

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

LARA RENNA DE SOUSA

**CONTRIBUIÇÕES DA ATUAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO MERCADO
IMOBILIÁRIO NATALENSE PARA A ECONOMIA DO RIO GRANDE DO NORTE**

NATAL / RN

2008

LARA RENNA DE SOUSA

**CONTRIBUIÇÕES DA ATUAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO MERCADO
IMOBILIÁRIO NATALENSE PARA A ECONOMIA DO RIO GRANDE DO NORTE**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em
Administração de Empresas, da Faculdade
Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande
do Norte, como requisito obrigatório para obtenção
do título de Bacharel em Administração.

Orientador: Aluísio Alberto Dantas, MSc.

Natal / RN

2008

2008-08-08
F81100111
20 20 11

**Catálogo na Publicação – Biblioteca da FARN
Setor de Processos Técnicos**

Sousa, Lara Renna de

Contribuições da atuação e funcionamento do mercado imobiliário
natalense para a economia do Rio Grande do Norte / Lara Renna de Sousa.
– Natal: FARN, 2008.
67f.

Orientador: Aluísio Alberto Dantas (M.Sc.)

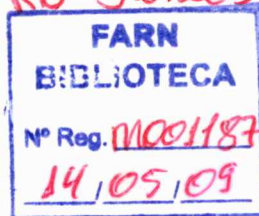
Monografia (Bacharelado em Administração de Empresas) – Faculdade
Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte.

1. Crescimento Econômico – Monografia. 2. Mercado Imobiliário –
Monografia. 3. Sistema Financeiro – Monografia. I. Título.

RN/FARN/BC

CDU 658.15

RB-32.203

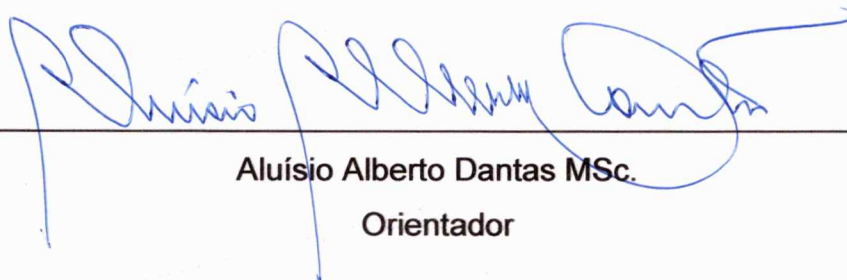


658.15
36976
2008
G*:01

LARA RENNA DE SOUSA

**CONTRIBUIÇÕES DA ATUAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO MERCADO
IMOBILIÁRIO NATALENSE PARA A ECONOMIA DO RIO GRANDE DO NORTE**

Monografia apresentada ao curso de Administração de Empresas da Faculdade
Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte, aprovada em ____ de
____ de _____, pela banca examinadora composta pelos seguintes
membros:

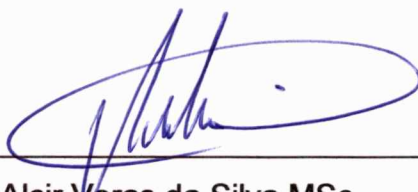


Aluísio Alberto Dantas MSc.

Orientador

Carlos Eduardo Marinho Diniz MSc.

Membro Examinador



Alcir Veras da Silva MSc.

Membro Examinador

RESUMO

O mercado imobiliário tem se constituído um dos principais agentes econômicos da cidade de Natal-RN, considerando o dinamismo evolutivo e características de mudanças no perfil de construções da cidade. Trata-se de um segmento econômico de elevado valor agregativo de produção, renda e emprego, cujo processo contribui para o crescimento econômico e para todas as atividades de produção, comércio e serviços da localidade. Considerando de grande importância para o setor econômico, é que se analisou a atuação e funcionamento do mercado imobiliário, destacando-se as principais contribuições que o referido setor vem trazendo para a economia do Rio Grande do Norte. O estudo foi desenvolvido mediante pesquisa bibliográfica e documental, que permitiu a formulação de indicadores e conclusões de desempenho do referido setor imobiliário. O estudo confirma que a construção civil foi o segmento produtivo de maior incremento no nível de emprego estadual, cujo crescimento do primeiro semestre de 2008 foi de 15,8% superior comparado ao mesmo período do ano passado. Os corretores de imóveis em atividade no estado tiveram um aumento de 340% nos últimos três anos. A construção civil do RN pagou em torno de R\$ 107 milhões em salários, retiradas e outras remunerações aos trabalhadores, os quais receberam, em média, aproximadamente 2,7 salários mínimos cada um. O consumo de cimento no ano de 2006 apresentou um acréscimo de 30%, em relação ao ano anterior, passando de 404.604 t para 526.789 t em 2006. De acordo com o Banco Central o volume de financiamento imobiliário potiguar cresceu mais de 60% em 2007. Conclui-se que o setor imobiliário tem sido o segmento econômico de grande impacto na economia potiguar, o que exige políticas públicas e privadas que assegure a sua estabilidade e funcionalidade produtiva e comercial.

Palavras chave: Crescimento econômico. Mercado imobiliário. Natal-RN.

ABSTRACT

The property market has been a major economic agents in the city of Natal, considering the evolutionary dynamics and characteristics of changes in the profile of buildings in the city. This is a segment of high economic value of production, income and employment, the process contributes to economic growth and for all activities of production, trade and services in the locality. Considering the great importance for the economic sector, which is the particular role and functioning of the real estate market, especially the major contributions that this sector is bringing to the economy of Rio Grande do Norte. The study was developed through literature search and documentary, which enabled the formulation of conclusions and indicators of performance of the real estate sector. The study confirms that construction was the productive segment of larger increase in the level of employment state, whose growth in the first half of 2008 was 15.8% higher compared to the same period last year. The Real Estate in activity in the state had an increase of 340% over the past three years. The construction of RN paid around U.S. \$ 107 million in wages, withdrawals and other remuneration to workers, who received on average about 2.7 times the minimum wage each. The consumption of cement in 2006 showed an increase of 30% on the former years, from 404,604 tonnes to 526,789 tonnes in 2006. According to the Central Bank the volume of real estate financing grew over 60% in 2007. It follows that the real estate sector has been the segment of large economic impact on the economy Potiguar, which requires public and private policies that will ensure its stability and feature production and trade.

Key words: Economic growth. Real estate market. Natal-RN.

LISTA DE SIGLAS

ADIT – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste Brasileiro

AEDS – Áreas de Expansão Demográfica

BNH – Banco Nacional de Habitação

BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

CRECI-RN – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte

FIERN – Federação das indústrias do Rio Grande do Norte

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego

PAIC – Pesquisa Anual da Indústria da Construção

PIB – Produto Interno Bruto

RMN – Região Metropolitana de Natal

SUDENE – Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)

Secovi – Sindicato das Empresas de Compra Venda de Imóveis

Sinduscon - RN – Sindicato da Indústria Civil do RN

SEMURB-RN – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo do RN

SNIC – Sindicato Nacional da Indústria do Cimento

SEBRAE – Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

PAC – Plano de Aceleração do Crescimento

ZPA – Zona de Proteção Ambiental

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO	8
1.2 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA	9
1.3 OBJETIVOS	12
1.3.1 Geral	12
1.3.2 Específicos	13
1.4 JUSTIFICATIVA	13
2 REVISÃO DA LITERATURA	15
2.1 AGENTES ECONÔMICOS	15
2.2 CRESCIMENTO ECONÔMICO	16
2.3 MERCADO	17
2.4 MERCADO IMOBILIÁRIO	20
2.4.1 Terminologia do mercado imobiliário	20
2.4.2 A crise do setor imobiliário Norte-Americano e o mercado imobiliário brasileiro	29
2.4.3 Crescimento Imobiliário da Região Metropolitana de Natal	31
2.4.4 Especulação imobiliária	33
2.5 SISTEMA FINANCEIRO	35
2.5.1 Segmentação dos mercados financeiros	36
2.5.2 Sistema financeiro de habitação (SFH)	37
3 METODOLOGIA	38
3.1 DELINEAMENTO DE PESQUISA	38
3.2 DEFINIÇÃO DA ÁREA OU POPULAÇÃO ALVO DE ESTUDO	39
3.3 PLANO DE COLETA DE DADOS	39
3.4 INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS	40
4 DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS	41
4.1 DESCRIÇÃO DOS DADOS COLETADOS	41
4.1.1 Crescimento do mercado imobiliário de Natal através do índice geração de emprego	41
4.1.2 Investimentos em infra estrutura	42
4.1.3 Empreendimentos imobiliários em Natal-RN	48

4.1.4 Desempenho da cadeia produtiva do setor imobiliário com base na indústria de cimento	50
4.1.5 Crédito imobiliário.....	53
4.2 ANÁLISE DOS DADOS COLETADOS	57
5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	60
REFERÊNCIAS	62

1 INTRODUÇÃO

Diante da ascensão do mercado imobiliário potiguar, caracterizado pelo ritmo acelerado do crescimento e evolução do setor, é que se buscou pesquisar e aprofundar-se neste tema. Visando o conhecimento da situação atual e suas características, é que se descreve a caracterização da organização, formulação do problema e os objetivos da pesquisa.

1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO

O relatório geral do Diagnóstico para o plano estratégico de Natal: uma metrópole em formação Araújo;Clementino (2006) mostra que o processo de redução do crescimento demográfico nas áreas rurais do RN foi verificado nos anos sessenta, enquanto que o processo de urbanização se intensificava, na medida em que em 1970, na Região Metropolitana de Natal 74,3% dos residentes viviam em área urbana, com o avanço do crescimento da população urbana nas décadas seguintes. Neste sentido, em 2000 o grau de urbanização já era de 84,5% na Região Metropolitana e de 73,3% no estado como um todo.

Ainda com base no relatório acima supracitado, no ano de 2005 as indústrias da construção civil e de atividades imobiliárias registraram, na Região Metropolitana, respectivamente, 1,2 mil e 930 estabelecimentos que empregavam, formalmente, 13,8 mil e cinco mil pessoas, e grande parte dos investimentos são de origem estrangeira que se destina relativamente à cadeia de turismo e lazer e se concentra quase em sua totalidade, na faixa litorânea.

Recentemente temos notado a evolução na cidade de Natal com a chegada de estrangeiros de vários países, afetando diretamente duas ramificações da economia, o turismo e o mercado imobiliário, este último por ser o melhor investimento dentre outros, é o mais beneficiado pelos altos valores negociados desde a aquisição de um terreno até a de um resort.

De acordo com dados do Departamento de Informação e Estatística da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (Semurb) apud FIERN (2008) foram registradas 514 construções em 2007 contra 427 do ano anterior, dessa forma, fica claro o quanto o setor encontra-se em aquecimento.

Por tudo isto, fica evidenciado o direcionamento da pesquisa para este mercado que cada vez mais atrai a atenção e o interesse por parte de muitos investidores.

1.2 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA

A cidade de Natal tem apresentado um relevante crescimento econômico e demográfico, permitido por uma forte especulação imobiliária decorrentes de vários fatores econômico-sociais que convida investidores nacionais e estrangeiros a despontar no mercado imobiliário potiguar.

Atualmente, observa-se que o mercado imobiliário vem expandindo-se para outras áreas e municípios no entorno de Natal, tomando uma abrangência de região metropolitana.

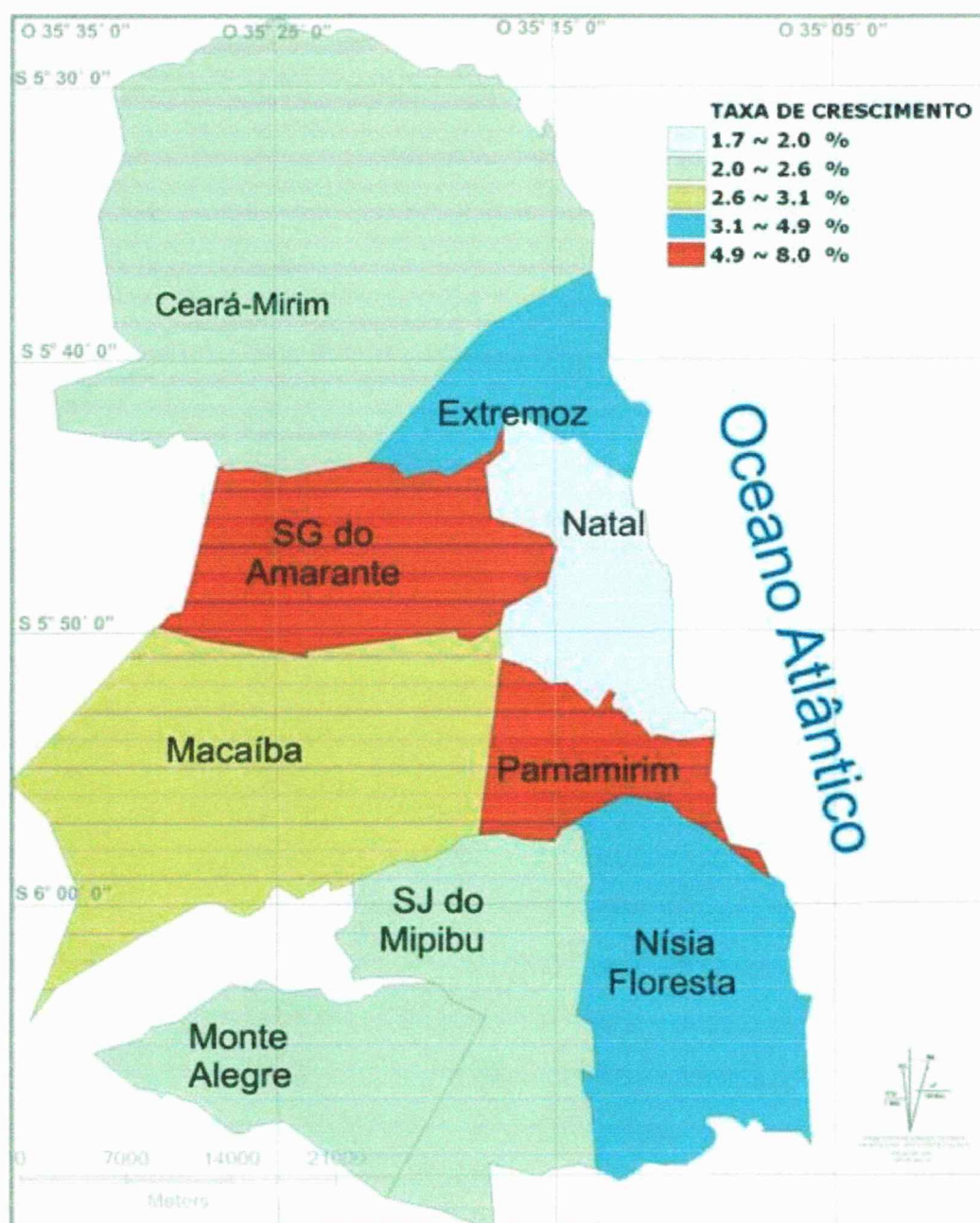
Atualmente, observa-se que o mercado imobiliário vem expandindo-se para outras áreas e municípios no entorno de Natal, tomando uma abrangência da região metropolitana. A RMN é uma integração de nove municípios, reunindo 42% da população norte-rio-grandense, representando cerca de 5% da área total do estado, conforme relatório geral do Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável da Região Metropolitana de Natal (2006) projetada para o ano de 2020.

