

16ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
29 e 30 de setembro de 2016



Alterações no produto imobiliário: Caracterização da produção das unidades habitacionais registradas sob o regime de incorporação imobiliária no município de Natal/RN entre 2000 a 2015.

Emili Caroline de Abreu Rolim¹, Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara Queiroz², Maria Laura Guedes³, Lanna Celly da Silva Nazário⁴, Leidian Torres⁵

¹ Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Rua Sandoval Capistrano, 1426, Natal, Brasil, emilicaroline@hotmail.com

² Universidade Federal do Rio Grande do Norte, alessandro@ct.ufrn.br

³ Universidade Federal do Rio Grande do Norte, lauraguedes21@outlook.com

⁴ Universidade Federal do Rio Grande do Norte, lanna_celly@hotmail.com

⁵ Universidade Federal do Rio Grande do Norte, leidian_torres@yahoo.com.br

RESUMO

A expansão do crédito imobiliário em conjunto com outras alterações macroeconômicas que marcaram o Brasil na segunda metade da década de 2000 provocou um forte impulso na produção de moradias, inclusive através do sistema de incorporação imobiliária. A abertura do capital de grandes incorporadoras foi acompanhada pela expansão geográfica de seus empreendimentos para as capitais e cidades de porte médio das regiões Norte e Nordeste do Brasil, provocando mudanças importantes na forma de atuação dos promotores e no produto imobiliário. *Grosso modo*, a produção das empresas de origem local permaneceu similar a da década de 1980, ou seja, unidades de padrão alto, em localizações centrais e destinadas a consumidores de renda alta. Em contraponto, as empresas que aportaram em Natal nesse período, produziram de forma mais diversificada, seja no aspecto tipológico, no padrão da unidade e, especialmente, na localização geográfica, passando a atuar em bairros periféricos. Alguns fatores podem estar relacionados com essas alterações, quais sejam: i. os altos preços fundiários praticados nas áreas centrais, ii. o consumidor menos exigente em termos de localização e mais preocupado com preço e prazo e iii. mudanças tipológicas que atraíram a classe média ascendente.

O Estudo busca caracterizar a produção de unidades habitacionais, registradas sob o regime de incorporação imobiliária, no município de Natal/RN – Brasil, no período de 2000 a 2015. O registro em cartório preserva informações sobre as características do empreendimento em diversos documentos oficiais que, de forma combinada, podem resultar em uma descrição completa do empreendimento. Através da coleta e tabulação desses dados foi possível complementar o banco de dados existente, gerando informações passíveis de representar o momento da produção imobiliária local.

Dentre as muitas análises possíveis, este estudo se debruçou sobre as diferenças no padrão nas unidades produzidas durante o maior *boom* imobiliário ocorrido no município. A produção de *flats* e condomínios *club* por parte de empresas recém-chegadas contrasta com a produção de apartamentos de alto padrão, ainda predominantemente produzidos por empresas locais. Destacam-se alterações na planta, nas dimensões e no padrão de acabamento como os principais diferenciais entre os dois modelos de produção. A distribuição espacial da diferenciação de padrão também fica evidente com a atuação nos bairros centrais sendo predominantemente local, ao passo que as empresas de outros estados atuam de maneira mais diversificada no espaço.

Palavras-chave: habitação, incorporação imobiliária, tipologia, padrão e localização.

16ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
29 e 30 de setembro de 2016



Changes in the real estate product: Production characterization of housing units registered under the real estate development scheme in the city of Natal / RN from 2000 to 2015.

ABSTRACT

The expansion in real estate credit together with the macroeconomic modifications that experienced Brazil since 2005 provoked a strong impulse in habitations production, through real estate incorporations systems. The capital opening of the bigger corporations was associated with geographic expansions of their buildings in the main cities of North and Northeast from Brazil, inducing changes from the promoters and real state product. Roughly speaking, the production of local companies remained similar to the 1980s, that is, high standard units in central locations and for consumers of high income. In the other hand, companies with opened capital present a diversified production whether in typological aspects, or construction standard, localization (started to build in remote locals in the metropolitan zone of the cities). Some factors may have contributed for these changes, like: i: the high values of central buildings, ii. the consumers are less rigorous in terms of localization and more worried about price and time, and iii. typological changes that attracted the ascending medium classes.

