

**LIGA DE ENSINO DO RIO GRANDE DO NORTE
FACULDADE NATALENSE PARA O DESENVOLVIMENTO DO RIO GRANDE DO
NORTE**

RENATO SANTOS GURGEL

**DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO
MERCADO IMOBILIÁRIO NA GRANDE NATAL**

**DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO
MERCADO IMOBILIÁRIO NA GRANDE NATAL**

*Monografia apresentada ao Curso de
Graduação em Administração de Empresas
da Faculdade Natalense Para o
Desenvolvimento do Rio Grande do Norte
em Administração*

Orientador: Aluísio Alberto Dantas, MSc

NATAL / RN

**NATAL / RN
2005**

RENATO SANTOS GURGEL

DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA GRANDE NATAL

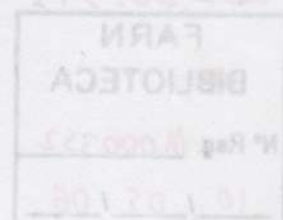
DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA GRANDE NATAL

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Administração de Empresas da Faculdade Natalense Para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte – FARN. Como requisito obrigatório para a obtenção do título de Bacharel em Administração

Orientador: Aluísio Alberto Dantas, MSc

NATAL / RN

2005



FARN

RENATO SANTOS GURGEL

DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO
MERCADO IMOBILIÁRIO NA GRANDE NATAL

Monografia apresentada ao Curso de
Graduação em Administração de Empresas
da Faculdade Natalense Para o
Desenvolvimento do Rio Grande do Norte -
FARN. Como requisito obrigatório para a
obtenção do título de Bacharel em

Catálogo na Publicação – Biblioteca da FARN
Setor de processos Técnicos

Gurgel, Renato Santos

Diagnostico da situação atual da Construção Civil e do Mercado Imobiliário na
Grande Natal / Renato Santos Gurgel. – Natal: FARN, 2005.
68 f.

Orientador: Aluísio Alberto Dantas (M.Sc.)

Monografia (Graduação em Administração de Empresas) – Faculdade Natalense
para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte.

1. Mercado Imobiliário – Natal – Monografia. 2. Construção Civil – Natal -
Monografia. 1. Título.

RN/FARN/BC

CDU 332.85:69

N
332.85:69
G987d

2005
11.02

RD-26.371

FARN
BIBLIOTECA

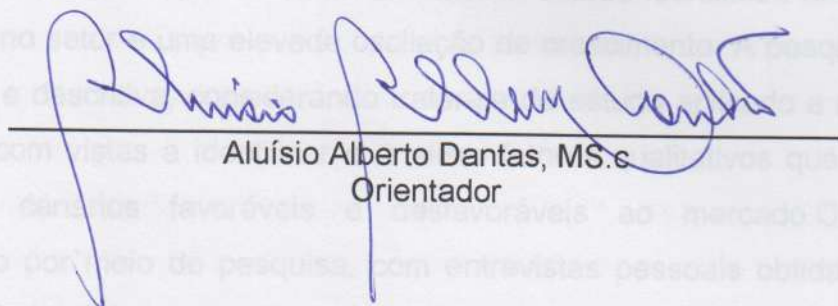
Nº Reg. M000352

10 / 05 / 06

RENATO SANTOS GURGEL

DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA GRANDE NATAL

Monografia apresentada ao Curso de Administração da Faculdade Natalense para Desenvolvimento do Rio Grande do Norte, aprovada em _____ em _____ de _____, Pela banca examinadora composta pelos seguintes membros:



Aluísio Alberto Dantas, MS.c
Orientador

Alcir Veras
Membro Examinador

Palavras Chave: Construção Civil - Grande Natal, Setor Imobiliário - Grande Natal

RESUMO

O segmento da construção civil em Natal vem crescendo a taxas elevadas, nos últimos anos, considerando que em 2004 o setor cresceu cerca de 40%; em 2005 o setor continuou crescendo, com uma previsão de crescimento em torno de 7%, cuja taxa é superior à prevista para o crescimento do setor no país, em torno de 4,1%. Observa-se, porém, que a previsão feita por especialistas e empresários do ramo era que o setor crescesse, em Natal, a uma taxa de cerca de 100% em 2005. Isto mostra que a construção civil constitui um segmento dinâmico e com comportamentos imprevisíveis. Este estudo visou o conhecimento da situação atual do mercado da construção civil de Natal e entorno. Identificou-se o conhecimento de suas características, com seus pontos positivos e seus obstáculos, entraves e desafios. O estudo procurou aprofundar-se em detalhes para que pudesse sugerir possíveis propostas de correção. O estudo desenvolveu-se identificando quais os setores em expansão; e quais os setores que estão em retração. Foram pesquisadas as perspectivas e quais os futuros problemas e cenários que os empresários identificam para o referido setor. O estudo identificou um crescimento significativo no setor e uma elevada oscilação de crescimento. A pesquisa é do tipo exploratória e descritiva, considerando tratar-se de estudo aplicado a realidades de mercado e com vistas a identificar e analisar fatores qualitativos que expliquem a situação e cenários favoráveis e desfavoráveis ao mercado. O estudo foi desenvolvido por meio de pesquisa, com entrevistas pessoais obtidas através de perguntas diretas feitas aos empresários do setor da construção civil e da área do mercado de imóveis na grande Natal. O presente estudo conclui que o mercado da construção civil está crescendo bastante; e que existem soluções para os problemas detectados: em primeiro lugar, a correção e redução da burocracia nas prefeituras dos municípios de Natal e entorno; em segundo lugar, a variação no câmbio, dificultando os novos investimentos internacionais; em terceiro, o financiamento do governo e dos bancos para as casas populares, conjuntos habitacionais e financiamento de obras de médio e grande porte das construtoras.

Palavras Chave: Construção Civil – Grande Natal. Setor Imobiliário - Grande Natal

ABSTRACT

The segment of the civil construction in Christmas comes growing the raised taxes, in the last years, considering that in 2004 the sector grew about 40%; in 2005 the sector continued growing, with a forecast of growth around 7%, whose tax is superior to the foreseen one for the growth of the sector in the country, around 4,1%. It is observed, however, that the forecast made for specialists and entrepreneurs of the branch was that the sector grew, in Christmas, to a tax of about 100% in 2005. This sample that the civil construction constitutes a dynamic segment and with unexpected behaviors. This study it aimed at the knowledge of the current situation of the market of the civil construction of Christmas and entorno. The knowledge of its characteristics was identified, with its positive points and its obstacles, impediments and challenges. The study it looked for to go deep itself details so that it could suggest possible proposals of correction. The study it was developed identifying to which the sectors in expansion; e which the sectors that are in retraction. The perspectives and which had been searched the future problems and scenes that the entrepreneurs identify for the cited sector. The study it identified a significant growth in sector and one raised growth oscillation. The research is of the exploratória and descriptive type, considering to be about applied study the market realities and with sights to identify and to analyze qualitative factors that explain the situation and scenes favorable and favorable to mercado.O study it was developed by means of research, with gotten personal interviews through made direct questions to the entrepreneurs of the sector of the civil construction and the area of the market of property in the great Christmas. The present study it concludes that the market of the civil construction is growing sufficient; e that exists solutions for the detected problems: in first place, the correction and reduction of the bureaucracy in the city halls of the cities of Christmas and entorno; in according to place, the variation in the exchange, making it difficult the new international investments; in third, the financing of the government and the banks for the popular houses, joint habitacionais and financing of medium workmanships and great transport of the constructors.

Key Words: Civil Construction – Great Natal. Real estate Sector - Great Natal

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	06
1.1 CARACTERIZAÇÃO DO ESTUDO.....	07
1.2. FORMULAÇÃO DO PROBLEMA OU OPORTUNIDADE.....	08
1.3 OBJETIVOS.....	08
1.3.1 OBJETIVO GERAL.....	08
1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	08
1.4 JUSTIFICATIVA.....	09
2 REVISÃO DA LITERATURA.....	10
3 METODOLOGIA.....	36
4 ANÁLISE DO MERCADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA GRANDE NATAL	38
4.1. SITUAÇÃO ATUAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA GRANDE NATAL.....	38
4.2. SEGMENTOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL QUE ESTÃO EM CRESCIMENTO.....	40
4.3. FATORES DESFAVORÁVEIS AO CRESCIMENTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL.....	42
4.4. CENÁRIOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA GRANDE NATAL.....	44
5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....	46
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	48

1 INTRODUÇÃO

A construção civil é um dos setores econômicos que exercem maiores influências no processo de crescimento econômico, em função dos aspectos relevantes que são decorrentes de suas atividades. O crescimento da construção civil contribui para a geração de emprego e para a difusão de inúmeros setores diretamente relacionados ao referido segmento.

O segmento da construção civil em Natal vem crescendo a taxas elevadas, nos últimos anos, considerando que em 2004 o setor cresceu cerca de 40%; em 2005 o setor continuou crescendo, com uma previsão de crescimento em torno de 7%, cuja taxa é superior à prevista para o crescimento do setor no país, em torno de 4,1%. Observa-se, porém, que a previsão feita por especialistas e empresários do ramo era que o setor crescesse, em Natal, a uma taxa de cerca de 100% em 2005. Isto mostra que a construção civil constitui um segmento dinâmico mas com comportamentos imprevisíveis.

Vários são os fatores que, direta e indiretamente, estão relacionados à dinâmica da construção civil. Sabe-se que existe mercado; mas fatores de ordem legal e burocrático influenciam na sua dinâmica. O presente estudo procura, portanto, identificar a demanda potencial e os fatores que influenciam positiva e negativamente no seu crescimento. O mesmo foi desenvolvido através de pesquisas realizadas junto a empresários do setor da construção civil e da área imobiliária do grande Natal.

Este estudo visou o conhecimento da situação atual do mercado da construção civil de Natal e entorno. Visou também identificar o conhecimento de suas características, com seus pontos positivos e seus obstáculos, entraves e desafios. O estudo procurou aprofundar-se em detalhes para que pudesse sugerir possíveis propostas de correção.

O estudo desenvolveu-se identificando quais os setores em expansão; e quais os setores que estão em retração. Foram pesquisadas as perspectivas e quais os futuros problemas e cenários que os empresários identificam para o referido setor. O estudo identificou um crescimento significativo no setor e uma elevada oscilação de crescimento.

1.1 CARACTERIZAÇÃO DO ESTUDO DE OPORTUNIDADE

O mercado da construção civil na grande Natal teve início no momento da fundação da própria cidade, que iniciou-se nos arredores do Forte dos Reis Magos. Logo em seguida, algum tempo depois, iniciou-se o comércio com sua área situado no bairro da Ribeira. Os bairros residenciais iniciaram seguindo da Ribeira para o sentido Tirol e Petrópolis.

Ao mesmo tempo em que as construções do comércio foram se deslocando para a Cidade Alta, e depois no sentido do Alecrim, as construções das residências também foram acompanhando. Depois a especulação imobiliária direcionou os investimentos das construções residenciais para o sentido sul da cidade e com isso as construções comerciais seguiram esse fluxo, pelas vias da avenida Hermes da Fonseca e avenida Prudente de Moraes. Depois, as construções residenciais populares se concentraram na zona norte da cidade.

No momento presente, o fluxo da construção civil e do mercado imobiliário está seguindo o sentido de Ponta Negra para Nova Parnamirim.

Brevemente, a curto prazo, com a conclusão da Ponte Forte Redinha, possivelmente ocorrerão construções residenciais no bairro da Redinha, atraindo as construções comerciais, mudando a tendência de direção do fluxo de crescimento da cidade; ou ao menos dividirá esta tendência de crescimento porque a proximidade da Redinha com o centro atual é bem menor do que a área da Cidade Verde, por exemplo.

No futuro próximo, a médio e, talvez, longo prazo, com a realização do aeroporto internacional de cargas e passageiros em São Gonçalo do Amarante, as construções deverão migrar para aquela região; e também para a região sudoeste da cidade, no sentido de Macaíba, por causa do acesso das BRs 101 e 304. Estas informações estão visualizadas em mapas constantes do presente estudo.

1.2 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA OU OPORTUNIDADE

A contextualização do estudo sobre a construção civil em Natal permite que seja delineado o problema a ser pesquisado: **como será o comportamento da construção civil e do mercado imobiliário na grande Natal, nos próximos anos, diante de futuras e perspectivas, adversidades, entraves e desafios?**

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 OBJETIVO GERAL

O presente estudo visa identificar e avaliar o desempenho atual da construção civil e suas perspectivas e cenários futuros, baseando-se em opiniões e depoimentos de empresários do setor.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Identificar o comportamento crescente da construção civil e do mercado imobiliário em Natal;
- b) Identificar quais os setores que estão em crescimento e suas causas;
- c) Analisar os segmentos que estão em retração;
- d) Avaliar a direção dos fluxos de investimentos, os fatores favoráveis, não favoráveis, obstáculos, entraves e desafios do setor;
- e) Estudar o fluxo dos capitais e dos recursos investidos;
- f) Analisar perspectivas, cenários e tendências de crescimento e dinâmica;

1.4 JUSTIFICATIVA

O estudo realizado constatou que o mercado da construção civil está em forte crescimento e que está enfrentando sérios desafios e mudanças fortes.

A pesquisa contribui para o conhecimento geral do referido setor, no sentido de identificar possíveis soluções para os problemas encontrados e expostos pelo estudo. Com isto, possibilita o acesso da população ao estudo; o mesmo contribui para a formulação de programas e projetos públicos e privados, relacionados à construção civil em Natal, considerando que estão delineadas as características atuais e cenários do mercado. Com isto haverá um respaldo dando um sentido à pesquisa e legitimando a produção acadêmica.

Houve alteração no título e objetivos do estudo, considerando a mudança de orientador.

No valor da produção total da cadeia, tem ainda participação significativa, além da mencionada, a produção de cimento, tijolos, areia, telhas, pedras, material de acabamento em geral, etc.

2.2 O PROBLEMA DA INFORMALIDADE NA CONSTRUÇÃO CIVIL

O vice-presidente do BINDUSCON-SF Eduardo Zaidan afirma que artigo da Revista Pini (ZAIDAN, 2004, p.18) que a informalidade está favorecendo algumas empresas e que as empresas que pagam seus impostos estão sendo prejudicadas.

Não quem aponta, no entanto, que a informalidade está se ocultando nos indicadores de crescimento do setor. O emprego subiu apenas 1,1% no primeiro semestre deste ano, enquanto o crescimento da construção civil foi de mais de 4%. Essa discrepância indica que o trabalho informal está aumentando.

A informalidade desarma a consciência e obriga as construtoras legais, os empregadores que se propõem a construir por preços mais baixos. Como a carga

2 REVISÃO DA LITERATURA

2.1 AS CADEIAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL

Segundo o livro do Banco do Nordeste (2000, p. 48) a construção civil é a principal atividade econômica da região nordeste, responsável, em 1992, por 11% do valor bruto da produção total do Nordeste.