Ainda sobre o relatório acima mencionado, atualmente a RMN é composta por 36 Áreas de Expansão Demográfica (AEDS), sendo 2 rurais, 30 urbanas e 4 rural-urbanas. Das 30 urbanas, 10 correspondem a bairros e as outras 20 combinam de dois a quatro bairros, no máximo, em uma mesma AEDs, como aponta o quadro abaixo.

AEDs que compõem a RMN - 2000.			
1	Ceará - Mirim Urbana	19	Ponta Negra
2	Ceará - Mirim Rural	20	Neópolis
3	Parnamirim Centro- Antigo- Aeroporto/Catre	21	Pitimbu
4	Parnamirim Centro- Clbi-Pium-Pirangi	22	Candelária
5	Parnamirim Centro- Distrito Industrial	23	Cidade Alta/Ribeira/Rocas
6	Parnamirim Centro- Br 101	24	Santos Reis/Praia do Meio/Areia Preta/Mãe Luíza
7	Parnamirim Centro- área Comercial	25	Petrópolis/Tirol
8	Extremoz	26	Barro Vermelho/Lagoa Seca/Alecrim
9	Macaliba Urbana	27	Cidade da Esperança
10	Macaliba Rural	28	Cidade Nova/Guarapes/Planalto
11	Monte Alegre	29	Felipe Camarão
12	Potengi	30	Bom Pastor
13	Salinas Igapô	31	Nordeste/Quintas
14	Nossa Senhora da Apresentação	32	Dix Sept Rosado/Nazaré
15	Lagoa Azul	33	Nísia Floresta
16	Pajuçara/Redinha	34	Distrito São Gonçalo do Amarante
17	Lagoa Nova/Nova Descoberta	35	Agregado de Distritos São Gonçalo do Amarante
18	Parque das Dunas-Capim Macio	36	São José do Mipibu

Quadro 1: Áreas de expansão demográfica que compõe a região metropolitana de Natal-RN
Fonte: Araújo; Clementino (2006)

Para que se possa tornar nítida a configuração da RMN e a questão demográfica da mesma, é importante observar no Mapa 1 a Taxa de Crescimento da população nessa região, tendo em vista que o crescimento demográfico de um local torna o mercado cada vez mais importante de bens e serviços de consumo. Observa-se no mapa que as maiores taxas de crescimento ocorrem justamente nos municípios de Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, os quais o nível de integração com Natal é maior.



Mapa1: Taxa de crescimento demográfico da RMN
 Fonte: Araújo Clementino (2006).

Convém ressaltar que é bastante expressivo o funcionamento das atividades imobiliárias na região metropolitana de Natal, neste contexto, constata-se que:

Relativamente à grande cadeia produtiva constituída pelas atividades da construção civil e atividades imobiliárias, a importância relativa da Região Metropolitana se traduz no fato

de que no total dos estabelecimentos da construção civil no Rio Grande do Norte (de cerca de 1,8 mil), aproximadamente 1,2 mil estavam, em 2005, na metrópole. Com relação às atividades imobiliárias, do total estadual de 1,0 mil estabelecimentos, cerca de 930 situam-se na metrópole. Daí decorre que do emprego formal total nesses dois segmentos (construção civil e atividades imobiliárias), em 2005, de 25,4 mil no Estado, aproximadamente 18,8 mil estavam na Região Metropolitana. (ARAUJO; CLEMENTINO, 2006. p. 13-14)

Considerando, portanto, as grandes transformações estruturais de Natal e as demandas potenciais resultantes dos elevados investimentos previstos para a implantação da Região Metropolitana e outros grandes projetos em pauta para a região, é que se torna necessária a realização de pesquisas sobre a potencialidade de mercados de diversos segmentos, destacando-se principalmente o mercado imobiliário, considerado um dos setores mais dinâmicos de toda e qualquer atividade econômica, gerando emprego e promovendo o crescimento econômico da região como um todo.

Diante do exposto o problema da pesquisa é: **Diagnosticar quais as contribuições da atuação e funcionamento do mercado imobiliário Natalense para a economia do Rio Grande do Norte?**

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo geral

O objetivo geral deste estudo é colaborar com a construção do conhecimento através de pesquisas que tem como finalidade diagnosticar quais as contribuições da atuação e funcionamento do mercado imobiliário Natalense para a economia do Rio Grande do Norte.

1.3.2 Objetivos específicos

- I. Abordar o crescimento do mercado imobiliário de Natal através do índice de geração de emprego;
- II. Identificar os investimentos em infra-estrutura metropolitana;
- III. Apontar o volume de empreendimentos imobiliários em Natal-RN;
- IV. Destacar a participação da indústria de cimento na cadeia produtiva do setor imobiliário;
- V. Expor o contexto que envolve o segmento de crédito imobiliário;

1.4 JUSTIFICATIVA

O mercado, lugar onde se estabelece transações de bens, serviços ou recursos, se constitui de acordo com a dinâmica entre os agentes econômicos, empresas, consumidores e governo, de modo que esta definirá o comportamento econômico de um determinado local, que por sua vez poderá intervir tanto na micro quanto na macroeconomia.

Considerando a importância que o setor imobiliário exerce no crescimento econômico, por tornar ativos os setores da economia, pode-se validar através da sua abrangência que vai desde o setor primário, onde se tem a exploração direta dos recursos da natureza, passando pelo setor secundário, onde os produtos do setor primário são transformados, incluindo aqui a indústria de construção, e por fim atingindo o setor terciário classificado pelos serviços, que neste contexto se faz presente as empresas de comércio, atividade financeira, governo dentre outras.

A construção civil a qual é responsável pelo emprego e renda de um grande volume de empreendedores, corretores, engenheiros, arquitetos, agrônomos, geólogos, geógrafos, técnicos, operários, eletricitas, dentre outros, é uma área que cresce cada vez mais em Natal, protagonizado pelo boom de empreendimentos imobiliários lançados ultimamente.

Cabe observar que o crescimento imobiliário concebido pela capital do Rio Grande do Norte é evidenciado pelo fascínio de atrair investidores, nacionais e internacionais movidos pelos atrativos que o estado oferece.

Vários são os elementos que contribuem para a atração de investimentos em Natal, destacando-se, principalmente, a sua localização geográfica e a grande oferta de recursos naturais que despertam o interesse de turistas e investidores, tanto nacionais quanto de outros países.

De acordo com dados do Departamento de Informação e Estatística da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), que consta na página on line da FIERN, no ano passado foram emitidas 330 licenças de instalação para início de grandes empreendimentos, um aumento de mais de 700% em relação ao registrado em 2006 quando foram emitidas 41 licenças.

Justifica-se ainda o tema, considerando o interesse da autora em conhecer e aprofundar a análise do mercado imobiliário em Natal, em razão da relevância do tema para a formação do administrador de empresas e para a construção de um projeto acadêmico que contempla um estudo voltado para um das áreas de grande expansão, podendo assim, contribuir para a composição do acervo bibliotecário da instituição de ensino a qual a autora faz parte.

2 REVISÃO DA LITERATURA

Para que se possa compreender o objetivo proposto é fundamental abordar algumas definições atreladas à economia, através de um embasamento teórico sobre conceitos que envolvem o tema. Em função disso, considera-se de grande importância distinguir os agentes econômicos, o crescimento econômico, o funcionamento do mercado, o cenário do mercado imobiliário nacional e regional e demais conceitos que serão eloqüentes para a fundamentação teórica do tema em análise.

2.1 AGENTES ECONÔMICOS

Os sistemas econômicos são organizações estruturais de um país que definem todo o processo de produção e de distribuição de bens e serviços, a partir dos quais os agentes econômicos são levados a empregar recursos e a interagir via produção e uso dos produtos gerados, dentro de mecanismos institucionais de controle e de disciplina, que envolvem desde o emprego dos fatores produtivos até as formas de atuação, as funções e os limites de cada um dos agentes.

Assim define Passos; Nogami: "Agentes econômicos são pessoas de natureza física ou jurídica que, através de suas ações, contribuem para o funcionamento do sistema econômico."(2000,p.14)

São três os agentes econômicos que interagem, participando direta ou indiretamente de todas as transações que se realizam dentro de determinado sistema econômico, eles são representados pelas famílias, as empresas e o governo. As famílias segundo Passos; Nogami (2000,p.15)

[...] incluem todos os indivíduos e unidades familiares da economia e que, no papel de consumidores, adquirem os mais diversos tipos de bens e serviços [...]. Por outro lado, as famílias na qualidade de proprietárias dos recursos produtivos, fornecem às empresas os diversos fatores de produção: trabalho, Terra, Capital e Capacidade Empresarial.

O desempenho do sistema econômico é fortemente influenciado pelas decisões das famílias visto que fazem parte do consumo e da produção de bens e serviços.

As empresas são os agentes econômicos que empregam e combinam os recursos de produção para a geração dos bens e serviços que atenderão às necessidades de consumo e de acumulação da sociedade. Como afirma Passos; Nogami que : “As empresas são unidades encarregadas de produzir e comercializar bens e serviços.”(2000,p.16) Elas fazem parte de aglomerados heterogêneos sob diversos aspectos como tamanho, estatutos, origens, forma de gestão e natureza dos produtos ou serviços.

“O Governo, por sua vez, inclui todas as organizações que, direta ou indiretamente, estão sob o controle do Estado, nas suas esferas federais, estaduais e municipais.” (Passos; Nogami, 2000.p.16). É ele que fornece bens e serviços de uso coletivo, por meio de suas receitas geradas através do sistema tributário, além de ter função reguladora, atuando no ajustamento de produção, geração de renda e de dispêndio do sistema econômico como um todo.

2.2 CRESCIMENTO ECONÔMICO

À medida em que a produção de bens e serviços aumenta, há uma mudança na estrutura da sociedade, neste sentido, Milone (1998) descreve que uma sociedade cresce economicamente, quando ocorre: acumulação de capital - apontado através do aumento de máquinas, indústrias, etc, da realização de obras de infra-estrutura como estrada e energia, investimento em recursos humanos, etc.; crescimento da população - que implica no aumento da força de trabalho e da demanda; e progresso tecnológico.

Segundo Nogami; Passos “O crescimento econômico é caracterizado pelo aumento da capacidade produtiva de bens e serviços de uma economia, num determinado período de tempo, cujo reflexo se retrata no aumento do Produto Nacional Bruto.” (2000, p.454)

Entende-se por Produto Interno Bruto (PIB), “O resultado final das atividades econômicas de produção realizadas dentro do território econômico do país, não incluídas as transações intermediárias.” (ROSSETI, 1997. p.594.)

Assim sendo, conclui-se que o crescimento econômico ocorre com o aumento da capacidade produtiva de bens e serviços de um determinado lugar, em um determinado período de tempo.

2.3 MERCADO

A identificação e análise de mercado estão entre um dos principais aspectos de todo e qualquer empreendimento econômico. Isso porque a viabilidade de mercado destaca-se como referencial para a realização e manutenção do investimento capitalista, qualquer que seja o tipo de negócio.

Os autores Gastaldi (2001) normalmente descrevem o mercado como o contexto que envolve a realização de transações de troca de bens, serviços ou recursos entre vendedores e compradores. Assim sendo pode-se confirmar que:

“ Mercado , em sentido genérico, é o local onde se encontram os produtores e os consumidores de determinada zona ou região econômica. No seu significado *econômico* refere-se à atuação de continuado ajustamento entre a oferta, realizada ou possível, de bens e serviços e a demanda, efetiva ou esperada, desses mesmos bens e serviços.(GALTALDI,2001. p.190)

Mercado não é apenas o local onde se encontram compradores e vendedores, ele pode ser ainda compreendida sob diferentes significados:

A expressão mercado pode ser ainda compreendida sob diferentes acepções. Em linguagem comum ou popular, será o local de convergência de vendedores e compradores; em sentido lato, será sinônimo de zona econômica, na qual se realizam as ofertas e as procuras de bens e serviços; em sentido técnico-econômico a sua concepção é bastante diversa, portanto representará a unidade econômica na qual condições e forças, em contínuo movimento, contribuem para a determinação e formação do preço. (Gastaldi, 2001. p. 191)

A literatura afirma que há quatro estruturas de mercados em evidência nas economias, para Nogami; Passos (2000) pode-se classificar as estruturas de mercado, para o setor de bens e serviços da seguinte forma: concorrência perfeita, o monopólio, concorrência monopolista e oligopólio

Autores como Rossetti (1997) discorre que a estrutura de mercado nomeada de concorrência perfeita é caracterizada pelo grande número tanto de compradores como de vendedores; todos se submetem às condições estabelecidas, geralmente o bem ou o serviço é homogêneo e refere-se a um mercado transparente, as informações que podem influenciar-lo são perfeitamente acessíveis a todos. O preço da concorrência é determinado pelo mercado, de acordo com a lei da oferta e da procura.

Considerando contexto colocado por Spínola;Troster (1998) o monopólio constitui uma estrutura de mercado diferente da concorrência perfeita enunciada anteriormente. O monopólio ocorre quando existe um único produtor que realiza toda a produção, ou seja, que domina inteiramente a oferta, comumente de produtos ou serviços que não têm substitutos próximos, e a entrada de um novo concorrente é rigorosamente dificultada. A empresa monopolista domina toda a oferta; ela é que determina preço e o lucro é normalmente superior ao dos demais mercados.

Para Spínola;Troster(1998, p.188)“A concorrência monopolista também chamada de concorrência imperfeita caracteriza-se pelo fato de que as empresas produzem produtos diferenciados, embora substitutos próximos.”

Relata Spínola;Troster (1998) que no oligopólio prevalece a estrutura em que o número de concorrentes é limitado, e que comercializam produtos que são substitutos próximos entre si, mas não significa dizer que não são fortes rivais; o controle sobre os preços geralmente é grande nos oligopólios, devido ao pequeno número de concorrentes dominantes, ficando assim visível as

estratégias empresariais elaborada pelas empresas que fazem parte dessa estrutura.

