

# **Indústria da construção civil gaúcha: balanço setorial de 1995 & perspectivas**

---

*Marco Túlio Kalil Ferreyro\**

## **O desalento do setor da construção**

A situação das estimadas oito mil empresas que atuam na área da construção civil no Estado não é naturalmente uniforme, mas uma preocupação constante em todas, e hoje muito grande, é a questão do baixo ritmo de atividade, agravado pelas perspectivas pouco animadoras de alteração desse quadro, ao menos no curto prazo.

Essas oito mil empresas que atuam na indústria da construção gaúcha são responsáveis pela geração de cerca de 185 mil empregos diretos, considerando-se a globalidade do mercado de mão-de-obra alocada diretamente no setor (emprego formal mais emprego informal). Isto representa cerca de 6% da População Economicamente Ativa do Rio Grande do Sul.

Além desse aspecto social que mostra a importância de se manter um grau de ocupação satisfatório, deve-se lembrar que, em termos econômicos, o setor da construção civil participa com 66,9% da formação bruta de capital fixo do País, representando, segundo dados divulgados pelo IBGE referentes às **Contas Nacionais Consolidadas para a Nação-Brasil** em setembro último, 7,7% do Produto Interno Bruto a custo de fatores de 1994 (cerca de US\$ 35 bilhões) e 20,7% da renda gerada pelo setor industrial.

---

\* Economista do Departamento de Economia e Estatística do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) do Rio de Janeiro.

## **Desempenho do setor**

### **Faltam obras e sobram problemas**

A desaceleração ocorrida no ritmo de crescimento da economia brasileira desde o final do primeiro trimestre do ano, a partir do aperto monetário imposto pela equipe econômica na esteira do "efeito tequila", levou a uma forte redução também no nível de atividade do setor. Não bastassem as dificuldades enfrentadas devido às "correções de rumo" do Plano Real, o setor da construção sofreu um novo revés: a Medida Provisória (MP) nº 1.053, de 30 de junho de 1995, que cria um "descasamento" entre os ativos e os passivos das empresas construtoras.

Além desses fatores resultantes das ações da equipe econômica, o fraco desempenho da indústria da construção civil gaúcha é explicado, ainda, pela crise fiscal do Estado, que está impedindo a contratação de obras, bem como pela forte inflexão no ritmo de vendas e dos lançamentos imobiliários.

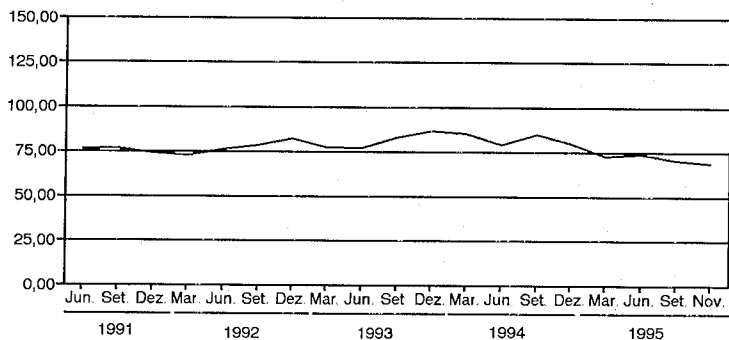
### **Indicadores do nível de atividade**

Analisando-se comportamento evolutivo do nível de emprego na construção civil no RS, através do índice de emprego do Sinduscon-RS, detecta-se a persistente queda no número de ocupados já a partir do primeiro trimestre do corrente ano (Gráfico 1).

Pelo sexto mês consecutivo, o total de ocupados, considerando-se a globalidade do contingente de mão-de-obra alocada no setor (incluindo: empregados com e sem carteira, autônomos, por conta própria, biscateiros, etc.), registrou contração. Em dezembro, a queda foi de 0,13%, acumulando no trimestre out.-dez., uma queda de 2,34%. Com esse resultado, no ano de 1995 houve uma retração de 13,9%, o que representa a eliminação de 29,9 mil postos de trabalho entre dezembro de 1994 e dezembro último. Este foi o menor nível de emprego registrado pela pesquisa do DEE-Sinduscon-RS desde o seu início, em janeiro de 1988.