Este dado indica a relevância do setor na economia desde a década anterior, quem vem elevando esta importância até os tempos atuais.

A construção civil absorve metade da produção da metalurgia dos não ferrosos, e 70% da produção das indústrias de transformação de plástico, também uma parte expressiva na fabricação de resinas (que pertence à cadeia petroquímica) juntamente com a indústria de madeira, também foi considerada como pertencente à cadeia da construção, sendo absorvida em 45% de sua produção.

No valor da produção total da cadeia, tem ainda participação significativa, além das lá mencionadas, a produção de cimento, tijolos, areia, telhas, pedras, material de acabamento em geral, etc.

2.2 O PROBLEMA DA INFORMALIDADE NA CONSTRUÇÃO CIVIL

O vice-presidente do SINDUSCON-SP Eduardo Zaidan afirma que artigo da Revista Pini (ZAIDAN, 2004, p.16) que a informalidade está favorecendo algumas empresas e que as empresas que pagam seus impostos totalmente estão sendo prejudicadas.

Há quem aponte, no entanto, que a informalidade está se ocultando nos indicadores de crescimento do setor. O emprego subiu apenas 1,1% no primeiro semestre deste ano, enquanto o crescimento da construção civil foi de mais de 4%. Essa discrepância mostra que o trabalho informal está aumentando.

A informalidade desarma a consciência, ao tirar do páreo as construtoras legais. Há empreiteiros que se propõem a construir por preços mais baixos. Como a carga

tributária é alta no setor, perde quem trabalha corretamente, enquanto viceja a informalidade.

Mesmo que o setor esteja exibindo indícios de crescimento, esse desempenho ainda é considerado baixo ao se considerar as necessidades do País, acredita o vice-presidente do Sinduscon/SP. "A trajetória é tímida e insuficiente para diminuir a desigualdade social e o déficit habitacional. Precisamos de anos e anos de crescimento vigoroso", (ZAIDAN, 2004, p.16).

Tudo isto, indica que a adaptabilidade às adversidades do setor, a concorrência, são fatores seletivos naturais. No Brasil, no ramo da construção civil a questão da desigualdade, e elevada carga tributária é um desafio para o setor; funciona na prática como um diferencial competitivo.

2.4 O BENEFICIAMENTO DO SIMPLES NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Alguns esforços estão gerando conquistas no setor, como explica o artigo escrito

2.3 COMO A NOVA COFINS IMPACTOU A CONSTRUÇÃO CIVIL

Segundo o artigo escrito por Vinicius Branco, sócio responsável pela área tributária do escritório Levy & Salomão Advogados, (Construção e Mercado, 2004, p.12), dentre todos os segmentos da sociedade, o de construção civil foi certamente um dos mais afetados pelas normas da Cofins não-cumulativa, que passou a incidir sobre as receitas – inclusive de natureza financeira – auferidas a partir de 1º de fevereiro deste ano, à alíquota de 7,6%.

O brutal aumento de carga desse setor resulta basicamente de dois fatores, quais sejam, a vedação de crédito desses tributos sobre os valores pagos a título de mão-de-obra para pessoas físicas – que constitui um dos maiores custo da empresas que exploram o ramo da construção civil – e a impossibilidade de adoção do antigo regime, salvo na hipótese de opção pelo lucro presumido, que na maior parte das vezes não se mostra vantajosa em face da reduzida margem de lucro.

As empresas de construção civil poderão registrar como crédito a ser abatido no pagamento da Cofins apenas os valores relacionados à aquisição de materiais destinados às obras, à depreciação e locação das máquinas e equipamentos, aos

pagamentos feitos a pessoas jurídicas que lhes prestem serviços diretamente relacionados à construção (inclusive microempresas ou tributadas pelo Simples), além dos juros pagos a pessoas jurídicas residentes no País. As aquisições de imóveis, por exemplo, só conferirão direito ao crédito da Cofins se negociadas com pessoa jurídica brasileira, não se estendendo às aquisições feitas de pessoas físicas.

Para agravar a situação, a nova lei determinou que os pagamentos feitos a terceiros, a partir de 1º de fevereiro, a título de prestação de serviços, estão sujeitos à retenção na fonte do PIS (0,65%) Cofins (3%), e CSL (1%). Não estão sujeitos a essa incidência os serviços de empreitada e subempreitada, salvo quando prestados a órgãos da administração federal.

2.4 O BENEFÍCIAMENTO DO SIMPLES NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Alguns esforços estão gerando conquistas no setor, como explica o artigo escrito na revista Construção e Mercado (Construção e Mercado, 2004, p.64) pela supervisora da divisão de consultoria da Braga e Marafon Consultores e Advogados, ela explica que, há muito tempo o lucro obtido pelas pequenas empresas de construção não é dos melhores. Aliem-se a isso as constantes alterações na legislação tributária que também têm afetado, e muito, as contas das construtoras.

O PIS e a Cofins, respectivamente, até dezembro de 2002 e janeiro de 2004, eram contribuições cumulativas que incidiam sobre o faturamento, a uma carga total de 3,65%. Com a não-cumulatividade, embora tenha sido permitido o abatimento de créditos com relação aos insumos empregados na construção civil, houve um aumento dessa alíquota total para 9,25%, o que provocou impacto sensível no segmento, já que aproximadamente 40% dos seus custos correspondem à mão-de-obra contratada que, nos termos da legislação, não confere o crédito.

Diante de impacto tão significativo, e atendendo às reivindicações do setor, o Governo, em 2004, excluiu da sistemática as receitas decorrentes da execução por administração ou empreitada de obras de construção civil, dentre outras receitas atividades afins (como incorporação e loteamento), retornando-as à tributação anterior, isto é, 3,65% sobre o valor faturado, sem direito ao abatimento de quaisquer créditos.

Ainda assim, enquanto obrigadas ao regime ordinário de tributação, podem apenas optar entre o Lucro Real e o Presumido. Para efeitos do IR e CSLL, a carga suportada por essas empresas é realmente expressiva, chegando, na melhor das hipóteses, aproximadamente a 27% do seu lucro bruto.

Se as pequenas construtoras pudessem optar pelo Simples essa situação seria diferente.

Isso porque, pela sistemática do Simples, os impostos e contribuições federais são recolhidos de forma unificada e centralizada, devendo as empresas optantes efetuar o recolhimento do valor resultante da aplicação, sobre a receita bruta mensal, de alíquotas únicas e progressivas que variam de 3,0% a 10,32%, em função do valor auferido.

A partir de estimativas (realizadas em relação à modalidade de empreitada global e reproduzidas no exemplo comparativo abaixo), percebe-se que a opção pelo Simples representaria uma economia fiscal de, aproximadamente, 2,25% para as empresas tributadas pelo Lucro Real.

Além disso, a adoção do regime simplificado reduziria, também, os custos com obrigações instrumentais exigidas pela legislação, uma vez que as empresas optantes estão dispensadas da escrituração comercial para fins fiscais.

Também, a opção pelo Simples desobrigaria os tomadores de seus serviços da retenção na fonte da CSLL, do PIS e da Cofins incidentes sobre os pagamentos que a elas realizam.

Tendo em vista que a soma das retenções pode, e costuma ser, superior ao valor total dessas contribuições devido pelas pequenas construtoras, o ingresso no Simples representaria grande economia, na medida em que estaria garantida a disponibilidade imediata dos valores recebidos.

Assim, considerando que as vantagens decorrentes da opção pelo Simples não se restringem a uma pequena economia fiscal, mas até à redução de custos operacionais, o ingresso das construtoras nessa sistemática seria, por certo, um novo impulso ao crescimento do setor.

Exemplos:

Lucro Real		
Lucro Bruto =	24.000,00	
PIS/Cofins (3,65%) =	4.380,00	
IR/CSLL (15% + 10% + 9%) =	2.160,00	
Lucro Líquido =	17.460,00	
Carga sem ou lucro =	27,25%	
Cálculo PIS/Cofins		
Quadro 1 – Benefício do simples na construção civil		
Fonte: Revista Construção e Mercado nº 33 abril de 2004		
Faturamento	120.000,00	4.380,00
Total PIS/Cofins a pagar	4.380,00	
Faturamento	120.000,00	
Cálculo IR e CSLL		
Lucro Bruto	24.000,00	
15%	3.600,00	
10%	(3.600,00)	
9%	2.160,00	
Total IR/CSLL a pagar	2.160,00	

Quadro 2 – Benefício do simples na construção civil

Fonte: Revista Construção e Mercado nº 33 abril de 2004

Lucro Presumido		
Lucro Bruto =		24.000,00
PIS/Cofins (3,65%) =		4.380,00
IR/CSLL (15% + 10% + 9%) =		2.304,00
Lucro Líquido =		17.316,00
Carga sem o lucro =		27,85%
Cálculo PIS/Cofins		
Faturamento	120.000,00	4.380,00
Total PIS/Cofins a pagar		4.380,00
Cálculo IR e CSLL		
Faturamento	120.000,00	
8%	9.600,00	
15%	1.440,00	
10%	-	
9%	864,00	
Total IR/CSLL a pagar		2.304,00

Quadro 3 – Benefício do simples na construção civil

Fonte: Revista Construção e Mercado n° 33 abril de 2004

Simplex	
Lucro Bruto =	24.000,00
IR/CSLL/PIS/Cofins (5%) =	6.000,00
Lucro Líquido =	18.000,00
Carga sem o lucro =	25%
Cálculo IR, CSLL, PIS e Cofins	
Receita Bruta	120.000,00
5,0%	6.000,00
Total a pagar	6.000,00

Quadro 4 – Benefício do simples na construção civil

Fonte: Revista Construção e Mercado nº 33 abril de 2004

2.5 ATITUDES DO GOVERNO QUE ESTÃO AJUDAM A DESENVOLVER A CONSTRUÇÃO CIVIL E OS CENÁRIOS DE CRESCIMENTO NO SETOR

A área habitacional está sendo observada melhor pelo governo, segundo o artigo da Revista Pini (Revista Píne, 2004, p.15).

Segundo o artigo, uma série de medidas foi adotada pelo Governo Federal para auxiliar o acesso à moradia pelos brasileiros. Uma delas aumentou os recursos provenientes do FGTS de R\$ 3,6 bilhões para R\$ 5,4 bilhões. "No próximo ano serão destinados R\$ 12 bilhões para a habitação", prevê a diretora do DPMC (Departamento de Produção Habitacional do Ministério das Cidades), Emília Correia Lima. A atenção à população de poder aquisitivo mais baixo, com renda familiar de três a quatro salários mínimos é prioridade do Ministério das Cidades. "Estamos facilitando os financiamentos para essa parcela da população. Uma das medidas foi diminuir o subsídio de 0,7% par 0,5% no PAR (Programa de Atendimento Residencial). O programa recebeu este ano de 2004 recursos na ordem de R\$ 1 bilhão", (LIMA, 2004, p.14). Outras medidas implementadas foram direcionar o crédito para as faixas salariais entre quatro e seis salários mínimos e a criação do Programa de Crédito Solitário, para financiar as moradias populares. Pelo programa, cada família terá acesso a um crédito de, no

máximo, R\$ 20 mil, com prazo de pagamento de até 240 meses com juros zero. Os recursos vieram do Fundo de Desenvolvimento Social, que tem o seu orçamento o total de R\$ 542 milhões destinados à habitação.

A classe média também está sentindo as prestações da casa próprias pesarem menos no bolso com a redução do limite de financiamento. "Estamos reduzindo o limite de financiamento imobiliário para a classe média de R\$ 80 mil para R\$ 45 mil. E devemos ter novos produtos", sinaliza o presidente da CBIC. (Câmara Brasileira da Indústria e Construção).

Às vezes o governo tenta ajudar, como o artigo explica.

2.6 COMO O GOVERNO ESTÁ EXERCENDO A SUA FUNÇÃO EM VIABILIZAR O ACESSO DA POPULAÇÃO AOS PRODUTOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

O FAT E PAR

FAT - Revitalização	PAR
O que é Linha de crédito imobiliário com recursos do FAT (Fundo de Amparo ao Trabalhador). Está vinculada ao Programa de Geração de Emprego e Renda na indústria da construção civil e ao SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário) para aquisição, construção ou reforma de imóvel residencial, comercial ou misto para unidades isoladas ou para empreendimentos localizados nos sítios históricos ou nos centros urbanos degradados.	Aquisição de unidades habitacionais a serem construídas, em construção, concluídas ou a recuperar ou reformar para arrendamento residencial à população de baixa renda, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos, com a opção de compra ao final do prazo contratado.
A quem se destina Pessoas físicas e jurídicas de direito	Famílias com renda mensal até seis

privado, sem limitação de renda.	salários, famílias com renda mensal até oito salários mínimos para profissionais da área de segurança pública, particularmente policiais civis e militares.
Modalidades Aquisição de imóvel novo ou usado, comercial, residencial ou misto; aquisição de terreno e construção; construção em terreno próprio; aquisição com reforma de imóvel comercial, residencial ou misto; ou reforma de imóvel comercial, residencial ou misto.	Aquisição de unidades habitacionais para arrendamento residencial. Como submodalidade está aquisição de unidades na planta, aquisição de unidades em construção, aquisição de unidades para reforma/recuperação de imóvel pronto.
Prazo de construção Até 12 meses	18 meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, contemplando 15 meses para execução das obras e três meses para legalização do empreendimento, recebendo acompanhamento das obras até a emissão do laudo final e expedição do Habite-se.
Outras características -Enquadra imóveis residenciais, comerciais ou de uso misto localizado nas áreas urbanas degradadas das regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, Salvador, Recife, João Pessoa, Natal, São Luís e Belém ou nos sítios históricos de qualquer Estado, desde que atendida a legislação específica.	-Abrange capitais, regiões metropolitanas e municípios com população urbana de mais de 100 mil habitantes, conforme o Censo Demográfico 200, IBGE.

-O limite de financiamento é observado a partir da capacidade de pagamento do tomador, apurada pela CEF na análise prévia do risco de crédito. Deve ficar entre R\$ 20 mil e R\$ 500 mil para pessoa física e entre R\$ 23 mil e R\$ 5 mil milhões para pessoa jurídica.	-O valor máximo das unidades é de R\$ 40 mil nas capitais e regiões metropolitanas dos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo e capitais dos Estados do Acre, Amazonas, Rondônia e Roraima.
-O prazo de amortização é definido em função da análise de risco de crédito, observado o prazo máximo de até 180 meses para pessoa física e até 96 meses para pessoa jurídica.	-Os projetos contratados devem estar inseridos na malha urbana, em local dotado de infra-estrutura básica, como água, energia elétrica, vias de acessos e soluções de esgotamento sanitário, e de serviços públicos essenciais como transporte e coleta de lixo. A tipologia mínima das unidades habitacionais é de dois quartos, sala, cozinha e banheiro, com exceção das unidades de projetos de recuperação de empreendimentos, inclusive aqueles integrados a programas de requalificação urbana e recuperação de sítios históricos.
-A taxa de juros para pessoa física é de TJLP e 5,5% ao ano para aquisição de imóvel concluído e de TJLP e 4,5 ao ano para as modalidades construção e reforma. Para pessoa jurídica, o índice é de TJLP e 5,5% ao ano para todas as modalidades.	