The study is based on the characterization of housing units registered in the real estate regime in Natal / RN - Brazil, from 2000 to 2015. The registry keeps the information about characteristics that combined may result in a complete description of the building. By the collect of these data it was possible make a data bank about the incorporations, capable of generate information about the standards of local production.

This study is about these differences during the real estate explosion occurred in the city. The construction of flats and condominium clubs by the outside companies contrasts the high-standard buildings of the local companies. Noteworthy are changes in the plant, in the size and standard of finish as the main differences between the two production models. The spatial distribution of the differentiation standard is also evident with the presence in the central districts being predominantly local, while companies from other states act in a diverse way in space.

Key-words: housing, real estate development, type, standard and location.

1. INTRODUÇÃO

O sistema de Incorporação é responsável pela maioria das habitações produzidas pelo mercado imobiliário nas principais cidades brasileiras. Regulamentado em 1964, esse sistema atravessou os momentos econômicos do país adaptando-se às diversas formas de financiamento vigentes, mas também aos anseios do mercado consumidor. Nesse sentido cabe observar que o processo de adaptação foi acompanhado por mudanças na tipologia, na distribuição espacial e no padrão das unidades habitacionais produzidas. Tais transformações, além de definir o *modus operandi* das empresas responsáveis pela oferta de habitações, refletem a legislação urbanística e repercutem continuamente na produção do espaço urbano dos municípios.

No início deste século, são evidentes as oscilações do setor da construção civil e do mercado imobiliário acompanhando os movimentos positivos e negativos vivenciados na economia brasileira. Fica explícita a ideia de que as mudanças macroeconômicas e o aperfeiçoamento do marco regulatório contribuíram significativamente para a ampliação do crédito imobiliário e, conseqüentemente, para os resultados alcançados até 2010. Destacando-se, nesse primeiro momento, o crescimento do poder aquisitivo das famílias brasileiras e a adoção de programas de estímulo como o *Minha Casa, Minha Vida* pelo governo federal, enquanto elementos que acentuaram ainda mais a expansão desse mercado. Em contrapartida, a retração do crédito e possibilidade de saturação do mercado podem ser apontadas como causas principais da estagnação da produção que ocorre entre 2011 e 2015.

No caso de Natal, capital do estado do Rio Grande do Norte, a década de 2000 representou um momento de fortíssima produção imobiliária caracterizada pela grande diversidade nas tipologias e no padrão das unidades construídas. Segundo Queiroz (2012) a produção imobiliária em Natal nesse período destaca-se por dois momentos específicos: construção de flats e segundas residências, devido ao forte crescimento do fluxo de turistas estrangeiros – até 2004, e o forte crescimento direcionado ao mercado local, caracterizado pelo ingresso dos grandes *players* nacionais nos anos seguintes. Nos aglomerados urbanos fortemente atrativos, como em cidades balneárias, de grande procura turística, a demanda aumenta ainda mais porque é maior a expectativa de valorização do investimento. (SILVA, 2006, p. 142)

Nesse contexto observaram-se alterações em vários aspectos da produção habitacional. Novas localizações, tipologias arquitetônicas, inovações tecnológicas, redução da área privativa das unidades habitacionais e o tipo de acabamento são algumas das mudanças que distinguem a produção desta década em relação às décadas anteriores. Tais mudanças terminam também, por caracterizar um novo padrão para as unidades habitacionais produzidas. Esse novo padrão pode estar relacionado com uma série de fatores, quais sejam:

- a tipologia que essas mesmas empresas já produziam em seus estados de origem – normalmente com área construída reduzida,
- a redução dos custos de produção;
- a faixa de renda para qual foram destinadas as unidades;
- a ausência do Índice de Conforto (densidade) que foi retirado do Plano diretor de Natal, por ocasião da revisão de 2007, e que desvinculou a área construída das unidades habitacionais do número de habitantes que nelas residiriam.

A indústria da construção civil, precisou acompanhar essas alterações com o intuito de atender tanto às necessidades dos consumidores de habitação quanto à lógica dos promotores imobiliários, mantendo seus objetivos intrínsecos de diminuir custos e alcançar o máximo de eficiência. Ademais, tais mudanças teriam como objetivo criar novos produtos capazes de atrair consumidores. Entender esse processo e seus desdobramentos justifica-se pela importância em aprofundar o conhecimento sobre as lógicas do mercado e os reflexos dessas transformações para o espaço urbano e para os usuários.