O lucro das empresas oligopolistas é sempre constituído de *markup*, onde o preço é formado pelos custos e a margem de lucro do oligopólio. O mercado oligopolista é o maior segmento de concentração de empresas do mundo capitalista, nos diversos setores e segmentos de bens, serviços e financeiros.

Todo e qualquer mercado envolve três categorias básicas e imprescindíveis à sua existência: oferta, procura e preços que segundo Rosseti (1997) são os elementos essenciais do conceito econômico de mercado e as formas como cada um desses elementos se manifesta, as forças dos agentes envolvidos nas transações, as características intrínsecas ou propagadas dos produtos e fatores variam em função das diferentes estruturas de mercado.

Como define Rosseti (1997, p.410) “A procura de determinado produto é determinada pelas várias quantidades que os consumidores estão dispostos e aptos a adquirir, em função de vários níveis de preços, em dado período de tempo.”

Geralmente, procura ou demanda, é definida como a quantidade de um determinado bem ou serviço que o consumidor deseja adquirir em certo período de tempo, a um determinado preço. Já oferta, por sua vez, é a quantidade de um bem ou serviço que os produtores desejam vender a determinado preço.

O preço, enquanto categoria decisiva para a realização de qualquer transação comercial, constitui uma relação de troca de dinheiro por mercadoria.

É de se esperar que o consumidor desejará adquirir uma quantidade maior de um bem quanto menor for seu preço, em contrapartida quanto mais elevado for o preço de um bem, maior será o estímulo ao produtor para aumentar sua produção.

2.4 MERCADO IMOBILIÁRIO

Sobre mercado imobiliário descreve-se conceitos específicos inerentes a área de atuação de técnicos e profissionais deste mercado, através de um glossário da terminologia do mercado imobiliário, como também uma breve descrição do cenário do mercado internacional e brasileiro, o crescimento imobiliário da região metropolitana de Natal e a definição de especulação imobiliária.

2.4.1 Terminologia do mercado imobiliário

Todo estudo é normalmente acompanhado de terminologias, características e categorias próprias da área de conhecimento e da temática em estudo. O mercado imobiliário, por sua vez, por tratar-se de área de atuação crescente e dinâmica, contempla uma série de conceitos traduzidos em terminologias que formam o glossário do referido mercado.

Neste sentido, o presente tema descreve as principais informações que fazem parte da terminologia técnica do mercado, as quais foram obtidas mediante pesquisa bibliográfica da Folha Online (2003).

Ação de despejo: Pedido à Justiça feito por um proprietário, locador ou comprador de um imóvel para obrigar o inquilino a desocupá-lo.

Ação revisional: Pedido que tramita na Justiça para que o valor do aluguel seja igualado ao valor de mercado, para cima ou para baixo. A revisão do aluguel não pode ser pedida quando já existe um prazo acertado de desocupação do imóvel.

Agente fiduciário: Criado pela lei n.º 6.404/76 (a "Lei das S/A"), é qualquer empresa credenciada pelo Banco Central para, entre outras funções, promover a execução extrajudicial de empréstimos hipotecários vinculados ao SFH.

Agente financeiro: Instituição pública ou privada que faz parte do Sistema Financeiro Nacional. Sua função é coletar, intermediar e aplicar recursos financeiros seus ou de outros, com autorização do Banco Central do Brasil.

Alienação fiduciária: Ato de transferência de um bem móvel ou imóvel do devedor para o credor, em garantia do pagamento da dívida. O devedor detém a posse direta do bem, para seu uso, e o credor detém a posse indireta do bem, que fica em seu domínio. Depois de quitar o empréstimo, o comprador adquire a propriedade definitiva do bem.

Aluguel: Cessão ou empréstimo de um bem em troca do pagamento de uma taxa periódica por extensão, chamada pelo mesmo nome, aluguel. O mesmo que locação.

Aluguel por temporada: Aluguel de imóvel com prazo máximo de 90 dias. A lei n.º 8.245, de 1991, admite a cobrança adiantada do valor acertado em contrato escrito.

Amortização: Pagamento periódico realizado para abater (reduzir) uma dívida. Nos financiamentos em geral, a amortização é feita por uma das parcelas que compõem as prestações.

Amortização extraordinária: Pagamento extraordinário (antes do prazo previsto) que deve corresponder a pelo menos 10% do valor do saldo devedor.

Apólice: Documento emitido pela companhia de seguro com os dados da cobertura de risco do segurado.

Área comum: Área de um condomínio que pode ser utilizada por todos os moradores, como os corredores, o saguão, o salão de festas e os locais de lazer. Também chamada área de uso comum.

Área privativa: Área de um imóvel sobre a qual o proprietário tem domínio total, delimitada pela superfície externa das paredes.

Área urbana: Região de um município que conta com melhoramentos mantidos pela prefeitura.

Área útil: Soma das áreas internas de cada cômodo do imóvel, de parede a parede, sem contar sua espessura. Antigamente tinha o sugestivo nome "área de vassoura".

Arrendamento mercantil: Aluguel de um bem móvel ou imóvel (veículo, máquina, casa, apartamento) mediante o pagamento de contraprestações periódicas e com a opção de compra ao final.

Ata: Registro das discussões e decisões tomadas por uma assembléia, como a de condomínio.

Averbação: Anotação feita pelo Cartório de Registro de Imóveis de qualquer alteração que diga respeito ao proprietário (chamada subjetiva) ou ao imóvel (objetiva), como a mudança no estado civil do dono ou no nome da rua do imóvel.

Banco Central do Brasil (BC ou Bacen): Autarquia federal criada em 1964 que formula, executa e acompanha a política monetária, emite o dinheiro brasileiro, organiza e disciplina o Sistema Financeiro Nacional e fiscaliza as atividades do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Banco Nacional de Habitação (BNH): Órgão, extinto em 1986, responsável pela fiscalização das atividades do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e substituído nessa função pelo Banco Central.

Benfeitorias: Obras ou reparos realizados num imóvel para melhorar seu estado, embelezá-lo ou solucionar um problema.

BNH: Sigla de Banco Nacional de Habitação.

Cadastro: Documento com informações sobre a idoneidade do inquilino obtidas de serviços de proteção do crédito, como o Serasa, o Cadastro de Proteção ao Inquilinato e cartórios de protesto de títulos.

Caixa Econômica Federal (CEF): Fundada em 1861 pelo imperador d. Pedro 2.º, a Caixa, além de banco comercial, é a instituição que mais financia a construção e compra de imóveis. Ela também administra desde 1990 o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e patrocina o esporte e a cultura.

Capital: Soma de dinheiro que faz parte dos bens de uma pessoa ou uma empresa, e também a quantia de dinheiro financiada a alguém.

Capitalização de juros: Acréscimo dos juros cobrados ao capital inicial e ao saldo devedor, provocando o cálculo de juro sobre juro, chamado juro composto ou capitalizado.

Carta de crédito: Documento que concede a alguém o empréstimo de certa quantia. Costuma valer por 30 dias, às vezes prorrogáveis.

Carteira Hipotecária (CH): Linha de crédito habitacional criada pelo presidente Getúlio Vargas em 1936, hoje possui regras de financiamento, prazo de pagamento e taxas de juro definidas pelas instituições financeiras.

Cartório de Registro de Imóveis: Órgão onde são cadastrados todos os imóveis de determinada região. Lá se encontram as informações a respeito de cada imóvel sua matrícula, sua localização, seu dono, sua situação jurídica, seu histórico, todas as modificações por que passou.

Cartório de Títulos e Notas: Entidade privada com reconhecimento público que guarda títulos e documentos, faz registros públicos e lavra (redige) contratos.

Caução: Garantia dada com títulos ou coisas de valor (inclusive dinheiro) de que determinada dívida contratual será paga (financiamento imobiliário, aluguel etc.).

Certidão: Documento expedido por um cartório que garante ser correto determinado registro, como o de um imóvel. As certidões podem ser pedidas por qualquer pessoa, mediante o pagamento de uma taxa.

Certidão negativa: Documento que comprova a existência ou não de ação civil, criminal ou federal contra uma pessoa.

Comissão: Honorários (remuneração em dinheiro) pagos a imobiliária ou corretor de imóveis por serviços de negociação e negócios de compra e venda ou administração.

Comprometimento de renda: Percentual máximo de sua renda que o pretendente a um financiamento pode comprometer mensalmente na prestação.

Compromisso de compra e venda: É o contrato entre duas partes em que o vendedor se compromete a vender seu bem (imóvel ou móvel) e o comprador se compromete a comprá-lo nas condições acertadas. É também chamado contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda.

Comprovação de renda: Exigência da instituição financeira de que o pretendente a financiamento comprove com documentos (contracheque, carteira de trabalho, declaração do Imposto de Renda) que ganha o suficiente para arcar com as prestações.

Condomínio: Edifício ou conjunto de casas que forma um todo e divide as despesas comuns. Condomínio é também a maneira usual de se referir à taxa ou encargo de condomínio. A taxa de condomínio resulta do rateio das despesas comuns uma divisão de acordo com as proporções, ou cota, de cada imóvel, como a água e a energia elétrica utilizadas nas áreas comuns, o salário dos funcionários e a manutenção de elevadores.

Contrato: Acordo feito por escrito entre pessoas, entre empresas ou entre empresas e pessoas. Cada lado se obriga a cumprir o que está escrito no documento. Um contrato entre partes adquire força de lei, a não ser que contrarie uma lei maior.

Contrato de adesão: Documento impresso com normas (necessariamente em linguagem fácil e letras legíveis) que deve ser assinado pela pessoa interessada em aderir a um negócio ou iniciativa estabelecidos, como um consórcio, por exemplo.

Contrato de locação: Contrato verbal ou escrito, com prazo determinado ou não, entre o locador e o locatário, que em troca da cessão se compromete a pagar a taxa de aluguel acertada e cumprir outras determinações. Também chamado contrato de locação ou locatício.

Contrato de mútuo: O mesmo que mútuo.

Cooperativa: Sociedade com pelo menos 20 membros que colaboram por um objetivo comum - serviço, produção, poupança. As cooperativas habitacionais são formadas para construir casas para os cooperados, que contribuem com cotas-partes.

Crea: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Creci: Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Crédito habitacional: Empréstimo concedido pelas instituições financeiras para comprar, construir, reformar ou financiar casa própria.

Credor: Aquele que concede a alguém um crédito, um empréstimo.

Dação: Entregar ao credor uma coisa em pagamento de outra, como um imóvel em lugar de dinheiro, para saldar uma dívida.

Denúncia vazia: Rompimento de um contrato de locação feito pelo locador e despejo do inquilino sem necessidade de apresentar motivos para retomar o imóvel alugado. Aplica-se a contratos residenciais de 30 meses já vencidos ou descumpridos e também a locações que tenham mais de cinco anos consecutivos. Obriga o inquilino a desocupar o imóvel em até 30 dias.

DFI: Sigla de Seguro de danos físicos ao imóvel.

Direito de preferência: Direito concedido por lei ao inquilino de que seja oferecida primeiro a ele a compra do imóvel que

ocupa.

Dívida: Quantia que uma pessoa deve devolver a outra ou a uma instituição. Nos contratos de financiamento imobiliário, a dívida atualizada chama-se saldo devedor.

Encargo mensal: O que é obrigatório pagar mensalmente. Nos financiamentos imobiliários, o encargo é a parcela de amortização e os juros mensais pagos nas prestações somados às parcelas dos seguros MIP e DFI.

Escritura: Documento autêntico de um contrato, como o de compra e venda, escrito por um tabelião ou oficial público e testemunhado por duas pessoas. O mesmo que instrumento público.

Execução: Cumprimento de penalidades e sanções ou cobrança do que está previsto em contrato.

Execução extrajudicial: Processo de aplicação das penalidades previstas em contratos sem recorrer à Justiça. A execução fica sob a responsabilidade de um agente fiduciário.

Execução judicial: Processo que tramita na Justiça para aplicação das penalidades previstas em contratos.

FCVS (Fundo de Compensação das Variações Salariais): Fundo que pagava o saldo residual de contratos imobiliários assinados até 1993.

FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço): Conta de poupança aberta pelo empregador em nome do empregado. Todo mês, o empregador deposita nela 8% do salário de seu funcionário. Essa conta rende 3% ao ano, mais a variação mensal da TR. O saldo poderá ser resgatado pelo empregado se for demitido ou quiser financiar a casa própria pelo SFH.

Fiador: Pessoa que assume as obrigações (aluguéis, taxas, multas e correção) de outro, quando este deixa de cumpri-las.

Financiamento imobiliário: Empréstimo concedido por instituições financeiras para custear a construção, a reforma ou a compra de um imóvel.

Habite-se: Autorização dada pela prefeitura para que se possa ocupar e utilizar um imóvel recém-construído ou reformado. A autorização só é emitida depois de o imóvel ter sido vistoriado por fiscais de obras (que comparam a construção com o projeto aprovado) e de serviços públicos (corpo de bombeiros, companhias de luz, gás, água e esgotos).

Hipoteca: Colocação de bens imóveis e móveis (como aviões e navios) como garantia de pagamento de uma dívida. O devedor detém a propriedade e a posse do imóvel, que poderá ser tomado pelo credor por meio de execução judicial ou execução extrajudicial.

Imposto de transmissão: Chamado em uns municípios de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e em outros de Imposto de Transmissão Intervivos, é uma taxa proporcional ao valor de um imóvel ou direitos reais sobre bens imóveis, cobrada pela prefeitura toda vez que há alteração na propriedade.

IPTU: Com nomes diferentes conforme o município do país Imposto Predial e Territorial Urbano, Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e outras variações , é

uma taxa baseada no valor venal do imóvel cobrada dos proprietários pela prefeitura.

Inadimplência ou inadimplemento: Descumprimento de uma obrigação, como o pagamento de dívidas e prestações imobiliárias.

Incorporador(a): Pessoa/empresa que contrata a construção de imóveis (apartamentos ou casas) em sistema de condomínio e os vende em prestações antes mesmo de estarem prontos, comprometendo-se por contrato a entregá-los dentro de prazo e condições determinados.

Indexação: Ajuste de um valor de acordo com certo índice econômico - porcentagem que se aplica periodicamente ao valor para corrigir a moeda, garantindo seu poder aquisitivo.

Juro: Taxa percentual que é cobrada periodicamente sobre um valor e constitui o lucro do capital empregado (como em empréstimos) ou é paga sobre um valor depositado (como em investimentos bancários).

Juro composto: Juro acrescentado a uma parcela que já contém outros juros, determinando novo patamar para o cálculo da parcela seguinte. Os juros compostos ou capitalizados são usados em praticamente todos os empréstimos, financiamentos e compras a prazo.

