

## **Bolha imobiliária ou acomodação de preços? O processo de (des)valorização de imóveis residenciais em Natal/RN, entre os anos de 2013 e 2015.**

**Laura Guedes<sup>1</sup>, Luiz Alessandro Queiroz<sup>2</sup>, Emili Rolim<sup>3</sup>, Lanna Nazário<sup>4</sup>, Leidian Torres<sup>5</sup>.**

<sup>1</sup> UFRN, Rua Lafayette Lamartine – 1893 - Candelária, Brasil e lauraguedes21@outlook.com

<sup>2</sup> UFRN, alessandro@ct.ufrn.br

<sup>3</sup> UFRN, emilicaroline@hotmail.com

<sup>4</sup> UFRN, lanna\_celly@hotmail.com

<sup>5</sup> UFRN, leidian\_torres@yahoo.com.br

### **RESUMO**

A década de 2000 foi marcada por um expressivo crescimento da promoção imobiliária nas principais cidades brasileiras. A expansão do crédito imobiliário juntamente com a melhoria de variáveis macroeconômicas contribuiu para uma produção de unidades habitacionais, impulsionando a indústria da construção mesmo no contexto de crise internacional (2008). Esse *boom* imobiliário prosperou no Brasil até o ano de 2011, embalado pela iminente realização de megaeventos esportivos em várias capitais brasileiras e pela abertura de capital do setor imobiliário, estimulando especialmente a expansão geográfica da atuação de algumas das principais empresas de incorporação imobiliária do Brasil. A partir de 2011 há uma reversão no fenômeno, aparentemente devido ao esgotamento da capacidade de absorção do mercado por novas unidades habitacionais e, especialmente, em função do recrudescimento da crise política e econômica que o país ora atravessa. Especula-se que o resultado desse fenômeno foi a ocorrência de bolhas imobiliárias pontuais em alguns municípios, ou mesmo em âmbito nacional, cujo estouro ou esvaziamento, estaria afetando os preços imobiliários praticados através de um processo de desvalorização.

Natal, município de porte médio e capital do Rio Grande do Norte, tem sua economia voltada para a atividade turística. Com mercado imobiliário crescente, constituído em sua maioria por empresas de origem local ou de estados circunvizinhos, atravessou no início da década de 2000 por um momento de ampliação do consumo de segundas residências e *flats* por parte de estrangeiros. Esse processo e a condição de sede da copa do mundo de futebol (2014) atraiu a atenção de empresas de porte nacional que aqui vieram atuar. Nesse contexto registrou-se um crescimento de mais de 500% na quantidade de unidades habitacionais lançadas na década de 2000 - em relação à década anterior. No entanto, mesmo antes da realização do evento esportivo já era perceptível a expressiva desaceleração da oferta, bem como a queda no nível de empregabilidade da construção civil.

Através de um levantamento de mais de 14.000 unidades habitacionais, registradas entre os anos de 2011 e 2015 construiu-se um banco de dados capaz de avaliar a valorização entre o custo de produção dos imóveis e seu preço de mercado, a queda na quantidade de registros imobiliários nos últimos cinco anos e a desvalorização no preço de mercado dos imóveis nos últimos anos. Os dados apontam para uma acomodação dos preços, alterados artificialmente por ocasião do *boom*, para os patamares anteriores, caracterizando uma situação de esvaziamento gradual da suposta bolha. Por outro lado, houve uma queda de quase 75% nos registros imobiliários entre 2011 e 2015, como também, foram detectadas fortes desvalorizações em bairros atingidos por desastres naturais, apontando as causas locais como motivadores mais efetivos na alteração dos preços imobiliários.

**Palavras-chave:** Bolha imobiliária, mercado imobiliário, Natal.

## **Real Estate Bubble or Accommodation prices? The process of (de)valuation of residential properties in Natal / RN, between the years 2013 and 2015.**

### **ABSTRACT**

The decade of 2000 was marked by the expressive growth of property development in the main Brazilian cities. The expansion of the real state credit, in addition to the improvement of macroeconomic variables contributed to a production of a big number of housing units, boosting the building industry even in the context of the international crisis (2008). This real estate boom thrived in Brazil up to the year of 2011, triggered by the imminent realization of mega sporting events in many Brazilian capitals and by the opening of bank stock of the real estate sector, hence especially stimulating the geographic expansion of operation in some of the main real estate companies in Brazil. Since 2011 there has been a reversal of this phenomenon; apparently due to exhaustion in the absorption capacity of the market by new housing units, especially as a result of the recrudescence of the political and economic crisis that the country has been through. It is speculated that the result of this phenomenon was the occurrence of housing bubbles present in some counties, or even nationwide, whose burst or deflation would be affecting the practiced estate prices through one strong process of devaluation.

Natal, capital of Rio Grande do Norte, may be cited as a market that represents this phenomenon. Medium-sized city with a growing real estate market, consisting mostly of local origin companies or neighboring states. Its economy strongly oriented to tourist activity has been marked in recent years by the use of second homes and flats by some of the foreigners. This process and condition of being a host-city for the World Football Cup (2014) attracted the attention of nationally renowned companies that have come to act here.

In this context, there was an increase of over 500% in the number of units registered in the registry office under the merger scheme in the 2000s – in comparison to the previous decade. However, even before the execution of the sporting event, a significant downtrend in the number of projects being launched was already visible, as well as the decline in the construction employment level.