## Gráfico 1

### Evolução trimestral do índice do nível de emprego da construção civil no Rio Grande do Sul — jun./91-nov./95



FONTE: DEE-Sinduscon-RS.

NOTA: Base: mar./88 = 100.

## Índice de atividade da construção civil (IAC-RS)

### Primeira fase do Plano Real: expansão do nível de atividade — jul./94 - jan./95

A evolução do IAC-RS no ano de 1995 reflete claramente os impactos sofridos pelo setor em relação às ações que foram impostas pela equipe econômica na condução do Plano Real. Desde a entrada do real (jul./94) até o mês de janeiro de 1995, houve um crescimento vigoroso no nível de atividade do setor. Esse desempenho está ligado ao fato de que, em períodos de crescimento econômico, há uma ampliação dos impactos em termos de construção civil, confirmando, assim, a evidência de que a dinâmica do setor da construção está intrinsecamente ligada à própria evolução da economia, uma vez que, no mesmo período considerado, o PIB nacional experimentou uma expansão significativa.

## Segunda fase do Plano Real: declínio do nível de atividade — fev.-set./95

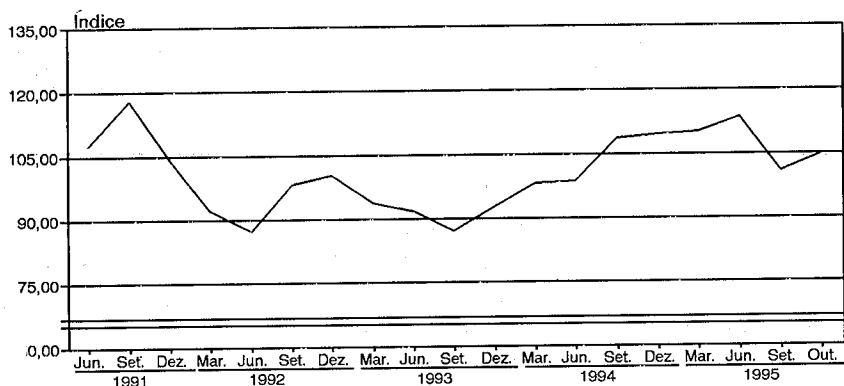
Contudo o comportamento evolutivo do IAC-RS na sua série dessazonalizada detectou, já a partir de fevereiro de 1995, um *turning point* (ponto de reversão de tendência), registrando uma queda de 1,6% no nível de atividade em relação ao mês anterior. A partir daí, configurou-se uma queda persistente até o mês de abril, acumulando uma queda no ano, até então, de 2,8%.

Essa reversão de tendência ocorrida reflete o aperto monetário promovido pela equipe econômica a partir da crise mexicana, cujos efeitos passaram a se materializar no ambiente econômico do País. Entretanto o pior ainda estava para vir...

E o pior viria a partir de 30 de junho de 1995, com a edição da chamada "medida provisória da desindexação". No terceiro trimestre, o IAC-RS registrou uma queda acumulada de 6% em relação ao trimestre anterior, refletindo uma paralisação do setor devido ao viés criado por tal MP, principalmente para o segmento imobiliário. Esse fraco desempenho foi confirmado pela evolução de um importante indicador do setor, o consumo de cimento, que no Rio Grande do Sul alcançou uma queda de 11,2% no terceiro trimestre de 1995 em relação ao trimestre anterior (Gráfico 2).

### Gráfico 2

**Evolução trimestral da flutuação do consumo aparente de cimento no Rio Grande do Sul — jun./91-out./95**



FONTE: DEE-Sinduscon-RS.

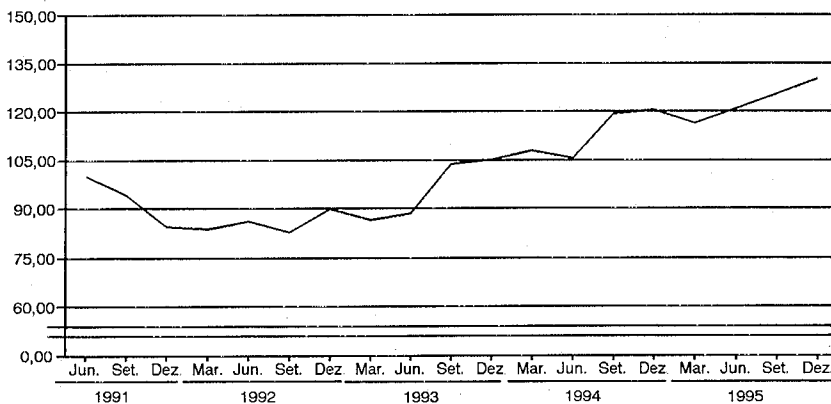
NOTA: Base: mar./91 = 100.