Juro simples: Juro que é aplicado integralmente a uma quantia devida em determinado tempo. Veja taxa nominal e taxa efetiva.

Juro de mora: Juro cobrado como multa por causa da mora (demora, atraso) no pagamento de uma dívida. São cobrados por dia de retardamento, às vezes independentemente da aplicação de outro percentual fixo de multa. Por exemplo: 10% após o vencimento mais juro de mora de 0,3% ao dia.

Laudêmio: Pagamento que o proprietário de um imóvel à venda deve fazer ao proprietário com direito real. É feito, por exemplo, na venda de imóveis que originariamente pertencem à União, como todos os que se localizam na orla marítima.

Lei do Inquilinato: Nome popular da lei que regula as locações urbanas. A lei em vigor é a n.º 8.245, de 1991.

Liquidação antecipada: Pagamento total de uma dívida antes do prazo fixado em contrato.

Locação imobiliária: O mesmo que aluguel.

Locador: Proprietário de um imóvel ou seu representante que aluga um imóvel a outra pessoa, o locatário. Locador é sinônimo de senhorio.

Locatário: Pessoa que aluga um imóvel e paga o aluguel e outras taxas. Também chamado de inquilino.

Matrícula do imóvel: Número de registro do imóvel no cartório, o mesmo desde sua construção.

Metro quadrado: Principal unidade (m²) de medida de área (superfície) e unidade-padrão do Sistema Internacional de Unidades.

MIP: O mesmo que seguro de morte e invalidez permanente.

Mora: Demora, atraso, retardamento na execução de uma obrigação. Quem não efetua um pagamento na data marcada está em mora. Também está em mora quem se recusa a receber um pagamento no prazo e da maneira estipulada.

Multa: Penalidade imposta aos que não cumprem leis, regulamentos, contratos.

Mutuante: Pessoa ou instituição que assina um mútuo emprestando a outra um bem fungível (que pode ser substituído por outro da mesma espécie e quantidade), como dinheiro, por exemplo.

Mutuário: Aquele que recebe um bem fungível num contrato de mútuo.

Mútuo: Contrato de reciprocidade pelo qual o proprietário (mutuante) transfere um bem fungível a outro (mutuário), que deve restituir o que foi emprestado em gênero, qualidade e quantidade. Os contratos de financiamento imobiliário são um exemplo de mútuo.

Ordem de despejo: Mandado da Justiça que obriga o inquilino a desocupar o imóvel em determinado prazo.

PCR (Plano de Comprometimento de Renda): Plano utilizado em financiamentos imobiliários que limita a no máximo 30% o emprego da renda familiar nas prestações.

PES/CP (Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional): Plano que estabelecia o reajuste de prestações de financiamentos imobiliários do SFH de acordo com o reajuste salarial concedido à categoria profissional do mutuário. Foi adotado de 1984 a 1993.

Prestação: Pagamento a prazo para liquidar uma dívida. É também a própria quantia em dinheiro paga periodicamente. No caso dos financiamentos imobiliários, as prestações são compostas de uma parcela de amortização e outra de juros, mais as parcelas do seguro pessoal e do imóvel.

Procuração: Documento registrado em cartório pelo qual uma pessoa concede a outra o poder de agir em seu nome em determinadas situações, como administrar um imóvel ou cobrar aluguéis.

Proponente: Pessoa que apresenta na instituição financeira um pedido para obter financiamento.

Quitação: O ato de quitar, pagar integralmente, uma dívida. É também a declaração de que a dívida foi inteiramente paga (recibo de pagamento, termo de quitação).

Quórum: Número mínimo de pessoas necessário para realizar uma assembléia deliberativa, como numa assembléia de condôminos.

Reajuste: Aplicação de juro e correção monetária ao saldo devedor e ao encargo mensal, de acordo com o índice estipulado em contrato.

Recebível: Certificados de recebíveis imobiliários. Securitização.

Rescisão: Rompimento ou anulação de um contrato.

Reserva de propriedade: Direito dado ao vendedor, em compromissos de compra e venda, de se manter proprietário do bem que está sendo vendido, até que o comprador cumpra as obrigações previstas no contrato.

Revisional: O mesmo que ação revisional.

SAC: Sigla de Sistema de Amortização Constante.

Sacre: Sigla de Sistema de Amortização Crescente.

Saldo devedor: O que resta pagar de uma dívida. Nos financiamentos imobiliários, é reajustado mensalmente de acordo com o índice e a taxa de juro estipulados em contrato.

Saldo residual: É o que resta a mais ou a menos de uma dívida quando vencido o prazo contratado. Se o saldo é negativo (por exemplo, -R\$ 847), o mutuário pagou a mais e deve receber a quantia de volta. Se positivo, o mutuário pagou a menos (por erros de cálculo) e ainda deve ao credor.

SAM (Sistema de Amortização Misto): Modo de cálculo de prestações de financiamentos que utiliza a média aritmética da prestação calculada pela Tabela Price e pelo Sistema de Amortização Constante.

Securitização: Conversão de empréstimos bancários e outros ativos em títulos (securities, em inglês) para vendê-los a investidores. A instituição que fez o empréstimo vende-o a uma empresa securitizadora. Com lastro nesse crédito, a securitizadora emite "certificados de recebíveis imobiliários", ou simplesmente recebíveis, postos à venda para investidores. A securitização do crédito imobiliário pode ser feita quando a instituição financeira o concedeu de acordo com a lei n.º 9.514, que criou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

Seguro de danos físicos ao imóvel (DFI): Apólice obrigatória, junto com a de morte e invalidez permanente (MIP), quando se contrai financiamento com uma instituição financeira. O DFI, que cobre danos causados por incêndio, inundação etc., é pago em parcelas ao longo de todo o financiamento.

Seguro de morte e invalidez permanente (MIP): Apólice obrigatória, como a de danos físicos ao imóvel (DFI), ao se contrair financiamento com uma instituição financeira. Se duas pessoas contraíram um financiamento imobiliário e uma delas morre, a companhia seguradora paga o saldo devedor proporcionalmente.

Seguro-fiança: Seguro que substitui o fiador nos contratos de locação e garante o pagamento do aluguel e dos encargos.

SFH: Sigla de Sistema Financeiro da Habitação.

SFI: Sigla de Sistema Financeiro Imobiliário.

Sinal: Quantia ou valor que o comprador entrega ao vendedor para assegurar a conclusão do negócio e com a função de primeira parcela. Sinônimo de entrada e arras.

Sistema de Amortização Constante (SAC): Método de pagamento de uma dívida em que a parcela de amortização (um dos componentes da prestação) é constante e a parcela de juros, que incide sobre o saldo devedor, é decrescente ao longo do prazo de financiamento.

Sistema de Amortização Crescente (Sacre): Método de cálculo e reajuste de prestações de financiamento, o Sacre é muito parecido com o Sistema de Amortização Constante. A diferença está no modo de aplicar a taxa referencial (TR) à fórmula que define a prestação, provocando a variação da amortização.

Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI): Criado em 1997 pela lei n.º 9.514 (20/11/1997) como alternativa ao Sistema

Financeiro da Habitação e à Carteira Hipotecária, o sistema autoriza a securitização dos créditos imobiliários e introduz a alienação fiduciária no mercado imobiliário.

Sistema Financeiro da Habitação (SFH): Sistema criado em 21/8/1964 pela lei n.º 4.320, a fim de captar recursos para a área habitacional e financiar a construção e a compra da casa própria.

Sistema Financeiro Nacional: Conjunto formado pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), pelo Banco Central do Brasil, pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), pelo Banco do Brasil e pelas instituições financeiras públicas e privadas.

Sistema Francês de Amortização: O mesmo que Tabela Price.

Tabela Price (TP): Método de cálculo das prestações de financiamentos que tem, como os outros sistemas, duas parcelas: uma de amortização e outra de juros. Ao longo do prazo de financiamento, a primeira aumenta, e a segunda decresce. A Tabela Price é também chamada Sistema Francês de Amortização.

Taxa efetiva: É a taxa resultante da aplicação periódica do juro previsto na taxa nominal. Por exemplo, a uma taxa nominal de 12% ao ano, a taxa efetiva será de 1% ao mês. Como a aplicação desse percentual é feita mês a mês, juro sobre juro, a taxa total, no final de um ano, não será mais os 12% contratados, e sim 12,68%.

Taxa nominal: É a taxa de juro firmada em contrato que se acrescentará às prestações. Nos contratos de financiamento imobiliário pelo SFH, por exemplo, a taxa nominal máxima é de 12%. Veja taxa efetiva.

Terreno: Área onde serão construídas edificações ou que servirá para a agricultura ou a pecuária. É um bem imóvel, como as casas e os apartamentos.

TP: Sigla de Tabela Price.

TR: Taxa referencial, definida todo mês pelo Banco Central de acordo com a remuneração média das aplicações bancárias. É a referência para reajustes da caderneta de poupança e de diversos tipos de contrato e dívida, inclusive financiamentos imobiliários.

Transmissão: Cada uma das transferências de propriedade, de direitos ou de obrigações entre pessoas ou por herança.

Usucapião: Aquisição de um imóvel por se estar de posse dele de dez a 20 anos, em diferentes situações legais

Usufruto: Direito dado a uma pessoa de usar um bem que não é seu e usufruir os frutos (aquilo que esse bem produz). Caso se trate de imóvel, o usufruto deve ser inscrito no Cartório de Registro de Imóveis.

Valor de mercado: Valor de compra e venda que um imóvel atinge na prática e que é atribuído por especialistas no setor.

Valor venal: Valor atribuído pela prefeitura a cada imóvel, levando em conta sua metragem, localização, destinação e características. Literalmente, valor venal significa valor de venda.

Vintenária: É a certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis contendo o histórico do imóvel nos 20 anos anteriores.

Zoneamento: Divisão de um município em zonas com características urbanísticas (destinação, tipo de construção e de atividade) específicas: residencial, comercial, mista (comercial e residencial), industrial, área de preservação cultural, de preservação de mananciais etc.

2.4.2 A crise do Setor Imobiliário Norte-Americano e o mercado imobiliário brasileiro

O cenário da economia mundial no ano de 2007 era de promessas de continuidade do ciclo de crescimento econômico e estabilidade de preços, porém em julho, constatou-se a perda dos mercados financeiros em virtude do crescimento da inadimplência em operações de crédito hipotecários.(CASTRO,2007)

Os sinais de surgimento de um forte descompasso no mercado imobiliário norte-americano foram comprovados a partir, do boom de compras, da aceleração dos preços, do aumento dos empréstimos, da subida da taxa de juros e da conseqüente incapacidade de pagamento dos devedores de hipotecas.

Especialistas, como Marcus Antônio Aguiar, diretor de Obras Públicas do Sinduscon, afirma que a crise que hoje atinge os Estados Unidos e a Europa, em relação ao Brasil, é totalmente externa.

Na visão de Castro (2007, p.6), um dos aspectos a ser considerado para avaliar o desdobramento da crise norte-americana é a velocidade do reajuste dos preços dos imóveis para baixo e a celeridade da atuação das autoridades monetárias mundiais em suas funções de prestadoras de última instância.

Atualmente o efeito desta crise não tem causado grandes impactos na economia brasileira, que segundo Castro (2007) tem sido em virtude da melhoria de seus indicadores de vulnerabilidade externa. Assim sendo, descreve-se que :

[...] o crescimento das reservas internacionais que alcançaram US\$ 12,9 bilhões em setembro de 2007 (somavam US\$ 37 bilhões em 2002), valor correspondente a 18 meses de importações. Ao mesmo tempo, em agosto de 2007, o prazo médio da dívida interna mobiliária do setor público atingiu 35 meses (era de 33 meses em dezembro de 2002). Houve ainda a redução expressiva da parcela da dívida pública mobiliária federal interna indexada ao câmbio, que em 2002 era de 22,3% e passou, em agosto de 2007, para apenas 0,99%, o que conferiu maior autonomia ao Banco Central na condução da política monetária. Desta maneira, aligeira desvalorização do dólar não fragilizou o setor público. (CASTRO, 2007. p.7)

A partir do exposto pode-se perceber que a crise imobiliária internacional não tem prejudicado o desempenho do mercado imobiliário nacional, haja vista a estabilidade econômica mencionada acima.

Com base nas informações extraídas junto à Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste Brasileiro – ADITNORDESTE (2008) o mercado Imobiliário do Brasil se encontra em uma ótima fase. E o aumento expressivo nos investimentos e oferta de crédito com juros mais baixos, são alguns dos fatores que são impulsionados pela estabilidade econômica que o Brasil tem apresentado, refletindo assim no mercado imobiliário .

É destacado ainda, por esta Associação que o equilíbrio do Mercado Imobiliário brasileiro está atraindo significativamente o capital estrangeiro e entre as razões que o setor continuará crescendo é o grande potencial e altas taxas de crescimento do mercado imobiliário em função do déficit habitacional de 7,9 milhões de unidades, além de uma necessidade adicional de construção de mais 1,4 milhões de unidades por ano.

“Só no Rio Grande do Norte o déficit habitacional é de cerca de 150 mil moradias, o que representa 2,46% do total do Brasil, e em outras regiões do país esse número é ainda maior.”(EMPRESAS E EMPRESÁRIOS, 2005, p.49)

De acordo com informações publicadas no periódico Construção/RN (2008,p.6):

O mercado imobiliário brasileiro deve crescer de 15% a 20% em 2008 em relação a lançamentos e volume de vendas, segundo estimativa das entidades do setor como o Secovi-SP, sindicato que reúne as empresas de administração de imóveis em São Paulo. A expectativa é que sejam financiados 230 mil

imóveis, com R\$ 21 bilhões do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Dessa forma, pode-se notar que o cenário nacional, é caracterizado por fatores positivos, à medida em que a expansão do setor imobiliário atribui crescimento à economia refletindo assim no produto nacional bruto.

2.4.2 Crescimento imobiliário da Região Metropolitana de Natal

O relatório do diagnóstico para o plano estratégico Natal – Uma metrópole em formação Araújo; Clementino (2006) afirma que a dinâmica imobiliária atualmente existente na Região Metropolitana de Natal – RMN - precisa ser compreendida como um desdobramento de dinâmicas anteriores e de processos de adensamento do solo urbano de Natal. Nesse sentido, uma breve caracterização da ocupação urbana estabelece algumas “fases” definidas; uma primeira fase refere-se ao início do mercado de terras, isto é, os primeiros loteamentos registrados em Natal a partir de 1946 – estes loteamentos voltados para a nascente classe média Natalense (funcionários públicos e militares) localizaram-se às margens da Av. Hermes da Fonseca e Av. Senador Salgado Filho no sentido centro-sul.

