



UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO
PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIA EM CIÊNCIA E TECNOLOGIA
CURSO DE BACHARELADO EM CIÊNCIA E TECNOLOGIA

NILTON MENEZES COSTA

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NA
CIDADE DE MOSSORÓ-RN**

CARAÚBAS
2018

NILTON MENEZES COSTA

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NA
CIDADE DE MOSSORÓ-RN**

Monografia apresentada a Universidade Federal Rural do Semi-Árido – UFERSA, Campus Caraúbas, para obtenção do título de Bacharel em Ciência e Tecnologia.

Orientador: Prof. Me. Calisto Rocha de Oliveira Neto

CARAÚBAS
2018

©Todos os direitos estão reservados à Universidade Federal Rural do Semi-Árido. O conteúdo desta obra é de inteira responsabilidade do (a) autor (a), sendo o mesmo, passível de sanções administrativas ou penais, caso sejam infringidas as leis que regulamentam a Propriedade Intelectual, respectivamente, Patentes: Lei nº 9.279/1996, e Direitos Autorais: Lei nº 9.610/1998. O conteúdo desta obra tornar-se-á de domínio público após a data de defesa e homologação da sua respectiva ata, exceto as pesquisas que estejam vinculadas ao processo de patenteamento. Esta investigação será base literária para novas pesquisas, desde que a obra e seu (a) respectivo (a) autor (a) seja devidamente citado e mencionado os seus créditos bibliográficos.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Biblioteca Setorial Campus Caraúbas (BSCC)
Setor de Informação e Referência

C837e Costa, Nilton Menezes.
A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA VALORIZAÇÃO DOS
IMÓVEIS NA CIDADE DE MOSSORÓ-RN / Nilton Menezes
Costa. - 2018.
48 f. : il.

Orientador: Calisto Rocha de Oliveira Neto.
Monografia (graduação) - Universidade Federal
Rural do Semi-árido, Curso de Ciência e
Tecnologia, 2018.

1. Construção Civil. 2. Minha Casa, Minha Vida.
3. Especulação Imobiliária. I. Oliveira Neto,
Calisto Rocha de, orient. II. Título.

O serviço de Geração Automática de Ficha Catalográfica para Trabalhos de Conclusão de Curso (TCC's) foi desenvolvido pelo Instituto de Ciências Matemáticas e de Computação da Universidade de São Paulo (USP) e gentilmente cedido para o Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal Rural do Semi-Árido (SISBI-UFERSA), sendo customizado pela Superintendência de Tecnologia da Informação e Comunicação (SUTIC) sob orientação dos bibliotecários da instituição para ser adaptado às necessidades dos alunos dos Cursos de Graduação e Programas de Pós-Graduação da Universidade.

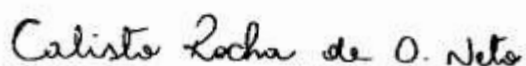
NILTON MENEZES COSTA

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NA
CIDADE DE MOSSORÓ-RN.**

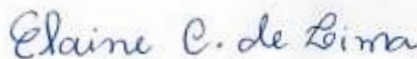
Monografia apresentada a Universidade
Federal Rural do Semi-Árido como requisito
para obtenção do título de Bacharel em Ciência
e Tecnologia.

Defendida em: 13 / 09 / 2018.

BANCA EXAMINADORA



Orientador: Prof. Me. Calisto Rocha de Oliveira Neto (UFERSA)
Presidente da banca



Examinador externo: Prof(a). Me. Elaine Carvalho de Lima (UFU)
Membro Examinador



Examinador Externo: Prof(a). Me. Érica Priscilla Carvalho de Lima (UFU)
Membro Examinador

OFEREÇO

À minha família, que sempre me deu forças para conquistar meus objetivos.

DEDICO

Aos meus pais, Leila Menezes e Nivaldo Costa, pelos exemplos e lições durante toda minha criação.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela dádiva da vida e por me manter firme para a realização de toda essa caminhada.

Aos meus pais Leila Menezes e Nivaldo Costa. Que sempre se mantiveram presente me apoiando nos momentos em que mais precisei. Vocês nunca mediram esforços para me proporcionar tudo de melhor. Dessa forma, farei o possível para orgulha-los.

A minha namorada, Beatriz Costa, por sempre ter feito o possível para me manter confiante e focado nos meus objetivos.

A todos os meus familiares e em especial a minha avó Fátima Menezes, por todo carinho e amor necessários para me manter bem nessa minha caminhada.

Agradeço ao meu orientador Calisto Rocha, pela amizade, pelos ensinamentos passados e por toda paciência que teve comigo no decorrer do trabalho.

Agradeço aos meus amigos Kalil, Eufranor, Breno, Otávio e Joílson pela amizade e incentivo durante esses anos.

Agradeço toda a galera do “Grupo é grupo”: Aline Gomes, Amanda Tavares, Pedro Henrique, Willian Fagner, Jardel Figueiredo e Ailton Júnior, além de Jorge Cruz e Anderson Mateus por todas as ajudas durante os estudos. Além dos momentos de descontração.

Agradeço a todos os entrevistados que no meio de tanta correria puderam ceder um pouco de tempo para participação das entrevistas, contribuindo muito para o enriquecimento do trabalho.

Dessa maneira, agradeço todos que contribuíram diretamente e indiretamente para a realização desse trabalho.

Cada sonho que você deixa para trás, é um
pedaço do seu futuro que deixa de existir.

Steve Jobs

RESUMO:

O presente trabalho tem como objetivo analisar a formação do mercado de imóveis na cidade de Mossoró/RN, buscando caracterizar o processo de especulação imobiliária e os seus efeitos, além de expor informações a respeito do atual cenário do mercado imobiliário da cidade. A hipótese de pesquisa é que a expansão imobiliária registrada na cidade de Mossoró foi vigorosamente acompanhada pelo processo de especulação imobiliária. Tal processo é responsável por desencadear impactos e efeitos nos preços dos imóveis, devido à busca de expansão do capital pela especulação. Contudo, a decorrência desse fenômeno incide negativamente sobre parte da população carente da cidade, em virtude do encarecimento do solo urbano e dos imóveis. A metodologia aplicada no trabalho contempla uma pesquisa secundária e de campo. Para isso, foi realizada uma revisão da literatura com o objetivo de explorar a construção histórica do mercado imobiliário mossoroense, enfatizando aspectos da especulação e ciclos imobiliários para compreender a dinâmica desse mercado. Quanto à pesquisa de campo, esta foi realizada mediante a utilização de entrevistas junto a importantes agentes econômicos envolvidos com a atividade imobiliária na cidade. Os resultados mostraram que houve uma expansão imobiliária importante na cidade, principalmente nos últimos anos, o que resultou num aumento de preços e valorização do solo urbano. Por fim, constatou-se que a cidade de Mossoró, por mais que seja uma das cidades do interior do Rio Grande do Norte que mais apresentaram expansão urbana, atravessa um forte momento de crise no setor imobiliário e da construção civil, acarretado pela má fase econômica de todo território Nacional.

Palavras-chave: Construção civil; Minha Casa, Minha Vida; Especulação imobiliária.

ABSTRACT

The present work aims to analyze the formation of the real estate market in the city of Mossoró/RN, seeking to characterize the process of real estate speculation and its effects, as well as to present information about the current scenario of the real estate market of the city. The hypothesis of research is that the real estate expansion registered in the city of Mossoró was vigorously accompanied by the process of real estate speculation. This process is responsible for triggering impacts and effects on real estate prices, due to the search for capital expansion by speculation. However, the consequence of this phenomenon affects negatively on part of the population in need of the city, due to the increase in urban land and real estate. The applied methodology in the work contemplates secondary and field research. For this, a review of the literature was carried out with the objective of exploring the historical construction of the Mossoró real estate market, emphasizing aspects of speculation and real estate cycles to understand the dynamics of this market. As for the field research, this was done through the use of interviews with important economic agents involved with the real estate activity in the city. The results showed that there was an important real estate expansion in the city, mainly in recent years, which resulted in an increase in prices and appreciation of urban land. Finally, it was verified that the city of Mossoró, although it is one of the cities of the interior of Rio Grande do Norte that more urban sprawl, is going through a strong moment of crisis in the real estate and civil construction sector, caused by the bad phase of the entire national territory.