### Terceira fase do Plano Real: IAC-RS detecta estabilidade para o setor no último trimestre do ano

Por fim, com base nos dados observados para o IAC-RS até set./95 e estimados até dez./95, constata-se, através dos resultados, uma tendência de estabilidade no nível de atividade do setor da construção gaúcho. Na comparação do desempenho do índice estimado para dezembro de 1995 com o desempenho observado em dezembro de 1994, verifica-se um tímido crescimento de 0,8% no nível de atividade no ano, apontando um cenário mais de estabilidade do que de recuperação para o final de 1995 (Gráfico 3). Para o País, a previsão do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), em sua **Carta de Conjuntura** de dezembro último, é de que o setor da construção civil obtenha um crescimento de 0,9% em 1995. Portanto, as indústrias da construção civil gaúcha e brasileira, neste ano, registraram trajetórias convergentes nos seus desempenhos, visto que ambas sofreram com as condições macroeconômicas adversas.

**Gráfico 3**

#### Evolução trimestral da flutuação do IAC-RS — jun./91-dez./95



FONTE: DEE-Sinduscon-RS.

NOTA: 1. Índice dessazonalizado.

2. O dado de dez./95 é projeção.

3. Base: mar./91 = 100.

## **Indústria imobiliária**

### **Mercado imobiliário registra queda histórica**

Os primeiros 12 meses do Plano Real estabeleceram um cenário promissor para o mercado imobiliário, que voltou a vender e a produzir como nos bons tempos. Dentre os fatores que propiciaram essa conjuntura promissora, podem ser destacados: a formação de expectativas favoráveis em relação às tendências econômicas; a recuperação do poder aquisitivo dos assalariados em decorrência da queda brusca da inflação; a afirmação dos planos de autofinanciamentos; e a reestruturação das empresas do setor, mais enxutas agora.

Houve, contudo, uma brusca reversão de tendências a partir do mês de julho de 1995, decorrente dos efeitos negativos da política de desindexação sobre o mercado imobiliário e, também, do aperto monetário imposto pelo Governo. De certa forma, o acirramento das expectativas em relação às possíveis ações da equipe econômica na tentativa de reverter o desequilíbrio macroeconômico resultou em um aumento do grau de incerteza no mercado, provocando uma significativa retração dos negócios imobiliários.

A Pesquisa sobre o Mercado Imobiliário em Porto Alegre, realizada mensalmente pela Comissão da Indústria Imobiliária (CII) do Sinduscon-RS, confirma essa análise através dos seus números. A taxa de velocidade de vendas, que foi de 11,7% na média mensal do período out./94-jun./95 (nove meses), atingiu 2,99% em julho. Pesquisa semelhante realizada em São Paulo pelo Secovi-SP registra um comportamento similar: no mês de julho de 1995, a taxa de velocidade de vendas do mercado imobiliário paulistano foi de 2,2%, quando historicamente esse número se situa em torno de 11%.

Essa brusca desaceleração nas vendas do setor refletiu, naturalmente, a proibição da cobrança de resíduos introduzida pela MP 1.053, que provocou a quase-paralisação dos negócios no segmento imobiliário. E há uma razão bastante óbvia para explicar esse comportamento: a cobrança de resíduo constitui-se, na verdade, em um dos instrumentos capazes de permitir a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos. Com a sua extinção, o risco de assumir compromissos com perfil de longo prazo (característicos do setor) aumentou consideravelmente.