Deu-se nos anos de 1970, um segundo momento, com a industrialização fomentada pela SUDENE, construindo fábricas em áreas mais ao sul da cidade e ao norte, levando infra-estrutura para espaços de expansão urbana.

Consta no documento do plano estratégico para a região metropolitana de Natal- Araújo; Clementino(2006) que a Política Nacional da Habitação (1975-1986) realizada com investimentos do Banco Nacional de Habitação, foi uma terceira e marcante fase na dinâmica imobiliária. Em Natal essa política consolidou na Região Norte. Sabe-se que o BNH foi responsável pelo financiamento da construção de quase 30% de todas as moradias da cidade em grandes conjuntos habitacionais horizontais. Essas habitações eram normalmente voltadas para a população mais pobre, migrantes, antigos moradores de vilas ou cortiços.

Na Região Sul, os investimentos foram concentrados em conjuntos horizontais e verticais para a classe média. Esse fato estruturou as empresas de construção civil de Natal, que após o término dos investimentos do BNH, reestruturaram-se e passaram a ser responsáveis pelo quarto movimento da dinâmica imobiliária.

O quarto movimento relatado pelo diagnóstico da Região Metropolitana de Natal Araújo; Clementino (2006), refere-se aos anos de 1990, quando novos recursos advindos do crescente setor petrolífero, permitiram a implantação de áreas administrativas da Petrobrás instalarem-se em Natal e do setor de turismo, o que empreendeu um maior ritmo de crescimento à cidade. Tais fatos levaram à definitiva extrapolação dos limites municipais da Região Sul de Natal, “transbordando” a dinâmica imobiliária para Parnamirim.

Em meados dos anos de 1990, Araújo; Clementino (2006) afirma que as fábricas construídas na década de 1970, foram sendo gradualmente demolidas e em seu lugar surgiram supermercados, *shoppings centers* e galerias de lojas, atendendo ao adensamento populacional de uma classe média que preferencialmente ainda ocupava as margens das Av. Hermes da Fonseca e Salgado Filho. Ao redor desses centros de compras, o valor do solo aumentou de tal forma que um processo de verticalização em bairros marcadamente horizontais começou a ocorrer. Antes, a verticalização estava restrita ao centro da cidade do Natal (Cidade Alta, Ribeira e Petrópolis), com edifícios residenciais e comerciais.

Com base no relatório de Diagnóstico para o plano estratégico de Natal-uma metrópole em formação:

A “história da verticalização” de Natal pode ser observada desde a década de 1960, quando Natal possuía apenas 11 edifícios acima de três pavimentos; na década de 1970, mais 32 prédios, alguns em bairros “novos” como Lagoa Nova, mas a maioria no centro da cidade. Na década de 1980 ocorreu um “boom” imobiliário com 140 novos edifícios verticais construídos em bairros cada vez mais afastados do centro, seguindo a Região Sul; em 1990 foram 367 edifícios construídos (COSTA apud ARAUJO ; CLEMENTINO, 2006, p.86)

Já em meados da década de 1990, o mercado imobiliário considerava como sendo bairros de “interesse imobiliário” bairros da Região Sul de Natal como Candelária, Neópolis, Ponta Negra e Capim Macio. Entretanto, a falta de

grandes glebas em Natal, os altos preços do solo e a inexistência de uma legislação mais restritiva em Parnamirim, fez com que os investimentos também “descobrissem” uma área até então pouco ocupada que é o atual bairro de Nova Parnamirim; rapidamente este bairro tornou-se um bairro conectado com Natal, inclusive do ponto de vista viário.

Um segundo eixo imobiliário se formou às margens da avenida Ayrton Senna e da Maria Lacerda, sentido sul da Região Metropolitana de Natal, integrando-se com a Rota do Sol, via de acesso as praias do litoral sul.

Condomínios horizontais e verticais e pouca presença de loteamentos demonstram a rapidez da dinâmica imobiliária dos últimos 10 anos de ocupação intensiva. Nesse sentido, no final dos anos de 1990 tem-se um segundo quadro da dinâmica imobiliária de Natal e Parnamirim: os altos valores do solo urbano em bairros da Região Sul, força o mercado a procurar novas áreas de atuação fora de Natal; isso levou a um maior adensamento e valorização de uma área até então periférica do município vizinho de Parnamirim; após essa intensidade, novas áreas, muito recentemente também passaram a se tornar atrativas aos investimentos do mercado imobiliário em Parnamirim, Macaíba e em outras áreas metropolitanas.

2.4.4 Especulação imobiliária

Partindo do princípio que no mercado imobiliário de Natal são praticados altos preços, podendo ser classificado como valor especulativo, tendo em vista vários fatores regionais como o turismo, a infra-estrutura a localização geográfica, é preciso entender a conotação do que é especulação imobiliária.

A especulação imobiliária é um processo que pode atingir diversas regiões, ocorrendo a valorização de uma determinada área, em que os preços do aluguel e venda dos imóveis localizados nesse espaço sofrem altas temporárias.

Segundo Campos Filho (2001,p.48), apud Saboya, se define especulação imobiliária como:” [...] uma forma pela qual os proprietários de

terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos[...].”

Uma das principais características que faz com o que uma região seja mais valorizada do que outra, é a infra-estrutura. Explica *Midlej* que a localização do bairro e o acesso que ele dá a serviços públicos e particulares, que vão desde saneamento básico a hospitais e *shopping centers*, são os principais critérios para a supervalorização, é o que faz um bairro ser considerado nobre e outro periférico.

Na óptica de Saboya (2008):

“A especulação imobiliária, portanto, caracteriza-se pela distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias.”

Essas melhorias que acabam valorizando os terrenos podem dar-se de muitas formas; as mais comuns referem-se à provisão de infra-estrutura (água, esgoto, energia), serviços urbanos (creches, escolas, grandes equipamentos urbanos) e às melhorias realizadas nas condições de acessibilidade (abertura de vias, pavimentação, sistema de transporte, etc.).

Tais melhorias, quando realizadas no entorno de um terreno, acabam agregando-lhe maior valor. Terrenos com boa infra-estrutura são mais caros que terrenos sem nenhuma infra-estrutura. O mesmo vale para a pavimentação das vias. Outro caso relativamente comum é o de terrenos que não são muito bem localizados, até que uma nova avenida ou rua importante é aberta, melhorando suas condições de acessibilidade.

Outra forma de melhoria da localização acontece pelo simples acréscimo de novas edificações no seu entorno, o que por si só torna sua acessibilidade melhor em relação ao conjunto da cidade.

Sintetizando Saboya (2008) diz:

Em outras palavras, a ocupação por atividades (residenciais, comerciais, etc.) ao redor de um terreno torna-o mais próximo – e portanto com maior acessibilidade – a uma nova gama de possibilidades de interação com o resto da cidade. Essa possibilidade de interação, por sua vez, é um aspecto valorizado pelas pessoas no momento de escolher um

determinado local e, por isso, acaba também contribuindo para o aumento do preço do solo.

Para *Midlej* (2008) os prejuízos resultantes da especulação são muitos e abrangem tanto aspectos sociais, como ambientais e econômicos. A terra acaba perdendo seu valor social, de assentamento, pois o valor mercantil e a busca pelo lucro se tornam os interesses principais por parte dos agentes imobiliários.

A especulação pode ser exercida de várias maneiras segundo *Midlej* (2008). Explica que, alguns corretores planejam a venda inicial de apenas alguns lotes para, após a ocupação desses primeiros moradores, colocar os demais à venda por preços mais elevados. Outra forma de tornar um espaço “mais caro para se viver”, segundo ela, é dispor esses terrenos de forma estratégica para uma posterior instalação de serviços e comércio, características que valorizam uma região. Uma questão social, implícita nesse quadro, relata *Midlej*, (2008) é a forma como um espaço recebe melhorias nos seus recursos, que geralmente acontece após a luta dos moradores locais. Mais uma vez, os agentes se beneficiam, pois será essa terra mais valorizada a isca para novos compradores.

2.5 SISTEMA FINANCEIRO

As transações imobiliárias necessitam de intermediadores financeiros no sentido de oferecer recursos e atender essas operações, por esse motivo descreve-se o sistema financeiro segundo Passos; Nogami (2000,p.380):

O sistema financeiro é composto de um conjunto de instituições financeiras, com a utilização dos instrumentos financeiros, operacionaliza as atividades do sistema, transferindo recursos dos aplicadores (ou poupadores) para aqueles que necessitam de recursos[.] . As instituições financeiras são responsáveis ainda por criar

condições para que os mais diferentes títulos financeiros tenham liquidez no mercado.

Pode-se confirmar que o Sistema Financeiro Nacional constitui uma segmentação de fundamental importância para o mercado imobiliário, quando este necessita de recursos financeiros para manter a atuação e funcionamento do referido mercado

2.5.1 Segmentação dos mercados financeiros

As operações do mercado financeiro são classificadas de acordo com suas características, podendo ser distribuído em: mercado de crédito, mercado de capitais, mercado monetário e mercado cambial.

Descrevendo de forma embasada em Passos; Nogami (2000):

Mercado de crédito envolve todas as operações de financiamento e empréstimo de curto e médio prazos, para a aquisição de bens de consumo corrente e de bens duráveis, bem como para o capital de giro das empresas;

Mercado de capitais concentra toda a rede de bolsas de valores e instituições financeiras que operam com a compra e venda de ações e títulos de dívida em geral, sempre a longo prazo;

Mercado monetário tem a função de realizar as operações financeiras de curto e curtíssimo prazos, fazendo parte deste mercado, órgãos financeiros que negociam títulos e valores, concedente de empréstimo a empresas ou particulares, contra o pagamento de juros;

Mercado cambial é aquele que realiza operações de compra e venda de moedas estrangeiras, cujas transações determinam as cotações diárias destas moedas.

Por tanto, toda economia, é constituída de um conjunto de instituições financeiras que desenvolvem seu papel de acordo com o setor de atividade econômica. Assim sendo, pode-se deduzir que o segmento

imobiliário tem como suporte essas instituições a fim de apoiar nos negócios imobiliários através da oferta de recursos.

2.5.2 Sistema Financeiro da Habitação (SFH)

Partindo-se do pressuposto que as sociedades de crédito são instituições que integram o Sistema Financeiro de Habitação, e que são responsáveis pelo financiamento de construção ou aquisição de imóveis, de fato torna-se relevante descrever um breve histórico sobre esse Sistema.

O Sistema Financeiro da Habitação surgiu da necessidade de se criar condições para a intermediação de recursos financeiros no setor de construção de habitações. Conforme Passos; Nogami (2000.p.414):

Esse sistema teve origem a partir das reformas que atingiram o sistema financeiro no período 64/65, com a instituição da correção monetária nos contratos de interesse social, com a criação do Banco Nacional da Habitação, BNH, com a criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e com a organização do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Cumprir frisar que o BNH atuava como banco de fomento do Sistema Financeiro da Habitação, coordenando, fiscalizando e fornecendo recursos às Caixas econômicas, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, vinculadas à construção de habitações, mas posteriormente o BNH foi extinto, passando a Caixa Econômica Federal a sucedê-lo em todos os seus direitos e obrigações.

3 METODOLOGIA

A metodologia de um projeto acadêmico constitui todo o processo que orienta a sua forma de execução, análise e obtenção dos resultados que deverão responder a problematização e objetivos que compõem o referido estudo.

No presente capítulo descrevem-se os tipos e modalidades de pesquisa normalmente desenvolvidos em monografias de conclusão de curso e que constarão do presente estudo; bem o processo metodológico previsto na análise do mercado imobiliário de Natal, com especificidade para a definição da área ou universo e amostra de estudo; os instrumentos de coleta de informações e a proposta para o tratamento e análise dos dados do referido mercado.

3.1 DELINEAMENTO DA PESQUISA

Esta pesquisa busca estabelecer uma série de compreensões no sentido de descobrir respostas para as indagações e questões propostas.

O método empregado para a busca das informações necessárias aos objetivos propostos será conduzido através de uma pesquisa indireta, de caráter bibliográfico, considerando a finalidade de conhecer as diferentes formas de contribuição científica que se realizam sobre determinado assunto; utilizar-se-á a pesquisa documental, realizada em acervos de instituições que dispõem de informações sobre o objeto de estudo para o desenvolvimento do presente projeto.

3.2 DEFINIÇÃO DA ÁREA OU POPULAÇÃO ALVO DE ESTUDO

Para se obter o conhecimento sobre o tema proposto, é necessário coletar informações sobre os aspectos que envolvem o mesmo, e para isso é fundamental fazer um levantamento e selecionar o que se quer conhecer. Daí a necessidade de investigar uma parte da totalidade, ou seja, a amostragem que irá representar o universo.

Para entender conceitualmente o que representa o universo e amostra de uma pesquisa, ou seja, a população alvo, Lakatos; Marconi (1992, p.108) enfatiza que:

O conceito de amostra é que a mesma constitui uma porção ou parcela, convenientemente selecionada do universo (população); é um subconjunto do universo. [...] Conceituando, universo ou população é o conjunto de seres animados ou inanimados que apresentam pelo menos uma característica em comum.

Neste sentido, o público alvo ou universo da pesquisa foi o mercado imobiliário de Natal, não havendo amostra, considerando que todo o estudo foi desenvolvido mediante pesquisa documental e bibliográfica, cujas informações secundárias referem-se ao total do mercado de imóveis de Natal.

3.3 PLANO DE COLETA DE DADOS

Os dados foram levantados através de abordagem quantitativa, por se tratar de uma pesquisa que busca descobrir e quantificar dados; como também através de abordagem qualitativa, na medida em que exige análise e compreensão de certas variáveis.

Uma vez extraído os dados, a análise do mesmo foi realizada através da crítica do material bibliográfico, assim como serão examinados mediante

tabelas e gráficos. Os dados coletados permitirão a elaboração de indicadores que expressem a evolução do mercado imobiliário de Natal-RN.

3.4 INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS

A pesquisa foi executada com a finalidade de diagnóstico, portanto, para produzir o levantamento dos dados, foi utilizado como instrumento de coleta de dados o fichamento, por trata-se de pesquisa bibliográfica e documental, composta por relatórios, artigos científicos de periódicos e de jornal, assim como de livros acadêmicos.

4 DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

4.1 DESCRIÇÃO DOS DADOS

Descreve-se neste capítulo os dados pertinentes ao objetivo acima descritos, através da abordagem do crescimento do mercado imobiliário de Natal pelo índice de geração de emprego, da identificação dos investimentos em infra-estrutura em Natal, dos empreendimentos imobiliários, da participação da indústria de cimento na cadeia produtiva do setor imobiliário e do contexto que envolve o segmento de crédito imobiliário regional.

