

Mercado em movimento

Empresas enfrentam ajuste de planejamentos diante da falta de crédito; crise abre espaço para mudança na economia global.



Um cenário turbulento, com dólar alto, sumiço de investidores e diminuição nas vendas (consequência da "fredda" do consumidor em contrair dívidas de longo prazo, à espera de maior estabilidade no emprego e renda). Devido a essa série de fatores, as empresas da cadeia da construção, profissionais, bancos e especialistas do mercado têm trocado informações na esperança de aplacar os efeitos da crise mundial.

Em um encontro promovido na sede do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP), um ponto quase unânime foi que, se as empresas souberem realizar seus planejamentos, conseguirão superar este momento econômico e continuarão fortes – apesar da agitação do mercado. "Ainda continuaremos a ter algumas turbulências, mas as empresas que investirem em qualidade e produtividade, realizando os ajustes necessários em seus planejamentos, vão ultrapassar este período. O crédito será mais seletivo e escasso, mas os bancos não deixarão de emprestar. E continuaremos com uma grande demanda por habitação e infraestrutura nos próximos anos, geração de emprego, financiamento habitacional e investimentos dos governos municipais, estaduais e federal", prognostica o presidente do SindusCon-SP, Sergio Watanabe.

Apesar dos maus ventos, o setor deve continuar em expansão, embora em um ritmo mais lento, nos próximos anos. O índice de crescimento em 2008 deve se confirmar na casa dos 10,2%, desacelerando, em 2009, para 5%.

"Além dos recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) tem elevado os investimentos em infraestrutura.

Diante da crise no mercado de capitais, será necessário buscar alternativas de financiamento, como o mercado secundário", assinala Ana Maria Castelo, economista e consultora da FGV Projetos.

Com relação à situação da economia brasileira de modo geral, o segmento ainda está otimista. "Os bons fundamentos praticados nos últimos anos farão o país voltar a crescer após a crise. Ainda há espaço para uma redução dos juros, uma vez que o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) já está em queda e os juros no mundo inteiro caíram, aumentando ainda mais a diferença em relação aos praticados no Brasil. O Comitê de Política Monetária (Copom) poderia começar a cortá-los em sua próxima reunião, embora eu não acredite que isso ocorra", afirma o também economista e consultor da FGV Projetos, Robson Gonçalves.

Menos otimismo

Em outra visão sobre os efeitos da crise, economistas, lideranças empresariais de setores relacionados à construção civil e ao crédito imobiliário reuniram-se no auditório da Serasa – companhia especializada em serviços de pesquisas, análises e informações econômico-financeiras para apoio a decisões de crédito e negócios a empresas – para

debatem as perspectivas sobre o crédito imobiliário no Brasil e o cenário econômico para os próximos anos.

Durante as discussões, especialistas reafirmaram que haverá continuação na oferta imobiliária, passando-se de um avanço de 31%, em 2008, para algo em torno de 7% em 2009. Isso significa uma redução de 53,8 mil unidades para 40,8 mil. "Essa desaceleração reflete, além da retração da oferta de crédito, o aumento das taxas de juros reais e a sensível queda do capital de giro das empresas e da renda da população", afirma Fábio Silveira, economista da RC Consultores, responsável pelas previsões.

Com base na venda de imóveis na Grande São Paulo, de agosto a outubro de 2008, em relação ao mesmo período de 2007, a consultoria averiguou uma queda média de 5.100 unidades para 3.500 ao mês. "A redução é expressiva, mas o setor não deve retornar à escassez de lançamentos e de vendas como há dois ou três anos", explica Silveira. Isso se refletirá no PIB do setor cujas previsões da RC Consultores são menos otimistas que as da FGV Projetos. Segundo a consultoria, o índice deve ficar em 9,5% em 2008 e 9,5% em 2009. "Além dos fatores desfavoráveis para o crescimento, ainda temos a expectativa de aumento da taxa SELIC, dos atuais 13,5% para algo em torno de 15,5%", diz Silveira.

Os índices pessimistas da consultoria se baseiam, principalmente, no fato de a crise ainda não ter chegado ao fim. "O pacote dos Estados Unidos, de US\$ 700 bilhões, não melhorou a crise porque o FED (Banco Central norte-americano) já havia gasto esse valor na compra de papéis podres. A medida só cobriu o que já havia sido gasto. Por isso, tornou-se necessária a liberação de mais US\$ 500 bilhões, que ainda não resolverão o problema, porque ainda há trilhões de ativos podres circulando pelo mercado em todo o mundo", diz Paulo Rabello de Castro, economista diretor-presidente da RC Consultores.

Em relação às medidas tomadas no Brasil – liberação integral do recolhimento de compulsórios e canais de crédito via Caixa Econômica Federal (CEF) e Banco do Brasil –, Castro critica as autoridades locais: "Permite que um órgão compre ações e conceda empréstimos a

empresas da construção em dificuldade, sem uma análise correta de viabilidade de retorno, é um absurdo. É premiar companhias que não trabalharam corretamente", diz o economista.