O Fat e o Par

Fonte: CEF (CEF, 2004, site: www.caixa.gov.br)

2.7 QUAIS SÃO OS TIPOS DE FINANCIAMENTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO QUE ESTÃO ALAVANCANDO A CONSTRUÇÃO CIVIL

Segundo Pedro Klumb presidente da SFI (Construbusiness, 2004, p.30), os negócios do mercado imobiliário estão sendo puxados também por formas alternativas de financiamento. Uma das empresas mais atuantes do setor, a SFI (Serviços Financeiros Imobiliários), voltada à auditoria de créditos imobiliários e que faturou R\$ 2,5 milhões em 2003, está com expectativa de crescer 80% neste ano. "O mercado está excepcionalmente bom. Em outubro chegamos a reunir em uma semana 15 investidores para, emissão de Cris", (KLUMB, 2004, p.30). Klumb observa que o movimento ocorreu apesar de os preços negociados dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ainda serem em tese impraticáveis para pessoas físicas interessadas em investir Imobiliários ainda serem em tese impraticáveis para pessoas físicas interessadas em investir. "O valor mínimo é de R\$ 300 mil, um preço acessível praticamente apenas a investidores institucionais. Esse valor será revisto pela Comissão de Valores Mobiliários, e a CRI também passará a ser isenta de Imposto de Renda. Pretendemos criar ainda um mercado secundário intermediado pela Bovespa", (KLUMB, 2004, p30)

O CRI representa um poderoso instrumento para a produção de imóveis, por permitir que os incorporadores possam negociar seus créditos imobiliários junto a securitizadoras e receber em troca dinheiro vivo para bancar novos empreendimentos. As operações com CRI já movimentaram mais de R\$ 1,2 bilhão desde 98, quando o papel surgiu no mercado.

O advento da CRI abriu espaço para o surgimento de uma nova modalidade de negociação de créditos em que investidores recorrem a construtoras para comprar pequenas quantidades de recebíveis. "É uma forma da construtora poder conseguir recursos vendendo poucos créditos quando não dispõe de uma farta carteira, já que as securitizadoras exigem pacotes com, no mínimo, 30 recebíveis", (KLUMB, 2004, p.30) O presidente da SFI reconhece, no entanto, que a formação de um mercado com negociações mais efetivas ainda depende do bom andamento dos fundamentos da economia brasileira. Como outros agentes do setor, Klumb insiste na tecla dos

indicadores econômicos. "Precisamos ter a consolidação do crescimento econômico e o controle das taxas de juros", (KLUMB, 2004, p.30)

Se os prognósticos promissores para 2005 concretizaram-se, Klumb acredita que os investidores internacionais venham se interessar pelo CRI. Esses investidores têm a intenção de adquirir milhões em pacotes de recebíveis, como fazem nos seus mercados de origem. Mas a desconfiança em relação ao câmbio coloca uma grande barreira.

2.8 QUAIS SÃO AS PERSPECTIVAS DE AUMENTO NA CONSTRUÇÃO CIVIL EM 2005 NO RN

Segundo o presidente do SINDUSCON RN Silvio Bezerra (Construção, RN, 2004, p.04), acredita que uma conjunção de fatores irá fazer com que 2005 gere muito mais faturamento e empregos que 2004, já considerado bem melhor que o ano anterior, classificado como terrível pelo empresariado em geral.

Bezerra comemora o momento de recuperação da economia, que está elevando o consumo de modo geral, mas observa que esse motivo não pode servir de explicação para o otimismo. A principal razão da alegria dos construtores é a expectativa por uma profusão de obras públicas ao longo de 2005.

Como terceiro ano das atuais gestões estadual e federal, o ano tem tudo para ser repleto de obras. Seu raciocínio segue a lógica da cronologia administrativa clássica dos mandatos no Brasil. O primeiros dois anos são para arrumar as finanças. O terceiro é para construir e o quarto é para inaugurar.

Outra expectativa positiva é o aumento de financiamentos para a classe média brasileira. A nova legislação sobre esse tema ainda não entrou em prática de fato. Esperamos que 2005 seja o ano que vai fazer diferença. A Caixa Econômica Federal já está com novas linhas e esperamos que mais bancos se pronunciem.

Traçando uma visão mais ampla do mercado local, Sílvia Bezerra também prevê a continuação do aumento na procura por imóveis em Natal, especialmente por parte dos estrangeiros, nos bairros considerados turísticos, especialmente Ponta Negra.

O presidente do Sinduscon/RN comemora ainda um dado que, na opinião dele, reflete o momento positivo na construção potiguar. O setor gerou, em 2004. Cerca de 16% mais empregos, em comparação a 2003. A média nacional foi de 10%.

2.9 TOTAL DE RECURSOS QUE O GOVERNO DO ESTADO INVESTIRÁ EM 2005 SERÁ DE R\$ 400 MILHÕES

Os investimentos do Governo do Estado, beneficiando diretamente o setor da construção em 2005, serão da ordem de R\$ 400 milhões. O anúncio foi feito pelo secretário de Infra-Estrutura, Gustavo Carvalho, durante a confraternização de fim de ano do Sindicato da Indústria da Construção – Sinduscon/RN. Os empresários ficaram satisfeitos com as metas do governo e querem participar das licitações, principalmente para a construção de moradia, setor que deverá ter um investimento em torno de R\$ 60 milhões.

Os principais investimentos estarão concentrados nas obras do Prodetur II, da ordem de 39 milhões de dólares. Também serão aplicados cerca de R\$ 30 milhões em educação, mais R\$ 40 milhões em eixos rodoviários e cerca de R\$ 15 milhões na área da saúde. O secretário disse reconhecer a importância econômica e social da construção e continua disposto a manter a parceria com o setor.

Outra grande obra é o novo aeroporto. A governadora Wilma de Faria e o presidente da Infraero, Carlos Wilson, visitaram no dia 29 de novembro passado as obras do Aeroporto Internacional de São Gonçalo do Amarante, que será o maior aeroporto de cargas de passageiros da América Latina e tem conclusão prevista para junho de 2009. O novo aeroporto terá um custo total de R\$ 300 milhões e, além de receber grandes cargueiros, também vai absorver a aviação comercial de passageiros, com capacidade para cinco milhões de passageiros/ano.

Vale lembrar que o Aeroporto Internacional Augusto Severo, em Pamamirim, já terá até o fim do ano ultrapassada a sua capacidade de 1,2 milhão de passageiros. Só entre janeiro e outubro deste ano passaram por lá 1,1 milhão de turistas, segundo a Infraero.

Wilma de Faria observou que, ao assumir o governo, encontrou as obras do aeroporto paralisadas, porque diziam que havia incompatibilidade de rotas com relação ao local em que estava sendo construído o aeroporto. Em 2003, segundo a governadora, chegou-se a comentar que a obra estava sendo transferida para Pernambuco. A governadora explicou que, à época, ficou preocupada com a paralisação de uma obra que irá proporcionar 30 mil empregos diretos, quando o projeto estiver em pleno andamento.

O Governo já tem assegurado cerca de R\$ 451 mil para as obras do aeroporto. Somente o acesso deverá consumir R\$ 20 milhões de recursos próprios do Estado. A governadora também falou do compromisso firmado pelos parlamentares norte-rio-grandenses, que asseguraram mais R\$ 80 milhões em emendas ao Orçamento Geral da União (OGU) para o aeroporto de São Gonçalo.

Segundo Carlos Wilson, presidente da Infraero, o aeroporto de São Gonçalo terá a maior pista de pouso da região Nordeste, com 3.600 metros quadrados. Será um dos sete maiores desse tipo no mundo, capacitado a receber a maior aeronave já construída, o Airbus 380, que hoje só pode pousar no aeroporto de Guarulhos, em São Paulo, e no Galeão, no Rio. Tudo isto elevará o fluxo das construções no estado.

2.10 O OTIMISMO POR PARTE DA REVENDA DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NO RN DEVIDO AS RESPECTIVAS DE VENDAS NO VAREJO EM 2005

Em consonância com a opinião expressada por algumas das principais vozes dos mercados de construção civil e imóveis no Rio Grande do Norte, os maiores revendedores de material de construção acreditam que 2005 trará melhores negócios que 2004, que, na opinião deles, já foi bem melhor que 2003.

Os revendedores esperam que o compasso de recuperação da economia nacional continue impulsionando um aumento de consumo no setor que mais compra nas lojas de varejo, que são os particulares. No segmento de materiais de construção, quase todas as mercadorias usadas nas grandes obras são geralmente adquiridas diretamente ao fabricante.

O empresário Ronald Gurgel, da rede de lojas Saci, (Construção, RN, 2005, p.28) observa que 2003 foi um ano péssimo para os negócios. "No ano passado, já comemoramos uma ligeira melhora, até porque pior que 2003 não dava para ser", (GURGEL, 2005, p.28) Gurgel acredita que o setor de pequenas obras deverá liberar, em 2005, parte de uma forte demanda que vinha sendo reprimida pelo aperto econômico. Ronald Gurgel tem uma visão "esperançosa" do mercado nesse ano. "Tanto é que estou esperando um aumento sensível do faturamento", (GURGEL, 2005, p.28) completa, sem detalhar números.

O empresariado, pelo visto, tem posições bem parecidas. Sérgio Lucena, que responde pelas lojas. Comjol, também acredita em uma melhora plena em 2005. "Estamos, inclusive, num processo de ampliação de nossa rede", (LUCENA, 2005, p.28). Ele também credita a movimentação no mercado local como reflexo do momento econômico melhor, mas tem uma postura menos otimista. "Confio em melhores negócios em 2005, mais por conta de nosso esforço pela captação de clientela do que pela melhora do mercado", (LUCENA, 2005, p.28)

Para o empresário Marcantoni Gadelha, diretor do Armazém Pará e presidente da Federação do Comércio do RN, as perspectivas para 2005 são melhores em função do esperado crescimento do PIB para 2005. além da ampliação da oferta de crédito para a população de baixa renda, que tem o material de construção como necessidades básicas. Vale destacar também que a melhoria das habitações, seja a própria reforma ou a decoração, tem se tornado uma prioridade dos brasileiros, em substituição ao eletrodoméstico ou ao automóvel.

Ele lembra que, até setembro, houve uma evolução de 5,29% nas vendas do setor na região da Grande Natal, na comparação com o mesmo período de 2003. O motivo principal é justamente o fato de que este ano é um ano de retomada do crescimento econômico, sentimento que se refletiu em praticamente todos os setores do comércio varejista. Basta dizer que, no geral crescemos 10,46% nos nove primeiros meses do ano em relação a igual período de 2003. No entanto as perspectivas para 2005 serão boas.

2.11 RECURSOS INTERNACIONAIS INVESTIDOS EM NATAL/RN

Segundo o artigo escrito por Abreu, (Construção, RN, 2005, p.06) o ano de 2004 foi significativo para o mercado de imóveis no Rio Grande do Norte. Não só pelo crescimento da economia, mas pela presença cada vez maior de investidores estrangeiros. Na comparação com 2003, o ano de 2004 poder se considerado "morno". Para 2005, as perspectivas são as melhores possíveis.

Na opinião de empresários locais, o preço do metro quadrado na praia de Ponta Negra aumentou substancialmente nos últimos dois anos por conta dos investidores estrangeiros. O preço hoje chega perto dos R\$ 3 mil o metro quadrado, e com tendência de alta.

Segundo o empresário Ricardo Abreu, da Abreu Imóveis, o mercado potiguar continua sendo cobiçado pelos turistas e empreendedores estrangeiros, principalmente a orla marítima. Ele considerou 2004 um ano muito bom para o mercado, destacando que os investidores estrangeiros representaram 50% dos negócios.

A imobiliária bateu recorde de comercialização de imóveis para estrangeiros e foi levada a abrir uma filial, no Praia Shopping, exclusivamente para atender esses investidores.

Para Ricardo Abreu, ainda restam muitos problemas no país para o segmento imobiliário avançar. Ele destacou a burocracia, citando como exemplo o caso Lagoinha, em discussão na Justiça, embora a construtora tenha em mãos todas as aprovações dos órgãos oficiais. Outro problema é a taxa de juros elevada para o financiamento imobiliário.

2.12 PERSPECTIVAS DE CRESCIMENTO PARA CONSTRUÇÃO NO RN DEMONSTRA UMA CURVA ASCENDENTE

A construção civil do Rio Grande do Norte teve um desempenho quase duas vezes melhor que a média nacional, durante o período de janeiro a outubro de 2004, na geração de emprego. Nesse tempo, o número de postos na construção local cresceu de

trabalho 19,87% em comparação ao mesmo período em 2003. A média nacional ficou em 9,15%.

As informações são do Sinduscon/RN. De acordo com o órgão, a oferta no Rio Grande do Norte foi mais intensa durante os primeiros cinco meses do ano, já que entre junho e setembro a geração de empregos na construção civil do Estado ficou abaixo da média nacional. Todavia, o fôlego parece ter sido retomado em outubro.

O sindicato mantém convênio com o Ministério do Trabalho pelos volumes de demissões e admissões que são verificados mensalmente. Verificou-se que o melhor mês foi maio, quando o número de admitidos cresceu 5% em relação ao mesmo mês em 2003. O desempenho mais fraco de 2004 foi o de junho: 0,5% menos contratações que um ano antes.

Entre janeiro e outubro de 2004, 15.027 trabalhadores foram admitidos e 11.679 foram demitidos no Estado. Isso resultou num saldo em 3.348 admissões. Os números são bastante positivos se confrontados com os resultados obtidos em 2003, quando o mercado de empregos na construção potiguar encolheu 8%.

O presidente do Sinduscon/RN, Sílvio Bezerra, credita o crescimento na geração de empregos tanto à recuperação da economia como um todo e, mais especificamente, ao aumento do número de obras públicas. Esse último fator vem, aliás, provocando otimismo por parte dos construtores também com relação ao faturamento em 2005, ano em que o setor acredita que haverá ainda mais serviços públicos a fazer.

Com relação ao crescimento do setor privado em 2004, Sílvio Bezerra explica que a expectativa era de encerrar com R\$ 100 milhões gerados através de novos lançamentos imobiliários. Terminado o ano, os construtores alcançaram R\$ 140 milhões.

Os números foram revelados pelo presidente da instituição, Jorge Mattoso, que aponta em 2005 como "o ano de ouro para a construção civil".