4.1.1 Crescimento do mercado imobiliário de Natal através do índice de geração de emprego

O emprego do fator trabalho constitui um dos mais expressivos indicadores do crescimento econômico, considerando que o aumento da produção de bens e serviços normalmente resulta na contração de mão-de-obra.

No tocante à geração de emprego, o Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) apontou que, no primeiro semestre de 2008, a construção civil, um dos segmentos que compõe o mercado imobiliário, foi o setor que apresentou o maior incremento no número de empregados formais no Rio Grande do Norte: 15,8% a mais em relação ao mesmo período do ano passado, com 3.763 vagas criadas nestes seis primeiros meses. (TRIBUNA DO NORTE, 2008, p.55)

O presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte (CRECI-RN), Waldemir Bezerra, afirma que o número de corretores de imóveis em atividade no estado teve um aumento de 340% nos

últimos três anos, revelando ainda que o mercado imobiliário potiguar terá pelo menos outras três décadas de crescimento.(CONSTRUÇÃO/RN,2008, p.6)

De acordo com o relatório, de 2005 a 2006, o CRECI/RN registrou um aumento significativo de 300% com relação ao número existente de profissionais (pessoas física e jurídica) inscritos na entidade. E ao final do ano passado, esse número sofreu nova alteração e aumentou mais 46%, o que para Bezerra significa dizer que, não houve apenas um interesse maior na profissão, ou na regularização da categoria, mas principalmente no mercado como um todo. (JORNAL DE HOJE, 2008)

Fica claro que quanto maior a oferta, maior a procura, portanto quanto mais imóveis para se vender mais corretores para intermediar os negócios.

Sobre os trabalhadores filiados ao sindicato: “No setor da construção civil do Rio Grande do Norte é considerado o quarto maior empregador da região Nordeste, com 18 mil trabalhadores filiados ao sindicato da categoria; e outras sete mil sem vinculação sindical”. (TRIBUNA DO NORTE, 2008, p.23)

A Pesquisa Anual da Indústria da Construção – PAIC (2006) divulgada pelo IBGE apud Tribuna do Norte (2008, p.23) mostrou que naquele ano, havia 471 empresas atuando na indústria da construção civil do Estado, empregando em média cinco ou mais pessoas cada uma. De acordo com esta pesquisa, a construção civil do RN pagou em torno de R\$ 107 milhões em salários, retiradas e outras remunerações aos trabalhadores, os quais receberam, em média, aproximadamente 2,7 salários mínimos cada um.

Os dados confirmam que o nível de emprego gerado pelo setor imobiliário apresentou crescimento físico e monetário, resultante do aumento da construção civil e do número de imóveis comercializados em Natal.

4.1.2 Investimentos em Infra-estrutura

A infra-estrutura é descrita no presente estudo pelos investimentos em equipamentos públicos e obras de apoio ao desenvolvimento de ações de

suporte às diversas atividades econômicas, sociais, culturais, políticas, demográficas e para as diversas demandas individuais, coletivas, privadas e públicas.

Considerando que investimentos na infra-estrutura são essenciais para a expansão da economia, tendo em vista oferecer condições propícias para o desempenho dos agentes econômicos, é que se pode perceber que Natal vem sinalizando melhorias na sua infra-estrutura.

Sediada por grandes obras com recursos públicos do município, estado e do Governo Federal, Natal contempla empreendimentos como o projeto do Parque da Cidade Dom Nivaldo Monte projetado pelo arquiteto Oscar Niemayer.

A obra do Parque foi iniciada no final do ano de 2006 e orçada no valor de R\$ 17 milhões. Além de ser uma primeira experiência de gestão em ZPA, o Parque pode desempenhar a função de espaço destinado ao lazer ecológico, cultural e equipamento estratégico de promoção da educação ambiental. (PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL, 2008). Como pode-se verificar na foto abaixo:



Figura 1: Parque da cidade Dom Nivaldo Monte Natal-RN

Fonte: Prefeitura Municipal do Natal (2008)

O Parque da Cidade Dom Nivaldo Monte é subordinado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo- SEMURB, trata-se de:

[...] uma Unidade de Conservação de proteção integral criada pelo Decreto Municipal N. 8.078/06, que visa assegurar a manutenção do patrimônio natural para as presentes e futuras gerações. Sua importância se dá pela relevância ecológica ali existente, sendo destaque a função de proteção e reabastecimento do manancial de água subterrâneo, considerado um dos poucos reservatórios naturais ainda não contaminados em Natal. (Prefeitura Municipal do Natal, 2008)

A localização do Parque, como pode ser visto na foto abaixo, está situado na Zona de Proteção Ambiental 1 (ZPA-1), com uma extensão de aproximadamente 64 hectares, abrangendo os bairros de Pitimbu, Candelária e Cidade Nova.



Figura 2: Localização da área do Parque da Cidade Dom Nivaldo Monte
Fonte: Prefeitura Municipal do Natal-RN

Uma das grandes obras que também melhorou a imagem da cidade foi a reforma de equipamentos públicos localizados no bairro da Ribeira, no Largo do Teatro Alberto Maranhão até o final da Avenida Duque de Caxias; assim como a nova Avenida Bernardo Vieira, implantada pela Prefeitura do Natal,

através da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito Urbano com investimentos de R\$ 4,8 milhões.

Projetada com faixa exclusiva para ônibus com o objetivo de melhorar as condições de conforto e segurança dos usuários de transporte de passageiros, a nova Av. Bernardo Vieira tem 3,5 km de extensão dotada de 16 plataformas (pontos de paradas) implantadas no canteiro central, cada um com dois abrigos, totalizando 32 abrigos especiais para embarque e desembarque de passageiros, sendo 12 plataformas localizadas nos cruzamentos semaforizados e quatro no meio das quadras. (PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL, 2007)

Outra obra que irá melhorar as condições de tráfego entre o Rio Grande do Norte e estados vizinhos e que agilizará a circulação da produção industrial do Estado e o escoamento dos produtos destinados a exportação. é a duplicação da BR-101, corredor Nordeste, que compreende o trecho de Natal (RN) a Palmares (PE), totalizando 336 quilômetros de extensão, com investimento de R\$ 1,5 bilhão viabilizado pelo PAC –Plano de Aceleração do Crescimento do Governo LULA. Faz parte também deste projeto a construção de passarelas, pontes e viadutos como o que está sendo erguido ao lado do viaduto de Ponta Negra. (RN IMÓVEIS, 2007)

Entre as obras que contemplam o Rio Grande do Norte estão a construção do aeroporto de São Gonçalo do Amarante, a duplicação da BR-101, a ampliação do terminal salineiro de Areia Branca, a construção do sistema adutor do Alto Oeste e a implantação de usinas termelétricas. O PAC inclui investimentos públicos e privados, incluindo construção e recuperação de estradas e ferrovias, construção, ampliação e melhorias de portos e aeroportos, construção de gasodutos, usinas de produção biodiesel e etanol, construção de casas e obras de saneamento básico.

Mas, o grande destaque na infra-estrutura, que está sendo viabilizado pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) é o aeroporto de São Gonçalo do Amarante, na Região Metropolitana de Natal, que segundo o SEBRAE tem um custo previsto de R\$ 600 milhões, dos quais R\$ 100 milhões virão do Governo Federal, para as obras de implantação das pistas de pouso e obras de segurança de voo. O projeto prevê também a

participação da iniciativa privada na construção, em troca da concessão de uso.(GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE,200-?)

O aeroporto de São Gonçalo do Amarante vai funcionar como uma ponte do Brasil para o resto do mundo, em função da proximidade com a Europa, a América do Norte e África, sua construção irá adotar o padrão de Aerotrópolis, no qual a cidade é o aeroporto, rodeado por espaços industriais, escritórios, serviços de logística, hotéis, restaurantes, entretenimento e habitação, fenômeno que acontece em aeroportos como os de Paris, Amsterdã e países da Ásia. (GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE,200-?)

A primeira fase da construção do novo aeroporto está em andamento e corresponde às obras de desmatamento, terraplanagem, pavimentação e drenagem, proteção vegetal, sinalização horizontal e infra-estrutura dos sistemas de auxílio e proteção ao voo, no entanto, a conclusão desta etapa tem previsão para julho de 2009. (GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE,200-?)

Também é destaque pelo volume de investimentos, a infra-estrutura da Ponte Newton Navarro conhecida popularmente como Ponte Forte-Redinha, mas tem nome oficial de Ponte de Todos - Newton Navarro, considerada uma das mais altas pontes estaiadas do Brasil e a segunda maior ponte do Nordeste. Assim pode-se constatar através da foto abaixo:



Figura 3: Ponte Newton Navarro no município de Natal-RN

Fonte: Wikipédia (2007)

Localizada em Natal, a Ponte Forte-Redinha liga os bairros da Zona Norte e os municípios do litoral norte do estado, aos bairros da Zona Sul de Natal e do litoral sul, além de outras regiões da cidade passando pelo Rio Potengi. Pode-se reafirmar a relevância deste projeto através das informações sobre sua estrutura como é vista no quadro abaixo:

Característica	Informação
Solenidade oficial de inauguração	20 de Novembro de 2007
Liberação do Tráfego	21 de Novembro de 2007
Extensão	1.781,60 m. (400 metros no trecho estaiado)
Extensão do vão central	212 m
Largura	22m
Altura da pista no vão central	55,10 m (equivalente a um prédio de 18 andares)
Altura dos mastros principais	103,45 m (mais alta ponte estaiada do Brasil)
Peso	170 milhões de quilos
Número total de estais (cabos de aço)	144 unidades
Inclinação da rampa	5,80%
Volume de concreto	62.930,00 m³ (dos quais 70% são de concreto protendido)
Quantidade total de aço	8.621.526 Kg
Faixas	2 de tráfego, 2 de segurança, 1 faixa para pedestres e 1 faixa para ciclistas.
Capacidade	60 mil veículos/dia
Linhas de ônibus circulantes	2 linhas
Valor da obra	R\$ 194 milhões (valor inicial era de R\$ 170 milhões)
Festividades de inauguração	Data: 6 dias de inauguração (16 de Novembro de 2007 a 21 de Novembro de 2007)

Valor das festividades: R\$ 1 milhão e 150 mil

Quadro 2: Características da Ponte Newton Navarro Natal-RN
Fonte: Wikipédia (2007)

A principal finalidade é a desobstrução do tráfego da Ponte de Igapó, melhorar o acesso ao futuro Aeroporto Internacional de São Gonçalo do Amarante — maior aeroporto da América Latina — e a novos empreendimentos que vem se instalando na Zona Norte, além de facilitar e aumentar o fluxo de turistas no litoral norte e facilitar a saída dos moradores da Zona Norte para os bairros do centro da cidade e outras zonas da capital.(WIKIPÉIDA, 2007)

4.1.3 Empreendimentos imobiliários em Natal-RN

Sobre empreendimentos relata Luís Dias Macedo, diretor da Aliança Imobiliária, em entrevista ao jornal Tribuna do Norte de 23/08/2008 que o mercado imobiliário de Natal operava há um ano, com empreendimentos considerados gigantes de R\$ 20 milhões de reais, com a entrada de grandes incorporadoras; há empreendimentos de R\$ 80 a R\$ 200 milhões, e estima que Natal vai lançar novos empreendimentos, nos próximos dois ou três anos, o equivalente ao que foi lançado nos últimos 15 ou 20 anos.(Crescimento...,2008)

Por tratar-se de um órgão responsável pela liberação de projetos de construção de empreendimentos no município de Natal, tem como base informações do referido jornal que: “A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - Semurb tem ultimamente entre 600 a 800 projetos na fila de aprovação, destes, 30% são edifícios, prédios comerciais e lojas.” (Entre..., 2008. p. 27).

Outro órgão do segmento da construção Civil que cogita a demanda de empreendimentos imobiliários é o Sinduscon-RN Sindicato da indústria da Construção Civil do RN, nesse sentido, argumenta Felipe que :

De acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado (Sinduscon RN), os lançamentos previstos para este ano somam R\$ 1,15 bilhão, divididos em 7.816 unidades - um

preço médio de R\$ 147,1 mil por unidade (casa ou apartamento). São números que mostram o rápido crescimento do setor, pois, em 2006, a previsão do Sinduscon era que fossem lançados R\$ 345 milhões em empreendimentos, mas apenas R\$ 198 milhões foram efetivados. Considerando este último valor, a estimativa para este ano é quase seis vezes maior. E, mesmo que a expectativa inicial tivesse sido concretizada em 2006, o volume atual também é superior, em 233%. Mas este levantamento representa os planos de apenas 19 das 108 associadas do sindicato e também não incluem, por exemplo, casas construídas por pessoas físicas em terrenos particulares. (Felipe, 2007)

Pode-se interpretar no gráfico abaixo que o número de edificações licenciadas para a construção de residências teve um crescimento de 2005 para 2006 com um aumento de 42%, assim como para as edificações não residenciais com uma evolução de 58%, mostrando desta forma, o acréscimo da produção e aumento de serviço para a Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB, responsável pela aceitação dos projetos de construções.

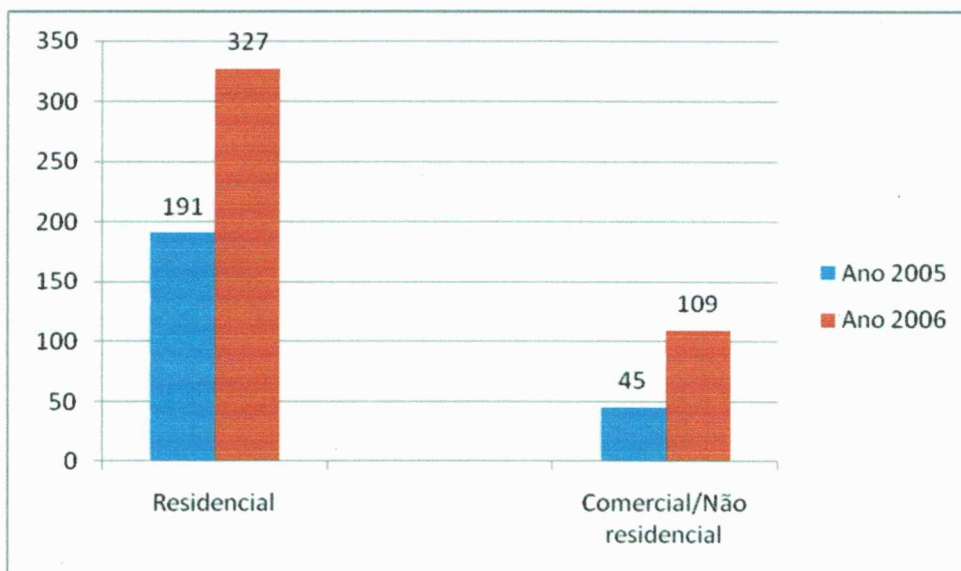


Gráfico 1: Número de edificações licenciadas para a construção no município de Natal-RN
Fonte: IDEMA (2007)

Para o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do RN (Sinduscon/RN) e diretor da construtora Ecocil, o empresário Sílvio Bezerra, os

investimentos lançamentos imobiliários em Natal pelas 120 empresas do sindicato devem atingir mais de R\$ 1 bilhão. (Juros..., 2008. p.5)

Um evento que pode evidenciar a expansão do mercado imobiliário é o Salão Imobiliário que reúne oportunidades de negócios e uma grande diversidade de empreendimentos, através de diversas empresa do segmento. Segundo Waldemir Bezerra presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte (Creci-RN),

[...]o salão teve um aumento de 50% na participação de grupos internacionais e de 30% no volume de empresas nacionais. Ao todo estiveram no evento 82 empresas a mais que no ano passado. Com movimentação de receita em torno de R\$ 70 milhões, o evento já é o segundo maior de seu segmento no Brasil, atrás apenas do Salão de São Paulo. (CONSTRUÇÃO/RN, 2008. p.6)

Todos os investimentos supra-citados indicam que houve demandas do setor imobiliário e cuja infra-estrutura apoiará a expansão do referido setor.