Keywords: Civil construction; My Home, My Life; Real estate speculation.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	–	Condomínios residenciais verticalizados na Nova Betânia.....	29
Figura 2	–	Condomínios residenciais verticalizados na Nova Betânia.....	29
Figura 3	–	Avenida João da Escóssia	29
Figura 4	–	Condomínio Sun Ville	29
Figura 5	–	Empreendimento PMCMV, Alto do Sumaré	33
Figura 6	–	Empreendimento PMCMV, Planalto 13 de Maio	33

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	– Taxa de crescimento real do PIB nacional e do PIB da construção nos anos de 2001 a 2017.....	21
Gráfico2	– Expansão do crédito imobiliário no Brasil de 2002 a 2012.....	23

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Localização da cidade de Mossoró no estado do Rio Grande do Norte.	
.....	25

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	–	Conjuntos Habitacionais construídos na cidade de Mossoró entre 1968 e 1989.....	27
----------	---	---	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
BNH	Banco Nacional de Habitação
PIB	Produto Interno Bruto
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
BACEN	Banco Central do Brasil
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
UERN	Universidade do Estado do Rio Grande do Norte
ESAM	Escola Superior de Agricultura de Mossoró
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
UNP	Universidade Potiguar
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SPC	Serviço de Proteção ao Crédito
COHAB- RN	Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	16
2. OBJETIVOS	19
2.1 OBJETIVO GERAL	19
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	19
3. REFERENCIAL TEÓRICO	20
3.1 REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO BRASILEIRO: O PROCESSO DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA	20
3.2 CICLOS IMOBILIÁRIOS E A INFLUÊNCIA NO PREÇO DO BEM.....	22
4.ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS DO MUNICÍPIO DE MOSSORÓ	25
4.1PROCESSO DE EXPANSÃO E ESPECULAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM MOSSORÓ.....	26
4.2 INFLUÊNCIA DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) NA FORMAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO MOSSOROENSE.....	31
5. METODOLOGIA DA PESQUISA.....	35
5.1 MÉTODOS DE ABORDAGEM E DE PROCEDIMENTO.....	35
5.2 ANÁLISE DESCRITIVA.....	35
5.3 A NATUREZA DA PESQUISA.....	35
5.4 INSTRUMENTOS DE PESQUISA	36
5.5 FONTES DE PESQUISA	36
5.6 PROCEDIMENTOS/TRATAMENTO DOS DADOS.....	36
6. RESULTADOS E DISCUSSÕES	37
6.1 CENÁRIOS E PERSPECTIVAS DO SETOR IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE MOSSORÓ: A VOZ DOS AGENTES ECONÔMICOS DO SETOR.....	37
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	43
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	44

1. INTRODUÇÃO

O espaço urbano é caracterizado por ser um importante elo do modo de produção capitalista, participando do perímetro de valorização do capital, no qual busca-se a maior rentabilidade. Através do estudo da sistematização do setor imobiliário será possível entender como se dá a formação das áreas habitacionais de um município e as consequências socioeconômicas que poderão ser causadas por fenômenos, como a especulação imobiliária e do sobre-preço do bem relacionado ao mercado de imóveis.

Em termos conceituais, a especulação imobiliária pode ser entendida como o processo de obtenção de lucro por um especulador quando é adquirido um imóvel visando sua valorização ao longo do tempo, ou seja, que aumente seu valor de mercado no futuro. O enriquecimento do solo especulado é ocasionado devido uma valorização da área em torno, de modo que, não é necessário um investimento no próprio imóvel (SABOYA, 2008).

Neste contexto, a ocupação do espaço urbano nas médias e grandes cidades pelas grandes construtoras do ramo da construção civil caracteriza-se como uma vantagem na criação de processos de mercantilização do solo e gera ganhos a partir da especulação imobiliária. Logo, a criação desses ambientes nas cidades tem como consequência a reprodução do capital a partir da valorização da ocupação do solo e expansão artificial do meio urbano.

Assim, devido ao interesse de alguns agentes econômicos na formação de capital através da aquisição de bens imóveis, como terrenos, casas, edifícios, salas comerciais, surge o termo especulação imobiliária, que seria a obtenção de lucro através de investimentos na área em torno do imóvel, com intuito de valorizá-lo, ou seja, o especulador adquire um solo, apostando numa visão antecipada de que naquela região irá ter um bom crescimento com relação a alguns fatores, por exemplo, a infraestrutura (água, saneamento, pavimentação, energia), melhoria essencial para o enaltecimento do bem.

Um fator importante, que também é observado pela dinâmica especulativa, é a expansão urbana em volta do imóvel adquirido. Uma região da cidade que tende a ter acréscimos de novas edificações no seu entorno, o que proporciona maior acessibilidade ao conjunto da cidade, terá uma elevação do preço dos imóveis. Outro fator relevante é a questão do acesso ao imóvel caso surja uma nova avenida ou uma rua importante que seja aberta, levando a maior valorização, pois acarretará numa maior possibilidade de interação com o resto da cidade (SABOYA, 2008).

Neste sentido, a presente pesquisa busca compreender os impactos ou efeitos da especulação imobiliária nos preços dos imóveis no espaço urbano e social na cidade de Mossoró-RN. Como suporte, este estudo revisa alguns conceitos e teorias sobre o setor

imobiliário a fim de compreender as transformações do tecido urbano, como, a análise do processo de formação do mercado imobiliário do município, bem como estudar a problemática causada pelo fenômeno da especulação imobiliária em determinado espaço urbano. Tais levantamentos serão obtidos através de métodos de análise, como, dedutivo, histórico e estatístico, para caracterizar as condições atuais do mercado imobiliário na cidade de Mossoró/RN.

O desenvolvimento do setor imobiliário é fator fundamental para a mercantilização do solo, no qual os agentes imobiliários criam condições ideais para a reprodução do capital, pois enxergam um potencial através do crescimento urbano existente no Brasil, assim, ocasionam transformações na economia e na configuração do espaço urbano das cidades.

Sendo assim, o ato de especular gera alguns efeitos negativos sobre uma parcela da população com baixo poder aquisitivo que ficam excluídos com a política privada de sobrevalorização de alguns pontos do espaço urbano, causando uma série de problemas socioeconômicos.

Através da especulação imobiliária, e conseqüente aumento dos valores dos imóveis, há uma tendência de diferenciar territorialmente alguns lugares da cidade por infraestrutura, serviços públicos e privados, segurança, entre outros, o que gera uma atratividade de investimentos para essas áreas. Isso pode fazer com que toda a área comercial em torno da propriedade adquirida eleve seus preços, aumentando o custo de vida e, por conseguinte, há uma tendência da população mais pobre dessas áreas serem deslocadas a população pobre para áreas mais distantes com menor valorização territorial, onde ainda terão chance de obter moradia. Contudo, terá menos acesso a bens públicos, como saúde e educação, menor infraestrutura urbana, dentre outros fatores.

A especulação imobiliária, por mais que provoque diversos problemas sociais nos espaços urbanos de uma cidade, não é considerada uma prática ilegal, pois não é proibido o investimento em um imóvel visando o lucro futuro. Entretanto, faz-se necessária a aplicação de medidas regulamentadoras impostas pelo Estado, visando coibir esse fenômeno. Por exemplo, a aplicação de maiores impostos para quem possui terrenos ou imóveis sem uso social (SABOYA, 2008).

Em termos regionais o processo de especulação imobiliária no Nordeste do Brasil é considerado uma das mais destacadas do ponto de vista da valorização do território, fazendo parte disso, a cidade média¹ de Mossoró-RN. Neste contexto, a seguinte pesquisa buscará

¹ Cidade média é um termo comumente utilizado em urbanismo para designar cidades que abrigam de 100 a 300 mil habitantes.

apresentar quais impactos e efeitos da especulação imobiliária na valorização dos imóveis no município de Mossoró e entender as condições socioeconômicas que encontrará a região.

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GERAL

Buscar compreender os impactos e efeitos da especulação imobiliária na valorização dos imóveis, na cidade de Mossoró-RN.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Caracterizar a formação do mercado imobiliário em Mossoró;
- Identificar o papel regulador do Estado sobre a especulação imobiliária;
- Descrever a problematização causada à sociedade devido o processo de especulação imobiliária.

3. REFERENCIAL TEÓRICO

3.1 REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO BRASILEIRO: O PROCESSO DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Até as primeiras três décadas do século XX, o Brasil era um país predominantemente rural. Contudo, a partir de 1930 o país passa a promover a industrialização e o desenvolvimento econômico, o que resultou num rápido e desordenado processo de urbanização das grandes cidades, e consequente êxodo do campo para áreas urbanas, no qual a população buscava melhores oportunidades. Neste sentido, o acelerado crescimento urbano em poucas décadas gerou uma forte demanda por moradia, o que exigia a necessidade da criação de políticas habitacionais.

Assim, por volta de 1964, durante o regime militar, foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que seria responsável pelo estímulo a construções e aquisições das casas próprias no Brasil. Esse sistema possuía em sua composição o Banco Nacional de Habitação (BNH), que teria a responsabilidade de administrar os recursos que seriam destinados ao setor habitacional, estabelecendo prazos, juros e condições de pagamento. Além disso, um instrumento de extrema importância para o mercado imobiliário também foi criado nesse mesmo período, a correção monetária, possibilitando que os recursos pudessem ser emprestados, pois seria feito um reajuste do saldo devedor do mutuário. Sendo assim, a lei permitiu a captação de recursos para empréstimos de longo prazo, viabilizando, de fato, o crédito imobiliário (MATOS, 2017).

Ainda de acordo com Matos (2017), o Brasil, entre 1967 e 1973, passou por um crescimento significativo, registrando um crescimento econômico médio de 10,2%, o que ocasionou uma grande evolução do setor imobiliário do país devido a alta demanda por habitação, proveniente do crédito via BNH e também pelo surgimento de grandes obras de infraestrutura que ocorreram nesse período. Desse modo, o Banco Nacional de Habitação foi responsável pelo financiamento de até 627 mil casas, assim, o setor da construção civil cresceu a uma taxa de 15% ao ano, contribuindo para o aumento de empregos, uma vez que o setor gera uma grande necessidade de mão de obra (MATOS, 2017).

O período da ditadura militar (1964 a 1985) foi marcado por um grande avanço do mercado imobiliário brasileiro, entretanto, em 1974 as condições do país foram se alterando e esse período foi marcado por uma estagnação e crise do setor imobiliário, onde a inflação estava em crescimento e a balança de pagamento se degradava.