Through a survey of real estate development of over 14,000 housing units registered between 2011 and 2015 and the database produced by QUEIROZ (2012), a new database was built, being able to assess the valuation of the property's production cost and its market price, the decline in the amount of real estate records in the last five years and the depreciation in the market price of real estate in recent years, which possibly would be happening as a result of the crisis. Preliminary data point to a price maintenance, artificially altered as a consequence of the boom, in relation to the previous standards, characterizing a gradual emptying situation of the possible bubble. On the other hand, there was a drop of almost 75% in real estate records between 2011 and 2015, as well as major devaluations that were found in neighborhoods affected by natural disasters, pointing out local causes as more effective motivators in changing real estate prices.

**Key-words:** Real state bubble, real state Market, Natal.

## 1. INTRODUÇÃO

Após atravessar um momento de grande expansão (*boom*), o mercado imobiliário de Natal vem enfrentando um significativo decréscimo (crise) no lançamento de empreendimentos habitacionais. Especula-se sobre a ocorrência de uma bolha imobiliária, cujo estouro ou esvaziamento, poderia estar afetando os preços praticados através de um processo de forte desvalorização. Como forma de identificar e avaliar o fenômeno foi realizado um levantamento de todas as incorporações registradas em cartório, entre os anos de 2011 e 2015, com o intuito de viabilizar uma análise preliminar entre os custos declarados de construção e a evolução dos preços nos anos subsequentes. A base de dados construída possibilitou uma primeira aproximação sobre as características dos empreendimentos - distribuição espacial e tipologia, entre outras - que permitiu ampliar o entendimento sobre a trajetória dos preços e o atual momento do mercado imobiliário local.

Este estudo tem como objetivo principal identificar e avaliar a variação dos preços imobiliários de apartamentos ocorridos entre os anos de 2014 e 2015 no município de Natal – capital do Rio Grande do Norte, como forma de identificar a existência concreta do fenômeno conhecido como bolha imobiliária, seu possível estouro ou esvaziamento e, concomitantemente, quantificar a possível queda dos registros de incorporações nos cartórios ao longo dos anos de 2011 e 2015.

## 2. CONTEXTO HISTÓRICO

Nos anos entre 2000 e 2015, o município de Natal/RN passou por um período de significativas alterações, tanto em relação a sua infraestrutura urbana quanto ao seu mercado imobiliário. Pode-se inferir que tais processos estavam conectados e que tiveram consequências importantes sobre a oferta de unidades habitacionais e sobre os preços imobiliários praticados na cidade. O desenvolvimento da atividade turística e a realização da copa do mundo de futebol podem ser citados como dois fatores que contribuíram de maneira geral, para a expansão do consumo de imóveis e, mais especificamente, para a internacionalização do mercado imobiliário local. Mesmo com a intensificação inicial da produção percebe-se uma significativa valorização do m<sup>2</sup> construído em Natal suscitando análises que apontavam na direção da ocorrência de uma possível “bolha imobiliária”<sup>1</sup>.

Nas últimas décadas as oscilações no setor imobiliário assumiram um importante papel no desempenho da economia mundial. O Brasil não foge a essa regra e, o município de Natal, apresenta especificidades importantes, especialmente por ter sediado a copa do mundo de futebol (2014). Entre os anos de 2000 e 2015, Natal passa por um processo de significativas alterações tanto em relação a sua infraestrutura urbana quanto ao mercado imobiliário local. Fica evidente que os dois fenômenos estavam conectados e tiveram consequências importantes sobre a oferta de unidades habitacionais e sobre a evolução dos preços imobiliários praticados na cidade.

Após atravessar um período de intensa produção imobiliária (2008/2010), o registro de empreendimentos residenciais vem apresentando uma forte redução que reflete a estagnação característica dos momentos de crise. Podem-se identificar três movimentos distintos ao longo do

---

<sup>1</sup> De acordo com Bezerra *et al* (2013) um bolha imobiliária ocorre quando o preço de equilíbrio de um ativo se desvia dos fatores determinantes do seu fundamento, isto é, quando o processo de subida dos preços dos imóveis acarreta em um aumento no número de investidores, os quais compram imóveis com o intuito de ganhar dinheiro, dessa forma, os preços começam a subir excessivamente acima do mercado dando origem a uma pirâmide virtual. Todas as bolhas possuem um final previsível ainda que geralmente seja difícil de estabelecer o seu momento.

período estudado, quais sejam: I. O direcionamento da oferta para o mercado internacional (2000/2005), II. A intensa produção direcionada ao mercado interno (2008/2011) e III. A abrupta redução da produção (2012/2015). Se nos dois primeiros momentos há um forte impulso de valorização imobiliária, percebe-se que, no terceiro momento, os preços dos imóveis se estabilizam e até são reduzidos, em alguns bairros.

Para um melhor entendimento das flutuações citadas será feita uma breve análise de cada um dos momentos citados.

## 2.1. Momento I – A Expansão do Turismo Imobiliário

Segundo Bezerra (2013), antes da crise americana<sup>2</sup> (2008), a emergência do *boom* imobiliário em vários países europeus, manteve estreita relação com os negócios turísticos, tendo sido provocada, sobretudo, pelo elevado índice de construção de novos empreendimentos, cujo público-alvo era turistas estrangeiros. Pode-se citar, como referência, o que aconteceu em determinadas regiões da Espanha, e em alguns países do sudoeste asiático.