O presidente da Caixa aponta, no entanto, que a absorção dos financiamentos deste ano será maior e, por isso, a direção do banco decidiu aumentar o montante que será posto à disposição.

2.13 EM RELAÇÃO AO RESTANTE DO BRASIL O VOLUME DE FINANCIAMENTO DA CAIXA ECONÔMICA NO RN É BAIXO

O artigo escrito na primeira página a revista leva a crer que talvez por inaptidão profissional dos políticos do RN, incapazes de prover recursos e ações para o estado em relação aos demais membros da federação, o fato é que o balanço dos financiamentos da Caixa Econômica Federal no Rio Grande do Norte em 2004 revel um resultado muito aquém do esperado. Segundo a própria superintendência CEF/RN, foram pouquíssimas unidades habitacionais financiadas e nenhum Programa de Arrendamento Residencial PAR. Os empresários da construção civil desconhecem as razões da ausência da instituição e de outros bancos no setor habitacional potiguar.

A Caixa Econômica Federal realizou em 2004 algumas aplicações em habitação, como 76 unidades com recursos próprios, da ordem de R\$ 3.682.663,41. Com recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) foram apenas 10 unidades, somando R\$ 619.352,82. Com recursos do FGTS, 1.380 unidades, num total de R\$ 20.181.725,38. Já no Programa de Subsídio à Habitação foram 2.366 unidades, atingindo os R\$ 17.096.837,14.

Segundo os empresários, a Caixa teria destinado R\$ 18 milhões no orçamento de 2004 para aplicação no PAR, mas não aplicou nenhum centavo. Há distorções para se construir os blocos de apartamentos, de acordo com os bairros. Os empresários potiguares defendem a implantação aqui do IVV – Índice de Velocidade de Vendas, como já existe em outros estados. O IVV prioriza por bairro e por tipo de apartamento.

A Caixa Econômica Federal deve destinar cerca de R\$ 11 bilhões para financiamentos habitacionais nesse ano, e outros R\$ 4 bilhões para as áreas de saneamento e infra-estrutura. Os números foram revelados pelo presidente da Instituição, Jorge Mattoso, que aposta em 2005 como “o ano de ouro para a construção civil”.

O presidente da Caixa acredita, no entanto, que a absorção dos financiamentos neste ano será maior e, por isso, a direção do banco decidiu aumentar o montante que será posto à disposição.

(CALADO, 2005, p.28)

Somados os recursos da Caixa aos que a iniciativa privada pretende colocar à disposição em 2005, estarão disponíveis no mercado cerca de R\$ 12 bilhões para o financiamento da casa própria, o que permitirá, na avaliação de Jorge Mattoso, mudanças na dinâmica dos financiamentos imobiliários.

2.14 O CRESCIMENTO DA CARÊNCIA HABITACIONAL NO RN E EM TODO O BRASIL

O artigo da pág 08, explica que o déficit de moradias só pode ser combatido a partir de um amplo programa de construção e que também o governo federal quer extinguir o déficit habitacional do país, estimado em 7 milhões de moradias, num prazo de 20 anos. O anúncio foi feito durante o 6º Congresso Brasileiro de Cooperativas Habitacionais, que ocorreu no Hotel Pestana, em Natal, no final do ano passado. De acordo com os números do Ministério das Cidades, cerca de 83% desse déficit se concentra em famílias com rendimentos médios mensais de R\$ 780, daí a prioridade do Governo, de início, se concentrar na população de baixa renda.

A Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) apresentou recentemente em Brasília um estudo estimando em torno de R\$ 12 bilhões por ano os investimentos a serem feitos no setor de habitações do país, para que o prazo de 20 anos seja cumprido, aumentando em mais 300% o número de habitações. Algumas cooperativas sugerem a ampliação da participação das verbas do FGTS, FAT e outros fundos para o financiamento dessas moradias.

No Rio Grande do Norte, o problema também é crítico. Segundo o último levantamento do Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas (Ipea), o RN possui um déficit de mais de 107 mil moradias, o que lhe garante a segunda pior colocação entre os Estados do país. No entanto, além da resolução do problema da falta de moradia, o evento também discutiu a qualidade das construções e parcerias entre construtoras e cooperativas habitacionais. "Quem não tiver qualidade no mercado atual, não sobreviverá por muito tempo", afirmou o presidente da Confederação Brasileira de Cooperativas Habitacionais (Confab), (CALADO, 2005, p.28)

Durante o congresso, que reuniu mais de 500 especialistas de todo o Brasil, Calado aproveitou para cobrar a criação de uma Agência Nacional de Habitação, que tenha autonomia e poderes para administrar recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), além de previsões foi citado na carta de Natal, elaborada em 2001 e entregue ao Presidente Lula antes mesmo dele ser eleito”, (CALADO, 2005, p.28) Tudo isto denota perspectivas de crescimento de mercado neste segmento.

2.15 PROPOSTA DE REFORMA PARA CRESCIMENTO EM 2005

Segundo o artigo escrito na revista premio Pini 2004. (Píni, 2004, p.12), Explica que o bom momento da economia brasileira e a aprovação de leis benéficas ao setor estão mudando os rumos do desempenho da construção civil. Depois de três anos de retração, começam a aparecer sinais de uma retomada de atividade. Até o final do ano, o setor deve crescer 4 a 4,5% e entrar em 2005 com boas perspectivas, quando outras medidas serão colocadas em prática.

“Vários fatores contribuíram para melhorar o desempenho do setor em 2004 (SIMÃO, 2004,p.12), diz o presidente da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil), Paulo Safady Simão. Os juros recuaram e o mercado imobiliário reagiu, o que facilitou muito o andamento dos negócios.” (SIMÃO, 2004, p.12)

Para o presidente da CBIC, a recuperação não se restringiu a nichos específicos de mercado, mas se expandiu a praticamente todos os segmentos da construção. “Muitas empresas ampliaram fábricas ou estão preparando novas plantas”, (SIMÃO, 2004, p.12).

O artigo da revista comenta que os avanços na legislação são apontados pelos empresários como outros fatores que contribuíram para o setor ganhar confiança. A media mais importante foi a aprovação da lei 10.931, que entre outras definiu as regras do patrimônio de afetação. “A construtora não pode mais utilizar recursos do empreendimento em caso de problemas de falta de liquidez”, (KLUMB, 2004, p.12),

presidente da SFI (Serviços Financeiros Imobiliários). "A medida garante que o efeito Encol não se repita." (KLUMB, 2004, p.12)

Outra importante medida que terá impacto em 2005 refere-se ao montante de recursos que deve chegar ao mercado. O Conselho Monetário Nacional ampliou de R\$ 3 bilhões para R\$ 12 bilhões os recursos da Caixa Econômica Federal para o segmento imobiliário.

Com o terreno preparado neste ano, os analistas arriscam previsões de um crescimento maior para 2005. "Se os empregos surgirem como se espera e a renda da população melhorar, o comportamento do setor poderá até surpreender"(ROMANO, 2004, p.12), acredita Amaryllis Romano, consultora da Tendência para as áreas de construção e agro negócios. Ela estima uma taxa Selic para o próximo ano de 15%.

A revista Pini explica que para o desenvolvimento da economia como um todo acontecer, é preciso ocorrer definições na infra-estrutura.

Porque se por uma lado houve avanços na área de habitação, o presidente da CBIC lembra que os setores de infra-estrutura ainda penam com a falta de investimentos. "Esperamos que o Governo Federal direcione os recursos da CID (Contribuição de Intervenção do Domínio Econômico) para a infra-estrutura. O Orçamento da União também precisa aumentar os recursos. Neste ano, em vez de injetar R\$ 12 bilhões inicialmente previstos, o Governo liberou apenas R\$ 3 bilhões para a infra-estrutura", (SIMÃO, 2004, p14)

Por causa da contínua estagnação na área de infra-estrutura, alguns segmentos padeceram em 2004. "O País está com superávit nas exportações, mas não tem logística para escoar a safra", (SANTOS, 2004, p.15), presidente do Sinicon (Sindicato Nacional da Indústria da Construção).

O presidente do Sinicon reconhece, no entanto, que alguns projetos na área de transportes podem mudar este cenário. "A Transnordestina terá investimentos entre R\$ 1,2 bilhão e R\$ 1,5 bilhão. Há também o projeto de uma ferrovia da Vale do Rio Doce na Serra do Tigre, Minas Gerais, que deve consumir mais de R\$ 300 milhões", (SANTOS, 2004, p.16).

Todas estas declarações explicam que tudo isto será interligado. Cada setor da economia interfere no outro no momento em que estão interagindo.

De uma maneira geral as perspectivas de crescimento em 2005 são boas, assim sugere o artigo.

2.16 AS PERSPECTIVAS DE CRESCIMENTO NO RITMO DA CONSTRUÇÃO DEVERÁ SER MAIOR EM 2005

O artigo da revista explica na pagina dez, que o governo promete 20 bilhões de reais para a casa própria em 2005.

Também no mesmo artigo, é explicado que pela primeira vez em muitos anos, deverá sobrar recursos para a comprada casa própria pela classe média. As instituições financeiras e o setor da construção civil já discutem medidas para incentivar a procura por financiamento. Até 2003, a Caixa Econômica Federal detinha sozinha cerca de 90% dos financiamentos concedidos no País. Mas, até agora, só conseguiu aplicar 70% dos recursos que tem disponíveis. E para 2005 os créditos prometem ser ainda mais abundantes. O orçamento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) deve saltar de R\$ 7,5 bilhões para R\$ 10 bilhões, com os bancos privados dispendo de mais R\$ 12 bilhões para aplicar no setor.

O problema dos bancos é que as pessoas não têm renda. "Embora em recuperação, a renda dos trabalhadores hoje ainda se encontra abaixo dos níveis apurados em 1995", explica o professor José Márcio Camargo, um especialista do mercado de trabalho. O presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – Abecip, Décio Tenerello, e o presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil (CBICC), Paulo Safady Simão, concordam, mas também apontam os juros altos e o limite de financiamento em média de 60% do valor do imóvel como inibidores da demanda.

O próprio presidente da Caixa Econômica Federal, Jorge Mattoso, admite que para deslanchar o mercado imobiliário é preciso, além de recursos, renda, taxas de juros e produtos compatíveis. "Não temos dinheiro sobrando. Os recursos estão entrando num mercado ainda deprimido, que tem muito espaço para crescer." (MATOSO, 2004, p.10). De acordo com Mattoso, só agora o País entrou na rota do

crescimento e é normal que a oferta de produtos, no caso dinheiro para financiamento nos bancos, venha primeiro que a demanda.

O presidente da CBICC critica os bancos. Simão disse que o sistema financeiro tem por tradição concentrar os financiamentos numa faixa a partir de R\$ 70 mil, o que é muito elevado para grande parte da população. "Precisamos baixar isso para algo em torno de R\$ 40 mil". (MATOSO, 2004, p.10). O presidente da Abecip admite a concentração do financiamento nas famílias que ganham acima de oito salários mínimos e a solução, segundo ele, é o crescimento econômico. "Temos de continuar crescendo para aumentar a renda dos trabalhadores e eles passarem, com isso, a reunir condições de assumir um financiamento", (TENERELLO, 2004 p.11). De acordo com ele, uma parcela considerável da população, que ganha até cinco salários mínimos, não tem acesso ao financiamento bancário para a compra da casa própria.

É nesse contingente, segundo o governo, que está concentrado 93% do déficit habitacional estimado em 7,2 milhões de moradias. Para casa faixa, segundo Tenerello, o mercado não resolve porque existe um déficit de renda para obter o financiamento. "Para essa faixa o governo tem de complementar a falta de capacidade de pagamento com subsídio ou com recursos a fundo perdido." (TENERELLO, 2004 p.11). Pelos dados da Abecip, o setor privado já está aplicando mais em crédito habitacional. No período de janeiro a outubro deste ano, o número de unidades financiadas saltou 52% em relação ao mesmo período do ano passado, com o volume de recursos crescendo 34%. Nos primeiros 10 meses de 2003, foram financiados no País, com recursos da caderneta de poupança, 28.173 unidades a um custo de R\$ 1,6 bilhão. No mesmo período deste ano o número de unidades financiadas alcançou 42.573, com recursos envolvidos da ordem de R\$ 2,2 bilhões.

2.17 SUGESTÕES DE ATITUDES E PERSPECTIVAS NA POLÍTICA ESTRATÉGICA DO PAÍS

A diretora de redação da Revista Potência, Beth Bride (Potência, 2005, p.06) explica de uma maneira geral em seu artigo que após o período de abertura de

mercado e livre concorrência, o Brasil está diante de uma Política Industrial consistente e não protecionista. Para alguns, mais céticos, o momento seria um retrocesso. Estes acreditam que é prerrogativa única das empresas a decisão de onde e como investir. Na era de liberalização da economia e da redução do papel do Estado, a quem caberia apenas "regular" e fiscalizar a dinâmica do mercado, competia às empresas a tarefa de promover o desenvolvimento tecnológico. Foi neste cenário que o Brasil viveu até aqui.

A adoção de medidas que estimulem o setor produtivo nacional, desde que não incluam em seu escopo subsídios que inibam a competitividade, nem o protecionismo a ponto de impedir a concorrência, é mais do que necessário no País. É, sim, uma das questões prioritárias da Nação no momento.

Aos poucos, as preocupações macroeconômicas vão dando lugar a uma nova discussão calcada no desenvolvimento da indústria nacional, de forma consistente e competitiva. E esta política industrial, se bem conduzida, poderá ser um fator de fortalecimento da macroeconomia. A final, a manutenção do superávit comercial, superior aos U\$ 20 bilhões ao ano, soma pontos importantíssimos para a condução da política macroeconômica.

Estamos diante de uma nova cultura. Até mesmo para o Governo e para as principais indústrias instaladas no País tudo é muito recente. Afinal, durante décadas o relacionamento entre setor produtivo e Estado esteve alicerçado apenas na concessão de favores e proteções. É natural que num primeiro momento as empresas demonstrem um pensamento retrógrado de buscar facilidades ou de repudiar as novidades. Mas se o Governo mostrar eficiência, esses sintomas facilmente desaparecerão.

Todos, governo e sociedade, precisam vencer o medo e apostar no investimento. O Brasil precisa, urgentemente, construir uma moderna política industrial e tecnológica, tendo como base o conhecimento e a inovação, para atuar como indutora do desenvolvimento econômico. A política industrial assume um papel estratégico à medida que permite a coordenação dos agentes produtivos que precisam tomar decisões cruciais como investir e/ou inovar em um ambiente permeado de incertezas quanto aos resultados futuros de suas decisões.

O sucesso desta política industrial contribuirá também para o fortalecimento das pequenas e médias empresas, para o aumento da oferta de trabalho e para a maior

estabilidade da economia nacional. Deverá, ainda, ser um incubador de administradores competentes, capazes de gerenciar, proteger e vender os resultados das inovações alcançadas. Em outras palavras, estará sendo construído um "ecossistema" propício à inovação cuja criação e coordenação transcende a capacidade da empresa individual.

