

## “Para a construção dar um salto, é preciso que as condições macroeconômicas caminhem junto”



Solange Monteiro, do Rio de Janeiro

Foto: Marcelo Freire

No final de 2023, uma conjunção de fatores elevou as expectativas do setor da construção para 2024. Com metade do ano já percorrida, as empresas demonstram que, apesar de positivo, o avanço da atividade ficou aquém do esperado. Ana Maria Castelo conta que um dos motivos para esse resultado foi a revisão do cenário de corte de juros, que afeta o custo e o ordenamento do mercado de crédito, especialmente o habitacional. À frente da Sondagem da Construção desde 2010, Ana hoje observa

um panorama desafiador adiante, mas que também pode acelerar tendências positivas para o setor, como do nível da industrialização presente na atividade. Isso, diz, colaboraria em frentes como ampliar a produtividade, mitigar parte do problema com escassez de mão de obra, assim como responder de forma mais célere à demanda de reconstrução no Rio Grande do Sul depois das enchentes. “Este já será um belo laboratório para as empresas e para o mercado”, afirma.

### **Conjuntura Econômica — Qual balanço do primeiro semestre que a Sondagem do FGV IBRE indica para o setor da construção?**

No final do ano passado, o nível de confiança estava em um patamar que indicava um pessimismo moderado entre as empresas, ou seja, prevalecia uma percepção geral sobre os negócios correntes e futuros não muito favorável, mas também nada muito negativo. No entanto, elas estavam otimistas com as perspectivas de demanda – o percentual que esperava um aumento claramente se destacava ante o que apontava que haveria redução. Esse sentimento era bem disseminado entre os segmentos setoriais. Depois de 6 meses, vemos que as expectativas em relação à demanda se mantêm predominantemente positivas, mas do ponto de vista dos negócios, a percepção é de que não houve o avanço que as empresas esperavam no final de 2023.

O que explica essa frustração? Devemos olhar separadamente a evolução dos diversos segmentos setoriais para entender esse resultado.

No segmento de edificações residenciais e não residenciais, os indicadores confirmam o crescimento esperado da atividade e captado nas pesquisas de emprego. E as empresas continuam otimistas com a demanda futura. No entanto, a percepção em relação aos negócios permanece no campo de pessimismo moderado, o que reflete, em grande parte, a escassez de mão de obra, resultado das dificuldades com o mercado de trabalho bastante aquecido.

No segmento de serviços, podemos destacar as atividades de preparação de terreno, na fase inicial do ciclo produtivo e as de serviços de acabamento, na fase final do ciclo produtivo imobiliá-

rio. Para as primeiras, tanto a situação atual quanto as expectativas evoluíram positivamente, o que sinaliza que o ciclo de produção vai se sustentar nos próximos meses.

Por sua vez, as empresas de acabamento ainda se mostram pessimistas sobre a situação atual, mas agora os empresários anteveem o ciclo de negócios chegando até eles, o que os torna bastante otimistas com as perspectivas para os próximos meses. Assim, já são os que mais percebem as dificuldades com o mercado de trabalho.

No segmento de infraestrutura, talvez seja onde houve uma maior frustração. Por um lado, a situação atual dos negócios se mantém favorável, como esperado. Mas houve uma redução do otimismo com a demanda. Possivelmente o fim do ciclo de obras eleitorais já está contaminando as perspectivas de novos negócios.

Enfim, diria que o balanço para as empresas é positivo, mas há alguns percalços que começam a se mostrar mais evidentes.

E, para completar o balanço setorial, devemos olhar também os outros elos dessa cadeia. Os primeiros 3 meses do ano não foram muito positivos para a indústria e para o comércio, mas em abril já houve um salto na produção e nas vendas do comércio varejista, e isso se refletiu na confiança das empresas. O comércio varejista continua pessimista, assim como a indústria de materiais, mas com uma sinalização de melhora das expectativas de demanda para os próximos meses.

A temporada de chuvas mais fortes contribuiu para essa evolução mais lenta no primeiro semestre. A expectativa de que os negócios seriam melhores, como então apontava a sondagem no final do ano passado,

vinha também de uma base de comparação ruim, pois tivemos 2 anos de uma “ressaca pós-pandemia”. Ou seja, houve um *boom* de reformas no período do confinamento e no período seguinte, naturalmente, uma queda pronunciada. Em 2024, um contexto de mercado de trabalho aquecido, com a renda crescendo, traz de fato uma possibilidade de melhora nesse segmento. Assim, depois de 2 anos, as expectativas são de retomada do consumo “formiguinha”.