Esse processo também atingiu o litoral do nordeste brasileiro, especialmente a partir de 2000, estimulado pela forte desvalorização do real. Os consumidores internacionais combinavam interesses que iam da simples aquisição de segundas residências à comercialização de megaempreendimentos imobiliários com milhares de unidades habitacionais. O litoral do Rio Grande do Norte, assim como, sua capital, atraiu diversos visitantes/investidores que realizavam esse propósito. Todo esse cenário contribuiu para aquecer o mercado de imóveis local e tornar comum a presença conjunta de empresários da construção civil e agentes imobiliários que operavam na cidade e nas grandes feiras de turismo da Europa. As agências de viagem, por sua vez, inovaram seus procedimentos, mantendo, frequentemente, escritórios imobiliários em suas instalações. (QUEIROZ, 2010)

Esse momento de aquecimento, marcado pelo “turismo imobiliário”, contribuiu para que as empresas do setor da construção civil que operavam em outras regiões do país fossem atraídas para atuar também em Natal. Além da procura por novos consumidores, esse movimento se devia à necessidade de expandir suas áreas de atuação como iniciativa para valorização das empresas, necessária para abertura de seus capitais no mercado de ações que ocorria naquele momento<sup>3</sup>. Contudo, Queiroz (2012) afirma que a crise imobiliária americana foi o ponto de partida para a crise financeira e econômica que também atingiu especialmente países europeus resultando na redução drástica do número de visitantes estrangeiros assim como sua procura por imóveis na cidade.

## 2.2. Momento II – A (Re)Descoberta do Mercado Interno

Algumas incorporadoras estrangeiras atingidas pela crise paralisaram suas operações em Natal, enquanto empresas locais, incluindo afiliadas a firmas estrangeiras e nacionais de capital

---

<sup>2</sup> Nos Estados Unidos, a classe média percebeu que é um bom negócio hipotecar suas próprias casas: com o dinheiro conseguido a juros baixos, injetavam capitais no mercado de ações, visando receber juros maiores que os pagos às empresas de hipoteca. O problema foi quando houve a desvalorização dos imóveis, com a queda da procura: a mesma classe média detentora de tantas ações, teve seu patrimônio (imobiliário) depreciado e começou a não pagar as parcelas de hipoteca, levando as hipotecadoras a terem prejuízos vultosos. Ou seja, as ações que a classe média comprou, foi com o dinheiro desses investidores: um mesmo capital replicado para servir ao mercado imobiliário (imóveis) e mobiliário (títulos e ações), uma bolha. Para amenizar o prejuízo, tais investidores começaram a vender suas ações de várias empresas, causando uma maior oferta em relação a procura, levando a queda na cotação de muitas ações. Esse foi o estopim, como em um efeito dominó.

<sup>3</sup> Na década de 2000 várias empresas (ROSSI, CYRELLA, MRV, entre outras) abriram seu capital na BOVESPA. A venda de ações, por parte dessas empresas, representa mais um passo no processo de expansão nas atividades dessas companhias, como também foi o que impulsionou o contínuo crescimento do mercado imobiliário.

aberto radicadas no Centro-Sul do país, reorientaram seus produtos imobiliários, visando o comprador doméstico. É importante destacar que a solução para o mercado interno foi facilitada pelo aumento substancial da oferta de crédito imobiliário nesse período.

O aumento da oferta de crédito estava conectado a uma série de medidas anticíclicas adotadas pelo governo. Alterações no marco regulatório do setor (alienação de bens imóveis), redução na taxa básica de juros e criação de programas como o PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) e o PMCMV (Programa Minha Casa, Minha Vida), foram implementados como forma de manter a construção civil aquecida, mesmo que o mercado internacional estivesse em crise.

Aparentemente as medidas citadas surtiram efeito até meados de 2011, no entanto o prolongamento da crise internacional parece finalmente atingir o consumo interno. A elevada produção do período apontava para a ocorrência de uma possível bolha imobiliária.

### **2.3. Momento III – O Retorno da Crise (Estouro da Bolha ou Acomodação de Preços?)**

Nos anos seguintes, especula-se que a bolha poderia estar prestes a estourar (ou já teria estourado) provocando uma forte queda nos preços imobiliários. É evidente a forte queda nos lançamentos. A saída de empresas nacionais do mercado local, o aumento dos juros e a queda na oferta de crédito imobiliário seriam indicadores do esvaziamento da bolha. É clara uma redução nos preços praticados pelas incorporadoras. No entanto, o estouro de bolhas imobiliárias, no contexto mundial, sempre é seguido por uma violenta estagnação e pela queda abrupta dos preços dos imóveis. No caso estudado acredita-se que pode estar acontecendo uma acomodação de preços, o que não significaria especificamente um estouro da bolha.

Em contrapartida, há quem diga que tudo isso não passa de manifestações pessimistas do mercado imobiliário natalense. Segundo Parisi (2014), podem existir casos atípicos de redução de preços, que serão ajustados em função de momentos de maior oferta, em determinados bairros ou microrregiões, ou mesmo de liquidações momentâneas de algumas incorporadoras buscando redução de estoques para aumentar posições de caixa, vendendo remanescentes prontos ou quase prontos, contudo, essa variação de preço não passa de pequenas flutuações e são desprezíveis para classificar como crise no setor imobiliário.

