	-	19,6	
2004	Jun	8,3	3,9	6,2	6,4	2,9	5,4	2.113	47,4	-21,9	2.452	52,3	-21,2
	Jul	7,1	4,5	4,9	4,3	3,0	3,6	1.174	-44,4	-19,9	1.447	-41,0	-22,7
	Ago	8,1	4,4	7,3	10,2	3,4	3,2	1.542	31,3	-24,3	1.597	10,4	-28,4
	Set	6,3	3,6	9,1	4,8	3,5	3,0	3.201	107,6	-23,9	3.524	120,7	-26,8
	Out	7,3	4,8	9,3	8,8	3,2	2,4	3.846	20,1	-20,5	4.636	31,6	-23,7
	Nov	6,7	3,9	7,5	9,6	5,5	4,5	2.198	-42,8	-17,1	3.111	-32,9	-22,2
	Dez	4,9	4,5	9,3	2,5	3,2	4,3	1.754	-20,2	-15,4	2.754	-11,5	-21,3
2005	Jan	7,9	3,1	6,0	5,0	3,7	4,9	969	-44,8	-11,9	1.118	-59,4	-17,6
	Fev	6,4	3,8	5,0	4,5	4,5	3,8	1.573	62,3	-9,4	1.951	74,5	-15,5
	Mar	6,9	3,8	10,3	3,3	6,4	4,3	2.180	38,6	-4,7	3.111	59,5	-10,0
	Abr	7,5	3,7	8,6	8,2	4,2	7,6	1.449	-33,5	-2,1	1.791	-42,4	-5,8
	Mai	7,1	5,1	7,5	3,9	4,7	4,5	1.827	26,1	2,0	2.946	64,5	3,0
	Jun	6,2	4,6	11,5	8,1	4,5	7,5	1.330	-27,2	10,3	2.065	-29,9	11,2
	Jul	7,7	4,3	8,2	5,2	3,2	6,7	853	-35,9	7,3	1.263	-38,8	11,8
	Ago	8,5	4,4	8,4	12,0	4,3	7,3	2.585	203,1	15,8	3.326	163,3	24,3
	Set	6,8	5,0	8,5	5,6	4,5	6,2	2.611	1,0	11,2	3.947	18,7	24,7
	Out	6,9	5,5	11,3	3,7	4,4	5,3	2.699	3,4	-1,0	3.035	-23,1	12,3
	Nov	9,2	4,8	9,0	3,2	5,2	4,0	2.793	3,5	1,0	3.217	6,0	12,5
	Dez	8,8	5,3	11,3	2,5	3,5	4,2	4.418	58,2	13,3	5.974	85,7	24,1
2006	Jan	7,7	3,7	6,1	2,9	3,5	5,8	327	-92,6	8,6	448	-92,5	19,5
	Fev	7,4	3,4	8,3	3,3	4,1	3,6	836	155,7	4,5	1.044	133,0	15,5
	Mar	9,0	5,6	9,9	4,6	4,2	5,1	1.561	86,7	0,5	2.068	98,1	8,4
	Abr	8,2	10,3	10,9	6,0	5,9	4,6	1.699	8,8	0,5	2.747	32,8	10,2
	Mai	9,4	10,5	12,6	5,0	6,7	3,6	2.403	41,4	1,2	3.746	36,4	8,0
	Jun	7,7	8,4	15,2	4,6	4,1	4,6	2.719	13,2	10,7	3.797	1,4	15,2
	Jul	7,4	5,7	11,4	7,6	4,2	6,4	1.116	-59,0	13,4	1.721	-54,7	17,4
	Ago	8,6	7,1	12,8	4,9	4,1	6,2	2.442	118,8	7,8	2.714	57,7	9,1
	Set	11,4	6,4	13,8	3,5	4,8	7,5	1.748	-28,4	6,8	2.746	1,2	3,9
	Out	9,6	6,4	12,7	1,7	4,4	6,1	2.241	28,2	10,3	2.965	8,0	9,1
	Nov	7,8	5,4	16,0	5,4	6,2	4,9	3.551	58,5	10,8	4.585	54,6	13,2
	Dez	6,6	6,2	15,1	0,5	4,8	4,8	4.746	33,7	0,4	5.846	27,5	2,0
2007	Jan	9,3	5,0	7,4	0,9	5,7	8,4	501	-89,4	3,7	887	-84,8	5,4
	Fev	10,6	5,5	9,1	-	4,4	5,8	869	73,5	7,1	1.340	51,1	9,3
	Mar	10,3	8,3	15,2	-	5,5	6,9	3.266	275,8	17,2	4.094	205,5	19,5
	Abr	13,0	7,5	12,8	-	5,7	4,4	2.698	-17,4	20,2	3.916	-4,3	19,6
	Mai	-	-	17,6	-	-	4,1	2.634	-2,4	18,3	4.535	15,8	19,1

## Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

Período	Construção						Aquisição						Total		
	Empresário		Pessoa Física		Total		Novos		Usados		Total		Unidades	R\$ Mil	
	Unidades	R\$ Mil	Unidades	R\$ Mil	Unidades	R\$ Mil	Unidades	R\$ Mil	Unidades	R\$ Mil	Unidades	R\$ Mil			
1999	15.033	683.059	951	39.719	15.984	722.778	8.851	466.511	9.355	431.704	18.206	898.215	34.190	1.620.993	
2000	17.137	968.888	938	48.214	18.075	1.017.103	7.614	395.420	10.021	474.525	17.635	869.945	35.710	1.887.048	
2001	14.648	623.606	392	29.587	15.040	653.194	6.576	407.396	13.973	792.132	20.549	1.199.527	35.589	1.852.721	
2002	9.905	556.556	367	20.039	10.272	576.595	7.085	485.787	11.433	673.644	18.518	1.159.431	28.790	1.736.026	
2003	16.229	926.589	531	36.568	16.760	963.157	7.023	498.853	12.593	712.020	19.616	1.210.872	36.376	2.174.029	
2004	21.909	1.320.116	1.186	60.410	23.095	1.380.526	15.109	806.429	13.699	782.740	28.808	1.589.169	51.903	2.969.695	
2005	32.996	2.608.352	592	38.999	33.588	2.647.351	8.093	713.365	18.191	1.203.536	26.284	1.916.901	59.872	4.564.252	
2006	38.088	4.019.750	4.563	271.969	42.651	4.291.718	12.679	1.093.161	55.666	3.747.024	68.350	4.840.185	111.001	9.131.903	
2007	28.510	2.718.223	3.299	219.553	31.809	2.937.775	9.220	867.468	38.969	2.883.781	48.189	3.751.249	79.998	6.689.024	
2004	Jul	2.268	141.867	60	3.636	2.328	145.502	822	57.282	1.221	72.603	2.043	129.885	4.371	275.387
	Ago	1.430	89.525	54	3.217	1.484	92.742	826	60.247	1.173	69.728	1.999	129.975	3.483	222.717
	Set	1.382	91.697	41	4.311	1.423	96.008	878	64.131	1.159	69.933	2.037	134.064	3.460	230.072
	Out	1.519	82.115	39	2.533	1.558	84.648	723	55.740	1.167	68.092	1.890	123.831	3.448	208.479
	Nov	3.868	206.831	47	2.214	3.915	209.045	748	66.900	1.148	66.543	1.896	133.443	5.811	342.488
	Dez	2.202	152.238	51	5.077	2.253	157.315	1.463	144.248	1.388	80.890	2.851	225.139	5.104	382.454
2005	Jan	1.313	103.053	30	1.837	1.343	104.890	1.251	104.282	1.123	66.220	2.374	170.502	3.717	275.392
	Fev	1.708	115.208	41	3.053	1.749	118.261	726	65.497	892	53.000	1.618	118.496	3.367	236.757
	Mar	2.809	218.917	35	2.004	2.844	220.921	844	72.978	1.216	76.827	2.060	149.805	4.904	370.726
	Abr	3.408	312.372	28	1.776	3.436	314.148	568	45.468	1.451	94.911	2.019	140.379	5.455	454.527
	Mai	1.514	128.343	40	4.286	1.554	132.629	552	48.375	1.579	106.063	2.131	154.438	3.685	287.067
	Jun	1.736	192.202	46	4.272	1.782	196.474	504	40.316	1.668	114.316	2.172	154.632	3.954	351.106
	Jul	3.370	332.843	45	3.721	3.415	336.564	497	45.190	1.603	106.184	2.100	151.375	5.515	487.939
	Ago	1.368	114.913	49	3.020	1.417	117.933	616	56.904	1.613	108.299	2.229	165.203	3.646	283.137
	Set	2.110	204.233	36	2.759	2.146	206.992	556	53.681	1.450	98.287	2.006	151.968	4.152	358.960
	Out	1.935	174.233	30	2.118	1.965	176.350	566	49.061	1.518	105.190	2.084	154.251	4.049	330.602
	Nov	4.683	434.174	40	3.761	4.723	437.935	631	59.061	1.459	100.944	2.090	160.005	6.813	597.941
	Dez	7.042	277.860	172	6.392	7.214	284.252	782	72.553	2.619	173.295	3.401	245.848	10.615	530.100
2006	Jan	1.277	127.778	300	9.804	1.577	137.582	956	78.946	3.311	212.778	4.267	291.725	5.844	429.307
	Fev	1.364	144.240	213	18.958	1.577	163.197	929	74.742	3.439	221.488	4.368	296.230	5.945	459.427
	Mar	2.298	211.678	266	12.659	2.564	224.337	1.080	91.913	4.525	292.561	5.605	384.474	8.169	608.811
	Abr	3.411	400.771	348	22.402	3.759	423.173	1.039	87.852	4.520	289.806	5.559	377.658	9.318	800.832
	Mai	3.870	391.025	538	32.435	4.408	423.461	1.134	97.527	4.997	334.240	6.131	431.767	10.539	855.227
	Jun	3.285	413.019	442	25.242	3.727	438.261	1.105	96.270	5.476	357.556	6.580	453.827	10.307	892.088
	Jul	3.958	346.774	468	26.957	4.426	373.731	1.070	98.087	5.031	341.771	6.101	439.858	10.527	813.589
	Ago	4.476	477.285	440	27.251	4.916	504.535	1.219	104.027	5.385	370.613	6.604	474.640	11.520	979.176
	Set	2.399	262.517	394	24.079	2.793	286.596	1.073	94.439	4.828	337.907	5.901	432.345	8.694	718.941
	Out	3.973	417.409	347	21.213	4.320	438.622	976	88.308	4.190	289.535	5.166	377.843	9.486	816.465
	Nov	3.859	360.626	363	22.209	4.222	382.835	986	85.421	4.639	327.218	5.625	412.639	9.847	795.474
	Dez	3.918	466.628	444	28.760	4.362	495.388	1.112	95.630	5.325	371.551	6.443	467.180	10.805	962.568
2007	Jan	1.800	190.601	369	24.656	2.169	215.257	1.352	124.728	5.038	359.714	6.390	484.442	8.559	699.699
	Fev	3.165	311.607	458	30.175	3.623	341.782	1.166	109.741	5.064	361.651	6.230	471.392	9.853	813.173
	Mar	6.053	552.436	555	36.348	6.608	588.784	1.830	172.530	7.507	550.071	9.337	722.601	15.945	1.311.384
	Abr	4.709	509.240	562	37.058	5.271	546.298	1.442	134.529	6.505	476.932	7.947	611.461	13.218	1.157.759
	Mai	6.268	588.363	643	44.466	6.911	632.829	1.835	162.789	7.431	577.897	9.266	740.685	16.177	1.373.514
	Jun	6.515	565.975	712	46.851	7.227	612.826	1.595	163.152	7.424	557.516	9.019	720.668	16.246	1.333.494