2.18 O PESSIMO DESEMPENHO DO ANO DE 2005 NA CONSTRUÇÃO CIVIL BRASILEIRA

Robusti, presidente do SINDUSCON-SP e vice da CEBIC, afirmou que "a persistência na alta dos juros e a crise política adiaram investimentos". (Píni, 2005, P.05). A crise também deixou o governo quase paralisado, postergando-se projetos relevantes. A isso se aliou o contingenciamento dos recursos do orçamento para a realização do exagerado superavit.

Esse quadro afetou a construção que somente cresceu 4,1% este ano no Brasil.

2.19 TENDÊNCIAS DE RETOMADA DE CRESCIMENTO

Segundo Chap, empresário e engenheiro civil afirma em artigo escrito que "o governo federal no próximo ano obrigará os bancos a voltarem a financiar a habitação com os recursos da poupança". (Píni, 2005, P.07). Informou também que a nova lei nº10.931/2004 será posta em prática e que a mesma resolverá questões que dificultavam o banco de financiar o mutuário de comprar na planta com medo de a empresa quebrar. Induzirá os bancos a competirem entre si.

Por ocasião do Proer afirma, em 1995, os bancos que adquiriram instituições falidas, detentoras de crédito imobiliário, assumiram uma dívida do tesouro com o extinto FCVS (Fundo de Compensação das Variações Salariais). Por isso, o governo autorizou que recursos da caderneta de poupança fossem utilizados.

Outras medidas necessárias serão também utilizadas como alienação fiduciária e o incontroverso, recursos necessários haja vista a demora do judiciário em resolver pendências como retomada de imóveis por inadimplência.

Afirmou também que um bom sinal foi que este ano os bancos procuraram a indústria imobiliária para discutir o crédito habitacional.

Explicou que a caixa econômica federal, gestora do FGTS, disponibilizará R\$10 Bilhões para serem aplicados em financiamentos para a baixa renda e saneamentos.

2.20 APLICAÇÕES DE RECURSOS DO GOVERNO DO ESTADO NA GRANDE NATAL

O governo do Estado este ano está construindo 8000 moradias em Natal o programa "Casa da Gente" prevê um investimento superior a R\$ 10 Milhões, distribuídos na construção de 680 novas casas populares.

Será destinado as estradas do litoral norte R\$ 7,8 Milhões e no litoral oriental R\$ 27 Milhões.

3.3 PLANO DE AMOSTRAGEM

A pesquisa foi realizada mediante amostra estratificada, cujo plano de amostragem foi limitado a entrevistas feitas e gravadas com dez (10) empresários representativos dos diversos segmentos que atuam no mercado da construção civil e imobiliário na grande Natal.

3 METODOLOGIA

3.1 PLANO OU DELINEAMENTO DA PESQUISA

A pesquisa é do tipo exploratória e descritiva, considerando tratar-se de estudo aplicado a realidades de mercado e com vistas a identificar e analisar fatores qualitativos que expliquem a situação e cenários favoráveis e desfavoráveis ao mercado.

O estudo foi desenvolvido por meio de pesquisa, com entrevistas pessoais obtidas através de perguntas diretas feitas aos empresários do setor da construção civil e da área do mercado de imóveis na grande Natal.

3.2 DEFINIÇÃO DA ÁREA OU POPULAÇÃO-ALVO DO ESTUDO

A área de estudo é constituída de todas as empresas que atuam no segmento da construção civil em Natal, formada por construtoras, empresas imobiliárias, produtoras e revendedoras de material de construção; bem como das classes representativas do referido setor da construção civil.

3.3 PLANO DE AMOSTRAGEM

A pesquisa foi realizada mediante amostra estratificada, cujo plano de amostragem foi limitado a entrevistas diretas e gravadas com dez (10) empresários representativos dos diversos segmentos que atuam no mercado da construção civil e imobiliário na grande Natal..

3.4 PLANO DE COLETA DE DADOS CONSTRUÇÃO CIVIL NA GRANDE NATAL

O procedimento metodológico utilizado para a coleta de dados, foi o de pesquisa de campo, para se obter diretamente as respostas dos entrevistados pessoalmente. Caracterizou-se também a pesquisa, por ser direta, devido à natureza das informações.

3.5 INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS

- a) Qual é a situação atual da construção civil na grande Natal?
- b) Os dados foram coletados com uso de gravador de microcassette, cujas perguntas foram as seguintes:
- c) Porque esses segmentos estão em crescimento?
- a) Qual é a situação atual da construção civil na grande Natal?
- b) Quais são os segmentos do setor da construção civil que estão em crescimento na grande Natal?
- c) Porque esses segmentos estão em crescimento?
- d) Quais são os maiores obstáculos que entravam este crescimento?
- e) Quais são os segmentos da construção civil que estão em retração na Grande Natal?
- f) Porque esses segmentos estão em retração?
- g) Quais são as perspectivas do setor da construção civil na Grande Natal?
- h) Para aonde está sendo dirigido geograficamente o fluxo de investimentos na construção civil na grande Natal?
- i) Quem são os futuros investidores na construção civil na grande Natal e qual a origem deste capital?
- j) Tem conhecimento de algum tipo de financiamento novo, que está para ser implantado ou algum incentivo por parte do governo?

Todos os empresários e dirigentes de empresas afirmam que a situação da construção civil na grande Natal é favorável, pois existe um clima de franco desenvolvimento, com expansão, aquecimento e que tem crescido de forma considerável de cinco anos para cá. Este quadro favorável do setor é decorrente,

4 ANÁLISE DO MERCADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA GRANDE NATAL

O presente estudo foi desenvolvido mediante pesquisa direta realizada junto a dirigentes de classes, construtores e empresários da área imobiliária e do setor da construção civil. A pesquisa ocorreu com a formulação das seguintes perguntas abertas e realizadas diretamente junto aos referidos empresários:

- a) Qual é a situação atual da construção civil na grande Natal?
- b) Quais são os segmentos do setor da construção civil que estão em crescimento na grande Natal?
- c) Porque esses segmentos estão em crescimento?
- d) Quais são os maiores obstáculos que entravam este crescimento?
- e) Quais são os segmentos da construção civil que estão em retração na Grande Natal?
- f) Porque esses segmentos estão em retração?
- g) Quais são as perspectivas do setor da construção civil na Grande Natal?
- h) Para aonde está sendo dirigido geograficamente o fluxo de investimentos na construção civil na grande Natal?
- i) Quem são os futuros investidores na construção civil na grande Natal e qual a origem deste capital?
- j) Tem conhecimento de algum tipo de financiamento novo, que está para ser implantado ou algum incentivo por parte do governo?

4.1 SITUAÇÃO ATUAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA GRANDE NATAL.

Todos os empresários e dirigentes de classes afirmam que a situação da construção civil na grande Natal é favorável, pois existe um clima de franco desenvolvimento, com expansão, aquecimento e que tem crescido de forma considerável de cinco anos para cá. Este quadro favorável do setor é decorrente,

segundo os referidos empresários, do crescimento das construções de prédios e edifícios particulares e demandados pelas classes A e B da sociedade.

A pesquisa revela que, na visão dos entrevistados, a tendência do setor é de expansão, considerando que a cidade está em crescimento e impulsionada pelo turismo, principalmente com a entrada de estrangeiros e de outras construtoras de outros estados; e novos empreendedores de outros ramos que estão investindo no segmento da construção civil.

O atual presidente do sinduscon-RN, afirma que por outro lado ocorreu uma desvalorização do dólar e do euro, em torno de 40%; portanto isto ocasionou, na prática, uma inflação cambial, em dólares e em euros, para os investidores internacionais. Este investidor, segundo o representante de classe, não está acostumado com este fenômeno econômico; portanto está ocorrendo uma baixa nos novos investimentos. Um bom exemplo que configura a referida inflação cambial, é dado pela taxa de condomínio de um chalé, no caso em média se trata de 300 euros por mês; mas no momento em que se converte este valor para reais o mesmo representa 420 euros.

A população do mercado imobiliário está a entrar de novos investidores e empreendedores de outros ramos, segundo o presidente do sinduscon-RN.

Outro fator de destaque pelos empresários, ocorre com a especulação imobiliária nas áreas que se valorizam a cada dia, e dos imóveis comprados na planta, que são vendidos a posteriori, pelo triplo do preço após o término de sua construção.

Existem também as perspectivas positivas que impulsionam o mercado, como a promessa de redução dos juros no próximo semestre, a deflação do IGP-M, e garantia da estabilidade da moeda nacional, a estabilidade política, etc. A oferta de terrenos baratos nas praias de Natal, em relação a terrenos em outras praias de outros países, e nossa mão-de-obra, que é barata e fácil de ser treinada, constituem fatores positivos do setor em Natal.

4.2 SEGMENTOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL QUE ESTÃO EM CRESCIMENTO

Os empresários do setor da construção civil e que foram entrevistados, relataram que o perfil de construção tem as seguintes características: a verticalização dos edifícios residenciais, de Petrópolis e Tirol, estão sendo construídos com alto e médio padrão; a zona sul tem como características a construção de flats, sendo que a cada quatro unidades, três são vendidas a estrangeiros; pousadas e hotéis em praias estão sendo construídos com recursos de estrangeiros; os empresários locais e de outros estados constroem condomínios fechados horizontais de luxo.

Os entrevistados afirmam que neste ano, e no primeiro semestre do próximo ano, excepcionalmente por causa da época que antecede as eleições municipais e estaduais, as obras públicas estão aquecidas. Existe o interesse de inaugurar estas obras em tempo hábil. Afirmam também que é crescente o número de favelas, já que o governo não consegue atender esta necessidade.

Com a existência de demanda e a existência de capital, é inevitável o crescimento, afirmam. O turismo é quem está estimulando e causando tudo isto; o capital europeu, principalmente, é quem sustenta uma boa parte dos novos investimentos nas praias, segundo eles.

A população do mercado imobiliário atrai a entrada de novos investidores e empreendedores de outros ramos, segundo o presidente do sinduscon-RN.

Outro fator de destaque pelos empresários, ocorre com a especulação imobiliária nas áreas que se valorizam a cada dia; e dos imóveis comprados na planta, que são vendidos *a posteriori*, pelo triplo do preço após o término de sua construção.

Existem também as perspectivas positivas que impulsionam o mercado, como a promessa da retração dos juros no próximo semestre, a deflação do IGP-M, a garantia da estabilidade da moeda nacional, a estabilidade política, etc. A oferta de terrenos baratos nas praias de Natal, em relação a terrenos em outras praias de outros países; a nossa mão-de-obra, que é barata e fácil de ser treinada, constituem fatores positivos do setor em Natal.

Boa infra-estrutura para o turismo, atrai a construção civil nos novos investimentos; bom aeroporto, o diferencial competitivo em relação as outras cidades do Brasil por ser logisticamente bem localizada e geograficamente privilegiada pela sua proximidade da Europa; por exemplo, gasta-se apenas seis horas de voo de Lisboa até Natal; não é a toa que semanalmente da Europa para Natal ocorram vinte e três voos charter.

Natal é também privilegiada, pelo fato de ter sol o ano todo; e suas águas quentes e rasas, o que foi muito bem explorado pelo marketing internacional nos Congressos e Feiras fora do País. Toda a costa do litoral norte já está vendida aos estrangeiros; as grandes áreas até Touros (Benvenuto, arquiteto da Construtora Montana), construção de grandes Resorts de alto luxo.

Outro fato citado nas entrevistas é que a garantia histórica da não ocorrência de acidentes naturais é um forte apelo; assim como a ausência de terrorismo, é outro ponto forte, excelente diferencial competitivo para se construir em Natal. Benvenuto (Construtora Montana) afirmou que os acidentes naturais ocorridos este ano nos países concorrentes e que abastecem este mercado, influenciaram ao máximo para a migração dos investimentos em Natal. Citou exemplos que ocorreram na América Central, Golfo do México, Caribe, Sul do EUA (Miami, também New Orleans) como furacões, Katrina, etc.

Na Ásia, em Bali, maremotos, Tsunamis, causando o medo de ir para lá; sem contar a destruição de toda a infra estrutura e de todos os investimentos realizados com capital externo. Na Costa Africana, o medo da AIDS, guerrilhas, instabilidade política e o terrorismo, que também existem lá. O mar vermelho comprometeu o seu turismo e respectivos investimentos; assim como quase toda a Europa, por causa do terrorismo gerado pelo reflexo da instabilidade da paz entre Israel e a Palestina, causando o medo.

Banvenuto afirma que tudo isso desencadeou um processo de conhecimento e investimento em Natal (barato em relação a outros países); e comprometimento com Natal; a cidade tornou-se novidade lá fora; fácil de vender Natal no exterior, conclui o entrevistado.

4.3 FATORES DESFAVORÁVEIS AO CRESCIMENTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Os entrevistados citaram alguns entraves que atrapalham o mercado da construção civil na grande Natal:

- Burocracia excessiva;
- As leis e os processos internos de tramitação nas prefeituras de Natal e Parnamirim;
- Morosidade para aprovar os projetos, pelo corpo técnico que compõe a SEMURB, variando de 180 a 210 dias; o tempo é um custo alto, além disto favorece uma enorme demanda reprimida de projetos;
- Artifícios criados pelos próprios funcionários e que dificultam a tramitação;
- Exigências de relatórios desnecessários, feitas por funcionários, para a liberação de alvarás e certidões;
- Criações de taxas bitributadas, de forma inconstitucional; e antecipação de ISS e ITBI, dentre outras que surgem repentinamente, pela prefeitura de Parnamirim, e intimidam as iniciativas empreendedoras;
- O alto custo de tributação imobiliária, decorrente da excessiva valorização dos imóveis, realizada pelas prefeituras, tornando-os superior ao valor real do mercado;
- Altas taxas de juros;
- Política do governo federal, em se reter os recursos financeiros destinados a financiamentos, para que se mantenha o lastro e se apresente um superávit fiscal. Com isto, o governo não financia as obras; declara na imprensa que está financiando e, na prática, dificulta com a burocracia; não financia e anuncia depois as mesmas casas.
- O empresário é quem banca o seu próprio financiamento e de suas obras aos terceiros; com isto diminui os seus recursos e que seriam investidos em novas obras;
- Os empresários do ramo afirmam que a concorrência informal é desleal. As construções clandestinas constituem 80% do total. Não têm recuo; não

obedecem ao plano diretor; não participam do planejamento da infra-estrutura da cidade; não têm escritura; não pagam impostos e atuam na informalidade. Os entrevistados declaram que tudo isto ocorre por culpa da própria prefeitura, que é morosa, cara e não resolve esta situação;

- Excessos na aplicação da legislação do meio ambiente.