### **O que esperar para o segundo semestre?**

Para o próximo semestre, a reconstrução das áreas afetadas por conta da tragédia do Rio Grande do Sul pode gerar demanda para a cadeia da construção – tanto para a indústria quanto para o comércio de materiais e para as construtoras.

A questão da escassez de mão de obra deverá permanecer. Os últimos dados do Caged, relativos a empregos formais, apontam que de janeiro a maio a construção registrou um saldo líquido cerca de 7% maior do que no mesmo período de 2023. A Sondagem de junho mostrou que a parcela de empresas que vai aumentar a contratação supera por larga margem a de redução do emprego. E a escassez já está repercutindo nos custos de contratação. Quando observamos a evolução dos custos da mão de obra, o Índice Nacional dos Custos da Construção (INCC – FGV IBRE) indica que a alta acumulada nos 12 meses fechados em maio foi de 6,93%, reflexo desse mercado aquecido.

Assim, podemos dizer que o cenário permanece favorável, mas as dificuldades também continuam e podem aumentar, especialmente em

relação à escassez de mão de obra e ao aumento dos custos de contratação.

### **Quais os pontos sensíveis para se garantir maior sustentabilidade dos ciclos de construção, evitando voos de galinha?**

Uma questão muito importante sem dúvida é a taxa de juros, que afeta tanto o segmento imobiliário quanto de infraestrutura. No imobiliário, uma coisa que é preciso destacar é a importância de se contar com duas fontes de financiamento – o FGTS e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) –, garantindo um colchão para a população e o mercado. Sem isso, certamente não conseguiríamos garantir acesso às famílias de mais baixa renda em tempos de juros altos.

Sabemos, entretanto, que o cobertor do FGTS é curto, cada vez mais disputado, e não está dando conta da demanda. Para este ano, a expectativa é de que o orçamento habitacional se esgote no terceiro trimestre, demandando suplementação. Então, o setor está aguardando essa confirmação para dar continuidade no negócio. Vale lembrar que, em 2022, a elegibilidade ao programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) foi expandida para abarcar parte da classe média que foi afetada com a alta de juros. Essa é uma questão que preocupa, pois os recursos do FGTS deveriam estar focados na baixa renda. Agora, entretanto, é difícil baixar a régua quanto à elegibilidade, colocar a classe média de volta ao SBPE, enquanto os juros permanecerem altos. De fato, nem é preciso fazê-lo. Basta lembrar quando as taxas de juros caíram com a Selic a 2,75% ao ano, e as taxas de financiamento via SBPE chegaram a ficar

abaixo de 8% ao ano. O que aconteceu? Famílias que seriam elegíveis a adquirir habitação pelo MCMV migraram para a poupança, até pelo fato de terem mais margem de escolha, como poder ultrapassar um pouco o valor estabelecido de R\$ 350 mil. Ou seja, as condições macroeconômicas no final são importantes para definir essas escolhas, e esse é o horizonte de sustentabilidade que deve ser perseguido, que gera segurança tanto para as famílias como para os negócios. Em resumo, é cuidar dos juros.

---

O cenário permanece favorável, mas as dificuldades continuam e podem aumentar, especialmente em relação à escassez de mão de obra e ao aumento dos custos de contratação

---

O caso da poupança segue o mesmo princípio. Temos uma questão de *funding* que preocupa. Nos últimos 3 anos, o SBPE fechou com saldo líquido negativo, e este ano, no acumulado até maio, permanece assim, apesar de 2 meses com depósitos superando os saques. Juros altos incentivam migração para outras iniciativas de investimento; por outro lado, a expansão de alternativas de financiamento imobiliário de-

pende de redução do custo do crédito, que está elevado, voltamos, portanto, à importância da queda dos juros.

De qualquer maneira, me chama a atenção que, mesmo com a reversão do ciclo que tivemos nos últimos 2 anos, o patamar de vendas se manteve relativamente alto. Na hora que analisamos pesquisas como a da CBIC/Brain – realizada em 220 cidades do país, que apontou crescimento de 6% nas vendas de imóveis novos nos três primeiros meses do ano com igual período de 2023 –, segmentos como o de média renda registram uma pequena queda, mas diante de uma base elevada. Quando se vê as taxas de crescimento do estoque, elas deixaram de evoluir em um ritmo muito forte de dois dígitos para algo em torno de 7% ao ano.