## Investimentos em habitação popular, saneamento e infra-estrutura urbana

Período	ICMS no Estado de São Paulo		CDHU			Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – R\$ Milhões						Disponível	
	Arrecadação (R\$ Milhões)	Repasses à CDHU (R\$ Milhões)	Investimentos (R\$ Milhões)	Unidades Habitacionais		Arrecadação		Aplicações					
				Entregues no Ano	Em Andamento (Média do Ano)	Contribuintes	Total	Habitação Popular	Saneamento Infra-estrutura	Saques	Total		
1999	18.617,7	476,2	293,4	8.191	37.286	17.094	24.623	4.492	517	17.624	24.400	13.692	
2000	22.626,6	564,3	348,4	5.629	44.409	18.709	27.776	3.110	291	17.201	22.334	14.996	
2001	24.978,5	428,3	388,1	10.424	46.858	21.072	30.228	2.972	139	18.772	23.367	22.406	
2002	27.633,2	397,1	707,0	21.219	46.227	22.197	34.767	2.955	144	19.635	24.680	31.707	
2003	29.807,8	327,7	859,1	21.703	59.284	24.702	40.219	3.337	125	20.367	31.894	37.102	
2004	15.156,9	216,7	253,9	5.914	50.730	27.997	43.023	3.181	295	22.089	35.172	39.245	
2005	37.686,2	595,6	559,1	20.520	48.815	31.562	51.273	5.123	566	25.860	38.128	49.547	
2006	41.872,6	555,1	815,4	22.442	55.414	36.203	58.290	6.849	768	29.684	43.966	63.100	
2007	21.988,8	332,9	403,8	2.583	67.519	16.772	26.574	2.422	328	16.328	21.970	74.765	
2004	Ago	2.937,3	38,8	50,9	767	52.404	2.307	3.576	190	17	1.931	2.750	37.807
	Set	3.031,1	46,3	63,5	1.307	51.729	2.218	3.460	235	29	1.482	2.154	39.199
	Out	3.007,8	38,8	52,7	471	51.233	2.262	3.501	258	47	1.645	2.354	40.424
	Nov	3.097,5	47,1	39,7	1.007	50.091	2.310	3.594	358	18	1.873	2.655	41.379
	Dez	3.083,2	45,7	47,0	2.362	48.194	2.960	4.376	494	52	2.086	2.807	43.103
2005	Jan	3.156,7	49,3	39,0	539	48.121	3.072	4.517	249	29	1.890	3.937	43.695
	Fev	2.908,3	49,3	41,2	1.050	48.039	2.438	3.808	220	59	1.846	2.451	45.100
	Mar	2.990,8	49,3	39,4	2.321	46.706	2.585	4.136	404	48	2.393	3.283	46.035
	Abr	3.123,9	49,3	40,9	1.191	46.669	2.440	3.935	349	28	2.113	2.859	47.119
	Mai	3.048,9	49,3	40,4	600	46.945	2.489	4.080	277	15	2.181	2.877	48.340
	Jun	3.097,4	49,3	48,0	616	49.429	2.582	4.223	364	57	2.269	3.107	49.532
	Jul	3.077,9	49,3	42,8	322	49.705	2.578	4.230	355	45	2.170	3.699	49.113
	Ago	3.117,8	49,3	43,6	1.255	49.969	2.260	4.037	439	56	2.324	3.237	50.345
	Set	3.231,0	49,3	48,7	1.297	50.832	2.584	4.275	293	51	2.176	2.895	51.756
	Out	3.252,9	53,4	49,9	1.716	49.781	2.556	4.288	652	35	1.895	2.939	52.985
	Nov	3.275,3	49,3	57,1	2.369	52.213	2.644	4.479	565	63	2.208	3.176	54.354
	Dez	3.405,3	49,3	68,2	7.244	47.376	3.332	5.266	957	81	2.397	3.668	56.193
2006	Jan	3.375,6	62,8	55,0	458	48.325	3.453	5.434	531	67	2.430	4.224	57.543
	Fev	2.771,4	62,8	51,7	1.165	48.271	2.788	4.436	651	39	2.201	3.249	58.773
	Mar	3.587,2	62,8	56,3	965	50.113	2.938	4.787	706	58	2.798	3.921	59.704
	Abr	3.329,1	62,8	56,9	319	52.310	2.709	4.308	555	56	2.225	3.163	60.937
	Mai	3.395,3	42,7	53,6	276	54.204	2.877	4.620	645	47	2.594	4.628	60.998
	Jun	3.387,7	44,6	95,1	1.024	56.131	2.911	4.658	666	86	2.468	3.539	62.132
	Jul	3.292,0	40,5	67,3	850	59.670	2.913	4.618	723	59	2.544	4.482	62.299
	Ago	3.375,5	36,0	73,3	1.433	59.545	3.044	4.866	466	64	2.701	3.584	63.580
	Set	3.502,5	35,0	71,5	3.147	56.712	2.900	4.592	585	71	2.429	3.406	64.889
	Out	3.857,2	35,0	86,0	563	56.740	2.933	5.321	523	100	2.228	3.156	66.611
	Nov	4.182,7	35,0	70,4	759	56.144	3.001	4.922	464	59	2.419	3.269	68.660
	Dez	3.816,4	35,0	78,5	11.483	66.807	3.737	5.731	334	62	2.646	3.345	71.074
2007	Jan	3.735,4	-	87,6	132	68.033	3.932	6.292	292	44	2.794	4.062	73.203
	Fev	3.517,1	53,9	40,3	224	67.410	3.136	4.912	412	66	2.539	3.979	74.103
	Mar	3.458,2	87,9	64,0	847	67.026	3.326	5.244	532	62	3.232	4.174	75.184
	Abr	3.681,9	47,5	65,3	462	67.546	3.122	4.997	484	86	4.033	4.923	75.542
	Mai	3.819,5	47,5	40,3	326	67.846	3.257	5.129	701	70	3.731	4.832	75.792
	Jun	3.776,7	48,6	46,6	175	67.579	-	-	-	-	-	-	-
	Jul	-	47,5	59,7	417	67.192	-	-	-	-	-	-	-