A pesquisa teve como objetivo principal **identificar as principais alterações nas características das unidades habitacionais produzidas sob o regime de incorporação imobiliária entre os anos 2000 a 2015 em Natal/RN, como objetivo secundário, procurou-se mapear a distribuição dos padrões identificados, buscando entender as lógicas espaciais dos promotores.**

2. METODOLOGIA

A ideia central do estudo é a caracterização preliminar das unidades habitacionais produzidas sob o regime de incorporação imobiliária em Natal/RN, entre 2000 e 2015.

As características de lançamento de imóvel são estabelecidas durante a fase de planejamento, e segundo ALENCAR e PASCALE (2006) estariam divididas basicamente entre atributos extrínsecos e intrínsecos ao produto. Os atributos extrínsecos se refeririam a questões de localização, como características do entorno, a infraestrutura urbana e a acessibilidade, enquanto os intrínsecos diriam respeito às características físicas do edifício. Elegeram-se então, três variáveis para análise, quais sejam: tipologia dos empreendimentos, localização espacial e padrão da unidade habitacional. No caso específico da última variável (padrão) levou-se em conta aspectos que, além de ter um impacto direto nos custos de produção, são significativos para a imagem que o consumidor final atribui ao padrão do imóvel, quais sejam: área privativa, número de suítes, número de vagas de garagem e revestimento da fachada. Essa abordagem, essencialmente qualitativa, utilizou como suporte o banco de dados existente (Queiroz, 2012) sobre as incorporações imobiliárias registradas em Natal/RN entre os anos de 2000 e 2015.

Por se tratar de aproximadamente 47.000 unidades habitacionais foi necessário definir um recorte espacial sorteando-se de maneira aleatória, um bairro de cada zona administrativa de Natal. Desta maneira pretendeu-se alcançar uma maior representatividade da distribuição geográfica das unidades habitacionais classificadas. Foram analisados os bairros de Petrópolis (Zona Leste), Planalto (Zona Oeste) e Capim Macio (Zona Sul). Como a Zona Norte apresentou um número reduzido de empreendimentos registrados no regime de incorporação imobiliária, optou-se por analisar todos os empreendimentos de todos os bairros que compõem àquela região. Os empreendimentos comerciais e residenciais horizontais não foram analisados nesta pesquisa.

Através do banco de dados citado obteve-se informações sobre área privativa, número de suítes e número de vagas de garagem para cada unidade habitacional produzida nos bairros sorteados. De maneira complementar, foram realizadas buscas em sites das construtoras, informações com os engenheiros responsáveis pelas obras e pesquisa *in loco* para complementar o banco adicionando-se informações relativas ao tipo de revestimento utilizado nas fachadas e divididos entre revestimentos argamassados (reboco, pintura, textura, monocapa) e não argamassados (cerâmico, pele de vidro, granito). Dessa forma procurou-se desenvolver uma série de análises sobre a produção estudada e as características na determinação do padrão, desde a distribuição espacial à lógica dos principais promotores imobiliários. Com relação à localização geográfica dos empreendimentos as informações foram compiladas diretamente do banco de dados citados, possibilitando o mapeamento e análise deste estudo.

3. RESULTADOS

Com base na amostra selecionada e de acordo com o critério estabelecido, foram analisados 107 empreendimentos imobiliários registrados entre 2000 e 2015, totalizando 359 edifícios e 11.505 unidades habitacionais. Contrariando uma tendência das décadas de 1980 e 1990, o bairro de Capim Macio (Zona Sul) apresentou o maior número de empreendimentos, seguido pelo bairro Planalto (Zona Oeste). Esse dado reflete uma alteração no vetor de crescimento da cidade, uma vez que até 1999, os bairros da Zona Leste, como Petrópolis, eram os que apresentavam uma atuação mais intensa da promoção imobiliária. A Zona Norte, apesar da pequena produção, também corrobora o redirecionamento da produção imobiliária para regiões mais periféricas do município. A Tab. 1 resume a produção dos bairros estudados.

Tab. 1: Resumo da produção dos bairros estudados

Bairro	Nº de Empreendimentos [unid]	Nº de edifícios [unid]	Nº de uh [unid.]	Área privativa média [m ²]
Capim Macio	46	78	4080	82,16
Planalto	33	184	3689	54,72
Petrópolis	17	19	1072	146,85
Zona norte	12	78	2664	58,10

Elaboração própria, 2016.