Além destes obstáculos que entravam o crescimento, existem setores em retração, como o mercado de investidores europeus, apenas momentaneamente por causa do câmbio, segundo Silvio Bezerra.

Todos falaram que os conjuntos habitacionais estão em retração; houve redução na construção de casas populares, casas para a classe média e, principalmente, da infra-estrutura de saneamento. Para se ter idéia, apenas 30% da cidade é saneada.

Afirmam os entrevistados que a somatória destas adversidades, como desvalorização do euro em 40%, burocracia e morosidade da prefeitura, o interesse do governo em não aplicar os recursos que existe em caixa nos financiamentos às casas populares. A Caixa Econômica do RN, no ano de 2004, devolveu dinheiro (fonte: Benvenuto da Construtora Montana). Somando também com os juros altos, que é o maior vilão de todos (Alexandre, Procuradoria de Imóveis) que intimidam os investimento e os financiamentos. Todos esses fatores somados atrapalham e atrasam, e às vezes inviabilizam o setor. O juros altos favorecem a opção dos bancos emprestarem dinheiro no mercado financeiro, ao invés de aplicar no mercado imobiliário e financiamento da produção.

O governo não investe em saneamento, inclusive na época da campanha política, porque não é visto pela população.

O crescimento do setor, medido pelos valores registrados oficialmente no Sindicato da Construção Civil, vem apresentando indicadores que refletem a dinâmica do setor. Segundo Silvio Bezerra, o crescimento dos últimos cinco anos foi significativo. Em 2003, foi o pior ano da construção nos últimos dez anos; o total de empreendimentos registra pelo Sinduscon foi de R\$ 100.000.000,00. Em 2004, o mercado cresceu 40%, por causa da existência de uma demanda reprimida, com R\$ 140.000.000,00 de novos empreendimentos registrados no mercado imobiliário. Em

2005, pensava-se que iria dobrar este valor; no entanto, não por falta de mercado, e sim pelo excesso da burocracia na prefeitura, só ocorreu um crescimento de 7%, pois o Sinduscon registrou R\$150.000.000,00. Além de tudo isto, a prefeitura de Parnamirim (contida no mercado da "grande Natal") está cobrando antecipadamente o ISS e o ITBI, de forma ilegal (Silvio Bezerra).

4.4 CENÁRIOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA GRANDE NATAL.

A visão dos empresários entrevistados foi segmentada em três fases distintas, nas quais Natal sofrerá modificações no seu panorama da construção civil.

Primeiro, os empresários abordaram a situação a curto prazo; afirmaram que já existe atualmente uma constância na construção de prédios lançados regularmente em Natal; e que a tendência é de que se permaneçam estas construções verticais. A curto prazo, as obras públicas estarão em alta no próximo semestre, por causa da época das eleições; deverá melhorar por causa das perspectivas da redução do IGP-M; deflação de preços e dos juros em queda de 16%, 15%, 14%, cujas tendências são esperadas pelas empresas.

O novo plano diretor, em fase de elaboração, poderá ajudar ou dificultar o mercado; os empresários têm dúvidas sobre a condução do mesmo.

No médio prazo, com a tendência de redução de juros, os bancos não irão emprestar ao governo, pois não compensará à especulação financeira. Portanto aplicarão no mercado imobiliário, terá financiamento à vontade, crédito imobiliário barato, diz Silvio. A recuperação do câmbio e do investimento internacional, que trará riqueza de fora para fixar aqui. A ponte da redinha ativará novos bairros residenciais e ganharão este mercado em relação à zona sul, por causa de sua proximidade e dos preços, argumenta Sílvio Bezerra.

A longo prazo, o aeroporto internacional de cargas e passageiros de São Gonçalo do Amarante, ativará um novo mercado de "condomínio de galpões" (Sílvio Bezerra). Assim, também novas áreas comerciais, residenciais e hoteleiras, nas áreas de São Gonçalo e Macaíba. Deverão ocorrer loteamentos supervalorizados em Macaíba, por causa do trânsito que atravessará suas áreas, escoando cargas e

passageiros para o norte e o sul do país; o acesso será por Macaíba, obrigatoriamente será o melhor acesso às BRs 101 e 304.

Os empresários contam com a perspectiva de que 23 vôos charter que são semanais, vindos da Europa, passarem a ser diários. Novas rotas aéreas serão criadas e acrescidas ao exclusivo aeroporto, com capacidade de receber as modernas grandes aeronaves para 800 passageiros, único no Brasil (Benvenuto / Montana)

Será desencadeado um processo de vinda de novos investimentos e novas rendas para a economia como um todo; será mais importante para a economia e para a construção civil, a realização e o funcionamento do aeroporto. Os investimentos do aeroporto deverão agregar valores (Silvio Bezerra, presidente da Sindusson – RN) e com mais vantagens de não poluir, pulverizar e criar rendas indiretas; a riqueza fica aqui, traz riquezas de fora para dentro, gera empregos e criam novos negócios.

A pesquisa constata que a origem do capital destinado aos investimentos nas praias é europeu; o mercado americano é ainda pouco explorado pelo investidor americano, o que revela em nicho de mercado.

Novos empresários locais de outros ramos estão entrando na construção civil. O investidor internacional se divide em dois grupos: o pequeno, chamado de “formiguinha”, que compra unidades construídas; e o grande investidor, que constrói com recursos próprios e externos, inclusive mão-de-obra e capacidade instalada.

Construtoras de outros estados vizinhos estão entrando no mercado local; as perspectivas são de que virão muito mais.

A participação da prefeitura e do governo federal deverá limitar-se apenas as épocas de campanha política.

Existe uma tendência dos bancos financiarem construtoras e pequenas obras; algumas linhas de crédito do Banco do Brasil são mais baratas que de algumas construtoras. Atualmente existe pouca divulgação destas fontes de financiamento; e grande preconceito em fazer uso das mesmas (Silvio Bezerra). Em entrevista publicada na revista Pini (dezembro de 2005), o empresário e engenheiro Romeu Chap Chap afirma que “o governo federal no próximo ano obrigará os bancos a voltarem a financiar a habitação com os recursos da poupança”.

5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O presente estudo conclui que o mercado da construção civil está crescendo bastante; e que existem soluções para os problemas detectados: em primeiro lugar, a correção e redução da burocracia nas prefeituras dos municípios de Natal e entorno; em segundo lugar, a variação no câmbio, dificultando os novos investimentos internacionais; em terceiro, o financiamento do governo e dos bancos para as casas populares, conjuntos habitacionais e financiamento de obras de médio e grande porte das construtoras.

Recomenda-se, portanto, que se faça uma divulgação na grande mídia televisiva, em todo o Brasil, com uma campanha de esclarecimento à população, representada por uma figura pública de credibilidade; um repórter âncora de algum jornal importante de televisão brasileira, que, com esta atitude, explicasse que é mais barato um financiamento pelo Banco do Brasil, do que pelas construtoras. Deve-se quebrar este paradigma; este preconceito de temer o financiamento bancário. (Silvio Bezerra).

As conclusões da pesquisa confirmam a necessidade de elaborar o sistema de financiamento da casa própria popular, fazendo um benchmark com o sistema americano. Não se venderia, se alugaria; não seria a casa da pessoa, a casa seria do banco; com a inadimplência, a casa é ficará em poder do banco, porque é alugada. Porém, após 15 anos o inquilino pagando todo mês, parcelas fixas, após o término dos 15 anos, a casa é automaticamente do inquilino. (Benvenuto Montana).

A pesquisa constatou que o setor da construção civil é fortemente penalizado pela elevada e morosa carga burocrática realizada no processo de tramitação dos projetos de construção. Recomenda-se, portanto, para corrigir os problemas relacionados e dependentes da morosidade e burocracia da prefeitura, a adoção das seguintes propostas sugeridas pelos empresários entrevistados:

- Alteração e adequação da estrutura do corpo técnico da SEMURB que analisa os projetos. O corpo técnico da SEMURB é composto por 3 ou 4 funcionários que trabalham; e por 7 ou 6 que não trabalham. Este pessoal

é quem analisa todos os projetos de construção de Natal. Deve-se substituir os 6 ou 7 que não trabalham, por pessoas que trabalham;

- contratar mais arquitetos para trabalhar na SEMURB e, com isto, agilizar os projetos;
- melhorar as condições de trabalho, transferindo-se o setor de análise de projetos para o prédio do SEBRAE, porque lá existem outros setores afins e o ambiente é mais profissional;
- criar bonificações extras, por projetos analisados dentro dos prazos determinados;
- terceirizar o setor de análise de projetos, constituído por arquitetos concursados como analistas credenciados e responsáveis civilmente perante a lei. Existe uma enorme oferta de bons arquitetos no mercado;

A pesquisa constata que existe um nicho de mercado do nosso litoral a ser explorado pelo investidor americano. Deve-se investir em marketing nas feiras internacionais de turismo.

Um dos grandes desafios confirmados na pesquisa, refere-se ao desenvolvimento sustentável, com o equilíbrio da construção civil e meio ambiente.

Construção RN, janeiro 2005, p.28

CURVA ASCENDENTE NAS PERSPECTIVAS DO CRESCIMENTO PARA A Construção no RN, p. 28 À 30.

ESTADO PREVÊ APLICAÇÃO DE R\$ 10 MILHÕES EM NATAL. Construção/RN, Natal, ano2, nº11, p. 15 dezembro de 2005 / janeiro 2006.

IDENTIFICAÇÃO DE CADEIAS PRODUTIVAS DE INVESTIMENTOS NO BRASIL.

Livro do Banco do Nordeste, cadeia da construção, p.48.

INVESTIDORES INTERNACIONAIS INVESTEM EM NATAL / RN, Revista Construção RN, março 2005, p.08

INFORMALIDADE NO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL, Revista Prêmio Pini 2004, p.16

MOMENTO DE RETOMADA, Revista Prêmio Pini 2005, p.07

O IMPACTO DA NOVA COFINS NA CONSTRUÇÃO CIVIL. Construção e Mercado, nº 33, abril 2004, p.12

O RITMO DA CONSTR. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS *Revista Construção RN, março 2005, p.17*

A FUNÇÃO DO GOVERNO EM VIABILIZAR O ACESSO DA POPULAÇÃO AOS PRODUTOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL. Construbusiness, p.30

A REVENDA DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NO RN ESTÁ OTIMISTA COM AS PERSPECTIVAS E VENDAS NO VAREJO EM 2005. Revista Construção RN, março 2005. p.05

ATITUDES DO GOVERNO QUE AJUDAM O DESENVOLVIMENTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL E AS RESPECTIVAS DE CRESCIMENTO NO SETOR; CEF, site: www.caixa.gov.br, 2004

APLICAÇÕES DE RECURSOS DO GOVERNO DO ESTADO EM NATAL, GOVERNO DO RN INVESTE R\$ 118,9 MILHÕES EM 1.130KM DE ESTRADAS EM TODAS AS REGIÕES DO ESTADO. Construção RN, Natal, ano2, nº11, p. 16 – 18, dezembro. 2005/ janeiro 2006. Revista Construção RN, dezembro 2005.

A FUNÇÃO DO GOVERNO EM VIABILIZAR O ACESSO DA POPULAÇÃO AOS PRODUTOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL. CEF, site: www.caixa.gov.br, 2004

CARÊNCIA HABITACIONAL CRESCE NO RN E EM QUASE TODO O BRASIL. Revista Construção RN, janeiro 2005. p.28

CURVA ASCENDENTE NAS PERSPECTIVAS DO CRESCIMENTO PARA A Construção no RN. p. 28 À 30.

ESTADO PREVÊ APLICAÇÃO DE R\$ 10 MILHÕES EM NATAL. Construção/RN, Natal, ano2, nº11, p, 15 dezembro de 2005 / janeiro 2006.

IDENTIFICAÇÃO DE CADEIAS PRODUTIVAS DE INVESTIMENTOS NO BRASIL.

Livro do Banco do Nordeste, cadeia da construção, p.48.

INVESTIDORES INTERNACIONAIS INVESTEM EM NATAL / RN; Revista Construção RN, março 2005. p.06

INFORMALIDADE NO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL. Revista Prêmio Pini 2004. p.16

MOMENTO DE RETOMADA.. Revista Prêmio Pini 2005. p.07

O IMPACTO DA NOVA COFINS NA CONSTRUÇÃO CIVIL. Construção e Mercado, nº. 33, abril 2004, p.12

O RITMO DA CONSTRUÇÃO DEVERÁ SER MAIOR EM 2005. Revista Construção RN, março 2005. p.17

O BENEFÍCIO DO SIMPLES NA CONSTRUÇÃO CIVIL. Construção e Mercado, nº. 33, abril 2004. p.64

OS FINANCIAMENTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO ALAVANCAM A CONSTRUÇÃO CIVIL. Construbusiness, p.30

O GOVERNO DO ESTADO INVESTIRÁ 400 MILHÕES EM 2005; Revista Construção RN, março 2005. p.05

PERSPECTIVA E AUMENTO NA CONSTRUÇÃO CIVIL EM 2005 NO RN; Revista Construção RN, março 2005, p.04

PERSPECTIVA E SUGESTÕES DE ATITUDES NA POLÍTICA ESTRATÉGICA DO PAÍS. Potência, abril 2005. p.06

QUADRO 1, QUADRO 2, QUADRO 3, QUADRO 4. Construção e Mercado, nº. 33, abril 2004. p.64

REFORMA DE CRESCIMENTO EM 2005. Revista Prêmio Pini 2004.p.15

UM ANO PARA ESQUECER. Revista Prêmio Pini 2004. p.30

VOLUME DE FINANCIAMENTO DA CAIXA ECONÔMICA NO RN É BAIXO EM RELAÇÃO AO RESTANTE DO BRASIL. Revista Construção RN, fevereiro 2005. p.12

APÊNDICE

A ÍNTEGRA DAS ENTREVISTAS REALIZADAS COM EMPRESÁRIOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO GRANDE NATAL

RONALD GURGEL

Qual é a situação da construção civil na grande Natal?

Acho que a situação na construção civil é de franco desenvolvimento, está se construindo muito, muitos prédios principalmente e muitos edifícios particulares. O financiamento existente acho que é pequeno, a caixa econômica é muito encrascada e não funciona, mas os particulares estão construindo direto, é um lançamento em cima do outro, acho que NA GRANDE NATAL tomando de uma maneira geral é de franco progresso.

Porque esses seguimentos estão em retração?

Quais são os seguimentos do setor da construção que estão em crescimento na grande Natal?

É principalmente a construção de edifícios residenciais, de alto e médio padrão. Tem muita construção sendo lançada, e sendo vendida.

Porque esses seguimentos estão em crescimento?

Esses seguimentos crescem porque tem demanda, como há demanda aparece oferta. As construções são ágeis, rápidas e eficientes, se viram e oferecem os prédios.

Quais são os maiores obstáculos que entravam esse crescimento?