# Custo da construção residencial no Estado de São Paulo

Custo da Construção Residencial no Estado de São Paulo – Padrão H8-2N/ R8-N

Período	Custo da Construção Residencial no Estado de São Paulo – Padrão H8-2N/ R8-N												
	Global				Mão-de-obra				Material				
	Índice (Base Jun/94 = 100)	Variação (%)			Índice (Base Jun/94 = 100)	Variação (%)			Índice (Base Jun/94 = 100)	Variação (%)			
No Mês		No Ano	Em 12 Meses	No Mês		No Ano	Em 12 Meses	No Mês		No Ano	Em 12 Meses		
2000		185,99	-	-	6,85	221,07	-	-	7,16	154,79	-	-	6,49
2001		201,74	-	-	8,47	236,56	-	-	7,01	170,86	-	-	10,38
2002		226,20	-	-	12,12	257,31	-	-	8,77	198,65	-	-	16,26
2003		257,50	-	-	13,84	301,81	-	-	17,29	218,34	-	-	9,91
2004		280,69	-	-	9,01	319,39	-	-	5,82	246,54	-	-	12,92
2005		294,71	-	-	4,99	345,59	-	-	8,20	249,78	-	-	1,31
2006		307,31	-	-	4,28	367,59	-	-	6,37	254,00	-	-	1,69
2007		104,14	-	-	-	105,72	-	-	-	102,11	-	-	-
2004	Ago	274,32	0,97	6,53	7,36	319,73	0,40	5,94	7,44	234,17	1,68	7,25	7,27
	Set	275,99	0,61	7,18	7,65	319,83	0,03	5,97	6,93	237,24	1,31	8,66	8,53
	Out	277,62	0,59	7,81	8,12	319,83	0,00	5,97	6,82	240,30	1,29	10,06	9,70
	Nov	279,54	0,69	8,56	8,66	319,93	0,03	6,00	6,29	243,86	1,48	11,69	11,55
	Dez	280,69	0,41	9,01	9,01	319,39	-0,17	5,82	5,82	246,54	1,01	12,92	12,92
2005	Jan	282,01	0,47	0,47	9,12	319,58	0,06	0,06	5,73	248,88	0,95	0,95	13,30
	Fev	283,00	0,35	0,82	8,90	319,58	0,00	0,06	5,67	250,77	0,76	1,72	12,84
	Mar	284,95	0,69	1,52	8,95	323,80	1,32	1,38	6,95	250,69	-0,03	1,68	11,38
	Abr	285,86	0,32	1,84	9,10	325,10	0,40	1,79	7,34	251,27	0,23	1,92	11,24
	Mai	292,95	2,48	4,37	9,74	340,93	4,87	6,74	8,97	250,57	-0,28	1,63	10,71
	Jun	293,04	0,03	4,40	8,51	344,58	1,07	7,89	8,47	247,49	-1,23	0,39	8,58
	Jul	293,10	0,02	4,42	7,88	344,55	-0,01	7,88	8,19	247,64	0,06	0,45	7,53
	Ago	292,66	-0,15	4,26	6,69	344,55	0,00	7,88	7,76	246,82	-0,33	0,11	5,40
	Set	293,07	0,14	4,41	6,19	345,14	0,17	8,06	7,91	247,09	0,11	0,22	4,15
	Out	293,36	0,01	4,51	5,67	345,49	0,10	8,17	8,02	247,31	0,09	0,31	2,92
	Nov	294,42	0,36	4,89	5,32	345,42	-0,02	8,15	7,97	249,36	0,83	1,14	2,26
	Dez	294,71	0,01	4,99	4,99	345,59	0,05	8,20	8,20	249,78	0,17	1,31	1,31
2006	Jan	295,18	0,16	0,16	4,67	345,59	0,00	0,00	8,14	250,68	0,36	0,36	0,72
	Fev	296,12	0,32	0,48	4,64	346,52	0,27	0,27	8,43	251,63	0,38	0,74	0,34
	Mar	295,59	-0,18	0,30	3,73	346,03	-0,14	0,13	6,87	251,08	-0,22	0,52	0,16
	Abr	295,74	0,05	0,35	3,46	346,03	0,00	0,13	6,44	251,33	0,10	0,62	0,02
	Mai	303,93	2,77	3,13	3,75	362,43	4,74	4,87	6,31	252,23	0,36	0,98	0,66
	Jun	304,69	0,25	3,39	3,98	363,84	0,39	5,28	5,59	252,43	0,08	1,06	2,00
	Jul	305,21	0,17	3,56	4,13	364,49	0,18	5,47	5,79	252,81	0,15	1,21	2,09
	Ago	305,36	0,05	3,61	4,34	364,53	0,01	5,48	5,80	253,06	0,10	1,31	2,53
	Set	305,57	0,07	3,68	4,27	364,53	0,00	5,48	5,62	253,44	0,15	1,47	2,57
	Out	305,57	0,00	3,68	4,16	364,42	-0,03	5,45	5,48	253,52	0,03	1,50	2,51
	Nov	305,75	0,06	3,75	3,85	364,53	0,03	5,48	5,53	253,75	0,09	1,59	1,76
	Dez	307,31	0,51	4,28	4,28	367,59	0,84	6,37	6,37	254,00	0,10	1,69	1,69
2007	Jan	307,96	0,21	0,21	4,33	367,59	0,00	0,00	6,37	255,24	0,49	0,49	1,82
	Fev	100,00	-	-	-	100,00	-	-	-	100,00	-	-	-
	Mar	100,15	0,15	-	-	100,31	0,31	-	-	99,88	-0,12	-	-
	Abr	100,86	0,71	-	-	101,25	0,95	-	-	100,39	0,51	-	-
	Mai	102,08	1,21	-	-	103,36	2,08	-	-	100,42	0,03	-	-
	Jun	103,54	1,43	-	-	105,29	1,87	-	-	101,31	0,88	-	-
	Jul	104,14	0,58	-	-	105,72	0,41	-	-	102,11	0,79	-	-

(\*) Tendo em vista a publicação da NBR 12.721-2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro de 2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos.