Outras reações ocorreram no mercado imobiliário devido a essa excessiva e prejudicial intervenção governamental: os lançamentos imobiliários, que

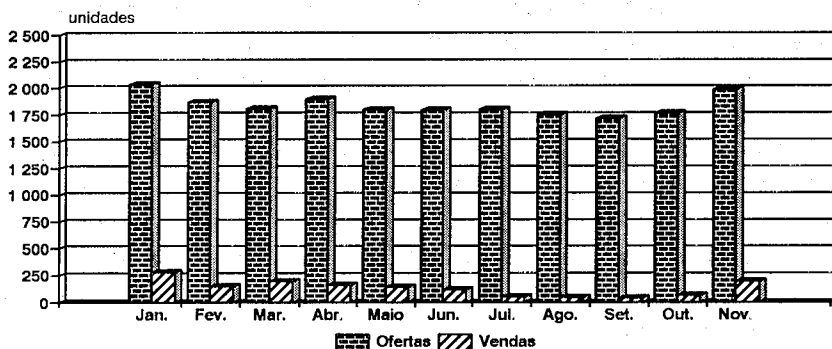
estavam programados para os primeiros meses do segundo semestre, deixaram de ser efetivados. Obviamente, esse cenário de forte retração configurado no setor teve impacto extremamente negativo nos níveis de atividade e de emprego, como já foi observado na análise do comportamento evolutivo desses indicadores.

Todavia, a partir da MP 1.145, que permite a cobrança do resíduo inflacionário para os contratos com prazo de financiamento igual ou superior a 36 meses, o mercado imobiliário adquiriu um pequeno fôlego, embora tal MP não eliminasse todas as incertezas que pairavam sobre os contratos do setor imobiliário.

Há, ainda, um clima de ressentimento no mercado devido ao caráter de transitoriedade da MP e da sua aplicabilidade restrita a contratos com mais de 36 meses de duração. Essa pequena tomada de fôlego permitiu que a taxa de velocidade de vendas de outubro último aumentasse para 3,9%, superior à de setembro (2,4%), mas muito abaixo da relação média mensal das vendas sobre as ofertas nos últimos 12 meses (nov./94-out./95), que foi de 8,5%. Esse pequeno crescimento do coeficiente de absorção no mercado imobiliário de Porto Alegre, no mês de outubro, interrompeu a trajetória de queda que persistia desde julho último (Gráfico 4).

#### Gráfico 4

#### Comparativo do estoque mensal das ofertas e das vendas de imóveis novos em Porto Alegre — jan.-nov./95



FONTE: CII-Sinduscon-RS.

## Perspectivas para o setor da construção civil em 1996

São vários os desafios que o Governo terá de enfrentar em 1996. Dentre eles, destacam-se: o ajuste das finanças públicas, a redução dos juros com afrouxamento da política monetária, o combate ao desemprego e o aumento das exportações.

No combate ao desemprego, a indústria da construção civil pode dar, talvez, a sua maior contribuição para a superação desses desafios, visto que o setor é constituído por empresas que possuem como característica básica o uso intensivo do fator mão-de-obra, absorvendo, dessa forma, grande contingente de trabalhadores.

Para o setor de obras públicas, que sofre um contínuo desaquecimento desde 1989, surge uma esperança: a insuficiência de recursos públicos em meio à necessidade de investimento em infra-estrutura básica fez com que o Governo gaúcho se movimentasse no sentido de criar o Programa de Concessões e Parcerias do Rio Grande do Sul. Esse programa consiste em um conjunto de medidas que permitem o investimento da iniciativa privada em projetos de infra-estrutura, a partir da Lei de Concessões e de Privatizações.

Hoje, vive-se uma nova realidade. As baixas taxas de inflação e os novos conceitos que permeiam as empresas do setor — tais como: produtividade, qualidade e competitividade — permitem que se vislumbrem boas perspectivas para essa indústria em um futuro próximo. Contudo o setor convive ainda com uma condição macroeconômica adversa: as altas taxas de juros.

No intuito de enfrentar o principal "gargalo" do setor hoje, ou seja, o problema do financiamento imobiliário, existe a proposta de criação de um novo sistema financeiro imobiliário (SFI), com o objetivo de aumentar o volume de recursos disponíveis no mercado financeiro para financiar a construção de imóveis residenciais, além de imóveis comerciais e industriais.

Todavia esse sistema somente será viável se houver consolidação da estabilidade econômica e queda da taxa de juros. Portanto, as perspectivas para o setor em 1996 dependerão do estabelecimento de condições macroeconômicas favoráveis, tais como: situação fiscal que possibilite redução da taxa de juros, encaminhamento das reformas estruturais e resgate da capacidade de poupança interna.