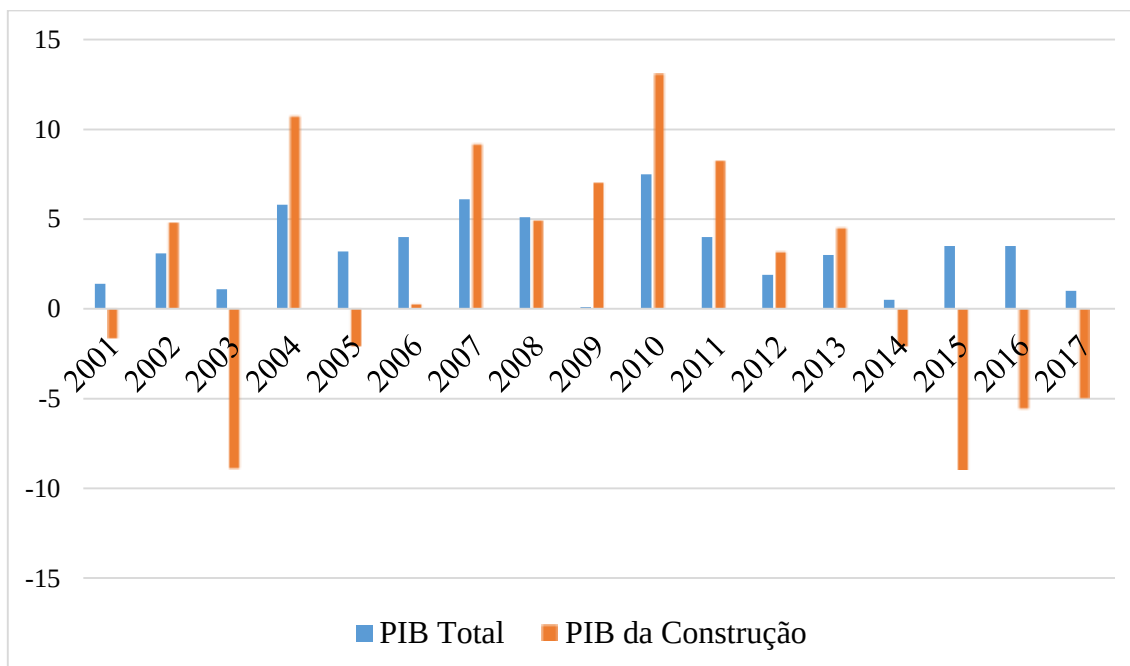
No governo Geisel, em 1974, o Brasil buscava uma retomada do seu desenvolvimento, mantendo o seguimento do regime militar, que tinha o crescimento econômico como principal foco. Porém, como a expansão inflacionária era algo presente naquele período, dentre as opções, a melhor seria frear a economia buscando conter a inflação e equacionar o balanço de pagamentos, o que não foi realizado pelo governante Geisel, sendo assim, desencadeada uma crise econômica que permaneceu até o fim do regime militar (MATOS, 2017).

Em termos de desempenho econômico, o setor da construção civil no Brasil atravessou uma difícil fase de “semi-estagnação” entre a década de 1980 e 1990. A instabilidade econômica, principalmente na década de 1980, foi determinante para o baixo desempenho da construção civil no território nacional. Alguns indicadores econômicos mostravam o fraco desempenho da economia. Por exemplo, o nível de inflação registrado era muito alto, sendo assim, o motivo pelo qual os construtores tinham sido desestimulados a investir em novas edificações (BATISTA, 2014).

No entanto, a partir dos anos 2000, a indústria da construção civil voltou a crescer, tendo um significativo desenvolvimento em todas as regiões do país, sendo considerado o maior crescimento já visto na economia brasileira. Tal ressurgimento se deu devido ao novo ciclo de crescimento econômico do país, o dever constante de reprodução do espaço geográfico tendo em vista a acumulação do capital e ao processo de modernização que entrou em vigor devido a ação do Estado no setor habitacional. A variável fundamental para o ressurgimento da construção civil no país, foi a eficiência do setor público nacional, que junto com outros fatores “extra-mercados” desencadeou o *boom* imobiliário, fase de expansão de um ciclo imobiliário (BATISTA, 2014).

A indústria da construção civil teve papel fundamental na contribuição para o crescimento nacional, através do gráfico 1 podemos analisar o desempenho do PIB nacional e do PIB da construção entre os anos de 2001 a 2017.

Gráfico 1: Taxa de crescimento real do PIB nacional e do PIB da construção nos anos de 2001 a 2017.



Fonte: Elaboração própria através de dados da CBIC, 2018.

Ao observar o desempenho dos dois indicadores, nota-se períodos de expansão e retração do setor da construção. Na série histórica, observa-se que em 2010, o PIB da construção civil atingiu crescimento recorde de 13,1%. A média do PIB da indústria da construção foi de 1,8%, alcançando uma média inferior ao PIB do país que registrou média de 3,2% entre os anos de 2001 a 2017. Entre os anos analisados, o ano de 2010 foi o melhor para economia do país, pois PIB total e o do setor da construção marcaram seus melhores desempenhos durante esses anos.

3.2 CICLOS IMOBILIÁRIOS E A INFLUÊNCIA NO PREÇO DO BEM

Na economia é comum a presença de períodos de crescimento e crise no mercado imobiliário. Esse comportamento econômico dá origem aos ciclos imobiliários, que são as oscilações nos preços dos imóveis de maneira cíclica, ou seja, partem de um preço inicial e após um certo tempo terminam com a recorrência deste. O funcionamento do ciclo imobiliário pode ser entendido através de suas fases, o *Boom*, a Desaceleração, a Recessão e a Recuperação. Todas essas fases giram em torno da dinâmica de oferta e demanda (GONDIM, 2013).

Gondim (2013) ainda afirma que na fase de *boom* acontece um significativo crescimento da demanda acima da oferta, fazendo com que ocorra uma elevação no preço dos imóveis até atingir um nível que provoque uma redução na demanda. Desde então, se inicia a fase de desaceleração, cuja a oferta que anteriormente não acompanhava a grande demanda começa a ter influência na baixa dos preços. A fase de Recessão se inicia quando a oferta extrapola a demanda, tornando o mercado de imóveis bastante saturado, não havendo demanda suficiente para absorvê-los, fazendo os preços desbancarem ainda mais. A fase final do ciclo é a recuperação, que acontece quando os preços chegam a níveis muito baixos e a procura de imóveis entra novamente em vigor.

O Brasil a partir dos anos 2000 passou por notáveis evoluções no setor econômico. A forte valorização imobiliária, popularização dos investimentos imobiliários e expansão do crédito foram fatores responsáveis por desencadear uma nova fase do setor imobiliário e o início de um novo ciclo de crescimento econômico do país.

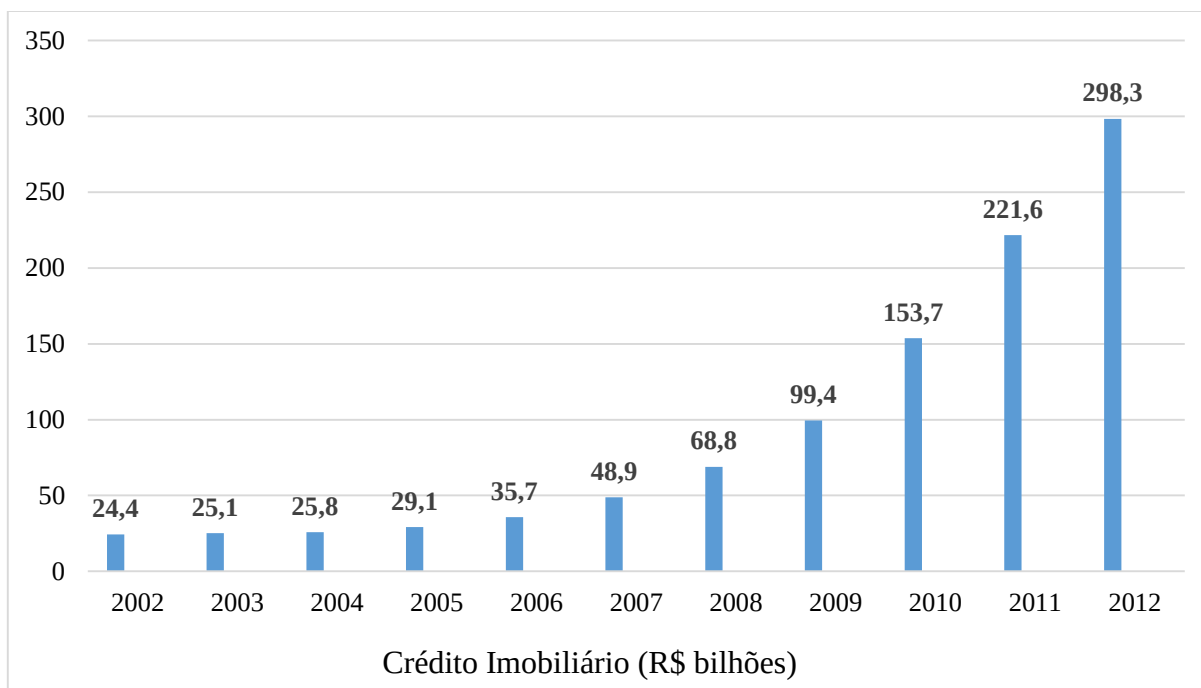
A nova conjuntura do país formada devido a fase de *boom* imobiliário proporcionou uma grande evolução do setor da construção civil, que é responsável por desencadear mudanças notáveis na taxa de desemprego, que chegou a mínima histórica de 4,6% em dezembro de 2012, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o que correspondia a aproximadamente 1,1 milhão de desempregados (GONDIM, 2013).