São exatamente a burocracia governamental, são os entraves burocráticos que tanto encarecem como dificultam a construção. Para você ter uma idéia 80% dos imóveis de Natal não são legalizados, 80% não tem nem escrituras, às vezes só o terreno e às vezes nem o terreno são legalizados, isso porque as exigências são tão grandes, às vezes a pessoa até pode pagar mas foge da complicação e constroi para legalizar depois e aí vai deixando, então o entrave burocrático é o maior impecílio da construção.

Quais são os seguimentos da construção civil que estão em retração na grande Natal?

Eu não sei dizem se tem algum, pois até o setor de favelas está crescendo muito, as construtoras estão construindo, são exatamente as que estão construindo prédios. Sim podemos dizer que o setor que atrofiou alguns anos, foi o setor de construções governamentais que o governo faz 3 anos que é só uma trapalhada e não sai do canto, tanto o governo federal, estadual e municipal.

Porque esses seguimentos estão em retração?

O governo se atrapalha na própria burocracia e é incompetente na administração da mesma e também muito ganancioso quando tem que fazer algum planejamento e tem que reter um pedaço para as campanhas futuras, é apopular bola. E aquilo engancha e o sujeito quer mais do que é possível e se não pagar não assina a fatura, é aquela agonia, mas principalmente o próprio governo se engancha.

Quais são as perspectivas do setor da construção civil na grande Natal?

É de aumento, cada vez mais crescer.

E para onde especificamente será dirigido o fluxo de investimentos na construção civil na região do grande Natal?

Geograficamente, está se dirigindo para Parnamirim, pois os entraves burocráticos são menores, porém a burocracia está aumentado, ou seja, o grau de exigência burocrática e possivelmente o fluxo de crescimento vá alcançar outras cidades menos votadas como São Gonçalo, Macaíba, Parnamirim já cresceu muito. São Gonçalo tem o aeroporto internacional de cargas, ali vai agregar muitas construções, galpões etc. Se o governo souber concluir as obras pode ser que se torne um negócio fabuloso.

Quem são os futuros investidores na construção civil em Natal? E qual a origem desse capital?

Tanto investem os nativos quanto os turistas estrangeiros, de origem desconhecida, pois o construtor não quer saber nem precisa saber se o dinheiro foi ganho honestamente ou não.

Tem conhecimento de algum tipo de financiamento novo ou que está por vir ou algum incentivo por parte do governo ou prefeitura?

Por parte do governo ou prefeitura não sei. Só sei que eles querem tomar o dinheiro de quem quer construir, mas a caixa econômica oferece sempre linhas de financiamento tanto para construção quanto para compra de imóveis usados. Mas quando chega na hora da escritura, isto é, quando 80% dos imóveis não são legalizados, a caixa não libera o dinheiro para essa compra, ou seja, o financiamento existe porém morre na burocracia. Mas se a pessoa chega querendo comprar um imóvel pequeno até R\$10.000,00, estando tudo legalizado e com o nome limpo consegue. Entretanto nos conjuntos habitacionais é difícil se encontrar imóveis com escritura.

IVAN CONSTRUTOR

Deve existir uma retração no setor de hotéis, pousadas e flats pois esses setores estão

Qual a situação atual do setor da construção civil na grande Natal?

Na cidade do Natal a retração no setor hoteleiro se dá em virtude da falta de

Está tendo uma pequena expansão, deu uma diminuída maior com a queda do Euro, pois está pegando muito mercado estrangeiro, principalmente em Ponta Negra que é um canteiro de obra deles, tirando Nova Parnamirim que é um ponto mais consolidado.

Parnamirim, porém hoje já está se tornando um pouco mais difícil.

No futuro a grande perspectiva de crescimento para Natal é mesmo o turismo. Hoje é

Quais são os seguimentos no setor da construção civil que estão em crescimento na grande Natal?

A área de imóveis da classe média alta, muitos com condomínios e apartamentos do tipo Flat (Ponta Negra), daqui para o próximo ano pelo menos uns 17,18 novos empreendimentos grandes vão aparecer.

Redinha é hoje o grande Boom; fala-se em desapropriar Mão Luiza mas é muito difícil

Quais são os maiores obstáculos que entravam esse crescimento?

Outro local é Colosso (alfaville), o fluxo de investimentos deve seguir para o litoral norte

Burocracia na prefeitura, é muito complicado se conseguir sizenças. Tudo precisa ter a assinatura de um secretário, às vezes dá outras não.

Falta de planejamento, por exemplo Ponta Negra agora está tudo parado pois teve um embargo por conta do saneamento.

Melhorou um pouco o financiamento pois a Caixa que é o principal financiador, principalmente para a classe média baixa e popular, tem bastante dinheiro disponível e menor burocracia.

é barato a terra, muitas áreas disponíveis, pois Natal se equipara em termos de preço à Fortaleza e Recife.

Quais são os segmentos que estão em retração no setor da construção civil em Natal?

Deve existir uma retração no setor de hotéis, pousadas e flats pois esses setores estão fugindo para as praias afastadas da cidade:Extremoz, Pipa, Baia Formosa.

Na cidade do Natal a retração no setor hoteleiro se dá em virtude da falta de investimento do governo na infraestrutura, bem como a burocracia. Por exemplo Parnamirim a licença sai em duas semanas, ao passo que em Natal demora 3 meses. Entretanto o ano passado era mais simples se conseguir a licença para construir em Parnamirim, porém hoje já está se tornando um pouco mais difícil.

No futuro a grande perspectiva de crescimento para Natal é mesmo o turismo. Hoje é muito mais difícil se comprar uma casa em Natal, porém o fluxo de dinheiro que entra é muito alto.

Para onde geograficamente está se dirigindo o curso de investimentos na construção civil na grande Natal?

Para onde geograficamente está se dirigindo o curso de investimentos na construção civil na grande Natal?

Outro local é Cotovelo(alfaville), o fluxo de investimentos deve seguir para o litoral norte pois o sul já está muito caro.

Quem são os futuros investidores, qual a origem desse capital?

Com certeza é investimento estrangeiro. A Capuche está procurando terrenos em João Pessoa que é mais barato e tem muitas áreas disponíveis, pois Natal se equipara em termos de preço à Fortaleza e Recife.

Qual seu conhecimento de algum tipo de investimento novo por parte do governo ou só a Caixa?

Com certeza é mais fácil pela Caixa, pois financiamento através de bancos particulares é muito pequeno e complicado de conseguir. Se bem que houve uma certa desburocratização em relação a isso, pois o governo lançou uma série de medidas nesse sentido, porém o Brasil é meio refém da Caixa Econômica.

Dr. Tier

Qual é a situação atual no setor da construção civil na grande Natal?

Como a minha área é prestação de serviço, isto é, manutenção reformas etc... Em se tratando do meu segmento a situação é de regular a bom e com tendência devido ao final de ano de melhorar mais um pouco, bem como está chegando a época de veraneio as pessoas saem de casa e fica melhor para se fazer alguma reforma. Em linhas gerais o mercado está bom.

Quais os setores que estão em crescimento?

O fato de eu ser prestador de serviço não tenho os dados estatísticos de dizer qual a tendência da construção civil. Eu acho que a demanda, principalmente em Ponta Negra, é muito grande, só que a falta de infra-estrutura paralizou a expedição de alvarás para esta área. Porém em outras áreas nota-se que os lançamentos estão um pouco menos acirrados como há 2, 3 anos atrás que talvez isso se deveu em função de aproveitamentos de projetos antigos aprovados por planos diretores anteriores que beneficiavam mais a área, isto é, em um terreno menor podia-se construir mais números de unidades. No entanto em virtude de se aproximarem as eleições as construções públicas tendem a crescer.

Quais são os maiores obstáculos que entravam o crescimento da construção civil em Natal? *Natal geograficamente falando?*

Entre os construtores a maior dificuldade é a morosidade em aprovar-se um projeto, apesar de existir uma boa vontade das pessoas responsáveis pelos órgãos públicos, mas pareço que existem leis que limitam o poder de decisão dessas pessoas. Por exemplo para se aprovar um empreendimento comercial é um calvário, inclusive existiu um caso de uma pessoa que era dona de um prédio que para reformá-lo precisava preencher todas as exigências do plano diretor, do plano de acessibilidade, resolveu alugar outro lugar e deixou o seu próprio prédio abandonado. Para se ter uma idéia o serviço que seria feito no prédio chegaria a R\$ 1.000.000,00, eles foram para um alugado e não precisariam investir tanto, porque não é deles, então esse fato atrapalha um pouco. E atrapalha no caso dos construtores, por exemplo chega uma pessoa e diz que quer 90 dias a construção e nós dizemos que não dá para entregar porque só para aprovar o projeto demora 90 dias.

Quem são os futuros investidores na construção civil na grande Natal, qual é a origem?
Quais são os segmentos da construção civil que estão em retração na grande Natal?

O setor da construção civil diz que as estradas e rodagens está inibido talvez porque esse setor lida com verbas públicas.

Quais são as perspectivas da construção civil NA GRANDE NATAL de hoje até 5 anos?

certo tempo porque mesmo os hotéis que são ditos privados tem recursos públicos
Se Natal como tem sido bem administrada nos últimos governo, eu acredito que vá predominar a parte de construção civil de prédios com capital estrangeiro e tem também o aeroporto de São Gonçalo. Os hotéis na costa do RN tem também incentivos financeiros governamentais. Então a questão é se o governo e os empresários souberem captar verbas a construção civil irá continuar no segmento de obras públicas e a construção de prédios.

Para onde especificamente será dirigido o fluxo de investimentos da construção civil na grande Natal geograficamente falando?

Tradicionalmente Natal tem recebido os maiores investimentos para a zona sul, e a zona norte sempre foi um tanto esquecida, porém em consequência do aeroporto e da ponte que liga a praia do forte à redinha eu acredito que a situação irá igualar-se em termos de investimentos. Eu ouvi falar que na praia do meio será construído um hospital e existem projetos para a construção de escolas por onde a ponte vai passar por cima. Além do mais a própria ponte que está ocupando uma área que é do exército tem que comprar tem que comprar aquela área e como o exército não pode receber dinheiro deve existir obras sociais para o exército e para a comunidade, mas simplesmente a construção da ponte já é um atrativo de investimentos futuros ao longo dessa avenida e vai ter a avenida que liga a ponte à BR 101, à Pipa, ou seja, pensam em fazer a litorânea desde Pipa interligando com a BR101.

Qual a situação atual no setor da construção civil na grande Natal?

Quem são os futuros investidores na construção civil na grande Natal, qual é a origem desse capital?

É difícil dizer, porque hoje tem uma boa parcela que é investimento estrangeiro, mas eu acredito que em relação a Natal esse capital tem uma certa representatividade mas em termos de Estado isso não representa muito, eu acredito mais no investimento público pois Natal e Estado dependem muito do investimento público isso vai continuar por um certo tempo porque mesmo os hotéis que são ditos privados tem recursos públicos através do BNDS, mas até o próprio terreno é dado pelo governo do Estado. Eu acredito que o RN irá depender muito de incentivos governamentais porque não só incentivos de empréstimos não, porque Natal tem muitos funcionários públicos, militares, INPS, INSS que remanejam as divisas para cá, porém depende muito do investimento de Petrobrás, por exemplo a região Oeste do Estado sem falar na Petrobrás é impossível.

Tem conhecimento de algum financiamento novo que está por vir por parte do governo, prefeitura ou só da caixa?

Incentivos de financiamento é da própria Caixa que financia, reforma, porém a burocracia é muito grande, por exemplo nos EUA eles emprestam o dinheiro e fiscalizam a obra para saber se o imóvel vale aquele valor e aí fica como hipoteca, se eu não pagar eles tomam o imóvel. E no Brasil não existe coisa desse tipo, a pessoa tem que ter um bem no valor do empréstimo que se não for pago eles hipotecam esse bem.

ZÉ DIBI construtor

Quais são os maiores obstáculos que entra em este crescimento?

Qual a situação atual no setor da construção civil na grande Natal?

O grande entrave é o governo, ou seja, as dificuldades que o governo cria para que a construção civil neste momento está aquecida, em algumas plataformas ou categorias, será especificamente a classe A, a classe B é a grande responsável pela movimentação geral que mantém o fluxo da economia rodando e infelizmente a classe C nesse momento contribui muito pouco por falta de incentivo do governo embora alguns projetos estejam em andamento, são insignificantes para representar um bom número na economia.

Quais são os segmentos no setor da construção civil que estão em crescimento?

Nós temos os grandes projetos na parte de hotelaria, condomínios fechados, em áreas nobres nas nossas praias, principalmente o centro da cidade que nesse momento passa por uma verticalização muito significativa, então são os segmentos que estão mais ativos.

Porque esses segmentos estão em crescimento?

Principalmente por conta do capital estrangeiro, hoje está invadindo a nossa economia, e isso é um ponto muito favorável para nós tanto do ponto de vista financeiro (transferência desse capital pra cá), como também a tecnologia que esse capital está trazendo, isso o dinheiro fomenta para os condomínios que é bom mas o povo da cidade vai ficar mais pobre, mas em compensação a circulação de dinheiro acaba fomentando também essa economia mesmo o povo sendo sacrificado por isso. Por exemplo, daqui a 30 anos terá as nossas praias completamente dominadas por capital estrangeiro e nós estaremos de fora desse mercado que é nosso, possivelmente será um Cancun da vida, ou seja, circula muito dinheiro mas o povo nativo acaba ficando de fora desse bolo. Nesse momento o povo nativo está satisfeito, vendendo seus imóveis por um preço até fora do mercado mas que a longo prazo é negativo.

Quais são os maiores obstáculos que entravam esse crescimento?

O grande entrave é o governo, ou seja, as dificuldades que o governo cria para que essa atividade possa fluir com rapidez. Então a lei que cria dificuldade para vender facilidade ainda é uma situação que perdura dentro da área governamental, isto é, o governo muitas vezes inviabiliza negócios porque dinheiro tem preço. Também a exigência da lei do plano diretor em favor dos deficientes visuais, que eu sou à favor, mas se o projeto fosse aprovado mais rapidamente, seria mais fácil.

Em relação ao meio ambiente, existe uma sociedade organizada que tenta impedir o avanço desordenado da construção civil pois o nosso ecossistema está sendo depredado.

Quais são as perspectivas de setor da construção civil na grande Natal?

Voltando à questão de entrada dos estrangeiros, se nós fossemos comparar o que existiu de 5 anos pra trás com o que tem de 5 anos até agora realmente a produção é significativa, é como se as obras civis estivessem paradas e só a partir de 5 anos pra cá elas tivessem tido uma fomentação. Obviamente que se compararmos hoje com a

Quais são os segmentos do setor da construção civil na grande Natal que estão em retração?