## **3. MATERIAIS E MÉTODOS**

A pesquisa que deu origem a esse trabalho se iniciou através de trabalhos de iniciação científica desenvolvidos sob a orientação do Prof. Luiz Alessandro Câmara, como parte integrante da pesquisa “Ciclos Imobiliários em Natal/RN: Do Plano Real ao PMCMV”. Naquele momento (2013) o objetivo principal da pesquisa era correlacionar os movimentos de valorização imobiliária com a realização da copa do mundo no município de Natal. Entende-se que se tratava de um momento atípico, em virtude do megaevento esportivo, o que causava distorções na produção imobiliária e nos preços praticados.

Pretende-se então aprofundar o entendimento sobre o tema, alargando o horizonte de pesquisa até o ano de 2015, por se entender que, encerrado o evento esportivo, o comportamento dos preços pode apresentar mudanças significativas.

A pesquisa tomou como ponto de partida o mesmo modelo de banco de dados (QUEIROZ, 2012) para, através da ampliação e atualização dos dados relativos aos preços de oferta, realizar uma análise sobre as variações do período estudado, suas características e implicações. O referido banco acumula dados sobre todos os empreendimentos imobiliários registrados no município de Natal entre 2000 e 2010, como por exemplo, nome do empreendimento, preço do CUB na época, endereço, custo total do empreendimento, metragem das unidades habitacionais,

construtora, entre outros. No entanto, só traz informações sobre o custo de produção dos imóveis declaradas pelos promotores.

Para o presente estudo, se complementou/ampliou o conjunto de informações acrescentando os preços imobiliários anunciados nos principais sites especializados e classificados (jornais) no ano vigente (2015) possibilitando compará-los com os preços coletados no ano anterior (2014), como também, comparar os preços coletados de 2014 com os preços de 2013. Com isso, tornou-se possível analisar a evolução dos preços possibilitando a detecção da possível supervalorização ou queda típica do fenômeno “bolha imobiliária”. Concomitantemente, o banco de dados de Queiroz (2010) foi atualizado com a coleta dos novos empreendimentos registrados em cartórios do ano de 2011 a outubro do ano de 2015. Dessa forma, também foi possível a quantificação dos empreendimentos residenciais multifamiliares nos últimos cinco anos.

Na primeira fase, de coleta de preços, foi tido como base as unidades habitacionais que já tinham seus preços em 2014/2013, com isso, foi possível comparar dois apartamentos de um mesmo empreendimento. E para se chegar a um preço final de um apartamento foi considerado o preço de vários apartamentos do mesmo condomínio e com mesma metragem eliminando, dessa forma, a possibilidade de comparação do preço de um apartamento, em 2014, do 1º andar com o preço de um apartamento, em 2015, do último andar por exemplo. Em seguida, foi feita uma divisão, tendo como numerador o preço de 2014 e como denominador o preço de 2013 e essa mesma divisão também foi feita com os preços de 2015 e 2014, respectivamente, portanto, se o resultado dessa equação foi acima do valor 1 isso significa que aquele apartamento se valorizou, caso contrário, isso indica uma desvalorização. Por fim, foi realizada uma média por bairro dos valores finais da (des)valorização de cada apartamento tendo como resultado o valor final apresentado no Gráfico 2.

A coleta dos registros de incorporações se deu diretamente nos cartórios de Registro Imobiliário de Natal (3º, 6º e 7º Ofício de Notas), sobre os lançamentos imobiliários registrados entre 2011 e 2015. Vale ressaltar que a coleta dos imóveis registrados no ano de 2015 se estendeu até o mês de outubro, que foi o mês o qual se finalizou a coleta de dados nos cartórios, como também, para esse estudo, foi utilizada apenas duas informações de cada empreendimento coletado: o ano e o bairro. Em fase posterior, foram consultados sites especializados e classificados dos principais jornais da cidade. Montado o banco, foram tabulados os valores de maneira que se possa analisar tanto a evolução temporal quanto variações espaciais que possam ter ocorrido.

A princípio pretendia-se abranger todos os bairros onde houve produção imobiliária (incorporações), eliminando a necessidade de um tratamento estatístico mais refinado, uma vez que não haveria amostragem e sim um censo. Contudo, os bairros que foram possíveis ter as informações dos preços durante os três anos seguintes (2013, 2014 e 2015) foram os bairros de Areia Preta, Candelária, Planalto, Capim Macio, Petrópolis, Ribeira, Lagoa Nova, Ponta Negra, Pitimbu, Barro Vermelho e Tirol.

