

A armadilha da improdutividade da construção civil brasileira

Tributação diferenciada desincentiva a industrialização

Por Luiz Ceotto, Lauro Gonzalez, D. Csillag e V. John

28/07/2020 05h01 · Atualizado há 2 horas



O setor da construção civil é responsável por 7% do PIB e 2,1 milhões dos empregos formais no Brasil. Diante desses números, os rumos tomados pelo setor são relevantes para a trajetória da economia do país. Além disso, o desempenho do setor pode contribuir para superação do déficit habitacional e ampliação do acesso a saneamento básico, barreiras para diminuição da pobreza e da desigualdade. Portanto, a busca de soluções concretas para melhorar a competitividade da construção é item obrigatório da agenda de desenvolvimento.

Há evidências mostrando que a produtividade do setor é muito baixa para padrões internacionais, além de não apresentar tendência de melhora. O setor parece aprisionado em uma espécie de armadilha da improdutividade, cujo origem remete à oportunidade de empregar mão de obra barata e pouco qualificada que migrava do campo para a cidade. A atividade de construção em canteiro, intensiva em mão de obra, é considerada serviço, sendo tributada com alíquotas bastante reduzidas (2 a 5%) quando comparadas às daquelas dos demais produtos industrializados (15 a 23% sobre preço total dos produtos acabados).

PUBLICIDADE

A LENDA SE SUPEROU.

NOVA FIAT STRADA

FIAT

MONTE A SUA

Ads by Teads

O longo ciclo de produção aumenta a exposição às oscilações da economia para compradores e vendedores

Essa estrutura tributária diferenciada tem consequências danosas para a produtividade de longo prazo do setor. O efeito mais óbvio é o desincentivo à industrialização e o estímulo à utilização de processos artesanais intensivos em mão de obra, executados nos canteiros de obras com estrutura e organização precárias. Em outras palavras, a tributação induz ao uso de práticas construtivas de baixa produtividade. Enquanto a construção civil nos países desenvolvidos seguiu uma trajetória de industrialização, no Brasil aconteceu o inverso. A produtividade, que depende do desenvolvimento tecnológico, estagnou, barrada por uma tributação que pune a adoção de soluções industrializadas.

As estratégias de comercialização e financiamento da habitação são a outra face da armadilha da baixa produtividade. Os imóveis são vendidos na planta com períodos longos tanto para o início de obra quanto para a construção propriamente dita. Os prazos típicos de início de obra são de 9 a 12 meses após início das vendas; os de entrega e construção, de 30 a 36 meses, durante os quais o cliente paga correção monetária calculada por índices específicos para construção.

Uma das razões para o alongamento é a necessidade conceder o tempo necessário para que os compradores consigam pagar de 20% a 30% do valor do imóvel, visto que os bancos financiam, no máximo, os 70% a 80% restantes. Embora o volume de crédito imobiliário tenha aumentado significativamente no Brasil, passando de 1,8% (2007) para 9,5% (2019), os produtos atualmente oferecidos pelo sistema financeiro tradicional são pouco inovadores e não induzem ao aumento de produtividade da construção civil.

O longo ciclo de produção aumenta ainda a exposição às oscilações da economia. Em outras palavras, eleva o risco tanto para compradores como para vendedores. Não surpreende que os distratos tenham se tornado um problema, recentemente mitigado por lei que aumentou as multas aos clientes. Entretanto, tanto as multas quanto a indexação podem ser contraproducentes na medida em que incentivam a manutenção dos ciclos longos e da baixa produtividade, realimentando o círculo vicioso aqui descrito.

As seguintes propostas visam romper esse círculo vicioso da improdutividade:

1. Inovações financeiras em poupança. O setor financeiro vive um momento de grandes mudanças, com novas tecnologias diluindo as fronteiras de atuação dos bancos tradicionais. Novos atores, como as fintechs, adentram o mercado de serviços financeiros. O espaço dos novos atores ainda é pequeno, mas é visível a tendência do crescimento de bancos digitais e inevitável a entrada das big techs (Google, Apple, Facebook e Amazon) neste mercado.

Tudo isso em um contexto de Open Banking, caracterizado pelo fato dos clientes serem os proprietários das suas informações financeiras, que poderão ser compartilhadas, mediante autorização, através de plataformas (APIs) especializadas. Haverá mais instituições competindo pelos mesmos clientes, inclusive atuando em nichos de mercado, como produtos de poupança com propósito específico de servir como “valor de entrada” para aquisição de imóveis. As atividades dessas novas instituições incluem não somente o acúmulo de poupança, mas também redução

de custos de transação com documentos, certidões, etc e maior orientação financeira aos poupadores.

Para a classe alta e camadas superiores da classe média, o caminho será o incentivo à poupança de longo prazo atrelada à compra do imóvel, cujo aprovação de financiamento poderia ser facilitada assim que o valor poupado atingisse um valor previamente estabelecido. Para a baixa renda, múltiplas soluções precisam ser adotadas, dentre elas o incentivo ao acúmulo de poupança que, combinado com subsídios específicos, contribuiria para o combate ao déficit habitacional.

2. Isonomia tributária destravando a inovação na construção. Mundo afora, são muitos os exemplos de inovação na construção. No Brasil, existem hoje startups com tecnologias inovadoras tentando crescer e sobreviver. Mas a inovação somente irá escalar no mercado brasileiro se os custos da construção industrializada não sofrerem efeitos adversos de uma tributação inadequada. Daí a importância da aprovação de um projeto de reforma tributária que, sem acarretar perda de arrecadação, corrija as distorções aqui mencionadas.

3. Acompanhamento da evolução da produtividade. É importante introduzir um acompanhamento sistemático da produtividade da construção civil em relação às demais áreas da economia, o que pode ser feito por órgão oficiais ou associações setoriais. Hoje, essas avaliações são eventuais e não sistemáticas. A falta de informações confiáveis e atualizadas dificultam a gestão e a formulação de estratégias setoriais.

Em suma, a produtividade na construção civil interessa ao país como um todo. A combinação de inovações financeiras e de uma reforma tributária que gere isonomia fiscal, sem implicar queda de arrecadação, é o caminho para destravar a adoção de novas tecnologias e aumentar a produtividade.

Luis Henrique Ceotto é empresário, sócio da Urbic e professor convidado do curso de Pós Graduação Poli Integra.

Lauro Gonzalez é coordenador do Centro de Estudos em Microfinanças e Inclusão Financeira da FGV.

Diana Csillag é coordenadora executiva do Centro de Inovação em Construção Sustentável (CICS-USP).

Vanderley John é professor da Poli USP, coordenador do Centro de Inovação em Construção Sustentável e da Unidade EMBRAPII Materiais

Conteúdo Publicitário

Links patrocinados por **taboola**

LINK PATROCINADO

Novo Essencial é #PoderSer
NATURA

LINK PATROCINADO

11 recordes do futebol que jamais serão batidos
REDBULL

LINK PATROCINADO

Por que algumas pessoas não lucram com ações.
EDUARDO MOREIRA

LINK PATROCINADO

Impressionante mudança de visual de Carla Daniel
CASH ROADSTER

LINK PATROCINADO

Os erros de gravação de filmes que são bons demais para ser verdade.
FREE HUB