3.1. Sobre a localização geográfica dos empreendimentos

Segundo Queiroz (2012) a distribuição espacial das incorporações imobiliárias seguia um padrão de se localizar nos bairros com maior renda familiar, essa distribuição coincidia com os bairros mais tradicionais que circundavam o principal centro de negócios da cidade. De uma forma geral, a Zona Leste reuniu a maior quantidade de unidades habitacionais nas décadas de 1980 e 1990.

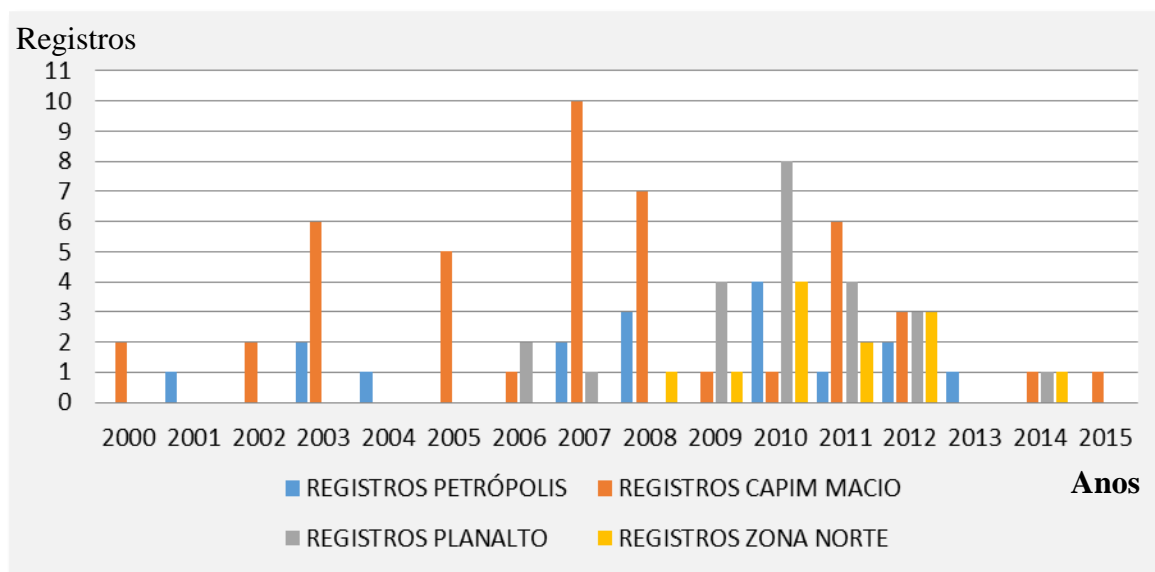
Esse cenário começa a se inverter a partir de meados da década de 2000 especialmente em função de dois fatores, a saber: i. a intensificação de empreendimentos voltados para o consumidor internacional (flats) e ii. a intensificação da produção direcionada para consumidores de baixa renda (PMCMV). No primeiro caso a Zona Sul passa a ser o alvo principal dos promotores por sua relação e proximidade com áreas costeiras e, conseqüentemente com a rede hoteleira e de serviços turísticos. No caso da produção com padrão mais popular, o alvo passou a ser a Zona Oeste e, com menor intensidade a Zona Norte.

O Gráfico 1 apresenta os registros por bairro entre os anos de 2000 a 2015. Observa-se que a intensificação da produção ocorre após a segunda metade da década de 2000. Os bairros Planalto e da Zona Norte começam a apresentar registros apenas a partir de 2006 e 2008, respectivamente, porém é no ano de 2009 que essa produção vem apontar de maneira significativa, um claro reflexo do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e a facilidade de obtenção do crédito. Essa expansão territorial do perímetro urbano viabilizado através da criação

de novos bairros e loteamentos distantes da área central contribui para a descentralização do comércio e de serviços ainda que de maneira seletiva.

Vale destacar a quantidade de registros, no bairro de Capim Macio, o maior entre os explanados no gráfico. Essa grande produção pode ser explicada pela proximidade com o litoral e por suas relações com a atividade turística. A produção em Petrópolis também foi significativa, já que se trata de um bairro que conta com boa infraestrutura, escolas, hospitais, centro comercial, sendo bastante procurado por consumidores de maior poder aquisitivo.