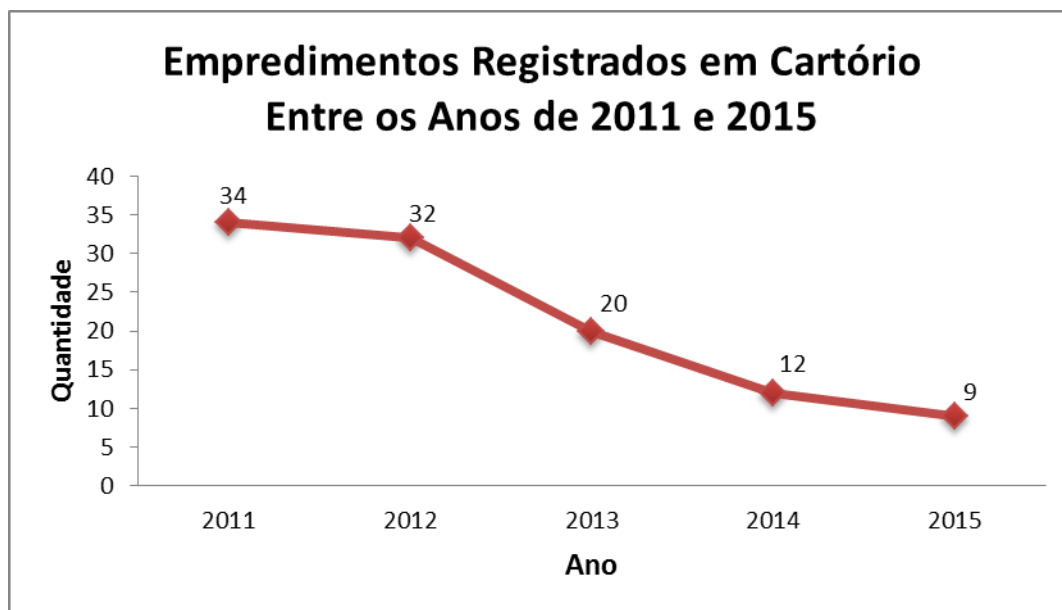
Dessa forma, será possível verificar os níveis de variação que poderiam justificar a ocorrência de uma bolha imobiliária e de seu possível esvaziamento, sendo esse o objetivo primordial do trabalho.

#### **4. RESULTADOS**

A princípio, a coleta de dados dos empreendimentos em cartório de registros imobiliários rendeu alguns resultados, mais especificamente, nos últimos cinco anos, foi registrado um total de 107 empreendimentos residenciais multifamiliares distribuídos ao longo de todos os bairros em Natal. Nesse período, os cartórios contaram com cerca de 14.000 novas unidades habitacionais registradas compreendendo da zona sul a zona norte da cidade. O Gráfico 1

contempla esses empreendimentos divididos por ano e, com ele, pode-se ver a queda do investimento no setor imobiliário a medida que a data se aproxima da atual.

Gráfico 1 – Empreendimentos Residenciais Registrados por Ano



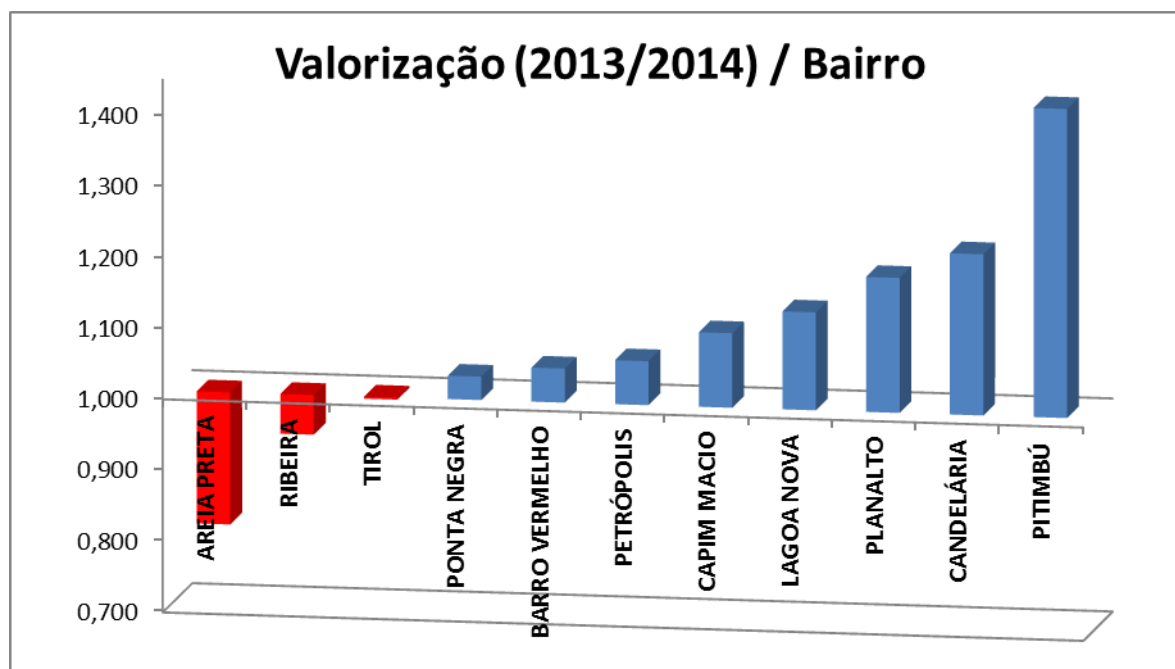
*Elaboração própria a partir de dados do cartório de registro imobiliário*

Uma informação importante refere-se ao comportamento da variação dos registros de imóveis. Torna-se clara a queda de quase 75% dos registros imobiliários na cidade Natal desde o início do período estudado até Outubro de 2015, demonstrando a perda do interesse das construtoras e incorporadoras de investir em novos empreendimentos.

Em seguida, com a busca dos preços das unidades habitacionais em sites especializados e classificados no ano de 2013, 2014 e 2015 (preço coletado dos mesmos empreendimentos nos três anos) tornou-se possível fazer uma comparação da valorização entre bairros assim como mostram os gráficos 2 e 3.