4.1.4 Desempenho da cadeia produtiva do setor imobiliário com base na indústria de cimento

A indústria de transformação constitui um dos segmentos da cadeia produtiva que sinaliza a evolução do setor imobiliário, cujos indicadores servem de referência para o mercado em potencial. Com o intuito de avaliar a evolução do mercado imobiliário, utilizou-se como indicador, a produção e consumo do cimento, por tratar-se de insumo básico predominante da construção civil.

O presente estudo parte do pressuposto que, diante de um mercado em expansão, o setor imobiliário de Natal deverá gerar uma otimização em vários segmentos da economia, e um destes, que está com expressivo crescimento é a indústria de cimento. Esse crescimento é resultado da demanda de vários empreendimentos, lançados pela forte presença de construtoras nacionais e internacionais; assim como responde a importantes investimentos públicos no estado.

Neste sentido, pode-se observar que, de acordo com o gráfico abaixo, o volume de produção de cimento, de 2004 a 2006, aumentou 13%; e o consumo, no mesmo período, apresentou um acréscimo de 30%, passando de 404.604 t para 526.789 t em 2006.

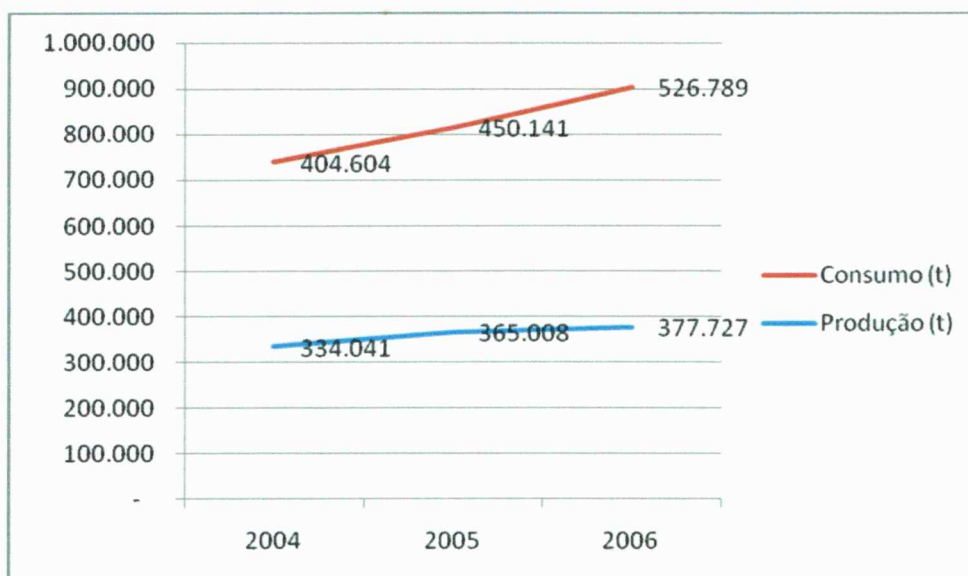


Gráfico 2: Produção e consumo de cimento do RN – 2004 a 2006
Fonte : IDEMA (2007)

Outra análise que pode ser abstraída do gráfico a cima relacionado, refere-se ao excesso de consumo em relação à produção local. Observa-se que no ano de 2006, o excedente de consumo foi de 149.062t, o que representa 39,5% acima da capacidade produtiva local. Esses números indicam que as construtoras locais possivelmente demandaram o referido produto em outras praças comerciais.

Os dados da tabela de consumo de cimento nacional mostra que a variação de consumo de cimento em toneladas do Rio Grande do Norte entre os anos de 2006 e 2007 foi de 12,35%. Essa informação revela que, com base na demanda de cimento, a indústria da construção civil estadual apresentou um crescimento proporcional ao referido consumo anteriormente mencionado.

CONSUMO DE CIMENTO (T)			
UF	2006	2007	Variação %
ES	645.153	886.076	37,34
TO	312.507	426.737	36,55
RO	272.001	351.377	29,18
MS	507.342	631.056	24,38
PB	430.470	618.051	20,35
MT	701.548	840.200	19,76
PR	1.960.854	2.318.114	18,22
MA	693.939	816.847	17,71
AP	115.540	135.046	16,88
PI	333.178	386.448	15,99
GO	1.703.132	1.943.769	14,13
RJ	3.594.346	4.088.277	13,74
SE	270.225	305.353	13,00
BA	1.34.967	2.176.086	12,46
SC	1.836.391	2.063.269	12,35
RN	526.789	591.857	12,35
CE	1.055.446	1.171.353	10,98
AL	318.104	348.465	9,54
PE	1.193.338	1.303.642	9,24
SP	10.519.853	11.449.361	8,84
RS	2.085.527	2.259.258	8,33
DF	747.184	808.342	8,19
PA	1.181.617	1.272.803	7,72
MG	4.793.091	5.107.117	6,55
AC	114.415	121.872	6,52
AM	626.147	666.931	6,51
RR	34.243	35.931	4,93
BR	40.863.347	45.002.635	10,13

Quadro 3: Consumo de cimento nacional em toneladas 2006/2007
 Fonte: Economia do RN (2008)

Baseado no consumo e produção de cimento acima mencionado, pode-se concluir que esses resultados se devem à forte expansão das atividades

imobiliárias, que através desses índices apresentou relevante desempenho, contribuindo assim para o crescimento econômico do estado.

4.1.3 Crédito imobiliário

Considerando que o financiamento imobiliário é um forte indicador do mercado imobiliário e que representa no Brasil, de 2% a 2,5% do PIB (CONSTRUÇÃO/RN, 2008), é salutar ressaltar o contexto que envolve o crédito imobiliário, destacando a situação regional, haja vista que esse segmento faz parte do conjunto de atividades imobiliárias e contribui para o funcionamento do mercado imobiliário. Constata-se que:

O volume de novas contratações de crédito imobiliário feitas pelos agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que opera com recursos das cadernetas de poupança, atingiu R\$ 18,3 bilhões no ano passado, 96% acima de 2006 (R\$ 9,3 bilhões) [...] Em 2007, o número de imóveis financiados foi de 195.981, com aumento de 72% em relação a 2006. (CONSTRUÇÃO/RN, 2008, p.7)

Os recursos destinados às operações de crédito dobraram nos últimos dois anos, indica (TRIBUNA DO NORTE, 2008). Com isso os bancos tenderam a injetar mais dinheiro em suas operações de crédito, tomando como exemplo os bancos Santander, que o crescimento foi de 50% em relação a 2007, no Bradesco, o acréscimo de 26% representou 5,3 bilhões e na Caixa Econômica o investimento deverá representar, este ano pouco mais de R\$ 19 bilhões.

Para os bancos, o crédito habitacional deverá representar forte crescimento até 2010, na avaliação do diretor do Departamento Econômico do Bradesco, Octávio d Barros. Pelos cálculos da instituição, o setor crescerá 28% este ano e 30% em 2009 e 2010. (TRIBUNA DO NORTE, 2008.p.14)

A atuação da Caixa Econômica Federal no mercado potiguar é bastante expressiva, “Com quase 90% dos financiamentos imobiliários destinados à pessoas físicas e jurídicas[...],e que recentemente ampliou o prazo de financiamento de 25 para 30 anos [...]” (TRIBUNA DO NORTE, 2008.p.14), tornando-se desta forma o crédito imobiliário mais acessível.

De acordo com o Banco Central o volume de financiamento no estado cresceu mais de 60% de 2006 para 2007, diante de tal crescimento pode-se relacionar que:

As informações mais recentes do BC são do primeiro quadrimestre, referentes a recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que utiliza dinheiro da poupança e do FGTS e cujo valor máximo do imóvel financiado é R\$ 350 mil, com taxa máxima de 12% ao ano. De janeiro a abril deste ano, somente para aquisição de imóveis, foram movimentados R\$ 13,3 milhões - quase metade dos R\$ 28,7 milhões operados na mesma linha durante todo o ano passado. Com isso, a média mensal passou de R\$ 2,06 milhões em empréstimos em 2006 para R\$ 3,32 milhões este ano. Se mantido, este volume vai acumular cerca de R\$ 40 milhões até dezembro. (Felipe, 2007)

Por tratar-se de instituições que tem como objetivo oferecer recursos necessários para financiamentos, através da prestação de serviço, as instituições financeiras representadas pelos Bancos constituem um dos principais agentes do setor imobiliário, pois são os intermediadores das operações de crédito para a comercialização de bens imóveis. Visando o conhecimento das atividades destas instituições que atuam no mercado potiguar é que se classifica, através do Quadro 4, as categorias de financiamentos e suas especificidades empregadas por cada Banco.

Tipo de taxa	Aquisição de imóveis	Bradesco	Itaú	Santander	HSBC	Banco Real	Unibanco	Banrisul	Caixa	Nossa Agência
TAXA PÓS FIXADA (+TR)	Para imóveis até R\$ 40 mil	-	-	-	-	-	-	8%	-	7% até 36 meses 11% até o final
	Para imóveis até R\$ 130 mil	8% até 36 meses e 11,50% até o final; ou 9% durante todo o contrato	8% até 36 meses e 12% até o final; 8% até 60 meses e 12% até o final; 9% durante todo o contrato	20 anos 7,95% até 36 meses e 12% até o final. 30 anos 9%	7,95% até o final (adimplentes)	25 anos: 8% até 48 meses e 11,5% até o final (adimplentes) 25 anos 9% durante todo o contrato	Com relacionamento: 8% até 36 meses e 10,9% até o final; 9% por todo contrato: Sem relacionamento: 12%	-	-	-
	Para imóveis de R\$ 40 até R\$ 150 mil	-	-	-	-	-	-	9,5%	-	9,5%
	Para imóveis de R\$ 120 a R\$ 150 mil	-	-	-	11% (adimplentes)	-	-	-	-	-
	Para imóveis de R\$ 120 a R\$ 350 mil	11,5%	11,5% (adimplentes)	10,95% até 120 meses e 8,95% até o final	-	11%	Com relacionamento: 20,9% Sem relacionamento: 12%	-	-	-
	Para imóveis de R\$ 130 a 200 mil	-	-	-	-	-	-	-	10,5% boleto 10% débito em conta 9,5% (taxa pacote básico)	-
	Para imóvel de R\$ 200 a R\$ 350 mil	-	-	-	-	-	-	-	11,5% boleto 10% débito em conta 10,5% taxa pacote básico	-
	Para imóveis de R\$ 150 a 350 mil	-	-	-	12%	-	-	10,5%	-	11%

	Para imóvel acima de R\$ 350 mil	12%	12%(adiplentes)	12,49 até 360 meses	12,5%	12%	11,9% ou 12,5% sem relacionamento	12%	12% boleto 11,5% débito em conta 11% taxa pacote básico	12%
TAXA PRÉ-FIXADA	Taxa fixa imóvel até 130 mil	-	-	-	-	-	-	-	12,857 4% boleto 11,9% débito em conta	-
	Taxa fixa imóvel de R\$ 130 até 350 mil	-	-	-	-	-	12,5% ou 12,9% sem relacionamento	-	12,36 % débito em conta	-
	Taxa fixa imóvel até 350 mil	12,5%	-	13,20002%	12,68% (para adimplentes, caso contrário haverá correção pela TR	Sob consulta	-	-	-	Até 120 meses: 12% Acima de 120 meses: 12,50%
	Taxa fixa imóvel acima de 350 mil	14%	-	13,95%	12,68% (para adimplentes, caso contrário haverá correção pela TR	Sob consulta	14% ou 14,5% sem relacionamento	-	14,5% boleto 14% débito em conta	13,50%
DEMAIS ITENS	Prazo máximo (meses)	300	300 taxa pós	360	240 taxa pós 120 taxa pré	300 taxa pós 240 taxa pré	300 pós e 240	240 até R\$ 350 mil e 180 acima de R\$ 350 mil	360 pós 180 pré	300
	% Máximo de financiamento	80%	80%	80%	80%	80% (condições gerais) 100% (garantia de outro imóvel residencial	80%	90%	70% taxa pré e pós com prazo acima de 240 meses ; e 80% taxa pós	80%
	Compromisso Máximo de Renda/ Sistema de Amortização	SAC-30% Price-15% pós e 30% pré (renda líquida)	30%-SAC (renda líquida)	27%- SAC, SACRE E Preice (renda bruta)	30%-SAC (renda bruta)	27% - SAC e Price (renda bruta)	27%no pós-SAC e 25% no pré-Price (renda bruta)	25%-SAC (renda bruta)	30%-SAC (renda bruta)	30%-renda líquida (conforme contato telefônico)
	Tarifa de avaliação	R\$ 339,00	R\$ 790,00	R\$ 890,00	N/C	R\$ 400,00	R\$ 300,00	N/C	-	N/C

	Tarifa de Análise Técnico= Jurídica, TAC, TIE, etc.	-	-	-	R\$ 1.000,00	-	R\$ 400,00	R\$ 500,00	R\$ 800 sendo 250- Entrega a documentação o R\$ 550,00 - Contratação	5% do valor financiado, limitado a R\$ 750,00
	TSA- Tarifa de Serviço Administrativo	R\$ 25,00	R\$ 25,00 SFH	R\$ 25,00 (Isento para financiamento os pós-fixados até R\$ 120 mil)	N/C	R\$ 25,00	R\$ 25,00	N/C	R\$ 25,00	R\$ 25,00
	Garantias	Alienação	Alienação	Alienação	Alienação	Alienação-Garantias adicionais	Alienação	Alienação	Alienação	Alienação

Quadro 4: Crédito Imobiliário
Fonte: Tribuna do Norte (2008)

4.2 ANÁLISE DOS DADOS COLETADOS

O mercado imobiliário contempla ações de oferta, demanda e preço de imóveis e aborda o contexto que envolve a produção e comercialização de imóveis destinados às suas diversas finalidades e de suporte estrutural para toda e qualquer atividade econômica em funcionamento e tem como suporte o Sistema Financeiro Habitacional (SFH) responsável pela intermediação das operações imobiliárias no sentido de oferecer os recursos para o funcionamento do segmento de habitação.