Gráfico 1: Evolução do registro de incorporações 2000 - 2010

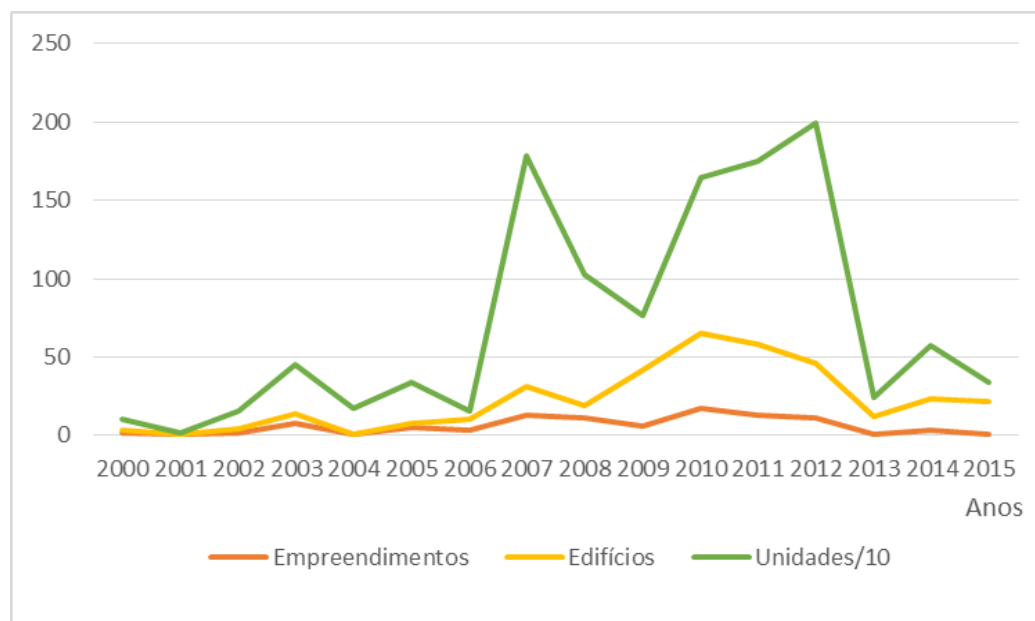


Elaboração própria, 2016.

Observa-se uma redução significativa da produção de empreendimentos, de forma geral, a partir de 2013. Inclusive no bairro de Petrópolis nos últimos três anos não houve lançamento de imóvel, demonstrando a perda de interesse das construtoras e incorporadoras de investir em novos empreendimentos, especialmente de alto padrão, na cidade.

O Gráfico 2, representa as oscilações na produção habitacional (número de empreendimentos, edifícios e unidades habitacionais)¹ durante o período estudado. Nota-se o marasmo no início da década de 2000, e dois picos na produção de unidades habitacionais, um no ano de 2006 em decorrência da grande produção de flats da época e outro em 2012 como resultado da expansão do Programa Minha Casa Minha Vida. Em 2013 fica evidente a queda produção, chegando ao lançamento de apenas um empreendimento no ano de 2015.

¹ Para obter um efeito de comparação em um mesmo gráfico foi adotado o artifício de dividir o nº de unidades habitacionais por 10.

Gráfico 2: Número de empreendimentos, edifícios e unidades habitacionais por ano

Elaboração própria, 2016.