Empresas em situação financeira ruim, segundo ele, deverão entrar na Lei de Recuperação Judicial, nº 11.101, de fevereiro de 2005, que objetiva viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor; a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica. "Não vejo motivo para o governo intervir, privatizando débitos de empresas profligadas e lançando esse gasto para o contribuinte. O governo deve, sim, abrir linhas de crédito com juros baixos e longo prazo de pagamento, para que as empresas possam superar esse momento de escassez", assinala Castro, ao lembrar que no exterior estão socializando os prejuízos da crise, "nacionalizando capital podre, que levará mais de 10 anos para se transformar em bom capital, o que prolonga a crise e não é saudável para nenhum país".

Especulação

Ainda segundo o economista Paulo Rabello de Castro, os efeitos da crise no Brasil são mais especulativos do que reais. "As construtoras brasileiras só começaram a ver prosperidade há menos de 24 meses, período que coincide com sua abertura de capital na Bovespa, atraindo investidores. Não houve tempo hábil para as empresas criarem grandes estoques, como aconteceu nos Estados Unidos, num movimento que vem de 10 anos, e muito menos se individualizarem demissamente. As construtoras estão como alguém sóbrio que chega tarde a um bar onde todos já estão bêbados e, só de ver as pessoas, começa a se sentir zozno, sem ter ingerido uma gota de álcool", diz Castro.

A desaceleração do PIB da construção, porém, não significa um futuro de recessão para o setor. "Apesar da retração da economia, o PIB da construção deve continuar fechando com índices mais altos que os gerais. Esse decréscimo significa apenas menor crescimento", explica Andréio Paulo Marques Barbosa, superintendente executivo de crédito imobiliário do Banco Real.

Barbosa aponta que haverá continuidade dos financiamentos imobiliários e que o alto déficit habitacional do país contribui para que o setor não veja seu crescimento estagnar. "Como a CEF já anunciou que não fará alterações até o final de 2009, os demais bancos seguem o mesmo rumo para não perder clientes. Temos um déficit de 8 milhões de moradas e uma produção estimada em 600 mil imóveis por ano para que essa carência não cresça", afirma o superintendente executivo.

Em relação à diminuição nas vendas, o executivo do Banco Real aponta que isso é reflexo da falta de cultura, por parte da população, em contrair dívidas de longo prazo, além de certo temor à instabilidade. "A maior demanda por habitação está na população de 20 a 35 anos. Esse foi o período de inflação altíssima, uma vez que estamos com uma economia mais estável há apenas 10, 15 anos; assim, eles são mais previdentes em contrair dívidas de longo prazo. Temos outra grande faixa da população, entre 25 e 30 anos, que não viveu intensamente o período inflacionário e em pouco tempo entrará na média de idade que está em busca do primeiro imóvel. Os projetos precisam focar essa demanda, pois em cinco anos serão potenciais compradores", ressalta.

Para atender esse nicho de primeiro imóvel, as empresas precisariam diversificar seu leque de produtos, investindo em imóveis com valores abaixo de R\$ 200 mil. "A equação desse mix não é simples, mas quando pensamos na demanda da primeira compra, geralmente se opta por imóveis até esse valor", explica Barbosa.

Conforme levantamento da RC Consultores, o ano de 2009 deve encerrar com índices recordes na concessão de financiamentos imobiliários, com crescimento de 92% em relação a 2007, alcançando R\$ 19,8 bilhões. "Apesar da crise, tivemos uma queda nos juros e um aumento real de trabalhadores que se sentiram motivados a adquirir um imóvel. Ainda temos um longo caminho a conquistar, pois a nossa relação de concessão de financiamentos ainda é muito baixa em comparação a outros países em desenvolvimento", ressalta Fábio Silveira, da RC Consultores. Em pesquisa realizada pela CEF, num comparativo entre o PIB e a liberação de reservas para empréstimos imobiliários, o Brasil concide-

ria atualmente apenas 2,5%, contra 12% do México e 17% do Chile.

Outra questão bastante debatida é como trabalhar com o estoque de imóveis existentes, que soma R\$ 40 bilhões em valor geral de vendas (GVV). "Haverá projetos e regiões problemáticas, mas isso gerará um amadurecimento do setor, o que é muito positivo. Não tenho dúvidas de que as empresas, como já vem ocorrendo, diminuirão seus investimentos, cancelarão contratações e lançamento de novos projetos, começando a vender ativos para obter capital de giro", diz Antônio Paulo Marques Barbosa, do Banco Real.