Não vejo problema no horizonte imediato, ainda que os sinais não sejam tão positivos como a gente esperava. Acho que o FGTS não será um problema, pois deverá haver suplementação. Mas será preciso pensar em formas de se preservar o FGTS, para que de fato seja orientado para a habitação, sem continuar se abrindo para novas possibilidades. Até agora, os dados do SBPE também apontam a um nível forte de concessões, ainda que a expectativa de fechar o ano com a Selic em um dígito não esteja mais nas projeções de mercado. Para 2024, entretanto, não vejo problema, até porque os bancos veem o crédito imobiliário realmente como uma modalidade interessante, que cativa o correntista por longo prazo, 30 anos. Mas é uma questão que está sempre no radar. E a gente sabe que, para conseguir um horizonte mais favorável, os juros precisam voltar a níveis que realmente tornem o financiamento habitacional compatível.

### **A disponibilidade de mão de obra também entra no radar de longo prazo?**

Em se tratando de sustentabilidade de ciclos, sim. O que também nos remete à questão do nível de industrialização da construção. Precisamos de fato melhorá-la. Muitas empresas avançaram nessa pauta institucionalmente, e é um tema que caminha ao lado da agenda de descarbonização. Recentemente, por exemplo, o SindusConSP lançou o aperfeiçoamento de uma ferramenta que permite a contabilização das emissões de carbono de uma obra. De fato, as empresas precisam se preparar, saber seu grau de emissões. A impressão que tenho, entretanto, é de que essa questão ainda é de preocupação de um número restrito de empresas. No caso da industrialização, divulgaremos novos números no final de julho. Mas, para se ter uma ideia, os dados que divulgamos no ano passado apontaram a uma abrangência ainda muito baixa. A pesquisa indicou que 35% das empresas adotavam algum sistema industrializado. E em 60% dos casos essa adoção não passava de 25% do total das obras. Isso significa que, em 2023, sistemas industrializados faziam parte de apenas 6% a 7% das obras do país. É muito pouco. Baixa industrialização implica menos produtividade, menor capacidade de lidar com a escassez de mão de obra, e menor capacidade de controlar a produção de resíduos e as emissões de carbono. Então, essa é uma pauta em que vejo a necessidade de políticas públicas para incentivar o avanço. Por exemplo, exigências quanto ao controle de emissões são formas possíveis de se avançar nessa discussão.

A reforma tributária também pode vir a contribuir para o avanço da indus-

trialização ao acabar com a desigualdade da tributação incidente sobre o sistema tradicional e o industrializado. No entanto, essa é uma questão ainda muito complexa, que atualmente está gerando muitas incertezas, na medida em que não se sabe qual será a tributação que vai prevalecer. A proposta de regulamentação da reforma tributária prevê desconto de 20% para o setor, mas que serão aplicados na alíquota final. Então isso também traz incerteza dentro da decisão de investir, qual retorno projetar.

---

Hoje não estamos  
vislumbrando – e nem temos  
fôlego fiscal, em se tratando  
de investimento público –  
para chegar a um cenário de  
demanda semelhante (ao  
pré-Lava Jato)

---

**Em artigo na *Conjuntura Econômica* de junho (link: <https://go.fgv.br/r6PDtEgyv45>), a economista Cristiane Schmidt defendeu que o sucesso da agenda de transição ecológica brasileira depende de uma visão transversal refletida em políticas de várias áreas, como a habitacional, destacando maus exemplos que foram observados em edições anteriores do *Minha Casa, Minha Vida***

### **e que resultaram em uma ocupação desordenada. Considera que houve algum aprendizado nesse sentido?**

Acho que realmente houve alguns problemas no início, mas também é indiscutível que houve uma curva de aprendizado. Quando se trata de problemas frutos de invasões, são casos mais complexos, pois envolvem situações de obras não concluídas – o que aconteceu desde o período final do governo de Dilma Rousseff – em localidades específicas.

Olhando para essa aprendizagem, pode-se citar, por exemplo, o aumento do financiamento a imóveis usados, que está sendo até motivo de queixa dos empresários. Mas se trata de uma medida importante, até para se criar uma dinâmica dentro do mercado. Se você pensar que o MCMV já está na terceira versão, as primeiras famílias beneficiárias que querem migrar para outra faixa do programa, por exemplo da 1 para a 2, correm risco de não ter imóvel na localidade desejada. Então, isso interessa ao próprio setor. O problema atualmente é que, como disse, o cobertor é curto, ou seja, a disponibilidade do FGTS. Outra questão que surgiu é o aumento maior de financiamentos de imóveis usados nas faixas de maior renda do programa, algo que as últimas medidas anunciadas procuraram resolver. Como são evoluções recentes, ainda precisamos avaliar essa composição entre imóvel novo e imóvel usado, verificar seu efeito.