3.2. Sobre o padrão das unidades

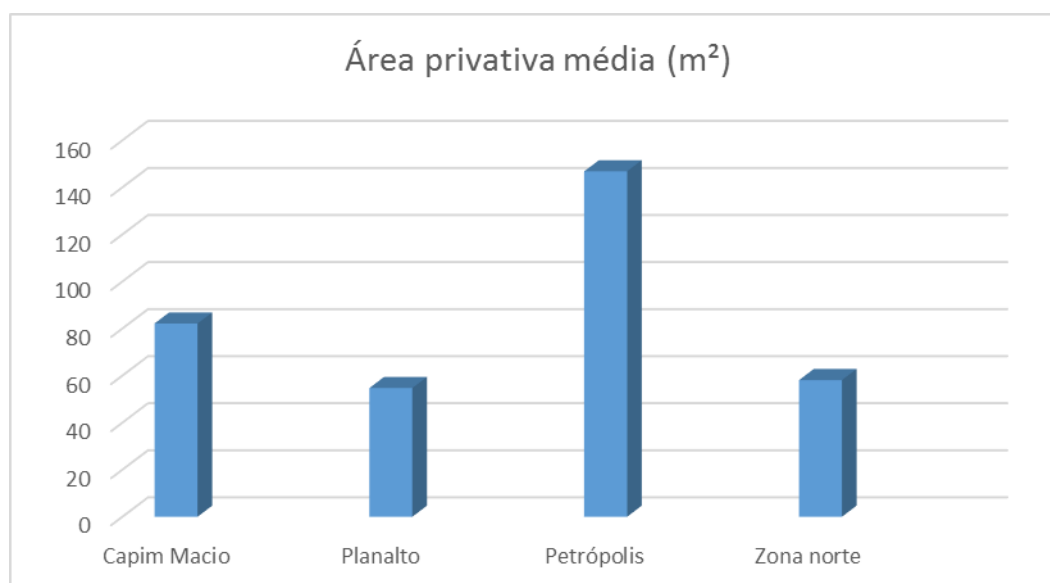
As características determinantes do padrão podem ser analisadas através dos Gráficos 3 e 4. No Gráfico 3 é apresentado a área média das unidades por bairro e no Gráfico 4 foram agrupadas as demais variáveis.

O bairro de Petrópolis, obteve a maior média de área privativa, além dos maiores resultados quanto aos números de dormitórios, suítes e garagens, revelando um padrão maior das unidades produzidas naquele bairro.

Capim Macio apresentou produção bastante diversificada, com áreas privativas que variaram entre 51 m² e 196 m², devido a grande produção de flats, por isso uma média de área privativa menor, além de apartamentos tanto sem suítes como até com quatro suítes, bem como ao número de vagas de garagem que variou de uma a até quatro vagas.

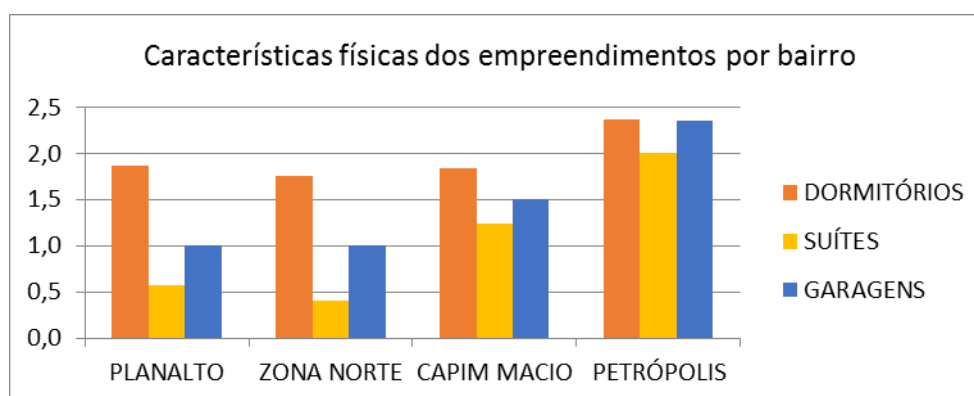
No Planalto e na Zona Norte predominaram as unidades habitacionais com dois dormitórios, no máximo uma suíte. As áreas privativas ficaram entre 38 e 82 m² e em todos os casos apresentaram apenas uma vaga de garagem. Enfim, as unidades se mostraram mais compactas e, conseqüentemente, mais acessíveis ao consumidor de menor poder aquisitivo.

Gráfico 3: Área Privativa Média por bairro



Elaboração Própria, 2016.