Se nada, nós estamos até bem com a curva ascendente porque o que agente tinha de 5 anos para trás seria os grandes conjuntos que foram feitos aqui em Natal por parte do governo e hoje isso já não é tão representativo, mas isso também foi muito

Hoje nós temos principalmente a questão da infra-estrutura, hoje obras de grande vulto, embora tenhamos uma obra significativa da ponte Natal - Redinha, porém é única. Temos o trevo de Pamamirim com a duplicação da BR, mas do ponto de vista da envergadura do investimento é muito pequeno então esse seria o segmento da construção mais prejudicado. Fora essas duas obras não tem nenhuma outra que se possa dizer que está empregando, ou seja, o governo está deixando de fazer investimentos na infra-estrutura e principalmente a questão das obra de saneamento pois hoje temos apenas menos de 30% da cidade saneada. Alguns setores estão privilegiadíssimos em relação ao preço do metro quadrado por conta da invasão estrangeira que é em Ponta Negra, Capim Macio completamente desprovidas de saneamento atrapalhando a evolução da construção civil.

Geograficamente a área mais valiosa que seria a maior verticalização de prédios aqui porque é a maior concentração de renda. Depois vamos para a zona sul Ponta

Porque esses setores estão em retração?

A não vai ficar por meros tanto as grandes condomínios verticais quanto horizontais.

A retração obviamente que o governo é o grande responsável, e existe muito dinheiro concentrado nas mãos da classe A que é um grupo pequeno. Embora o governo tenha facilitado alguns créditos através do Banco do Brasil, Caixa mas ainda é muito pouco para representar um estouro na construção civil.

Principalmente do estrangeiro, a única obra de grande porte que não será para o

Quais são as perspectivas do setor da construção civil na grande Natal?

Voltando à questão da invasão dos estrangeiros, se nós fossemos comparar o que existiu de 5 anos pra trás com o que tem de 5 anos até agora realmente a proporção é significativa, é como se as obras civis estivessem paradas e só a partir de 5 anos pra cá elas tivessem tido uma fomentação. Obviamente que se compararmos hoje com a

nossa demanda eu acho que isso é muito pouco mas obviamente que com o referencial que é quase nada, nós estamos até bem com a curva ascendente porque o que agente tinha de 5 anos para trás seria os grandes conjuntos que foram feitos aqui em Natal por parte do governo e hoje isso já não é tão representativo, mas isso também foi muito interessante para que houvesse uma canalização se criasse grandes corredores para que essa economia hoje tivesse fluído que é o caso da avenida Prudente de Moraes até a Cidade Satélite e indo até mais à frente; é o caso da avenida Airton Sena que fomentou aquela área da Nova Parnamirim já extrapolou os limites de Natal então houve um aquecimento proporcional o que poderá vir para frente e ainda estamos bem aquém.

Para onde especificamente será dirigido o fluxo de investimentos da construção civil da grande Natal?

Geograficamente a área mais nobre que seria a maior verticalização de petrópolis, tirol porque é a maior concentração de renda. Depois vamos para a zona sul Ponta Negra, Parnamirim, Cidade Satélite e a orla não vai ficar por menos tanto os grandes condomínios verticais quanto horizontais.

Quem são os futuros investidores na construção civil na grande Natal, qual a origem desse capital?

Principalmente do estrangeiro, a única obra de grande porte que não será para o momento vai ser talvez para os próximos 15 anos será a construção do aeroporto.

Construtoras de outros locais tem interesse de concorrer com as locais ou não?

As construtoras do fora é que estão fazendo sucesso aqui, as construtoras locais estão trabalhando mas as de fora que é o caso de Constel que trabalha com material telefônico e hoje é uma empresa importante no segmento; a Colmeia que é de Fortaleza; algumas empresas estrangeiras já estão se instalando aqui com a sua tecnologia usando a mão-de-obra barata daqui; a questão da moeda também é um fator muito importante, o europeu não está investindo da Europa porque aqui é muito mais interessante, o capital que está vindo para cá para residências, hotéis, resorts para fomentar o turismo eu acredito que a maior parte não é daqui, podemos observar que de cada 10 imóveis 4 a transação é feita com estrangeiros. Então pelo valor da moeda obviamente os melhores volumes de negócios vem desse pessoal. O nosso povo é que vai ser prejudicado, ou seja, o capital de fora vem pra cá mas é subsidiado pelo governo, ele entra com um pequeno capital o governo favorece aqui com os melhores terrenos, as melhores concessões, por conta da capacidade de pagamento os melhores juros, os melhores financiamentos, as melhores linhas de crédito e isenções longas de até 25 anos. Eu acredito que a cidade está ganhando com isso mas a longo prazo se não tiver um equilíbrio desse capital que está entrando o nosso povo vai pagar muito caro por isso, ou seja, vai acabar sendo só mão-de-obra ou bala do canhão.

Você tem algum conhecimento de algum tipo de financiamento novo ou que está por vir, ou algum incentivo por parte do governo além desse que você já falou ou por parte de prefeitura ou somente caixa econômica?

Especificamente sem falar nos grandes empreendimentos eu acho que o que tem fomentado por parte do governo são os pequenos empréstimos do Banco do Brasil, crédito construcard, esses pequenos valores que acabam entrando naquele segmento que é a classe C, aquele pessoal que reforma casa e que são muitos e acabam fazendo volume então eu acho que embora não seja coisa nova, que não seja coisa de volume significativo pontual, mas se agente pegar um universo isso não deixa de ser

um incentivo do governo de certa forma, apesar de que do ponto de vista da cultura eu acho que isso é uma coisa maléfica pro nosso povo porque nós não temos a cultura de saber o quanto custa o nosso dinheiro e sim o quanto nosso dinheiro pode pagar, então aquilo que agente ouve na televisão, incentivo aos aposentados de tirar o financiamento que seria outra fonte que é possível que esse dinheiro também esteja fomentando a construção nesses pequenos negócios que eu acabo de falar mas isso acaba endividando, é um dinheiro que entra no mercado mas acaba endividando a população e hoje já se tem uma preocupação muito grande com o que vai acontecer com esse pessoal que está tirando esse tipo de empréstimo, era um dinheiro que não existia, agora ele existe e acaba comprometendo a renda do pessoal da classe B e C. Eu acho que esse é um ponto importante a considerar, fora isso eu não sei assim o que poderia estar sendo incentivado pelo governo, assim algum projeto novo, fora o que agente já falou Caixa, Banco do Brasil, dinheiro dos bancos privados que alguma parte também vai para esse setor.

PAULO CABRAL (DA ÁREA IMOBILIÁRIA) - NL IMÓVEIS

Qual a situação atual no setor da construção civil na grande Natal especificamente?

Tem crescido consideravelmente e a tendência é crescer cada vez mais pois a cidade está em plena expansão, recebe um fluxo de turistas tanto locais como estrangeiros muito grande e a tendência realmente é o crescimento.

Quais são os segmentos do setor da construção civil que estão em crescimento?

A parte de Flat e serviços é uma área que tem crescido bastante, tem sido também 3 quartos sendo uma suíte, a parte de apartamentos também condomínios fechados estão em pleno crescimento, hoje a procura por condomínios fechados é muito grande e tem se direcionado esse fluxo de clientes para esses condomínios horizontais, naturalmente

se vendem os lotes com a opção do cliente construir a casa e existem alguns projetos também já com a construção feita junto com o lote. O cliente adquire o lote com a casa já construída no padrão que ele necessita. Na maior parte do mercado hoje 3 suítes mais escritório tem tido uma demanda muito grande e a parte de Flat tem crescido muito no setor de Ponta Negra e Petrópolis que tem tido um fluxo muito grande de turistas que procuram esse tipo de imóvel. São imóveis pequenos que normalmente eles compram para visitar Natal uma vez por ano. Porque esses segmentos estão em crescimento?

Primeiro pelo investimento que se faz, como se compram normalmente os imóveis na planta, compra por um preço menor se espera a construção em torno de 3 anos, 3 anos e meio no caso dos edifícios e a partir daí a valorização passa a ser muito grande, então junta a questão da comodidade que são imóveis pequenos, fáceis de mobiliar e fáceis de mobiliar e fáceis de manutenção com a questão do investimento também que quando esses imóveis não estão sendo utilizados pelo proprietário passam a ser alugados, o que se torna também um rendimento para aquelas pessoas que buscam um investimento com segurança que é exatamente a questão do Flat. Condomínios horizontais são as casas que normalmente as pessoas constroem para morar mas também tem consciência que quando necessitam vender ou que fazem a opção de vender tem um público para comprar muito grande, então como a oferta ainda é pequena a procura ainda é muito grande então o que torna atrativo esse investimento é isso.

Quais são os maiores obstáculos que entravam esse crescimento?

Os impostos no Brasil que são muitos altos, a burocracia na legislação, hoje agente tem consciência que tem se buscado travar os investimentos por parte das construções, agente fica até um pouco receoso e fica até sem saber na verdade porque, e vem até essas questões de mudança de plano diretor, potencial construtivo, além de nós já termos uma carência muito grande de pouca oferta nos terrenos, existe uma questão de densidade, ou seja, aproveitamento de cada terreno para construir, quando se pensa

em comprar um terreno já tem que se calcular toda essa questão, hoje todo mundo tem que estar com um pé atrás em função desse novo plano diretor que está previsto para ser aprovado até o dia 30 de Março de 2006 e hoje para se ter uma idéia do que seria lei, entrar com um projeto na SEMURB que é a secretaria do meio ambiente, para se ter uma licença prévia de construção com 30 dias hoje demora de 180 a 210 dias, tem projeto que chega a demorar 10 a 12 meses com isso acarreta demissões na construção civil e uma série de custos que quem vai pagar esses custos é o próprio consumidor final, não é à toa que um dos metros quadrados mais caros do nordeste é Natal, mas tudo isso em função da escassez de terrenos e da burocracia dos nossos órgãos.

Quais são os segmentos no setor da construção civil que estão em retração na grande Natal?

Hoje temos que considerar que os apartamentos grandes de 250 metros quadrados para cima são imóveis que estão em retração, existe uma grande oferta, são imóveis caros e a procura passa a ser muito pequena. Bem como os imóveis considerados de classe média baixa porque ainda hoje tem muita oferta, mesmo com aqueles incentivos que a caixa tem feito a maioria dos construtores não quer construir imóveis de pequeno valor nos bairros mais afastados de Natal. Nós temos hoje imóveis para os ricos no valor de R\$ 500.000,00 acima e os de R\$15.000,00 a R\$ 20.000,00 e estão todos em retração.

Porque esses segmentos estão em retração?

Em função da burocracia dos órgãos porque quando se analisa o imóvel de pequeno porte R\$18.000,00 para se conseguir um financiamento da caixa ou de qualquer outra fonte tem uma série de dificuldades que diminuem a procura. Já no outro segmento de imóveis de 300 metros quadrados para cima as pessoas já verificam que precisam ter menores espaços para aproveitá-los melhor.

Quais são as perspectivas no setor da construção civil na grande Natal daqui a 5 anos?

O mercado está um pouco apreensivo em função da mudança do plano diretor, então na verdade os investidores, os construtores de uma forma geral estão um pouco retraídos em função disso, então até 30 de Março é um pouco prematuro dizer como vai ser esse futuro, mas evidentemente como sabemos que Natal logisticamente está muito bem localizada em função das praias e o fato de estar próxima da Europa a tendência é crescer. Agora o que tem nos preocupado é a possibilidade de inflacionar o mercado em função dessa mudança, porque agente tem observado que os imóveis, os terrenos que hoje teriam um potencial construtivo de 100 unidades, amanhã ou depois passa a ter de 85 a 90 unidades, esses vão inflacionar, então isso é uma preocupação muito grande do mercado.

Para onde especificamente será derigido o fluxo de investimentos na grande Natal, geograficamente?

Sem dúvidas será para a zona sul de Natal que compreende: Nova Parnamirim, a própria Parnamirim e as praias: Ponta Negra, cotovelo, pirangi, buzios e tabatinga. Acreditando que a ponte deverá sair até o ano que vem, vai haver um fluxo de investimentos no litoral norte e o mercado acredita que até próximo de touros, mas sem dúvida o maior investimento será até maxaranguape contando com a conclusão da ponte até o ano que vem. Em se tratando do aeroporto de São Gonçalo quem está no mercado imobiliário, cria uma expectativa muito grande mas acreditamos que o investimento só ocorrerá em torno de 8 a 10 anos, não antes disso.

Quem são os futuros investidores na construção civil na grande Natal? Qual a origem desse capital?

Em torno de 35% desses investimentos tem sido de capital estrangeiro principalmente a Europa, agora as pessoas não percebiam ainda mas hoje em torno de 65% do mercado imobiliário de uma forma geral tem sido o mercado nacional, mercado brasileiro,

principalmente os investidores locais, Natal ainda é uma cidade muito tranquila então tem atraído muitos turistas e investidores ou construtores locais, hoje para se ter uma idéia eu diria que Natal deve ter umas 40 a 50 construtoras, já em João Pessoa nos Estados vizinhos operando efetivamente no nosso mercado. O mercado tem crescido também em função das construtoras vizinhas. Fortaleza, João Pessoa, Recife essas pessoas já descobriram o potencial construtivo e a demanda que tem em Natal.

Você tem conhecimento de algum tipo de financiamento novo ou que está por vir ou algum incentivo por parte do governo ou prefeitura ou só se limita apenas a caixa econômica?

Os bancos particulares tem buscado linhas de crédito direto com os próprios correntistas atrativos até com parcelas pré-fixadas e espaço de tempo curto, a caixa tem tentado abrir outras linhas de crédito como construcard e uma série de outras, mas infelizmente não tem atingido o público necessário, eu diria que agente tem uma escassez de moradias no país em função da burocracia dos bancos mas ninguém despertar ainda para isso, tanto é que a maioria das construtoras hoje tem optado em ser também credores, ser financiadores, ou seja, hoje as grandes construtoras em Natal elas tem sido tudo, tem o auto-financiamento, ou seja, elas estão fazendo o papel que seria do sistema financeiro para poder o mercado fluir naturalmente.

E o governo faz concessão de áreas para hotéis?

Na verdade nós esperávamos mais das prefeituras locais, de governo federal mais incentivos. Algumas prefeituras tem despertado para isso, pode até citar como exemplo Macaíba, São Gonçalo, para atrair alguns investidores elas tem dado isenção de alguns impostos para facilitar ou viabilizar os investimentos de uma forma geral, realmente o governo federal não tem funcionado muito, nós esperávamos realmente mais incentivos fiscais. A prefeitura local fez algumas isenções para o Mid Way com relação ao IPTU, aos impostos, ISS e realmente valeu a pena, tanto é que Mid Way hoje é uma realidade

mas falta muito ainda nós precisaríamos de algo mais importante, a última medida importante que o governo tomou, se você vender o imóvel nos próximos 6 meses e comprar outro imóvel residencial não se paga impostos e são medidas como essa que facilitariam o trabalho do mercado imobiliário.