Tendo em vista o referido mercado exercer influência no crescimento da economia, por tratar-se de uma composição de organizações destinado às atividades de produção e comercialização de bens e serviços, analisa-se o desenvolvimento desse mercado em Natal e respectivos impactos no crescimento econômico do estado, expresso pelos diversos indicadores de emprego, volume de produção de cimento, infra-estrutura e empreendimentos e o crédito imobiliário.

No capítulo II descreve-se que o crescimento econômico ocorre com a produção de bens e serviços e que resultam em acréscimo do valor agregado que fazem parte do Produto Interno Bruto (PIB) de uma determinada

localidade. O aumento da produção por sua vez, resulta em acréscimo de renda, infra-estrutura e na geração de emprego, os quais contribuem para o aumento do consumo, das vendas e para o aquecimento da economia como todo.

Para perceber que Natal está em constante crescimento, não é necessário um especialista, haja vista as mudanças de infra-estrutura que atingem toda a cidade com o surgimento de várias obras públicas e empreendimentos privados.

Cumprir frisar que o setor imobiliário está entre um dos setores que mais cresce no estado, tendo em vista concentrar um grande volume de investimento estrangeiro e que ao decorrer dos anos recebe construtoras de âmbito nacional e internacional. Os dados demonstram que investimentos em lançamentos imobiliários na capital pelas 120 empresas do Sindicato da Indústria da Construção Civil do RN devem atingir mais de R\$ 1 bilhão esse ano.

Um dos principais fatores de produção do mercado é caracterizado pelo trabalho que se constituindo como um forte indicador no crescimento econômico, desse modo pode-se analisar que segundo o Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) , no primeiro semestre de 2008, a construção civil, foi o setor que apresentou o maior incremento no número de empregados formais no Rio Grande do Norte: 15,8% a mais em relação ao mesmo período do ano passado. Isso demonstra que esse segmento se encontra em expansão, e sua dinâmica contribui para o aumento da produção e conseqüentemente para o aumento de renda.

De acordo com a Pesquisa Anual da Indústria da Construção – PAIC (2006) apud Tribuna do Norte (2008) a construção civil do RN pagou em torno de R\$ 107 milhões em salários, retiradas e outras remunerações aos trabalhadores, os quais receberam, em média, aproximadamente 2,7 salários mínimos cada um.

Outro aspectos a ser analisado é o número de edificações licenciadas para a construção de residências, que teve um crescimento de 2005 para 2006 de 42%, assim como para as edificações não residenciais com uma evolução de 58%, mostrando assim o acréscimo da produção e aumento de serviço para

a Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB, responsável análise e aceitação dos projetos de construções.

Levando-se em consideração dados referentes à indústria de cimento, ficou evidenciado que a variação de consumo de cimento em toneladas do Rio Grande do Norte entre os anos de 2006 e 2007 foi de 12,35%. Pode-se afirmar que esses resultados se dão pela amplificação da construção através dos empreendimentos habitacionais e obras de infra-estrutura pública, como exemplo a duplicação da BR 101.

Um grande fator importante é o crédito imobiliário que somente para aquisição de imóveis em 2007, foram movimentados R\$ 13,3 milhões - quase metade dos R\$ 28,7 milhões operados na mesma linha durante todo o ano anterior. Com isso, a média mensal passou de R\$ 2,06 milhões em empréstimos em 2006 para R\$ 3,32 milhões em 2007.

5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O estudo confirma que a atuação e funcionamento do mercado imobiliário Natalense tem contribuído fortemente para a economia do Rio Grande do Norte, no que se refere à geração de emprego e renda; bem como na ampliação da cadeia produtiva de bens e serviços, principalmente no crescimento na demanda de insumos consumidos pelo setor da construção civil.

Observa-se na descrição dos resultados que o índice de empregos relativo aos corretores de imóveis, profissionais que intermedeiam as negociações do referido mercado, teve um aumento de 340% nos últimos três anos. De modo um modo geral é a construção civil o setor considerado o quarto maior absorvedor de mão de obra direta da região Nordeste com 18 mil trabalhadores filiados ao sindicato dessa categoria. No Rio Grande do Norte o setor pagou em torno de 107 milhões em salário e outras remunerações. Esses resultados revelam que existe a necessidade cada vez maior de profissionais qualificados já que o movimento no setor encontra-se em constante crescimento.

O crescimento do setor é expresso no número de edificações de imóveis residenciais e comerciais ocorridos nos anos de 2005 a 2006 licenciados pela Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB que é o órgão responsável pelo monitoramento, fiscalização e análise de projetos. Os dados pesquisados mostram que o número de edificações residenciais cresceu 71% e a construção de imóveis comerciais cresceu 142% no referido período. Nesse sentido observa-se o impacto na cadeia produtiva no consumo de cimento teve um incremento de 12,35 % entre os anos de 2006 a 2007.

Outro fator relevante é a demanda por infra-estrutura metropolitana, consequência da expansão da atividade do setor imobiliário. Nesse sentido destacou-se obras como o Parque da cidade Dom Nivaldo Monte que dentre uma suas funções, está a de proteção e reabastecimento do manancial de água subterrâneo, considerado um dos poucos reservatórios naturais ainda não contaminados em Natal; a Ponte Newton Navarro com a finalidade de desobstruir o tráfego da zona norte e melhorar o acesso ao futuro aeroporto de

São Gonçalo considerado o maior da América Latina, a reforma da Av. Bernardo Vieira melhorando o tráfego de transportes e a duplicação da Br. 101, infra estrutura fundamental para o desenvolvimento do Rio Grande do Norte.

Considerando o elevado índice de emprego e os novos postos de trabalho que são anualmente incrementados no setor, o estudo permite recomendar a necessidade de um plano de qualificação para as diversas categorias profissionais direcionado à área do setor imobiliário e que são continuamente demandadas pelas empresas que atuam no setor.

Outra recomendação pertinente relaciona-se à preservação do meio ambiente, principalmente no que se refere às novas áreas a serem construídas em terrenos situados em localidades que devam ser preservadas, pelo fato de Natal situar-se numa região que contempla um topografia peculiar composta por dunas, mata atlântica, mangues e praias. Cabe aos órgãos responsáveis pela proteção e preservação dessas regiões, deixar claro a legislação a ser adotada e fazer com que sejam viabilizado apenas os projetos que não causam agravos e desequilíbrio aos patrimônios ambientais oriundos da região potiguar no sentido de conciliar o crescimento urbano com a qualidade de vida da sociedade.

REFERÊNCIAS

ARAUJO; Tania Bacelar; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda (coords). **Diagnóstico para o plano estratégico: Natal – Uma metrópole em formação**: Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável para Região Metropolitana de Natal. NATAL METRÓPOLE 2020. Recife, Nov. 2006. Google Acadêmico. Disponível em: <
<http://www.scholar.google.com.br/scholar?q=Especula%C3%A7%C3%A3o+Imobili%C3%A1ria+Natal-RN&hl=pt-BR&start=10&sa=N>>. Acesso em: 24 mar. 2008.

ADITNORDESTE **Mercado Imobiliário**. Disponível em: <
http://www.aditnordeste.org.br/brasil/mercado_imobiliario/. Acesso em: 04 Mai. 2008.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CASTRO, Inez Sílvia Batista. **A crise do setor imobiliário Norte-Americano**. **BNB Conjuntura Econômica**, Fortaleza-CE, n.14, p. 5-7.jun; set. 2007.

CONSTRUÇÃO/RN. **Mercado do RN deve crescer mais 30 anos**. Natal, Ano IV. n. 16, p.7. abr;mai,2008.

COSTA, Ademir Araújo da. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal-RN** (Tese Doutorado). Rio de Janeiro: UFRJ:PPGG, 2000.

CONSTRUÇÃO/RN. **Crédito imobiliário teve incremento de 96%.** Natal, Ano IV.n.16. p.7. abr/mai 2008.

CONSTRUÇÃO/RN. **Juros baixos aquecem o mercado.** Natal, Ano IV, n.16, p.5, abr/mai. 2008.

ECONOMIA DO RN. **O consumo de cimento no RN em 2007.** 03 Abr. 2008. Disponível em: <<http://www.economia-do-rn.blogspot.com/>>. Acesso em: 13 abr. 2008.

EMPRESAS & EMPRESÁRIOS , **Consórcios estimulam o sonho da casa própria.** Natal-RN, Ano IX, n.10, p.48-49. Abril 2005.

EMPRESAS & EMPRESÁRIOS , **Natal cresce mas para onde?** Natal-RN, Ano IX, n.10, p.16-19. Abril 2005.

FIERN. **Natal tem alta de 700% em novas construções.** Natal-RN. Disponível em:< http://www.fiern.org.br/noticias.asp?id_noticia=1738 >. Acesso em: 04 Mar.2008.

FELIPE, Emidia. **Volume de financiamentos cresce mais de 60% no RN.** Tribuna do norte online. Natal,15 jul.2007. Economia. Disponível em: < <http://tribunadonorte.com.br/noticia.php?id=46962>> Acesso em 26 out.2008.

FOLHA online. **Serviços-Glossário**, 2003. Disponível em :< <http://www1.folha.uol.com.br/folha/classificados/imoveis/0001.shtml>>. Acesso em : 17 out.2008.

GASTALDI, J. Petrelli. **Elementos de economia política**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE. **Rio Grande do Norte: um grande negócio na infra-estrutura**. Natal: SEBRAE, [200-?]

IDEMA . **Indústria da construção**. 2007. Anuário. Disponível em: <http://www.rn.gov.br/secretarias/idema/anuario.asp> Acesso em: 05 set.2008.

IDEMA. **Indústria da transformação**.2007. Anuário. Disponível em: <http://www.rn.gov.br/secretarias/idema/anuario.asp> Acesso em: 05 set.2008.

JORNAL DE HOJE. **Mercado imobiliário terá 30 de crescimento expressivo**. Disponível em: http://www.jornaldehoje.com.br/novo/navegacao/ver_noticias.php?id_ce=2380 . Acesso em 13 de abr. 2008.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Maria de Andrade. **Metodologia do Trabalho Científico**: procedimentos básicos, pesquisa bibliográfica, projeto e relatório, publicações e trabalhos científicos. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1992.

MIDDLEJ, Aline. **Especulação Imobiliária**. 2008. Tudo Imóveis. Disponível em: <http://www.tudoimovel.com.br/noticias26.asp>>. Acesso em: 17 out. 2008.

MILONE, Paulo César. Crescimento e desenvolvimento econômico: teorias e evidências empíricas. In: PINHO, Diva Benevides; VASCONCELOS, Marco Antonio Sandoval. (orgs.) **Manual de Economia**. 3. Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1998.p.511-530.

OLIVEIRA, Silvio Luiz de. **Tratado de Metodologia Científica**: projetos de pesquisa, TGI, TCC, monografias, dissertações e teses. São Paulo: Pioneira, 1997.

O MERCADO imobiliário nos últimos 10 anos. **Empresas & Empresários**, Natal, Ano IX, n. 10, p. 16-19. Abril 2005.

PASSOS, Roberto Martins; NOGAMI, Otto. **Princípios de Economia**. 3. ed. São Paulo: Pioneira, 2000.

PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL. **Parque da Cidade Dom Nivaldo Monte**. 2008. Disponível em:
<<http://www.natal.rn.gov.br/parquedacidade/paginas/ctd-483.html>>. Acesso em 30 out. 2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL. **Av Bernardo Vieira ganha faixa exclusiva para ônibus**. 07 ago. 2007. Disponível em:
<http://www.natal.rn.gov.br/internet_new/noticianaintegra/principal.php?codigo_da_news=7811>. Acesso em 30 out. 2008.

RN NEGÓCIOS. **Crescimento imobiliário congrega no RN construtoras estrangeiras e potiguares**. 7. ed. Natal-RN, Ano 1, p. 17. Mar. 2008.

RN IMÓVEIS. **Duplicação da BR 101**. 2007. Disponível em:
<<http://www.rnmoveis.com/noticias/artigos/duplicacao-da-br-101-20071006220/>>. Acesso em 30 Out. 2008.

ROSEMBERG, Carlos. A nova busca pelo Eldorado: oportunidades de negócios no RN. **RN Negócios**. 7. Ed. Natal-RN, Ano 1, p. 46. mar. 2008.

ROSSETTI, José Pascoal. **Introdução à economia**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 1997.

SABOYA, Renato. **O que é especulação imobiliária?** Urbanidades. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>>. Acesso em: 17 out. 2008.

SPÍNOLA, Moacyr Roberto de Pinho; TROSTER, Roberto Luis. **Estruturas de mercado**. In: PINHO, Diva Benevides; VASCONCELOS, Marco Antonio Sandoval. (orgs). Manual de Economia. 3.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1998.p.181-194.

TRIBUNA DO NORTE. **As duas pedras no caminho**. Natal-RN, 23 ago. 2008. Imóveis e Construção. p. 55.

TRIBUNA DO NORTE. **Bancos apostam no crescimento**. Natal, 23 ago.2008. Imóveis e Construção. p.14.

TRIBUNA DO NORTE. **Crescimento sem volta**. Natal, 23 ago. 2008. Imóveis e Construção.p.27.

TRIBUNA DO NORTE. **Entre o querer e o poder**. Natal, 23 ago. 2008. Imóveis e Construção. p.27.

TRIBUNA DO NORTE. **Sempre a líder em empregos.** Natal, 23 ago. 2008. Imóveis e Construções, p.23.

TROSTER, Roberto Luis; MOCHÓN, Francisco. **Introdução à economia.** São Paulo: Makron Books, 1999.

WIKIPÉDIA. **Ponte Newton Navarro.** 2007. Disponível em: <
http://pt.wikipedia.org/wiki/Ponte_Newton_Navarro>. Acesso em: 30 out. 2008.