Existem alguns pontos que podem explicar o ciclo de expansão que ocorre na área da construção civil, acredita-se que a oferta de crédito é um fator crucial nesse crescimento setorial e que a liquidez no sistema bancário foi de extrema importância para a expansão dos negócios, possibilitando ainda mais a ampliação da oferta (BATISTA, 2014).

O aumento da liquidez no mercado de imóveis foi ocasionado devido às constantes quedas na taxa de juros nacional por volta de 2005. Sendo assim, através dessa nova configuração macroeconômica, em que o crédito estava elevado e a taxa de juros diminuía, o número de financiamentos e compra de novos imóveis tiveram um aumento significativo em comparação aos anos de 1980 a 1990, onde o país atravessou um difícil momento de semi-estagnação no setor da construção (BATISTA, 2014).

Dessa forma, o setor que teve ligação direta com a expansão do crédito foi o setor imobiliário. A partir do seguinte gráfico podemos analisar a elevação do crédito imobiliário entre os anos de 2002 e 2012, onde ocorreu um crescimento de 1.123%.

Gráfico 2: Expansão do crédito imobiliário no Brasil de 2002 a 2012.



Fonte: Elaboração própria através dos dados do BACEN, 2018.

Tais fatores ocasionaram um forte aumento no poder de compra da população brasileira, liberando uma demanda limitada por imóveis a nível nacional, que frente a uma oferta insuficiente, acarretou um aumento generalizado do preço dos imóveis, principalmente em cidades maiores. Pode-se destacar outros fatores que também foram fundamentais para a intensa valorização de algumas áreas, como por exemplo: infraestrutura básica de habitação (água, luz, esgoto), transporte, saúde e educação (GONDIM, 2013).

Se faz necessário evidenciar que as ocorrências de ciclos imobiliários não irão obrigatoriamente desencadear uma bolha imobiliária², seu acontecimento está também condicionado a outros fatores, como, político e econômico. Bolhas imobiliárias são temidas por todos os países que se preocupam com suas condições econômicas, pois é um fenômeno responsável por acarretar grandes crises econômicas mundiais, um exemplo é a Crise do Subprime, que ocorreu em 2008 nos EUA (GONDIM, 2013).

² Bolha imobiliária é considerada o momento de euforia e entusiasmo que conduzem a grande disparidade do valor real de um ativo com relação ao seu valor de mercado.

4.ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS DO MUNICÍPIO DE MOSSORÓ

Segundo dados do IBGE, o município de Mossoró-RN, cidade média de grande expansão imobiliária, está localizado no interior do Rio Grande do Norte, entre duas capitais, a 281,6 km da capital do RN, Natal e a 238,7 km da capital do Ceará, Fortaleza. É a segunda cidade mais populosa do estado do RN, registrando uma marca de 259.815 mil pessoas de acordo com o último censo (2010), e densidade demográfica de 123,76 hab/km² (IBGE, 2018).

Mapa 1: Localização da cidade de Mossoró no estado do Rio Grande do Norte.



Fonte: IBGE, 2010.

A cidade de Mossoró é uma das principais cidades do Rio Grande do Norte quando se trata de crescimento econômico, sendo assim considerada uma das cidades de médio porte brasileira mais atraente para investimento no Brasil. O município registra um dos maiores PIB per capita do estado do RN de R\$ 20.983,80, de acordo com a última estimativa do IBGE, Mossoró é marcado por um grande potencial em alguns segmentos, como, fruticultura irrigada, indústria extrativa e indústria salineira.

O município é o maior produtor de sal do território nacional e o maior produtor de petróleo em terra. A fruticultura irrigada é exercida, em sua maior parte, com intuito de exportação, um grande exemplo de destaque é a produção do melão. Também possui destaque

na área industrial a produção de cimento e de cerâmica, sendo encontradas várias filiais de empresas de grande porte. Mossoró se destaca como sendo um dos maiores polos industriais do Rio Grande do Norte, juntamente com a capital Natal. O setor da construção civil também vem tendo grande expansão e ganhando forças, ocasionando uma grande concentração de imóveis na cidade.

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH³) do município é considerado alto, com valor de 0,720, segundo dados fornecidos pelo IBGE em 2010, no estado do Rio Grande do Norte ficando atrás somente de Parnamirim e Natal. Conforme os dados do IDH, a taxa de atividade da população com 18 anos ou mais subiu de 60,80%, em 2000 para 64,09% em 2010.

Ainda de acordo com o último censo (2010), as pessoas que ocupam a faixa etária de 18 anos ou mais, 5,67% trabalhavam no setor agropecuário, 4,50% na indústria extrativa, 8,52% na indústria de transformação, 9,78% no setor da construção, 0,76% nos setores de utilidade pública, 19,72% no setor comercial e 43,71% no setor de serviços.

4.1 PROCESSO DE EXPANSÃO E ESPECULAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM MOSSORÓ

Os fatores responsáveis pela formação e desenvolvimento do mercado imobiliário, em âmbito nacional, são: à estabilidade econômica e à criação de políticas públicas de habitação. Esses elementos em conjunto são responsáveis pela modificação do espaço urbano, contribuindo para a expansão do setor imobiliário (NASCIMENTO, 2013).

Ainda de acordo com o estudo de Nascimento (2013), no Brasil, o período do Regime Militar, que persistiu entre 1964 e 1985 foi um marcante momento para a cidade de Mossoró com relação a questões econômicas, pois a cidade passou por uma acentuada evolução no mercado de imóveis, sendo implantadas diversas moradias para a população mossoroense, dando origem, por exemplo, ao conjunto Walfredo Gurgel.

Nesse período de ditadura militar no Brasil, foi exercida a política de habitação, através da atuação do Estado no processo de reestruturação dos territórios urbanos brasileiros. Para a realização dessa reformulação, contou-se com o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e com o Banco Nacional de Habitação (BNH), responsáveis pela mudança no espaço urbano de muitas cidades brasileiras. Na cidade de Mossoró, a política de habitação que atuou para a construção

³ O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é a medida comparativa utilizada para classificar o “desenvolvimento humano”, possui variação entre 0 a 1. Sendo os que apresentam média acima de 0,8 considerado como alto, entre 0,5 e 0,79 considerado médio e inferior a 0,5 considerado baixo.

das moradias e desenvolvimento dos conjuntos habitacionais foi a Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (COHAB-RN), com os recursos fornecidos pelo BNH, construindo milhares de unidades habitacionais, de acordo com os dados mencionados pelo escritório regional da Campanha de Processamento de Dados do Rio Grande do Norte (Data Norte) de Mossoró. A tabela 1 apresenta os dados dos conjuntos habitacionais que foram construídos em Mossoró entre 1968 e 1989, período marcado por um grande desenvolvimento habitacional.

Tabela 1: Conjuntos Habitacionais construídos na cidade de Mossoró entre 1968 e 1989

ITEM	NOME DOS CONJUNTOS	Nº DE CASAS	ANO DE FUNDAÇÃO
01	Monsenhor Walfredo Gurgel	500	1968
02	Monsenhor W. Gurgel – USAID	50	1968
03	Terreno Próprio I	187	1968
04	Abolição I	430	1977
05	Abolição II	600	1979
06	Abolição III	1046	1980
07	Liberdade	962	1982
08	Liberdade – L. Urbanizados	180	1982
09	Abolição IV	1440	1983
10	Santa Delmira I	664	1986
11	Santa Delmira – Promorar	337	1986
12	Santa Delmira II	648	1988
13	Redenção II	70	1988
14	Resistência	80	1988
15	Independência I	100	1988
16	Independência II	100	1988
17	Redenção I	339	1989
TOTAL	-	7753	-

Fonte: Nascimento, 2013.

De acordo com o crescimento do setor imobiliário, a economia e o espaço socioespacial tendem a sofrer transformações. As evoluções do setor imobiliário que aconteciam em Mossoró nas décadas de 1970 e 1980 não envolviam somente a construção das residências, também foram marcadas pela construção da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN),

da Escola Superior de Agricultura de Mossoró (ESAM), do Thermas (um dos maiores hotéis do Estado do Rio Grande do Norte), entre outros bens públicos e privados que eram destinados à prestação de serviços para o melhor funcionamento da cidade (NASCIMENTO, 2013)

O surgimento desses equipamentos urbanos, destinados a saúde, transportes, lazer e educação contribuíram para concentração espacial de atividades econômicas, de modo que, empresários da região enxergavam oportunidades de investimentos lucrativos, já que tais equipamentos quando inseridos em um determinado espaço causam uma grande valorização ao redor, ou seja, a especulação imobiliária começava a entrar em vigor, pois os especuladores observavam a chance de desenvolvimento em determinada região e buscavam adquirir novos terrenos, esperando em troca uma melhoria do seu valor de mercado.

Já em meados da década de 1990, o Brasil passa por um processo de reestruturação no que diz respeito ao papel do Estado na economia com abertura comercial e financeira. Essa mudança de paradigma impacta diretamente no mercado imobiliário, no qual não contava mais com os recursos do BNH e o SFH, já extintos nesse momento, sendo assim um momento de paralisação do setor de construção.

A partir da extinção dos antigos recursos destinados a estruturação dos espaços urbanos do Brasil, outro meio de grande importância para o incremento do setor imobiliário do país passa a entrar em atividade, o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), assim como o SFH, é um recurso utilizado para quem deseja adquirir a sua casa própria, sendo também responsável por permitir a retomada do imóvel em caso de inadimplência do comprador (NASCIMENTO, 2013).