Fusões e aquisições

A realização de fusões e aquisições, além de ações de cooperação ou joint ventures, devem ser uma tendência, principalmente entre as empresas da construção que possuem ações na Bovespa. "Para que elas sobrevivam, devemos, cada vez mais, ver companhias em processo de fusão. Já temos o exemplo da construtora e incorporadora Gafisa, que comprou a Tenda, em dificuldades financeiras, por apenas 20% do seu valor. Essas movimentações já eram previstas, mas para daqui a dois anos. A crise as antecipou, isso é inevitável, porque há mais de 20 empresas do setor na Bolsa, um número muito elevado para o nosso mercado, que ainda está aprendendo a lidar com projeção e promessas aos investidores, versus o que efetivamente se consegue lançar e vender", afirma Barbosa, do Banco Real.

As parcerias e uniões entre as empresas ainda servirão como uma forma de recuperação em relação a escolhas equivocadas, na busca de gerar movimentação à vista dos investidores. "Temos empresas que pagaram valores elevados por terrenos, apostaram em empreendimentos com perfil errado e/ou locais em que não há demanda. Temos mercados áridos, como a cidade de Porto Velho (RO), onde vejo lançamentos sem demanda para lá, algo que precisa ser bem avaliado antes de se iniciar um projeto. É importante ressaltarmos essas escolhas equivocadas das empresas, justamente para não as repetirmos; com isso, trazemos mais maturidade ao segmento", avalia Hugo Marques da Rosa, presidente da construtora Método Engenharia.

Com a escassez de recursos, o sistema de permutas deve mostrar-se bastante ativo, como é o caso de troca de um terreno por outro ou por apartamentos do futuro empreendimento. "Há cinco ou 10 anos, convívamos com uma grande dificuldade em conseguir crédito e financiamentos; então, fazíamos permutas, o que repassava os custos mais pesados para o período final da obra. Voltar a utilizar esse sistema será natural", afirma Rosa.

A retomada dessa prática, porém, muda a ordem do mercado. "Nesse sistema, o sucesso do empreendimento fica diretamente ligado à velocidade das vendas, pois é assim que a empresa consegue gerar receita. No atual momento de instabilidade, no qual o consumidor adia a compra do imóvel, as empresas precisam saber trabalhar com menor rentabilidade em seus planejamentos", explica o executivo.

Com o ritmo menor de vendas, especialistas aconselham as empresas a avaliar de forma criteriosa os efeitos da crise nos locais onde desejam investir – além de trabalhar com margens de lucratividade menores em 2009 e 2010. "No mercado brasileiro, de dimensões continentais, a crise é sentida de formas diversas em cada região. Por exemplo: com a queda na exportação de carne, não adiantará lançar projetos em Mato Grosso, porque a renda estará diminuída e a população não vai querer assumir uma dívida de longo prazo. O correto é investir na diversificação das áreas de atuação, tanto em termos geográficos quanto de nichos, mas segundo o formato de avaliação ampla da crise, não só do mercado imobiliário", afirma Laércio de Oliveira, presidente de produtos jurídicos da Serasa.

Outra alternativa é focar os esforços na área de infraestrutura. "O setor imobiliário é apenas uma fatia do segmento, que certamente terá queda. O que deve segurar o setor são as obras de infraestrutura, principalmente as já previstas no Plano de Aceleração do Crescimento (PAC), que possuem recursos de financiamento e representam um futuro de maior rentabilidade às empresas", avalia Hugo Marques de Rosa, da Método Engenharia.

Com a crise em andamento e com a incerteza sobre o que ocorrerá, acredita-se que podem ocorrer mudanças em nível mundial. "A Serasa cre que toda crise leva a um

“Os bons fundamentos praticados nos últimos anos farão o país voltar a crescer após a crise”.

aprendizado. Devemos ter lições tanto no que se refere às regulamentações do mercado financeiro – onde espero que normas mais rígidas sejam criadas para impedir que as empresas, no afã de obter alta lucratividade a qualquer preço, ajam de modo inconsequente, contaminando outros mercados – quanto ao reposicionamento dos países, em sua representatividade. É um momento para que os empresários de países emergentes assumam mercados antes dominados exclusivamente por países que totalizavam pelas nações ricas, hoje contaminadas de forma bastante comprometidora em suas finanças por conta da crise”, diz Laércio de Oliveira, da Serasa.

Em relação às mudanças na ordem econômica, Hugo Marques de Rosa, da Método Engenharia, acredita que o empresário brasileiro deve buscar a criação de uma cultura de poupança e acúmulo de capital próprio. "Neste momento passamos a questionar tudo, inclusive valores, saindo da zona de conforto. É certo que, quando se esgota um modelo econômico, sempre vemos conflitos, para que o mundo busque novos modelos e modo. Daí surge um novo cenário. É isso que traz a evolução. Acredito que a construção deve tirar como lição que é o trabalho que produz riqueza – e não o mercado financeiro. Precisamos começar a construir, de forma melhor, nosso nível de poupança interna, assim como os chineses fizeram, hoje possuindo um nível de financiamento próprio de seus projetos de 60%. Uma tendência que deve crescer ainda mais. É nisso que devemos nos espelhar. Nesse empreendedorismo e na previdência", conclui. **CBN**