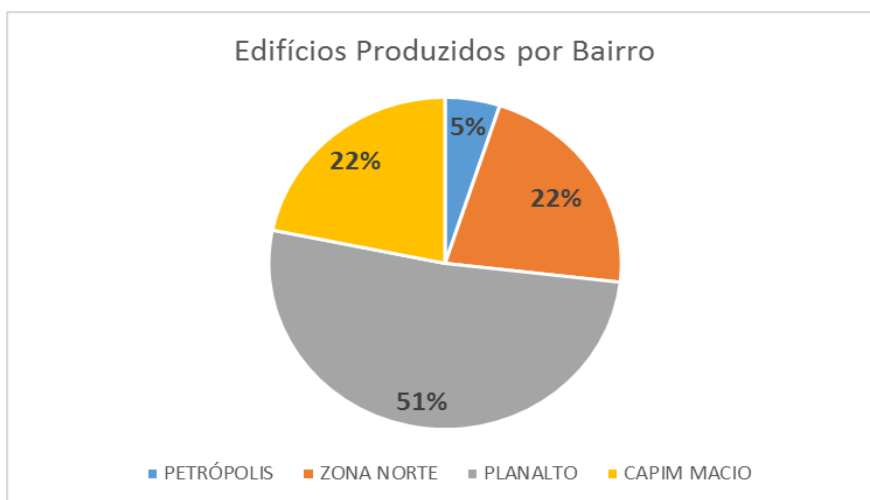
Gráfico 4: Características físicas dos empreendimentos por bairro



Elaboração Própria, 2016.

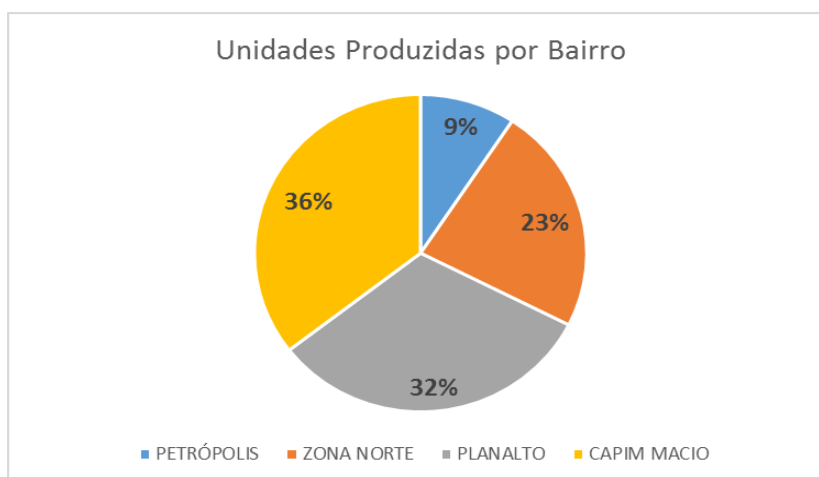
O número de edifícios por empreendimento é um aspecto que revela de certa forma o padrão do empreendimento, tendo em vista que, edifícios menos verticalizados, com área das unidades reduzidas são destinados a um público de menor poder aquisitivo. A produção de edifícios por bairro é apresentada no Gráfico 5.

Capim Macio, apesar da maior produção de empreendimentos entre os bairros, representa apenas 22% do número de edifícios. Em Petrópolis, bairro caracterizado por um maior padrão, a relação é de 01 torre por empreendimento, 5% da produção, o que pode ser explicado pelo tamanho reduzido dos terrenos, o alto valor do solo, além da preferência por exclusividade por parte dos usuários. Percebe-se que no Planalto, onde se registrou 33 empreendimentos, foram produzidas 184 torres, o que representa 51% do total de edifícios produzidos. A Zona Norte tem comportamento semelhante, apresentando uma média de 6,5 edifícios por empreendimento.

Gráfico 5: Edifícios produzidos por bairro

Elaboração Própria

Quanto ao número de unidades produzidas por bairro (Gráfico 6), Capim Macio apresentou maior resultado, tanto por ter tido a maior produção de empreendimentos entre os bairros, quanto ao tamanho reduzido das suas unidades, característica proporcional ao padrão flat. O Planalto e a Zona Norte destacam-se com a produção de muitas unidades, ressaltando que se tratam de edifícios verticais populares. O bairro de Petrópolis obteve o menor resultado entre os bairros, já que se tratam de unidades com área privativa maior.

Gráfico 06: Unidades produzidas por bairro

Elaboração Própria

Quanto ao revestimento o bairro de Petrópolis apresentou maior padrão, onde todos os empreendimentos possuem revestimento de fachada não argamassados. Em Capim Macio, apesar da maioria dos revestimentos externos serem não argamassados, há uma quantidade considerável de unidades com fachadas em pintura. Demonstrando mais uma vez a diversidade de produção neste bairro. Já na Zona Norte e em Planalto, há predominância por revestimento de fachada argamassado.