Entretanto, nos anos 2000, com a chegada do governo Lula houve um esforço por parte do Estado em retomar e fortalecer as boas condições do mercado de imóveis. E o município de Mossoró também é afetado por novas estratégias para o setor devido ao processo de reestruturação do espaço urbano e social do município.

A cidade de Mossoró foi marcada pela restauração da dinâmica do mercado de imóveis, onde os espaços da cidade passaram por constantes transformações estruturais, com o objetivo de atender aos interesses do processo de acumulação capitalista projetados pela reestruturação produtiva que, acaba por provocar alterações nas paisagens urbanas.

Através da ampliação do mercado de imóveis da cidade, o espaço urbano tende a se expandir e reorganizar-se, contudo, abrindo caminho para novos processos de urbanização, sendo eles: construção de condomínios residenciais horizontais e o processo de verticalização. Durante esse momento, se inicia a construção de diversos loteamentos e condomínios fechados nos bairros da cidade, sendo alguns, alvos maiores desses processos, como por exemplo, o

bairro Nova Betânia, localizado na Zona Oeste, é onde ocorre um acentuado processo de verticalização. Devido a esse fenômeno, no mesmo período, começaram as instalações das universidades, shoppings, supermercados, ocasionando uma maior valorização daquela região em torno dos edifícios, o que acaba por chamar atenção para mais novos investimentos imobiliários.

As fotos 1 e 2 dispostas a seguir ilustram o quanto está presente o processo de verticalização no bairro da Nova Betânia. Tal processo é responsável por gerar o aumento de atividades ligadas ao setor terciário (serviços e comércio), que buscam atender as novas demandas existentes nesses espaços. A foto 3, por sua vez, ilustra a avenida João da Escóssia onde existe a Universidade Potiguar (UNP), o Partage Shopping Mossoró, o Maxxi Atacado, entre outros empreendimentos que são responsáveis pela valorização dos imóveis daquela região, devido a possibilidade de uma melhor qualidade de vida dos moradores que ali residem.

Foto 1: Condomínios residenciais verticalizados na Nova Betânia



Foto: elaboração própria do autor, 2018.

Foto 2: Condomínios residenciais verticalizados na Nova Betânia



Foto: elaboração própria do autor, 2018.

Foto 3: Avenida João da Escóssia



Foto: elaboração própria do autor, 2018.

Foto 4: Condomínio Sun Ville



Foto: elaboração própria do autor, 2018.

A foto 4 mostra o condomínio residencial Sun Ville, localizado na Av. João da Escóssia, é um exemplo de condomínio horizontal sofisticado da cidade, que teve grande valorização desde a sua construção, essa valorização se deve aos amplos investimentos tanto pelo setor privado quanto pelo setor público, são forças atrativas, a partir da construção do empreendimento residencial, que criam uma atmosfera de negócios positiva, de modo que torna aquele espaço capaz de atrair novos investidores, bem como as empresas podem ter vantagens competitivas em termos de infraestrutura urbana ofertado pelo poder público. A partir da implementação de lojas, restaurantes, supermercados, universidades, etc, foi proporcionada maior facilidade na acessibilidade ao conjunto da cidade.

A especulação imobiliária, fenômeno intensamente presente nesse período de grande desenvolvimento do espaço urbano, ocasiona efeitos positivos na economia da cidade através da geração de lucro a partir do mercado imobiliário. Porém, os impactos negativos também devem ser considerados. Essa dinâmica de expansão imobiliária, através da proliferação da construção de condomínios fechados tanto verticalmente como horizontalmente geram uma contradição socioespacial na cidade. Pois ocorre uma segregação residencial, onde os novos processos habitacionais se ajustam às camadas mais abastadas, oferecendo vantagens locais, segurança, lazer e, acima de tudo, *status* social.

Neste sentido, quando os empresários adquirem imóveis e aguardam a elevação dos seus preços com objetivo de especular sobre seus valores acabam atingindo, de forma negativa, o acesso à moradia das famílias pobres. De tal maneira que, esses tipos de imóveis, geralmente apartamentos com aspectos luxuosos, além de boa localização, melhor infraestrutura urbana e segurança, proporcionarão ainda mais dificuldades para a população de baixa renda, que não irão ter acesso à moradia nessas regiões e acabarão sendo levados a periferia geográfica da cidade e se distanciando dos centros urbanos, do trabalho, da melhor infraestrutura dos serviços públicos, etc.

As diferenciações sociais imprimidas pelo novo processo de expansão do mercado imobiliário em Mossoró implicam na formação de um espaço social profundamente contraditório, onde as possibilidades de separação dos indivíduos e das classes sociais tornam-se ainda maiores.

Condomínios fechados verticais e horizontais, de alto padrão (como exemplo, Alphaville, Sun Ville, Porto Astúrias, Quintas do Lago etc.), que buscam oferecer um novo estilo de vida, através de conforto, segurança, estão localizados em áreas consideradas nobres e bem valorizadas. Bairros como Nova Betânia, Centro, Ulrick Graff, são exemplos de frações

do espaço urbano mossoroense que concentram a maior produção imobiliária da cidade, que restringe seus moradores a serem de classes de maior poder aquisitivo (NASCIMENTO, 2013).

Em tais bairros, conhecidos como nobres, existem a concentração de um maior conjunto de infraestrutura urbana e de serviços de qualidade, quando comparados às demais áreas da cidade. É marcante a presença de *shopping centers*, bancos, supermercados, universidades e lojas. Os moradores também são contemplados com a implementação de vários equipamentos urbanos e serviços públicos como, pavimentação, iluminação privilegiada, redes de esgoto, praças arborizadas e bem equipadas, entre outros.

Nas áreas periféricas de Mossoró não há verticalização, as habitações geralmente são pouco amplas e construída sem o intermédio de engenheiros ou arquitetos, ou seja, construídas de maneira menos profissional. Além disso, as áreas mais empobrecidas são caracterizadas pela informalidade dos terrenos e habitações e pelos elevados índices de criminalidade.

Nascimento (2013), considera que o processo de produção capitalista da moradia na cidade de Mossoró é basicamente exclusivo às classes média e alta da sociedade do município. Os condomínios fechados são projetados para suprir às necessidades e insatisfações da classe de maior poder aquisitivo, que visam a segurança, bem-estar, boa localização, áreas de entretenimento, o que não é facilmente encontrado fora dessa nova dinâmica habitacional.

4.2 INFLUÊNCIA DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) NA FORMAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO MOSSOROENSE

Para amenizar a questão do déficit habitacional e da especulação imobiliária, o Governo Federal foi considerado o vetor de maior importância na contribuição do expressivo crescimento do setor da construção civil do país a partir dos anos 2000. Um dos programas de habitação mais abrangentes foi o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Criado em 2009, tornou-se um forte instrumento de fomento ao mercado de imóveis do país. Dessa forma, quando analisado a expansão do mercado de imóveis na cidade de Mossoró, se destaca a atuação de tal programa, que é responsável pela geração do crédito para habitação e pela promoção da indústria da construção civil no território nacional (COSTA, 2016).

Existem exemplos do empenho realizado em conjunto entre o Estado e capital privado, no intuito de incrementar os investimentos na construção de imóveis, tais esforços são realizados a partir da mobilização de recursos financeiros do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), a partir de 2003, e a

criação de instrumentos legais, que confere segurança jurídica ao investidor privado (NASCIMENTO, 2013).

Em 2009, o PMVMC operacionalizado pela Caixa Econômica Federal, promoveu de forma substancial o dinamismo da produção imobiliária no país. O programa representa o esforço do governo na geração de oportunidades para realização de investimentos na construção de imóveis residenciais, com o intuito de criar efeitos positivos sobre o conjunto da economia nacional (NASCIMENTO, 2013)

De acordo com as normas que devem ser seguidas pelo programa, o PMCMV é destinado à aquisição de terrenos e a construção ou requalificação de imóveis em regime de condomínio ou loteamento, compostos de casas ou apartamentos que após o término da construção são financiados, contemplado, em tese, por famílias que possuem renda familiar mensal de até R\$ 1.600,00. A proposta inicial do programa no seu ano de fundação era o incentivo à produção e aquisição de um milhão de moradias, sendo que em 2011 o programa tomou proporções maiores e ampliou a sua meta, que passou a dois milhões no número de construções até o ano de 2014. Assim, o PMCMV passou a atender também classes sociais de maior renda, famílias com renda bruta mensal de até 10 salários mínimos (NASCIMENTO, 2013).

A partir da produção de unidades habitacionais em massa, uma grande quantidade de recursos é incorporada ao espaço urbano, o que gera uma maior demanda para diversos produtos e serviços. O setor da construção civil se fortalece impactando outras atividades econômicas. Através dos recursos do PMCMV, uma imensa estrutura de crédito é desenvolvida, sendo voltada para a formação e fortalecimento do mercado consumidor de imóveis, bem como movimenta uma imensa cadeia produtiva que possui ligação com o setor da construção civil.

Os recursos oriundos do PMCMV são responsáveis por alavancar e sustentar, em grande escala, o processo de expansão imobiliária no território mossoroense. Uma significativa parte dos empreendimentos imobiliários são viabilizados através de recursos do PMCMV. Quando analisado o processo logo após a criação do programa, é notável a grande evolução no número de construções. Revela-se que em 2011 Mossoró possuía, entre, sendo construídas e lançadas, aproximadamente 5000 unidades habitacionais (casas e apartamentos), sendo aproximadamente 3000 o número de unidades que provieram do programa, o que demonstrou o grande impulso ocasionado pelo PMCMV (NASCIMENTO, 2013).

