



## Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano – CGPU

Núcleo de Indicadores Urbanos - NIU

abril 2009

### **Construção civil, desenvolvimento urbano e os fundos de pensão<sup>1</sup>**

Além do tratamento estatístico dos principais registros administrativos da SMU relativos às atividades de licenciamento e fiscalização, uma das atribuições do Núcleo de Indicadores Urbanos - NIU é a de elaborar uma visão analítica e prospectiva do desenvolvimento urbano da cidade, capaz de apoiar medidas de fomento e subsidiar a elaboração de planos e projetos.

Por essa razão, ao processarmos informações relativas aos procedimentos que ensejam o desenvolvimento urbano da cidade não podemos deixar de pensar nas possibilidades de financiamento, características do mercado imobiliário, condições de atividade da construção civil, entre outros aspectos. Diante do contexto atual, de reforço à atividade da construção civil, não só como geradora de empregos, mas também como fomentadora de desenvolvimento urbano, chama a atenção, dada a magnitude de recursos envolvidos, a possibilidade de participação dos fundos de pensão em financiamento/investimentos na infraestrutura urbana e passamos então a examinar algumas condições para isso.

Os resultados obtidos em 2008 e as perspectivas da conjuntura macroeconômica neste ano podem indicar que os fundos de pensão precisarão ousar mais

---

1 Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC)

para manter a rentabilidade das suas aplicações diante de um cenário de baixa progressiva da taxa básica de juros, uma vez que o Banco Central vem baixando a taxa Selic que corrige os títulos públicos, principal fonte de aplicação desses fundos.

Uma possibilidade seria que os fundos de pensão passassem a aplicar seus recursos em setores de infraestrutura e construção civil, sempre atentos aos riscos de mercado para investimentos de longo prazo. No passado, a aplicação em títulos públicos era garantida. Contudo, com a queda dos juros, poderá deixar de ser tão vantajosa assim.

Certa falta de atenção dos administradores dos fundos fez com que essas entidades amargassem prejuízo significativo por causa da crise econômica e financeira mundial, dado que boa parte das aplicações dos fundos também estava em renda variável, como as ações da bolsa de valores, que tiveram enormes perdas por conta dos reflexos da crise mundial.

No ano passado, os fundos de pensão aplicaram R\$ 416 bilhões, sendo R\$ 275 bilhões (66,2%) em renda fixa, como títulos públicos, e R\$ 117 bilhões (28%) em renda variável, como as ações de empresas na bolsa de valores. O setor de imóveis, por exemplo, ficou com 3,1%.

Nada muito diferente do que fizeram nossos bancos comerciais, que agiram de forma extremamente conservadora, optando pela remuneração tipo "vaca leiteira" proveniente das aplicações via Selic, ao invés de buscar formas mais inovadoras de aplicação. Aí não seria mais aplicação talvez, mas investimento. Uma nova arquitetura bancária é possível.

O setor de imóveis (ainda que majoritariamente comerciais), apesar da baixa participação na carteira de aplicações dos fundos, tem se mostrado rentável e com um grande potencial de crescimento para o futuro.

Seria interessante ainda explorar a vertente dos imóveis residenciais, em particular contemplando segmentos de renda diversificados, com possibilidades de montagem de fundos garantidores, com ou sem a participação do governo federal, à exemplo do que está sendo feito no chamado "pacote habitacional", *Minha Casa, Minha Vida*, lançado recentemente pelo governo federal.

Com a participação dos fundos de pensão seria possível abordar mais amplamente a questão do déficit habitacional no Brasil, na casa dos 8 milhões de moradias, além de toda a infraestrutura urbana necessária. Esse é um dos aspectos que dizem respeito a melhoria do ambiente urbano de nossas cidades. Outro aspecto poderia ser a participação direta ou indireta dos fundos de pensão em operações urbanas com essas finalidades.

Não seria recomendado agora desfazer das aplicações de renda variável, já que as ações estão com preços atrativos, mas fica aqui uma sugestão para uma possível revisão de portfólio de investimentos dos fundos de pensão em um futuro próximo.

Fontes dos dados: Site do Ministério da Previdência Social <http://www.previdencia.gov.br/>

**Núcleo de Indicadores Urbanos - U/CGPU**  
**Contribuições**

**Eugênia Loureiro (coord.)**

**Maria Cristina Dias**  
**Pedro Renault**  
**Anderson da Costa**