Sendo assim, para chegar ao resultado do gráfico a seguir, fez-se necessário realizar uma média dos preços, levando em consideração que foram encontrados mais de um anúncio para apartamentos de mesmo edifício e com metragens iguais. Portanto, o preço encontrado por unidade habitacional representa uma média de todos os preços encontrados nos sites e classificados. Bem como, a valorização por bairro representa uma média das valorizações encontradas dos apartamentos individualmente. Os resultados foram colocados em ordem crescente de valorização.

Gráfico 2 – Valorização por Bairro entre os anos de 2013 e 2014



*Elaboração própria a partir de dados do cartório de registro imobiliário*

Pode-se ver nitidamente que houve uma desvalorização dos preços, em ordem decrescente, nos bairros de Areia Preta, Ribeira e Tirol, seguidas de uma aparente valorização, em ordem crescente, nos bairros de Ponta Negra, Barro Vermelho, Petrópolis, Capim Macio, Lagoa Nova, Planalto, Candelária e Pitimbú.

Na Tab. 1 pode-se ver o percentual exato de valorização bairro a bairro resultado do cálculo das médias encontradas, as quais também foram utilizadas para obter os resultados do Gráfico 02.

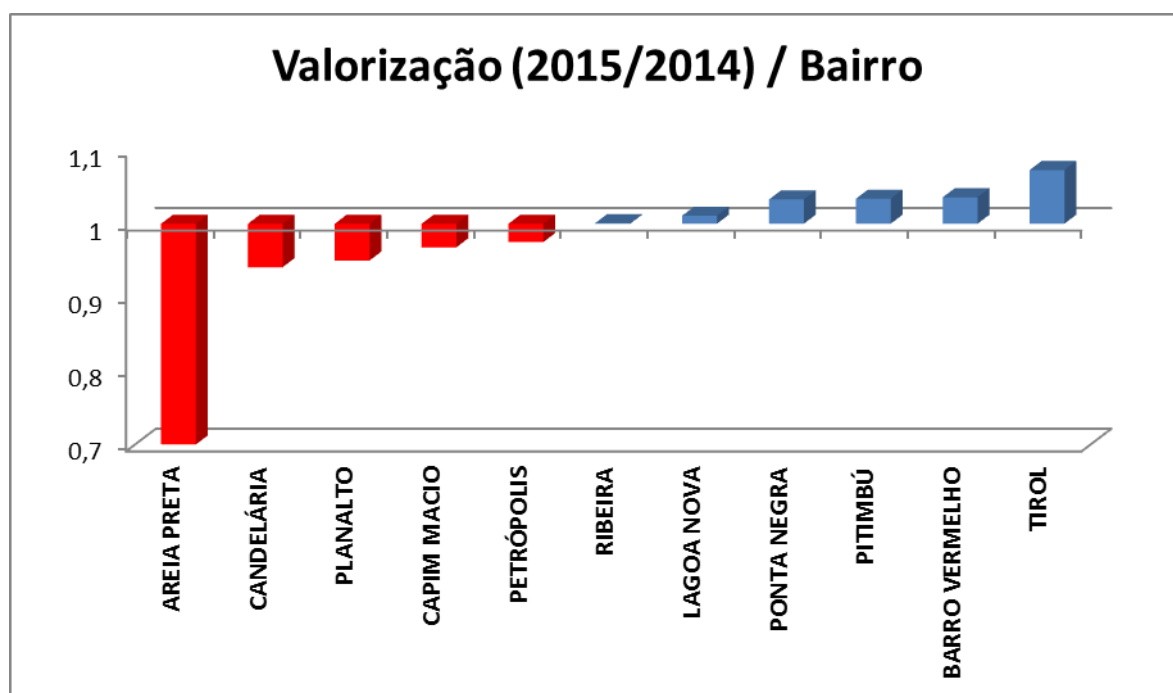
Tabela 1 – Percentual de Valorização entre os anos de 2013 e 2014

Bairro	Média do percentual valorizado entre 2013 e 2014 (%)
Areia preta	-18,60
Ribeira	-5,60
Tirol	-0,30
Ponta negra	3,30
Barro vermelho	4,80
Petrópolis	6,20
Capim macio	10,50
Lagoa nova	13,80
Planalto	19,00
Candelária	22,70
Pitimbú	43,50

*Elaboração própria a partir de dados do cartório de registro imobiliário*



Gráfico 3 – Valorização por Bairro entre os anos de 2014 e 2015



*Elaboração própria a partir de dados do cartório de registro imobiliário*

Pode-se ver nitidamente que houve uma desvalorização dos preços, em ordem decrescente, nos bairros de Areia Preta, Candelária, Planalto, Capim Macio e Petrópolis, seguidas de uma aparente valorização, em ordem crescente, nos bairros da Ribeira, Lagoa Nova, Ponta Negra, Pitimbu, Barro Vermelho e Tirol.

Na Tab. 2 pode-se ver o percentual exato de valorização bairro a bairro resultado do cálculo das médias encontradas, as quais também foram utilizadas para obter os resultados do Gráfico 03.

Tabela 2 – Percentual de Valorização entre os anos de 2014 e 2015

Bairro	Média do percentual valorizado entre 2014 e 2015 (%)
Areia Preta	-36,3
Candelária	-5,9
Planalto	-5,0
Capim Macio	-3,2
Petrópolis	-2,5
Ribeira	0,1
Lagoa Nova	1,1
Ponta Negra	3,3
Pitimbu	3,4
Barro Vermelho	4,6
Tirol	7,3

*Elaboração própria a partir de dados do cartório de registro imobiliário*

Por fim, na Tab. 3, apresenta-se o exemplo de um apartamento por bairro, mostrando seu preço em 2013, seu preço em 2014 e seu percentual de desvalorização respectivamente, o mesmo ocorre na Tab. 4 para os anos de 2014 e 2015. Vale ressaltar que os preços exibidos são resultados de uma média assim como foi citado anteriormente.