3. CONCLUSÃO

A análise dos dados revela um forte crescimento da produção na segunda metade da década de 2000. No entanto, observa-se que esse crescimento não se deu de forma homogênea, tanto na sua distribuição espacial quanto na tipologia das unidades habitacionais produzidas no município de Natal. Em um primeiro momento, concentrou-se na zona Sul, a exemplo de Capim Macio, com uma significativa produção de apartamentos do tipo *flats*. Essa produção relaciona-se diretamente com a expansão da atividade turística e repercute diretamente na queda no tamanho das unidades produzidas além de edifícios com maior número de pavimentos. No momento seguinte, a partir da segunda metade da década de 2000, registrou-se um forte crescimento da produção, com o lançamento de vários edifícios de alto padrão, concentrados em bairros centrais, como no caso de Petrópolis, além dos empreendimentos denominados Condomínios *Club*, localizados em áreas mais periféricas. No bairro do Planalto e na Zona Norte predominaram habitações de baixo padrão, com áreas privativas reduzidas, conseqüentemente menor número de suítes, dormitórios e vagas de garagem, destinadas a população de menor renda e financiadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

Após esse período de produção intensa (2000-2010), o registro de incorporações apresentou forte redução (2011-2015), o que revela a estagnação característica de momentos de crise.

Os bairros tradicionais e centrais diferenciam-se dos demais quanto ao padrão, em função da localização e da procura pelo público de classe média alta. Além disso, no caso de Petrópolis a produção oscila durante todo o período, demonstrando não ter uma ligação direta com a produção direcionada ao consumidor internacional, nem com a produção financiada pelo PMCMV – direcionada para o consumidor de baixa renda, como nos casos da Zona Norte e Planalto. Quanto a Capim Macio, pela sua proximidade com o litoral, a produção em um primeiro momento reflete ao imobiliário-turístico e em um momento posterior ao favorecimento da infraestrutura local.

De uma maneira geral percebe-se que a produção oscilou nos 15 anos estudados, atravessando um momento de altíssima produção (2008/2010) e declinando em seguida. O ingresso de promotores advindos de outros estados contribuiu para a diversificação do produto imobiliário especialmente em dois aspectos, quais sejam: i. no padrão mais baixo das unidades habitacionais procurando atingir o consumidor de menor renda, muitas vezes utilizando subsídios oferecidos pelo governo federal e, ii. nas localizações geográficas, assentando empreendimentos em bairros que não eram explorados pelos promotores locais.

Esse fenômeno levou a um espraiamento da produção imobiliário que se compreende como um processo importante para distribuição da população no território, minimizando o adensamento excessivo nas áreas consideradas mais centrais, porém em alguns casos surgem problemas relativos ao déficit de infraestrutura e serviços urbanos característicos das zonas mais periféricas. Mesmo com a queda relativa no padrão das unidades (área, material de acabamento e processo construtivo) entende-se o fenômeno como importante por viabilizar o acesso à moradia e a aquisição de um primeiro imóvel para muitas famílias.

Do ponto de vista da promoção propriamente dita, as transformações foram importantes para o mercado local que, interagiu com empresas de porte nacional, experimentando uma maior competitividade e alterando seus processos e produtos para acompanhar a evolução do mercado. No entanto acredita-se que o momento de expansão do crédito e melhora geral da economia poderia ter sido aproveitado para um aperfeiçoamento mais intenso dos processos produtivos, através do uso de estratégias e materiais inovadores.

4. REFERÊNCIAS

ALENCAR, C. T.; PASCALE, A. *Atributos da Qualidade de Localizações Residenciais em São Paulo*. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY, 6., 2006, São Paulo. Anais... São Paulo: Descritor Imobiliário, 2006.

QUEIROZ, Luiz A. P. C. *Incorporações Imobiliárias: Ciclos, Financeirização e Dinâmica Espacial em Natal/RN*. Tese de Doutorado, Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da; BENTES SOBRINHA, Maria Dulce Picanço.
CLEMENTINO, Maria do Livramento M. *Novas tipologias habitacionais perante a expansão do capital imobiliário-turístico em Natal-RN*. Cadernos Metrôpoles, n.16, 2006.