Figura 5: Empreendimento PMCMV, Alto do Sumaré



FOTO: Google Imagens, 2017.

Figura 6: Empreendimento PMCMV, Planalto 13 de Maio



FOTO: Google Imagens, 2014.

As figuras 5 e 6 representam a incorporação de uma quantidade expressiva de unidades habitacionais advindas do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Mossoró. A figura 5 representa o Bosque dos Pássaros, localizado vizinho à base da Petrobrás é um loteamento de casas construído pela Contrel Construções, construtora com grande atuação na realização de projetos a partir do PMCMV. A figura 6 retrata o residencial Otávio Ferreira, localizado na rua Décio Barbosa, bairro Aeroporto.

As consequências do PMCMV sobre a dinâmica do setor imobiliário em Mossoró são também fundamentadas em função da atração, no presente período, de várias construtoras que buscam explorar o potencial do mercado consumidor local.

Ainda de acordo com os estudos de Nascimento (2013), a implementação do PMCMV também pode ser vista como uma ampla estratégia de acumulação capitalista, contrastando radicalmente a proposta original do programa, que tem como objetivo reconfigurar o espaço urbano nacional, favorecendo as classes de menor poder aquisitivo que possuem menores chances de obter sua própria moradia. A forma de utilização dos recursos pelo programa agrava as antigas contradições socioespaciais e faz surgir novos problemas, comprometendo ainda mais a situação de milhares de famílias que habitam as áreas urbanas do país.

Os verdadeiros objetivos envolvidos no desenvolvimento das Políticas de Habitação do Governo Federal são encobertos. A partir de tais hipóteses, é possível considerar que a atual política habitacional que busca, em tese, resolver os problemas relacionados a moradia no país, enfrentados pelas classes sociais mais necessitadas, surge como grande obstáculo ao acesso dessas classes à moradia digna.

Tendo em vista a cidade de Mossoró-RN, tal afirmação se concretiza, os recursos investidos pelo setor público destinados à construção de novas habitações através do PMCMV têm alavancado um forte processo de especulação no mercado imobiliário, consequentemente, tornando a terra e os imóveis com valores elevados. Os preços do solo urbano e dos imóveis já vinham em crescimento desde o início dos anos 2000, com a chegada do PMCMV em 2009, tomou proporções ainda maiores. Através de informações fornecidas por corretores imobiliários da cidade, em 2008, ano que antecedia a fundação do programa, no bairro Abolição IV, por exemplo, os preços dos lotes eram em torno de 15 mil reais, em 2013, registrou-se que os valores dos mesmos lotes chegaram a variar entre 40 e 50 mil reais, representando uma valorização de até 233% em poucos anos (NASCIMENTO, 2013).

Dessa forma, as políticas habitacionais empregadas no sentido de minimizar o problema habitacional em Mossoró possivelmente, não tem gerado benefícios para a população que mais necessita dessas políticas, pois a maneira com que os recursos são aplicados, através desses programas, tem ocasionado o fenômeno da especulação no mercado imobiliário e, por conseguinte o encarecimento dos imóveis.

5. METODOLOGIA DA PESQUISA

5.1 MÉTODOS DE ABORDAGEM E DE PROCEDIMENTO

O método de abordagem utilizado foi o dedutivo, que parte de um princípio geral, reconhecido como verdadeiro, até alcançar uma conclusão logicamente correta de uma unidade de análise específica. No método dedutivo, as conclusões são necessariamente verdadeiras caso as premissas também sejam (GIL, 2008).

Os métodos de procedimentos utilizados no presente estudo foram: histórico e estatístico. O método histórico consiste em investigar acontecimentos e processos do passado, buscando observar a influência nos dias de hoje. Através do método estatístico, torna-se possível determinar, em termos numéricos, a probabilidade de acerto de determinada conclusão (GIL, 2008).

5.2 ANÁLISE DESCRITIVA

A pesquisa está fundamentada numa revisão bibliográfica e documental, nas quais possibilitam a obtenção dos dados necessários para o desenvolvimento do trabalho.

Na pesquisa Bibliográfica, utilizam-se de dados e informações que já foram publicados anteriormente em algum material, são constituídos principalmente de: publicações em periódicos e artigos, monografias, dissertações, internet, revistas, livros, teses com o objetivo de oferecer ao pesquisador o essencial a respeito do assunto. A pesquisa Documental é baseada em materiais que ainda não receberam uma análise específica e podem ser reelaboradas de acordo com a referente pesquisa. (GIL, 2008).

5.3 A NATUREZA DA PESQUISA

A presente pesquisa designa-se de ordem qualitativa, pois a mesma está relacionada no levantamento de dados narrativos, a partir das motivações de um grupo de pessoas. Assim, compreendendo e interpretando particularidades e experiências individuais a respeito do tema proposto.

5.4 INSTRUMENTOS DE PESQUISA

Para o devido trabalho, foram utilizados recursos teóricos obtidos pelo estudo de artigos, monografias, dissertações e sites, para melhor entendimento do assunto abordado. Também foram coletados dados e informações de empresários atuantes no ramo da construção através do uso de questionários e entrevistas, com intuito de formular uma concepção a respeito do mercado imobiliário da cidade. Se fez necessário o contato e agendamento para execução das entrevistas, onde foram gravadas para em seguida serem desenvolvidas todas as ideias expostas pelos empreendedores.

5.5 FONTES DE PESQUISA

O presente trabalho teve como principais fontes obras de referência sobre o tema tratado nesta pesquisa, como artigos científicos, monografias, dissertações de mestrado e teses de doutorado, além de uma a pesquisa de campo com os agentes econômicos do setor imobiliário privado da cidade de Mossoró-RN.

5.6 PROCEDIMENTOS/TRATAMENTO DOS DADOS

Considerando que a pesquisa é qualitativa, os dados primários coletados sob a forma de entrevista receberam como tratamento a análise do discurso do entrevistado, a partir da ênfase desta parte da pesquisa que é a caracterização, cenários, desafios e perspectivas sobre o setor imobiliário da cidade de Mossoró/RN.

6. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Para melhor compreender a dinâmica do mercado imobiliário e a análise da especulação imobiliária na valorização dos imóveis na cidade de Mossoró-RN perpassa por ouvir os empresários do setor a fim de levantar informações sobre cenários e perspectivas e o papel estratégico da construção civil no desenvolvimento da cidade. A realização de entrevistas com alguns agentes econômicos do setor de imóveis e construções trouxe maiores informações a respeito do atual cenário imobiliário da cidade e evidenciando o ciclo de expansão do setor. Após a coleta de dados adquiridos na entrevista, passa-se então ao processo de análise e interpretação dos mesmos.

6.1 CENÁRIOS E PERSPECTIVAS DO SETOR IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE MOSSORÓ: A VOZ DOS AGENTES ECONÔMICOS DO SETOR

As páginas anteriores demonstram o papel histórico, a caracterização do setor imobiliário e os ciclos da expansão e contração imobiliária. Entretanto, fatores limitantes também foram demonstrados, o que impede melhor entendimento sobre o papel estratégico que o setor imobiliário exerce na economia. Dessa forma, os atores econômicos entrevistados aclararam ainda mais os cenários, desafios, oportunidades e perspectivas do ramo imobiliário na cidade de Mossoró. A seguir as principais falas e análises destes agentes.

O primeiro entrevistado foi o Engenheiro Civil Conrado Júnior, um dos fundadores da Contrel Construções, construtora que iniciou seus projetos em 2008 e logo obteve consolidação no mercado local.

A respeito do atual cenário do setor imobiliário de Mossoró, é destacado pelo empresário que não diferindo do país em geral, o município de Mossoró passa por um forte momento de crise, sendo agravado pela má fase econômica que enfrenta as demais riquezas locais, como o sal e o petróleo, importantes recursos geradores de capital da cidade. Sendo que, por mais que o Brasil se encontre em um momento de crise, já é possível notar uma retomada de crescimento do setor imobiliário mossoroense, que começa a dar passos positivos, no caminho de ultrapassar o longo período de estagnação.

Conrado Júnior distingue a construção civil imobiliária a partir de dois vetores, a de alto padrão e a de baixo padrão. Considerando a de alto padrão a que sofreu maiores consequências da crise econômica, destacando a notável diminuição dos volumes de construção de grandes construtores de Mossoró, quando comparado ao período de *boom* imobiliário, que para ele, foi

no ano de 2011, onde as riquezas da cidade afloraram o crescimento e consequentemente o número de investimentos no setor da construção eram elevados.

Entretanto, na visão do entrevistado, tomando como base construtores do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o setor de construção civil de baixo padrão não sofreu grandes impactos devido a crise, já que desde o início da utilização do programa, o déficit era muito elevado, registrando uma demanda maior do que a oferta, assim, possibilitando uma maior facilidade para a venda dos imóveis. Tal demanda se dá de forma natural, mesmo em período de crise, sempre existirá pessoas buscando moradias, e a partir do subsídio dado pelo programa, pode aumentar a chance da população de obter sua casa própria.

O PMCMV, fundado pelo governo federal em prol da fomentação do mercado de imóveis do país, não é considerado pelo construtor um concorrente para o setor privado da construção, pois nenhum construtor teria como competir com o baixo juros do programa, sendo 7% anual, ou seja, menos de 0,5% ao mês, assim, o empresário não possui condições de financiar um imóvel com valor tão pequeno. Também é relatado que o subsídio imposto pelo PMCMV é real, não existindo um aumento de preço para em seguida dar o desconto.