Tabela 3 – Exemplos de Empreendimentos por Bairro (2014/2013)

Bairro	Empreendimento	Preço 2013	Preço 2014	Valorização
Areia preta	Empreendimento 01	R\$ 2.086.000,00	R\$ 1.800.000,00	-13,71%
Ribeira	Empreendimento 02	R\$ 270.000,00	R\$ 250.000,00	-7,40%
Tirol	Empreendimento 03	R\$ 237.200,00	R\$ 211.542,00	-10,81%
Ponta negra	Empreendimento 04	R\$ 300.000,00	R\$ 320.000,00	6,67%
Barro vermelho	Empreendimento 05	R\$ 370.000,00	R\$ 400.000,00	8,11%
Petrópolis	Empreendimento 06	R\$ 270.000,00	R\$ 276.300,00	2,33%
Capim macio	Empreendimento 07	R\$ 215.000,00	R\$ 230.000,00	6,98%
Lagoa nova	Empreendimento 08	R\$ 400.000,00	R\$ 440.000,00	10,00%
Planalto	Empreendimento 09	R\$ 105.000,00	R\$ 120.000,00	14,29%
Candelária	Empreendimento 10	R\$ 450.000,00	R\$ 490.000,00	8,89%
Pitimbú	Empreendimento 11	R\$ 260.000,00	R\$ 285.000,00	9,62%

*Elaboração própria a partir de dados do cartório de registro imobiliário*

Tabela 4 – Exemplos de Empreendimentos por Bairro (2015/2014)

Bairro	Empreendimento	Preço 2014	Preço 2015	Valorização
Areia preta	Empreendimento 01	R\$ 1.650.000,00	R\$ 1.450.000,00	-12,12 %
Candelária	Empreendimento 02	R\$ 330.000,00	R\$ 245.000,00	-25,76 %
Planalto	Empreendimento 03	R\$ 130.000,00	R\$ 95.000,00	-26,92 %
Capim macio	Empreendimento 04	R\$ 245.000,00	R\$ 240.000,00	-2,04 %
Petrópolis	Empreendimento 05	R\$ 790.000,00	R\$ 746.000,00	-5,57 %
Ribeira	Empreendimento 06	R\$ 250.000,00	R\$ 253.000,00	1,20 %
Lagoa nova	Empreendimento 07	R\$ 458.000,00	R\$ 500.000,00	9,17 %
Ponta negra	Empreendimento 08	R\$ 260.000,00	R\$ 263.333,00	1,28 %
Pitimbú	Empreendimento 09	R\$ 110.000,00	R\$ 116.500,00	5,91 %
Barro vermelho	Empreendimento 10	R\$ 400.000,00	R\$ 435.000,00	8,75 %
Tirol	Empreendimento 11	R\$ 230.000,00	R\$ 237.000,00	3,04 %

*Elaboração própria a partir de dados do cartório de registro imobiliário*

## 5. DISCUSSÃO E CONCLUSÃO

A despeito das medidas anticíclicas adotadas pelo governo brasileiro ao final da década de 2000, é indubitável que o setor imobiliário findou por ser fortemente afetado pela crise econômica e financeira pela qual o país está passando. Tais medidas resultaram na expansão do crédito imobiliário, postergando a crise, mas também contribuindo para uma sobrevalorização dos imóveis nos últimos anos. No caso específico do município de Natal fatores locais podem ter somado a esse movimento de elevação dos preços imobiliários entre os anos de 2000 a 2007 devido ao mercado externo (MOMENTO 01) e entre os anos de 2008 a 2011 (MOMENTO 02) devido ao aquecimento do mercado interno. Mesmo com a iminência da realização da Copa Fifa de Futebol/2014 já é perceptível a retração nos lançamentos a partir de 2011 e dos preços imobiliários a partir de 2013 (MOMENTO 03). O excesso de lançamentos no momento anterior, a saída de empresas nacionais do mercado local, o aumento dos juros e a queda na oferta de crédito imobiliário seriam indicadores do possível estouro da bolha ou da acomodação de preços.

A realização do megaevento esportivo motivou várias obras de infraestrutura urbana que possivelmente afetaram os preços imobiliários. Com isso, pode-se analisar, através da comparação dos preços de oferta entre os anos de 2013 e 2014, assim como mostra o Gráfico 2, a valorização imobiliária para cada bairro. Dessa forma, vê-se que, neste ano, o bairro mais valorizado foi Pitimbú com 43,50% de valorização e um potencial de construção muito grande, e é possível atribuir o ocorrido à obra do prolongamento da Prudente de Moraes, facilitando o acesso ao local e aumentando o fluxo de pessoas nessa região. Em segundo lugar se coloca o bairro de Candelária, com 22,70% de valorização, provavelmente relacionados a sua proximidade com o Estádio Arena das Dunas e uma série de obras de infraestrutura no seu entorno, como por exemplo, o viaduto estaiado e os três túneis do complexo. Em contrapartida, temos Ribeira, Tirol e Areia Preta que, além de não receberem nenhuma obra especial para o evento, foram prejudicados pela distância em relação à Arena no caso dos dois primeiros e por um grande deslizamento de terras (Areia Preta). Tudo isso desencadeou uma onda de desvalorização dos apartamentos no entorno do desastre natural que, somada a crise que já vinha afetando os preços dos imóveis na cidade, resultou no percentual exposto na Tab. 1 e Tab. 2 para o bairro de Areia Preta.