Fonte: SindusCon-SP/FGV Projetos

# Preços de materiais de construção no Estado de São Paulo

Julho de 2007 – Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
			Mês	Ano	12 Meses
Tubo de cobre Ø=15mm classe industrial	m	14,73	0,27	28,31	43,99
Dobradiça em ferro cromado	unidade	10,94	13,25	36,58	34,23
Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	4,81	3,44	25,26	22,39
Batente p/ pintura 3,5x14x70x210cm	unidade	62,57	2,95	9,29	21,17
Dobradiça pesada em latão polido	unidade	14,69	2,23	11,29	17,52
Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	72,36	2,00	7,17	15,72
Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	166,44	3,99	9,73	15,46
Dobradiça em ferro polido	unidade	3,57	0,00	12,26	14,42
Telha ondulada fibrocimento 6mm	m²	10,95	4,58	21,40	13,94
Laminado melamínico textur branco 1,3mm	m²	23,99	1,65	9,54	11,63
Massa pronta p/ reboco externo c/imperm	kg	0,17	0,00	6,25	6,25
Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	8,08	1,00	4,66	4,94
Azelejo decorado 15x15cm 1ª linha	m²	12,45	1,55	4,18	4,62
Granito polido p/ piso 40x40cm	m²	111,95	-2,76	-4,19	4,44
Prego 18x27 c/ cabeça	kg	3,69	2,50	6,65	3,36
Chapa compensado plastificado 18mm	m²	27,88	-3,50	4,38	3,30
Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	39,07	-0,26	2,17	3,11
Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	11,78	3,33	1,29	2,97
Brita 2	m³	36,62	-0,89	0,99	1,81
Tubo de PVC rígido rosca água Ø=25mm	barra	17,15	-3,05	8,00	1,42
Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	5,52	1,10	8,02	0,18
Batente p/cera ou verniz 3,5x14x70x210cm	unidade	83,98	2,59	-0,04	-0,18
Areia média lavada	m³	39,48	-1,45	-1,25	-0,28
Impermeab.normal tipo vedacit 18l	lata	45,46	3,15	1,68	-0,55
Porta madeira lei almofad. 80x210x3,5cm	unidade	243,20	1,19	3,88	-0,94
Óleo diesel	l	1,86	-0,53	-0,53	-1,06
Cerâmica esmaltada 20x20cm	m²	15,89	1,34	1,40	-1,67
Caixilho de ferro canton. 19mm 60x100cm	m²	132,11	0,36	2,53	-1,94
Cerâmica esmaltada 20x30cm extra	m²	16,50	3,58	0,00	-1,96
Eletroduto PVC rígido Ø ext.=3,81cm	barra	11,54	1,85	0,35	-2,53
Tinta látex branca PVA	lata	134,32	0,31	-3,48	-3,31
Porta lisa p/cera ou verniz 3,5x70x210cm	unidade	82,93	-1,85	-7,87	-3,85
Chapa compensado resinado 12mm	m²	11,83	-1,58	-2,95	-4,06
Tábua de Pinho 2a industrial 1 x 12"	m	4,94	0,00	-6,62	-5,73
Tábua corrida de ipê p/ assoalho 2x15cm	m²	83,35	0,04	-2,95	-6,18
Massa corrida p/ parede base de PVA	lata	40,19	-1,78	-8,37	-6,23
Janela de correr 2 folhas 1,2x1,20 m *	m²	150,23	0,00	-	-
Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2" *	m	36,41	0,77	-	-
Fio cobre anti-chama isol. 750 V 2,5 mm² *	rolo	65,74	0,38	-	-
Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm *	m	19,57	0,05	-	-
Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L *	unidade	140,53	3,30	-	-
Concreto FCK=25 MP *	m³	152,86	-0,65	-	-
Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm *	milheiro	285,85	2,40	-	-
Aço CA-50 Ø 10 mm *	kg	2,49	2,05	-	-
Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm *	unidade	262,12	0,08	-	-
Disjuntor tripolar 70 A *	unidade	48,64	1,44	-	-
Vidro liso transparente 4 mm c/ massa *	m²	42,11	0,00	-	-
Bloco de concreto 19x19x39cm *	unidade	0,84	1,20	-	-
Fechadura, tráfego moderado acab. cromo *	unidade	36,21	0,53	-	-
Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m *	m²	294,10	1,58	-	-

(\*) Materiais que começaram a ser pesquisados em fevereiro de 2007.  
Fonte: SindusCon-SP/FGV Projetos