Quando tratado a respeito das ações políticas que podem ser realizadas no setor do crédito para alavancar o crescimento do setor imobiliário, é citado por Conrado Júnior o PMCMV, que envolve diretamente o crédito bancário. É considerado que para o avanço do setor é necessário a quebra da intensa burocratização imposta pelo governo, pois o crédito realmente existe e os juros são atrativos. Então, devido a essa alta burocracia, que tende a ocasionar maiores custos, os pequenos construtores possuem grande dificuldade para viabilização de suas obras.

Uma maneira vista pelo construtor, para facilitar a aprovação do crédito, foi a partir da aplicação de investimentos na sua própria empresa. Na tentativa de desburocratizar o processo, fundaram uma empresa secundária que teria como objetivo encarregar-se apenas dos financiamentos, chamada “Casa Nova”.

Outro ponto tratado no questionário, foi a respeito do preço dos imóveis da cidade de Mossoró. Para o entrevistado, o estabelecimento dos preços é formado através de fatores como, poder aquisitivo, infraestrutura, custo com a obra, serviços públicos e principalmente a localização, destacando que variação de valores do metro quadrado em diferentes bairros de Mossoró é significativa, ou seja, tendo como exemplo, uma obra de médio padrão no bairro Nova Betânia terá um valor mais alto do que outra obra do mesmo porte, por exemplo, no bairro Costa e Silva.

Quanto à compatibilidade de preço dos imóveis com a renda da população mossoroense, Conrado Júnior define como compatível, tendo em vista que a especulação imobiliária já se mostrou muito mais presente em anos anteriores, onde o setor imobiliário vivenciava a fase de *boom* e o preço do metro quadrado de Mossoró se comparava ao da capital Natal.

O segundo entrevistado foi Cristiano Tito, engenheiro civil atuante na cidade de Mossoró, é o Diretor da Proel Engenharia, empresa fundada em 1997, tinha sua atuação destinada apenas à prestação de serviço, realizando obras a partir da terceirização para o setor público ou privado. A partir de 2007 começaram a atuar diretamente no mercado imobiliário da cidade, construindo unidades habitacionais de baixo a alto padrão, assim, atingindo diversas classes sociais.

O entrevistado considera o atual cenário imobiliário de Mossoró preocupante, devido a crise econômica que engloba todo o Brasil, não deixando de impactar também o setor da construção. Para ele, um dos fatores principais responsáveis por agravar a crise econômica do setor imobiliário mossoroense foi a interrupção dos investimentos da Petrobrás na cidade, empresa de extrema importância para a economia de Mossoró.

Cristiano Tito retrata que nos últimos 15 anos houve uma ampla transformação no setor da cidade, destacando que até meados de 2007 havia apenas aproximadamente 10 corretores de imóveis trabalhando de maneira ativa, já nos dias de hoje o número aumentou drasticamente, com atuação crescente de corretores na cidade. A respeito de suas perspectivas para o futuro do mercado imobiliário, não acredita que até o próximo ano já ocorra realmente uma melhora do setor, pois mesmo que a economia do país passe por transformações, o ramo da construção civil sofre um processo mais lento de desenvolvimento, pois, os compradores necessitam de um certo tempo para obter o acúmulo de capital e assim investirem em imóveis.

Quando tratado a respeito do preço dos imóveis de Mossoró, Cristiano Tito considera que as condições provindas da localização, como, infraestrutura, serviços públicos e equipamentos urbanos são fatores fundamentais para implementação do preço do imóvel, mas, destaca a pesquisa de mercado condição primordial para estabelecer o valor final de um imóvel. Também é questionado sobre a compatibilidade do preço dos imóveis com a renda da população, onde o entrevistado acredita que sim, por questões mercadológicas, pois o construtor não constrói e estipula um preço que a população não venha a ter condições de adquirir.

Ao falar de políticas no setor de crédito é citado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Cristiano Tito considera um importante programa que ainda necessita de melhorias. O empresário não declara o PMCMV como um tipo de concorrência com o setor privado da

construção civil. Sendo um programa aberto, onde o setor privado é beneficiado ao se habilitar da linha de financiamento proposta.

Por fim, o entrevistado evidencia o setor imobiliário em condições difíceis, tendo como modelo de financiamento preferível, a venda desde a planta, porém, atualmente não possui um fácil retorno, já que as construções de muitos condomínios de Mossoró chegam próximo do término e o número de lotes vagos ainda é significativo.

O terceiro entrevistado foi Adriano Vale, fundador da Infinit Empreendimentos Imobiliários, atua há 14 anos no mercado imobiliário do município de Mossoró, expandindo seu trabalho também para o litoral, com construções na cidade de Tibau, localizada a 37,9 km de Mossoró. Vivenciou momentos de alta do setor imobiliário, como também o momento de crise do mercado atual.

Sobre o atual cenário do setor imobiliário da cidade de Mossoró, Adriano Vale define como o período de maior crise econômica já vivenciada desde o início da sua carreira, considerando que o setor imobiliário de Mossoró sofre um maior impacto por ser uma cidade dependente das demais atividades, como, do petróleo, sal e fruticultura, assim, quando tais atividades econômicas se encontram “desaquecidas”, há um impacto também no setor imobiliário.

Quando questionado a respeito do crescimento e expansão do setor nos últimos anos, o entrevistado evidencia que Mossoró vivenciou em 2011 atrás uma fase de *boom* imobiliário, onde o setor estava muito aquecido, com um elevado número de lançamentos na cidade, devido ao bom momento que vivia a economia geral. O período de crescimento foi marcado pelo surgimento de diversos condomínios verticais e horizontais, o que atraiu ainda mais investimentos para várias regiões da cidade.

Quanto suas perspectivas para o futuro do mercado imobiliário, declara que o futuro do setor incerto, não somente da região, mas como também de todo o cenário nacional. Adriano considera que o Brasil possui o necessário em termos de recursos para se tornar uma grande potência, o que desencadearia uma expansão não somente do setor imobiliário, mas como também dos demais setores econômicos, porém falta uma melhor atuação governamental, sendo assim, caso o novo governo demonstre poucos sinais de seriedade e mudança, a confiança e credibilidade dos investidores retornará.

Adriano Vale relata que não faz a utilização de linhas de crédito bancário, procura trabalhar sempre com reservas e com o dinheiro das vendas das unidades que ainda estão sendo construídas em determinada obra. Entretanto, acredita que para o setor imobiliário alavancar, as políticas no setor de crédito devem ser mais flexíveis. No entanto, como o atual período é de

crise, a lista cadastral para aprovação de financiamentos aumenta ainda mais e as condições permanecem difíceis.

A respeito da inadimplência das famílias no mercado imobiliário, já que a maioria de suas obras são destinadas ao público de maior poder aquisitivo, construções de alto padrão, o seu nível de inadimplência é zero. Para Adriano Vale, os preços dos apartamentos de Mossoró estão um pouco acima da média da renda da população, acredita-se que a média atual do valor do metro quadrado da cidade é R\$ 3500 e que já chegou a média de aproximadamente R\$ 5000 no período de alta do setor.

O empresário também salientou que por mais que as construtoras da cidade passem por uma fase de maior cautela para investimentos devido a crise, a oferta do setor é maior do que a demanda, o que ocasiona um significativo número de apartamentos vagos, destacando que existem alguns prédios na cidade próximos de serem finalizados e com um elevado estoque.

Como modelo de financiamento, o entrevistado realiza de forma direta com o comprador, não envolvendo o banco devido a sua alta burocratização. Adriano Vale considera que boa parte dos construtores buscam vender o produto desde a planta, onde irão obtendo seus repasses, facilitando a entrega da obra dentro do prazo estipulado. Porém, se um construtor possui o capital disponível para a realização da obra, ele estará agregando valor ao seu produto, pois estará vendendo realmente uma estrutura e não apenas um terreno vazio, ou em planejamento.

O último entrevistado foi o empresário Murilo Magno, diretor e proprietário da Ramon Imóveis, empresa de destaque na cidade de Mossoró. Possui grande experiência no setor de imóveis, por ser um dos mais antigos investidores nesse setor. Contudo, foi um grande contribuinte para a expansão do processo de verticalização da cidade de Mossoró.

Murilo Magno destaca o atual cenário imobiliário da cidade em momento de crise, acentuada desde 2010, devido a alta escassez de dinheiro, os indexadores começaram a apresentar sinais negativos. Nesse sentido, ressalta que a demanda nos últimos anos das classes de maior poder aquisitivo apresentou uma intensa decadência, enquanto a demanda das classes de baixa renda apresentou uma maior constância, através da utilização do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Dessa forma, destaca o mercado imobiliário como dinâmico, onde os agentes do setor devem se adequar as mais diversas situações.

De acordo com o entrevistado, a localização é o fator fundamental para a estipulação do preço de um imóvel, em Mossoró, as áreas de maior valorização, onde os preços do metro quadrado se mantem mesmo com a crise, são em torno das ruas João da Escóssia e Amaro Duarte, no bairro Nova Betânia, devido ao alto investimento que sucede naquela região.

Quanto a compatibilidade do preço dos imóveis e a renda da população, Murilo Magno enuncia que o preço do imóvel é determinado a partir do público que a obra está sendo designada, de acordo com o poder aquisitivo dos possíveis compradores. Também é informado pelo empresário que uma grande parte da população que procura imóveis não está apta para tal ação, devido ao comprometimento com empréstimo consignado, SPC, Serasa, entre outros problemas que impedem o ato de adquirir o imóvel próprio.