Já no ano de 2015 pode-se ver nos resultados que houve seis bairros os quais, teoricamente, se valorizaram: Ribeira, Lagoa Nova, Ponta Negra, Pitimbu, Barro Vermelho e Tirol. Conforme a Tab. 2, o bairro mais valorizado foi Tirol com uma porcentagem de valorização de 7,3% positivo. Contudo, antes de afirmar que houve realmente uma valorização nesses preços, a análise da inflação no Brasil não deve ser descartada nesse estudo, principalmente o IPCA (Índice de Preço ao Consumidor) o qual influi diretamente no valor das unidades habitacionais. Com isso, foi visto que o IPCA, no ano de 2015, estava por volta de 9,5%, o que indica que o bairro com um maior percentual de valorização, ainda assim, não valorizou acima da inflação. Seguindo esse raciocínio é notável que existiu, então, uma queda de preços generalizada em todos os bairros que o estudo abrangeu no ano de 2015. Já no ano de 2014, o IPCA estava por volta de 6,4%, pode-se ver, então, que os bairros que realmente valorizaram nesse ano foi Capim Macio, Lagoa Nova, Planalto, Candelária e Pitimbú assim como foi analisado.

Através dos gráficos é possível concluir que não só houve uma queda de preços generalizada no último ano da pesquisa, como também, uma queda nos registros de incorporações dos empreendimentos residenciais multifamiliares assim como explicita o Gráfico 1, entres os anos de 2011 e 2015, comprovando a perda de interesse das construtoras e incorporadoras de investir no mercado imobiliário de Natal.

Além disso, com os resultados foi possível visualizar que os preços não foram influenciados apenas pela crise econômica, como também, foram influenciados por fatores locais e pontuais, tendo como exemplo o ano de 2014 em que alguns bairros ainda conseguiram se valorizar em meio a crise devido aos investimentos feitos em função da Copa do Mundo, que beneficiaram a infraestrutura de bairros localizados em suas proximidades.

Os resultados sugerem que Natal realmente estava alimentando o crescimento de uma bolha imobiliária nos dois primeiros momentos citados anteriormente, contudo, segundo Parisi (2014), nem tudo se classifica como estouro da bolha imobiliária, muitas vezes o que ocorre são acomodações dos preços, que é a situação na qual Natal se encaixa atualmente tendo em vista que não houve queda abrupta dos preços dos imóveis em um curto período de tempo. Os resultados encontrados sugerem um esvaziamento gradual dessa bolha influenciado certamente pela crise econômica, contudo, afetado por fatores locais, que intensificaram essa redução dos preços dos imóveis de maneira desigual no território. É válido ressaltar que este fenômeno de desvalorização não se resume apenas a cidade de Natal, fatores locais como obras de infraestrutura para a Copa do mundo foram cruciais para atenuar, em todo o país, a desvalorização dos imóveis em um momento em que já se ouvia falar em desaceleração da construção para adequação à demanda. Isto também ocorre com relação aos desastres naturais, os

mesmos podem ter mais influência na desvalorização do imóvel do que a crise econômica e política quando se trata de residências próximas ao local em questão.

## 6. REFERÊNCIAS

BEZERRA, M. M. O; CORREA, A. L.; MENDONÇA, A. R. R.; CLEMENTINO, M. L. M. Formação, sustentação ou implosão de uma bolha imobiliária? A dinâmica de preços no mercado de imóveis de Natal no período 2005-2010. Campinas, 2013.

IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. Disponível em: <<http://www.calculador.com.br/tabela/indice/IPCA>> Acesso em: 1 nov. 2015, 14:00

JORNAL TRIBUNA DO NORTE, 25 ago. 2012.

MENDONÇA, M. J; SACHSIDA, A. Existe Bolha no Mercado Imobiliário Brasileiro? 2012. Disponível em: > [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/1084/1/TD\\_1762.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/1084/1/TD_1762.pdf) > Acesso em: 8 jun 2015, 08:00.

PARISI, N. J. Comprar Imóvel Agora: Sim ou Não?, 2014. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/noticias/artigo-comprar-imovel-agora-sim-ou-nao/7855/>> Acesso em: 2 jun. 2015, 17:00

OLIVEIRA, A. C. Análise da Valorização Imobiliária no Espaço Urbano de Ponta Grossa – PR. Revista Espaço Acadêmico, N° 130, mar. 2012.

QUEIROZ, L. A. P. C. Incorporações Imobiliárias: Ciclos, Financeirização e Dinâmica Espacial em Natal/RN, Tese de Doutorado. UFPE. 2012.

QUEIROZ, L. A. P. C. Do Turismo Imobiliário à Financeirização do Mercado: Oscilações da Produção Imobiliária em Natal/RN – 2000 a 2010. 12° Conferência Internacional LARES. São Paulo. 2010.

QUEIROZ, L. A. P. C. Mercado Imobiliário, Capital Financeiro e Turismo: Uma Análise Sobre a Evolução do Mercado Imobiliário em Natal (Brasil). 10° Conferência Internacional LARES. São Paulo. 2010.