## Emprego da construção por Estados

Período	Região Sudeste				Região Sul			Região Centro-Oeste				
	Minas Gerais	Espírito Santo	Rio de Janeiro	São Paulo	Paraná	Santa Catarina	Rio Grande do Sul	Mato Grosso do Sul	Mato Grosso	Goiás	Distrito Federal	
2003	Jul	177.935	33.510	147.447	363.921	63.630	53.735	76.697	14.824	14.801	35.052	35.356
	Ago	179.758	33.415	147.741	363.124	63.131	53.528	77.258	15.247	15.563	35.797	35.384
	Set	183.284	33.177	148.993	361.591	63.458	53.539	77.774	15.834	16.213	36.907	35.538
	Out	184.475	32.929	148.784	361.287	63.402	53.415	78.821	15.825	16.363	36.675	35.408
	Nov	180.921	32.996	148.065	362.943	63.262	53.443	78.925	15.815	16.040	35.757	35.481
	Dez	172.453	32.268	144.573	356.080	60.733	51.825	76.971	15.005	14.892	33.997	35.053
2004	Jan	172.675	32.526	146.587	360.783	61.810	52.518	79.373	15.255	15.055	34.598	35.335
	Fev	173.716	32.321	147.392	361.913	61.749	52.907	80.746	15.466	14.950	34.397	35.232
	Mar	175.333	32.456	147.888	364.967	61.513	52.884	82.393	15.478	14.804	34.951	35.440
	Abr	178.067	32.850	149.094	370.240	61.650	53.444	83.590	15.625	15.089	36.143	35.860
	Mai	180.231	33.221	150.605	373.192	63.485	53.705	84.025	15.806	15.586	36.629	36.380
	Jun	183.554	33.542	152.123	374.128	63.371	54.162	84.277	16.344	16.221	37.596	37.319
	Jul	187.194	34.132	153.641	373.703	62.964	54.444	84.919	16.313	16.983	38.434	37.731
	Ago	190.911	34.920	154.432	375.440	64.387	54.583	85.831	16.945	17.947	39.647	38.502
	Set	193.743	36.171	153.795	376.119	65.047	54.672	85.811	16.648	18.102	40.227	39.058
	Out	195.340	36.370	152.527	375.882	65.509	54.274	86.441	16.557	17.958	40.218	39.554
	Nov	192.816	36.202	148.964	373.664	64.835	54.017	85.464	16.530	17.459	39.047	39.505
	Dez	184.726	35.371	147.152	368.416	62.907	52.534	83.082	15.860	16.422	36.131	38.658
2005	Jan	185.652	36.271	149.089	371.965	63.472	53.417	83.049	15.939	16.775	35.829	38.814
	Fev	185.973	36.643	148.740	373.892	64.135	53.314	82.328	15.878	16.671	36.183	38.738
	Mar	188.601	37.388	148.959	376.397	64.566	53.327	81.716	15.877	16.560	36.259	39.019
	Abr	192.526	38.468	150.369	380.901	64.972	54.191	81.772	15.984	16.675	37.723	39.882
	Mai	196.406	39.281	151.338	382.629	65.870	54.640	81.937	16.085	16.836	39.105	40.415
	Jun	200.254	40.133	154.253	387.405	66.253	55.192	82.294	16.157	16.788	40.468	41.392
	Jul	203.084	40.714	156.031	389.903	66.367	55.636	82.103	16.068	16.686	42.136	42.276
	Ago	206.809	41.636	157.496	396.855	67.370	55.894	82.237	15.917	16.754	43.070	42.768
	Set	211.064	42.434	157.948	401.720	67.597	56.265	82.299	16.172	16.568	44.432	43.241
	Out	215.631	43.768	156.470	405.336	67.958	57.152	82.997	16.182	16.469	44.919	43.451
	Nov	215.020	43.748	157.029	405.710	68.207	57.324	83.054	16.239	15.763	43.510	42.868
	Dez	207.984	42.805	156.600	400.952	66.631	56.480	81.475	15.926	14.787	40.047	41.527
2006	Jan	212.712	43.526	158.670	406.596	68.629	57.482	82.389	16.097	14.754	40.980	41.531
	Fev	217.386	43.547	160.572	408.400	69.399	57.326	83.283	16.233	15.266	41.641	41.721
	Mar	219.973	44.447	161.587	409.561	69.515	57.508	83.432	16.132	14.890	41.928	41.397
	Abr	223.797	45.595	163.141	413.326	70.108	58.187	83.918	16.352	15.299	42.346	41.923
	Mai	228.701	46.475	165.303	414.313	72.251	58.309	84.592	16.549	15.770	43.262	41.811
	Jun	228.373	47.466	166.522	415.843	71.840	58.381	84.214	16.821	16.040	43.627	42.210
	Jul	236.422	49.068	168.436	420.447	72.676	58.888	84.652	17.047	16.631	44.407	42.898
	Ago	238.011	50.062	169.881	425.991	73.420	59.562	84.069	17.483	17.188	44.113	43.084
	Set	238.838	50.563	172.763	428.532	74.287	60.311	84.397	17.861	17.238	44.389	43.481
	Out	239.030	50.892	174.863	430.673	74.759	60.578	84.250	18.071	16.495	43.330	43.175
	Nov	234.434	50.193	175.790	432.036	74.858	60.134	84.562	17.641	16.240	42.020	42.575
	Dez	225.174	48.323	174.391	428.779	72.941	58.615	83.341	16.998	15.532	39.313	42.799
2007	Jan	227.556	48.834	175.152	435.222	74.850	60.035	84.568	16.588	15.631	39.652	42.722
	Fev	227.450	48.854	175.670	439.394	75.193	60.364	83.966	16.433	15.830	39.750	42.407
	Mar	233.149	49.490	176.684	445.276	76.418	61.102	84.410	16.518	16.302	40.801	42.558
	Abr	238.835	50.332	179.096	456.599	77.682	62.668	85.533	16.868	17.455	42.756	43.036
	Mai	239.786	50.475	180.841	460.947	79.080	63.156	85.929	16.736	18.398	43.521	42.531
	Jun	241.914	50.601	183.475	466.983	79.888	63.926	87.018	16.797	19.022	44.454	43.126