Por fim, Murilo Magno considera que na cidade de Mossoró não existe um significativo estoque, devido a diminuição da oferta a partir do momento de crise. Destacando também que o nível de especulação imobiliária da cidade decresceu, pois, os empresários não buscam mais adquirir imóveis visando obter um lucro futuro, já que o valor do metro quadrado atual se encontra elevado, sendo possível apenas a compra destinada realmente a moradia, diferente de anos atrás que os especuladores compravam até 6 apartamentos buscando a geração de capital.

A partir das ideias expostas pelos entrevistados sobre o setor imobiliário da cidade de Mossoró, quanto ao atual cenário, desafios e oportunidades, pode-se destacar que o município de Mossoró, não diferindo de todo o território nacional, vivencia um grande momento de crise do setor imobiliário, devido a má fase econômica que engloba todo o país. O enfraquecimento do setor de imóveis em Mossoró foi agravado pela estagnação das riquezas locais que movimentam os demais setores econômicos, como por exemplo o petróleo e o sal, maiores geradores de capital da cidade que atravessam momentos difíceis acarretados pela crise nacional.

O setor da construção civil, assim como os outros setores, por mais que atravessem dificuldades, devem sempre buscar manter progresso. O mercado imobiliário é considerado muito dinâmico, o que submete os agentes a não entrarem em zona de conforto e buscarem pelo segmento que proporcione maiores oportunidades, que no atual momento são as construções de imóveis designados a população de menor poder aquisitivo, que a demanda permanece acentuada mesmo no atual momento de crise.

Entretanto, o futuro do setor imobiliário e da construção de Mossoró depende diretamente da condição financeira da população, assim, evidenciando que a economia de modo geral necessita passar por melhorias. Para isso, tem-se como fator crucial e indispensável uma melhor atuação governamental, caminhando paralelamente a evolução do país. Por fim, como 2018 é um ano eleitoral, há perspectivas de melhorias para todos os setores econômicos e espera-se que novos investimentos possam ser realizados nos mais diversos setores e, conseqüentemente, beneficie o setor imobiliário.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A expansão do mercado de imóveis de uma cidade é responsável por acarretar inúmeras transformações no âmbito da economia e na configuração do espaço urbano. Diante disso, o presente trabalho, buscou apresentar o estudo sobre a sistematização do setor imobiliário mossoroense, sendo possível compreender a formação das áreas habitacionais do município de Mossoró e análise dos efeitos que acompanham o desenvolvimento de um espaço urbano, como o fenômeno da especulação imobiliária.

As condições econômicas nacionais é o fator primordial para ocasionar um crescimento local. O processo de expansão imobiliária em Mossoró registrou maior intensidade a partir dos anos 2000, devido a forte valorização do mercado, maior popularização dos investimentos e aumento no volume do crédito, além das ampliações políticas voltadas a habitação e ampliação da renda, o que facilita a aquisição da casa própria pela população que constitui as classes menos favorecidas.

O Governo Federal é considerado o vetor mais importante na contribuição do expressivo crescimento do setor da construção, a partir do Programa Minha Casa Minha Vida, fundado em 2009, com a disponibilidade do crédito para habitação, a cidade de Mossoró recebeu a produção de unidades habitacionais em massa, o que gerou um aumento da demanda e consequentemente o fortalecimento do setor da construção civil. Sendo assim, formada uma imensa cadeia produtiva que beneficia a cidade.

A nova conjuntura do país formada devido a fase de *boom* imobiliário proporciona uma grande evolução do setor da construção civil, em Mossoró, esse bom momento do setor sustentou a valorização dos imóveis locais e atraiu um maior número de compradores para esse mercado, que visam não somente a moradia, mas sim uma maneira de investimento e formação de capital, através da prática da especulação imobiliária.

Com objetivo de avaliar o atual cenário do mercado imobiliário mossoroense foram realizadas entrevistas com os agentes econômicos do setor privado da construção, onde apresentaram a grande potencialidade que possui a cidade de Mossoró para a expansão imobiliária, destacando o grande período de desenvolvimento registrado em meados de 2010, onde a economia nacional estava em alta, o que proporcionava a melhoria dos demais setores econômicos das cidades.

Entretanto, o cenário atual do setor imobiliário e da construção civil de Mossoró não ultrapassa um bom período, enfrenta um grande momento de crise, acarretado pela má fase dos demais setores econômicos da região.

Por fim, considerando que não era pretensão desta pesquisa esgotar o tema da especulação imobiliária e da questão da habitação, mas tão somente contribuir para o seu melhor entendimento, acredita-se que pesquisas futuras possam se somar ao que foi pesquisado e estudado neste trabalho e trazer novos e mais elementos para compreender a relação entre o setor imobiliário e a formação de ciclos especulativos na habitação. Questões de como setor público observa esse processo de expansão urbana e acesso a cidade a partir da dinâmica do setor imobiliário, o qual poderá fornecer maiores informações a respeito das políticas habitacionais, como por exemplo o Programa Minha Casa Minha Vida. Ademais, outras questões como déficit habitacional e acesso a moradia, mudanças do espectro urbanístico e ambiental na cidade, encarecimento dos serviços privados, etc, certamente se somam a este estudo e comporão futuras pesquisas.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BACEN – Banco Central do Brasil. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/pt-br#!/home>. Acesso em: 08 de agosto de 2018.

BATISTA, W. J. O. **Expansão Imobiliária na cidade de João Pessoa, no período 2009-2013: um caso de formação de bolha?** Natal. UFRN, 2014.

BARBOSA, M. A. C. **Dinâmica espacial do município de Natal/RN: Análise do setor imobiliário no período 2007-2013.** Natal. UFRN, 2014.

BERTASSO, B. F. Edificações: **Impasses da modernização no ciclo de crescimento dos anos 2000.** 2012. 263 f. Tese (Doutorado em Economia) – Universidade de Campinas, Campinas-SP, 2012.

CBIC – Câmara Brasileira da Indústria de Construção Civil. Disponível em: <http://www.cbic.org.br> >. Acesso em: 05 de agosto de 2018.

COSTA, A. A. **A reestruturação produtiva a (re)produção do espaço verticalizado em cidades do Rio Grande do Norte.** Rio de Janeiro. UFRJ, 2000.

GIL, A. C. Como elaborar projetos de pesquisa. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GONDIM, G. C. M. **Análise de ciclos imobiliários e de estratégias de investimentos.** Rio de Janeiro. UFRJ, 2013.

MATOS, T. O. R. T. **A expansão do mercado imobiliário no Brasil: Um paralelo entre a evolução dos preços no mercado brasileiro e a bolha imobiliária norte-americana.** Rio de Janeiro. PUC-Rio, 2017.

NASCIMENTO, E. A. **A expansão do Mercado Imobiliário em Mossoró: Acumulação capitalista e o aprofundamento das contradições socioespaciais.** Natal. UFRN, 2013.

OLIVEIRA, A. C. R. **Agentes e efeitos da especulação imobiliária em Ponta Grossa-PR.** UFPR, 2013.

Prefeitura Municipal de Mossoró. Economia, 2018. Disponível em: <https://www.prefeiturademossoro.com.br/economia/>. Vários acessos.

PENA, R. F. A. **"Efeitos da especulação imobiliária nas cidades"; *Brasil Escola*.** Disponível em: <https://brasilescola.uol.com.br/geografia/efeitos-especulacao-imobiliaria-nas-cidades.htm>>. Acesso em 13 de junho de 2018.

RICHARDSON, RJ. **Pesquisa Social: Métodos e Técnicas.** 3 ed. São Paulo: Atlas, 1999.

SABOYA, R. T. **“O que é especulação imobiliária? ”; *Urbanidades*.** Disponível em <http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>>. Acesso em 03 de junho de 2018.

VALPASSOS, M. V. F. **Crédito à habitação no Brasil: crescimento e gargalos.** In: Bacha, Edmar; De BOLLE, Monica. Novos dilemas da política econômica – ensaios em homenagem a Dionísio Dias Carneiro. São Paulo: LTC, 2011.

APÊNDICE A – ROTEIRO DE ENTREVISTA

ROTEIRO DE ENTREVISTA APLICADO AOS AGENTES ECONÔMICOS DO SETOR IMOBILIÁRIO DE MOSSORÓ

1. Qual o atual cenário do setor imobiliário em Mossoró?
2. O mercado imobiliário apresenta estagnação em termos de expansão e venda, se sim, quais os principais motivos?
3. O mercado imobiliário apresentou crescimento nos últimos anos, se sim, quais foram os fatores?
4. Quais as perspectivas que o empresário tem sobre o futuro do mercado imobiliário em Mossoró?
5. Que tipo de política no setor de crédito falta para alavancar ou retomar o crescimento do setor?
6. O programa minha casa minha vida (PMCMV) apresenta algum tipo de concorrência com o setor privado da construção civil?
7. O nível de preço dos apartamentos é compatível com a renda média da população?
8. Existe inadimplência das famílias no mercado imobiliário, se sim, qual o nível (percentual)?
9. Quais fatores os empresários levam em conta para estabelecer o preço dos apartamentos?
10. O empresário sabe informar a quantidade de apartamentos vagos na cidade? Se existe um grande estoque, qual seria o motivo?

11. Qual o modelo de financiamento dos apartamentos? (Estratégias, marketing, modelo de venda. Como o empreendimento é financiado, é preferível vender desde a planta?)