Outra coisa importante a se considerar sobre uma política habitacional é que ela proporciona um horizonte que permite às empresas investirem em modernização e melhorar sua produtividade. Esse é um efeito positivo do MCMV já observável em empresas que operam dentro do programa e

realmente passaram a investir em processos produtivos. Quanto à questão do impacto da política na urbanização em si, um desafio que continuamos tendo é sobre como produzir as unidades habitacionais dentro de um certo limite de valor seguindo a ideia de adensamento, levando em conta o preço dos terrenos.

### **Como avalia o desenvolvimento do Novo PAC até agora?**

Quando em janeiro introduzimos na Sondagem da Construção uma pergunta especial sobre se os empresários estavam trabalhando ou pretendiam trabalhar com o PAC, nos surpreendemos com um percentual de assinalações relativamente baixo. Ao contrário do Minha Casa, Minha Vida, o PAC parece não ter gerado um entusiasmo tão grande. Devemos refazer essa pesquisa novamente daqui a alguns meses. Ao menos que a situação tenha se revertido, não parece que o PAC esteja influenciando significativamente os planos dos empresários. Mas temos visto um aumento do investimento privado no setor de infraestrutura (1,19% do PIB em 2023 de acordo a estimativas da Inter.B, para um total de 1,79% do PIB). A maior abertura de espaço para o investimento público prevista na nova regra fiscal, aprovada no ano passado, também trouxe um ânimo maior para as empresas do segmento de infraestrutura. Para este ano, por exemplo, houve uma perspectiva inicial positiva para investimentos em obras viárias. As eleições municipais também influenciaram positivamente na confiança setorial, mas para o segundo semestre, como mencionei, essa perspectiva já entra em queda, e

a tendência é de indefinição até a eleição de um novo governo.

### **Além da escassez da mão de obra, considera que a necessidade de reestruturação do setor após o episódio da Lava Jato ainda demanda atenção, especialmente levando em conta que só alcançamos metade do nível de investimento necessário – de acordo à consultoria Inter.B – para avançar na infraestrutura brasileira?**

O setor hoje tem de fato uma nova configuração. Se observarmos os dados da Pesquisa Anual da Indústria da Construção (Paic) – em junho foram divulgados os dados para 2022 –, veremos de fato esse novo desenho, e é difícil imaginar uma volta ao número de empregados que o setor registrou antes da Lava Jato. Para se ter uma ideia, entre 2014 e 2022 houve uma queda de 25% no total de ocupados pelas empresas. Houve também mudança no perfil, por porte, com queda no número de empresas com 30 ou mais pessoas – diminuíram 5% no período, enquanto as menores aumentaram 18%.

É preciso lembrar que, pelo lado da demanda, tínhamos o PAC, obras para a Copa do Mundo e os Jogos Olímpicos, uma série de determinantes que atuaram ao mesmo tempo e geraram, inclusive, um apagão de mão de obra. Tomando como base a Sondagem, se hoje falamos de um nível de assinalações de falta de mão de obra qualificada como fator limitador dos negócios em torno dos 28%, na época esse percentual superava os 40%.

Hoje não estamos vislumbrando – e nem temos fôlego fiscal, em se tratando de investimento públi-

co – para chegar a um cenário de demanda semelhante. De qualquer maneira, houve um avanço em questão de processos construtivos que poderá colaborar quando houver uma reação maior de demanda, e que, como já mencionado, também representará uma mudança em termos de produtividade.

O melhor, entretanto, é que a gente vá avançando gradualmente mesmo, avaliando o que o setor realmente precisa para crescer em um ritmo mais forte – e que passa por elementos dos quais tratamos aqui.

### **O que a demanda de reconstrução no Rio Grande do Sul pode aportar para o setor de construção brasileiro?**

A necessidade de reconstruir em um prazo muito curto representa um grande desafio, e para acelerar esse ritmo necessariamente será preciso avançar no processo de industrialização, que já era uma necessidade para o setor crescer de forma sustentada. Agora essa tarefa terá que se dar de uma forma mais séria, até pela dificuldade com a contratação de mão de obra qualificada apontada pelo setor em todo o país. Para produzir unidades para repor a habitação das famílias que ficaram sem suas casas, por exemplo, não se pode pensar em um horizonte de 18 meses de construção. Isso já será um belo laboratório para as empresas, e também para o mercado. Implica um desafio também para a indústria, pois quando se deixa de produzir no canteiro de obra, isso significa aumento da demanda da indústria. Se hoje ela está adaptada a uma demanda que é relativamente baixa, então ela também precisará se organizar. 