## Emprego da construção brasileira por segmento

Período	Obras						Incorporação de Imóveis	Engenharia e Arquitetura	Total	Total	
	Preparação de Terreno	Edificações	Infra-Estrutura	Obras de Instalação	Obras de Acabamento	Total					
2003	Jul	45.015	864.834	82.802	104.266	46.860	1.143.777	64.127	103.057	167.184	1.310.961
	Ago	45.708	866.733	81.763	105.203	47.946	1.147.353	64.096	104.734	168.830	1.316.183
	Set	46.476	870.888	82.048	106.137	48.240	1.153.789	64.567	105.693	170.260	1.324.049
	Out	46.667	872.662	82.069	107.114	49.123	1.157.635	64.513	105.465	169.978	1.327.613
	Nov	46.843	866.771	81.151	106.897	49.849	1.151.511	64.299	106.217	170.516	1.322.027
	Dez	45.437	831.836	79.846	105.777	48.781	1.111.677	63.571	104.671	168.242	1.279.919
2004	Jan	45.804	843.516	79.944	107.203	49.564	1.126.031	63.905	105.632	169.537	1.295.568
	Fev	46.121	844.760	80.357	107.741	49.078	1.128.057	64.099	105.390	169.489	1.297.546
	Mar	46.458	850.802	81.163	107.568	49.490	1.135.481	63.907	105.948	169.855	1.305.336
	Abr	46.923	860.645	82.740	107.833	50.285	1.148.426	64.513	107.782	172.295	1.320.721
	Mai	47.722	873.384	83.194	107.675	51.271	1.163.246	64.882	108.486	173.368	1.336.614
	Jun	48.232	882.990	83.395	107.789	51.619	1.174.025	64.839	108.944	173.783	1.347.808
	Jul	48.793	893.711	82.156	108.603	51.708	1.184.971	65.124	109.444	174.568	1.359.539
	Ago	49.254	908.523	85.375	110.002	50.709	1.203.863	65.888	110.726	176.614	1.380.477
	Set	49.874	913.602	86.560	111.099	51.217	1.212.352	66.577	112.878	179.455	1.391.807
	Out	50.125	912.188	87.066	111.150	51.992	1.212.521	67.236	114.266	181.502	1.394.023
	Nov	49.033	899.383	86.956	111.853	51.346	1.198.571	67.932	114.944	182.876	1.381.447
	Dez	47.069	866.811	86.533	111.680	50.174	1.162.267	68.126	114.129	182.255	1.344.522
2005	Jan	46.633	873.310	86.792	112.500	50.830	1.170.065	69.343	116.303	185.646	1.355.711
	Fev	46.698	873.289	86.520	112.887	51.143	1.170.537	69.747	116.951	186.698	1.357.235
	Mar	47.285	878.603	86.143	112.992	51.901	1.176.924	70.642	117.848	188.490	1.365.414
	Abr	47.443	892.829	86.915	112.767	52.105	1.192.059	71.597	119.417	191.014	1.383.073
	Mai	48.399	903.178	88.183	112.603	51.527	1.203.890	72.455	120.840	193.295	1.397.185
	Jun	49.031	918.755	88.418	113.631	51.795	1.221.630	73.049	123.564	196.613	1.418.243
	Jul	49.991	929.665	88.781	113.951	52.488	1.234.876	73.817	125.011	198.828	1.433.704
	Ago	51.403	941.019	91.856	115.409	53.418	1.253.105	74.707	127.078	201.785	1.454.890
	Set	52.528	952.314	92.976	117.432	54.256	1.269.506	75.645	128.566	204.211	1.473.717
	Out	53.279	961.841	93.344	117.718	54.428	1.280.610	76.666	130.746	207.412	1.488.022
	Nov	53.033	957.535	93.125	118.021	54.870	1.276.584	77.205	131.752	208.957	1.485.541
	Dez	51.901	931.208	92.689	116.335	53.262	1.245.395	77.556	131.000	208.556	1.453.951
2006	Jan	52.609	947.496	92.638	116.590	54.299	1.263.632	78.102	132.297	210.399	1.474.031
	Fev	53.806	961.010	92.273	116.890	54.646	1.278.625	78.474	133.482	211.956	1.490.581
	Mar	54.719	965.810	91.919	117.132	54.248	1.283.828	78.642	134.311	212.953	1.496.781
	Abr	55.875	976.357	92.304	117.065	54.855	1.296.456	79.688	136.190	215.878	1.512.334
	Mai	57.109	989.898	92.716	118.076	54.939	1.312.738	80.123	136.932	217.055	1.529.793
	Jun	58.199	996.447	93.573	118.801	54.284	1.321.304	80.414	137.526	217.940	1.539.244
	Jul	59.640	1.015.918	95.011	120.551	54.824	1.345.944	80.749	139.360	220.109	1.566.053
	Ago	61.059	1.027.414	96.008	121.516	55.230	1.361.227	81.095	140.972	222.067	1.583.294
	Set	61.636	1.037.424	96.346	122.681	55.710	1.373.797	81.702	142.246	223.948	1.597.745
	Out	61.550	1.035.886	96.669	123.737	56.678	1.374.520	82.229	142.630	224.859	1.599.379
	Nov	60.725	1.026.467	96.393	123.793	56.652	1.364.030	82.574	143.214	225.788	1.589.818
	Dez	58.154	996.195	95.622	122.591	55.622	1.328.184	82.121	141.778	223.899	1.552.083
2007	Jan	58.752	1.004.992	95.986	123.200	56.962	1.339.892	83.177	142.585	225.762	1.565.654
	Fev	59.098	1.009.669	95.503	123.803	57.341	1.345.414	84.125	143.536	227.661	1.573.075
	Mar	60.008	1.025.204	96.233	123.850	57.372	1.362.667	84.997	144.292	229.289	1.591.956
	Abr	61.855	1.051.199	97.130	124.530	58.840	1.393.554	86.427	147.309	233.736	1.627.290
	Mai	62.057	1.063.121	97.708	124.798	59.602	1.407.286	87.237	147.697	234.934	1.642.220
	Jun	63.654	1.078.689	98.326	125.232	59.854	1.425.755	88.464	149.002	237.466	1.663.221

## Emprego da construção paulista por segmento

Período	Obras						Total	Incorporação de Imóveis	Engenharia e Arquitetura	Total	Total
	Preparação de Terreno	Edificações	Infra-Estrutura	Obras de Instalação	Obras de Acabamento	Total					
2003	Jul	12.813	203.239	14.511	47.484	27.071	305.118	28.259	30.542	58.801	363.919
	Ago	13.082	200.938	14.662	47.964	27.637	304.283	28.242	30.597	58.839	363.122
	Set	13.176	199.182	14.268	48.571	27.253	302.450	28.370	30.769	59.139	361.589
	Out	13.068	198.566	14.543	48.458	27.581	302.216	28.282	30.773	59.055	361.271
	Nov	13.166	199.491	14.489	48.364	27.718	303.228	28.236	31.472	59.708	362.936
	Dez	12.623	194.372	14.719	47.904	27.081	296.699	27.919	31.462	59.381	356.080
2004	Jan	12.850	198.133	14.838	47.924	27.124	300.869	27.987	31.927	59.914	360.783
	Fev	12.831	199.063	15.075	48.233	26.762	301.964	28.070	31.879	59.949	361.913
	Mar	12.895	201.545	15.188	48.187	27.105	304.920	27.982	32.065	60.047	364.967
	Abr	13.067	205.244	15.481	48.167	27.354	309.313	28.151	32.776	60.927	370.240
	Mai	13.188	207.469	15.365	47.732	28.167	311.921	28.287	32.984	61.271	373.192
	Jun	12.896	208.417	15.446	47.881	28.378	313.018	28.116	32.994	61.110	374.128
	Jul	12.893	208.723	15.516	48.376	27.241	312.749	28.213	32.741	60.954	373.703
	Ago	12.858	208.507	16.283	49.224	27.045	313.917	28.397	33.126	61.523	375.440
	Set	12.675	207.707	16.327	49.954	27.288	313.951	28.561	33.607	62.168	376.119
	Out	12.820	206.356	15.140	50.392	27.837	312.545	28.761	34.576	63.337	375.882
	Nov	12.475	204.211	15.116	51.101	27.266	310.169	28.782	34.713	63.495	373.664
	Dez	12.218	199.685	15.125	51.318	26.719	305.065	28.560	34.791	63.351	368.416
2005	Jan	12.360	201.259	15.559	51.513	27.053	307.744	28.826	35.395	64.221	371.965
	Fev	12.423	202.384	15.508	51.702	27.305	309.322	28.726	35.844	64.570	373.892
	Mar	12.601	203.993	15.322	51.763	28.031	311.710	28.803	35.884	64.687	376.397
	Abr	12.795	207.392	15.157	51.502	28.341	315.187	29.056	36.658	65.714	380.901
	Mai	12.874	208.337	15.530	51.838	27.759	316.338	29.086	37.205	66.291	382.629
	Jun	12.883	212.058	15.373	52.381	27.806	320.501	29.031	37.873	66.904	387.405
	Jul	12.962	212.733	15.478	52.792	28.187	322.152	29.195	38.556	67.751	389.903
	Ago	13.232	215.040	17.814	53.534	28.577	328.197	29.434	39.224	68.658	396.855
	Set	13.605	217.180	18.048	54.451	29.135	332.419	29.612	39.689	69.301	401.720
	Out	13.811	218.949	19.098	54.681	28.789	335.328	29.815	40.193	70.008	405.336
	Nov	13.590	219.386	19.212	54.384	29.253	335.825	29.833	40.052	69.885	405.710
	Dez	13.314	216.915	19.463	52.973	28.729	331.394	29.834	39.724	69.558	400.952
2006	Jan	13.540	220.411	19.464	53.084	29.433	335.932	30.033	40.631	70.664	406.596
	Fev	13.668	220.906	20.451	52.710	29.417	337.152	30.198	41.050	71.248	408.400
	Mar	13.808	221.090	21.374	52.705	28.989	337.966	30.199	41.396	71.595	409.561
	Abr	14.357	223.717	20.589	52.532	29.081	340.276	30.648	42.402	73.050	413.326
	Mai	14.208	225.078	20.583	52.535	28.754	341.158	30.776	42.379	73.155	414.313
	Jun	14.516	226.920	20.553	52.381	28.163	342.533	30.867	42.443	73.310	415.843
	Jul	14.791	229.780	20.561	53.192	28.251	346.575	31.034	42.838	73.872	420.447
	Ago	15.201	233.004	21.229	53.527	28.243	351.204	31.125	43.662	74.787	425.991
	Set	15.762	233.790	21.240	54.193	28.363	353.348	31.335	43.849	75.184	428.532
	Out	15.677	234.747	20.924	54.888	29.085	355.321	31.695	43.657	75.352	430.673
	Nov	15.324	236.173	20.607	55.029	29.201	356.334	31.775	43.927	75.702	432.036
	Dez	15.023	233.717	20.591	55.153	29.029	353.513	31.583	43.683	75.266	428.779
2007	Jan	15.369	237.634	20.499	55.525	29.906	358.933	31.951	44.338	76.289	435.222
	Fev	15.263	240.353	20.459	56.058	30.396	362.529	32.261	44.604	76.865	439.394
	Mar	15.358	245.310	20.252	56.570	30.556	368.046	32.497	44.733	77.230	445.276
	Abr	15.450	252.273	20.826	56.946	31.589	377.084	33.097	46.418	79.515	456.599
	Mai	15.509	255.342	20.847	56.948	31.934	380.580	33.456	46.911	80.367	460.947
	Jun	15.906	259.385	21.375	56.971	31.793	385.430	33.993	47.560	81.553	466.983



## Construa sobre bases sólidas com a FGV Projetos.

A FGV Projetos é a unidade de consultoria da Fundação Getulio Vargas. Contando com o conhecimento gerado pelas Escolas de Administração de Empresas, de Economia e de Direito da Fundação Getulio Vargas em São Paulo e Rio de Janeiro, garante uma análise profunda, abrangente e atual do seu negócio. Além disso, na FGV Projetos estão os maiores especialistas em construção civil no Brasil, prontos para orientá-lo sobre todos os aspectos do seu trabalho.

### Áreas de Atuação na Construção Civil

Acompanhamento Conjuntural dos Subsetores da Construção • Projeções de Mercado • Planejamento de Longo Prazo • Defesa da Concorrência • Análise de Planos Habitacionais • Marketing • Responsabilidade Social



**FUNDAÇÃO  
GETULIO VARGAS**  
**FGV PROJETOS**

**A CONSULTORIA QUE FAZ A DIFERENÇA**

Avenida Paulista, 548 8º andar 01310-000 São Paulo SP Brasil  
Tel: (5511) 3281-7915 Fax: (5511) 3281-7891

Praia de Botafogo, 190 6º andar 22250-900 Rio de Janeiro RJ Brasil  
Tel.: (5521) 2559-5424 Fax: (5521) 2559-6061

E-mail: [fgvprojetos@fgv.br](mailto:fgvprojetos@fgv.br)  
Site: [www.fgvprojetos.fgv.br](http://www.fgvprojetos.fgv.br)