

Produção imobiliária residencial formal: momentos de estagnação, quedas bruscas e guinadas no município de Natal, Brasil

Huda Andrade Silva de Lima
Contato: hudaandrade@gmail.com

Linha de pesquisa: Estruturação e Gestão do Território

INTRODUÇÃO

Apesar da discussão que se faz a respeito da produção do espaço urbano no Brasil, pouco material é publicado sobre o processo de formação do mercado imobiliário residencial, principalmente, referente às incorporações imobiliárias¹. No caso específico da cidade do Natal, capital do Rio Grande do Norte, há alguns estudos que evidenciam as características da produção imobiliária formal, como os desenvolvidos por Angela Ferreira (1996), Alessandro Silva (2010) e Luiz Queiroz (2012).

Assim, o trabalho tem como escopo apresentar a historicidade dessa produção imobiliária na cidade durante os séculos XX e XXI, com foco nas incorporações imobiliárias, tomando como base as pesquisas realizadas pelos referidos autores. Logo, o contexto histórico irá contribuir para tese de doutorado que desenvolvo sobre a compreensão da participação atual da dinâmica imobiliária residencial formal na produção do espaço metropolitano de Natal, entre o período de 2011 e 2015.

DESENVOLVIMENTO

A produção imobiliária formal no município de Natal oscilou ao longo do tempo, vindo a refletir os momentos históricos marcantes tanto do âmbito nacional quanto local. De maneira geral, atravessou, momentos de *boom* imobiliário e de desaceleração, isto é, de quedas bruscas e guinadas. Na primeira metade do século XX, existia um mercado fundiário e imobiliário incipiente que se transforma a partir do advento da Segunda Guerra Mundial e da instalação de bases militares em pontos estratégicos do entorno (município de Parnamirim). É nesse cenário que a oferta por habitações cresce estimulado pela forte expansão demográfica do município. Entretanto com o final da

Guerra, o mercado desacelera entre os anos 1950 e 1960, podendo o período ser considerado de estagnação para o setor (QUEIROZ, 2012).

Já na década de 1970, os conjuntos habitacionais foram o ponto de partida para a expansão da construção e posterior expansão da promoção imobiliária. Com a redução da produção sustentada pelo Estado, as construtoras capitalizadas e estruturadas passam a fazer uso das linhas de crédito oferecidas via Sistema Financeiro Habitacional (SFH) para construção de habitações para a classe média. Com o surgimento do sistema, a incorporação imobiliária torna-se a principal forma de produção capitalista de habitação da cidade. Contudo, convém relatar que, desde 1967, quando foi registrada a primeira incorporação, até o final da década de 1970, a promoção imobiliária privada, se restringiu a poucos edifícios de apartamentos localizados nas principais vias da cidade (Ibid, 2012).

A partir de 1980, a ativação do mercado imobiliário proporcionou o incremento do capital promotor de forma mais intensa. É nessa década que a incorporação imobiliária assume o papel de principal sistema de produção habitacional no município, desta vez direcionado aos segmentos superiores da estrutura social (FERREIRA, 1996).

Logo, o primeiro ciclo de incorporações imobiliárias (década de 1980) foi determinante para o desenvolvimento de Natal em diversos aspectos, pois: a) iniciou o processo de verticalização ainda incipiente na década de 1970; b) inseriu de maneira definitiva a tipologia do apartamento enquanto opção de moradia; c) modernizou a indústria da construção civil; d) estimulou uma maior especialização no setor imobiliário mediante o surgimento de empresas dedicadas a serviços complementares (corretoras, agências de



publicidade, etc.); e, e) contribuiu para redução dos vazios urbanos existentes entre os bairros centrais e a zona sul da cidade (QUEIROZ, 2012).

Então, no geral, devemos afirmar que a produção imobiliária até os anos 1980 apresentou três etapas. A primeira evidenciada pela expansão horizontal da cidade, contribuindo para ampliação dos limites de ocupação e de infraestrutura. A segunda, pelo início do tipo de ocupação de loteamentos com infraestrutura. E, a terceira pela intensificação da mudança do uso do solo, através do processo de verticalização. Todavia, essas produções interferiram de maneiras diferentes no município, apesar delas se inter-relacionarem, se complementarem e se suplantarem para atender as estratégias de seus agentes produtores e, às vezes, aos submercados distintos.

Posteriormente, os primeiros anos de 1990 são caracterizados pela tendência de desaceleração da produção de incorporações imobiliárias já sinalizadas após o encerramento das atividades do Banco Nacional de Habitação (1986). Entretanto, o volume de área construída e o número de unidades lançadas quintuplicou especialmente entre 1994 e 1995, devido ao impacto que o Plano Real provocou no setor imobiliário. Nesse período, a dinâmica imobiliária caracterizou-se pela produção de imóveis de grande porte e mais alto padrão (QUEIROZ, 2012).

Porém, a produção não se sustentou nos anos seguintes, já decrescendo a partir de 1996, e estabilizando nos últimos anos da década. Consequentemente, alguns fatores foram responsáveis pela situação, como: a) a rápida saturação do nicho do mercado voltado para unidades de alto padrão; b) a implementação do novo marco regulatório do setor, criando o Sistema de Financiamento Imobiliário; e, c) a implantação do novo Plano Diretor de Natal (1994), que trazia restrições severas em relação ao aproveitamento do solo e densidades básicas (Ibid, 2012).

Na década de 2000, o quadro de estagnação começa a alterar de forma mais consistente de 2002 em diante, devido a duas razões principais, ou seja, a partir: a) do início de um processo de internacionalização do mercado local, motivado pela expansão da atividade turística - especialmente no segmento de segundas residências; b) da reorganização de uma política habitacional por parte do Governo Federal e,

posteriormente; c) da queda constante e gradual das taxas de juros que, aumentando a credibilidade nas condições estáveis da economia, estimularam a atração de investidores nacionais e internacionais, fazendo crescer de maneira significativa o volume de crédito imobiliário no país (SILVA, 2010).

O processo acentuou-se ainda mais entre 2005 e 2007 quando foram anunciados dezenas de empreendimentos imobiliários e turísticos. Entretanto, os entraves urbanísticos/ ambientais e o alastramento mundial da “crise do *subprime*” iniciada nos EUA de 2008, contribuíram para que um grande número desses empreendimentos fosse cancelado ou adiado. Apesar da crise, o mercado interno continuou em franca expansão, atraindo grandes empresas e investidores nacionais. A partir da produção voltada para o mercado internacional, várias empresas nacionais, notadamente àquelas que estavam iniciando uma atuação no mercado financeiro, também aportaram em Natal efetuando fusões com as do setor imobiliário local (QUEIROZ, 2012).

Em 2009, é lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que é, atualmente, responsável pela intensa produção imobiliária que vem refletindo em vários aspectos sociais, econômicos e urbanísticos em muitas cidades brasileiras, como é o caso de municípios da Região Metropolitana de Natal. De acordo com dados da Caixa Econômica Federal, os financiamentos habitacionais no RN saltaram de R\$ 176 milhões em 2008 para R\$ 2,2 bilhões em 2010. Conforme Queiroz (2012, p. 141), essa “promoção imobiliária vive um duradouro *boom* de proporções nunca vistas, especialmente no que diz respeito ao volume de unidades produzidas”.

No caso específico de Natal até ao final de 2010, a produção imobiliária estava em constante expansão produzindo um número significativo de imóveis em relação a outros momentos anteriores, tanto em número de unidades habitacionais, área construída e valor de investimentos. Portanto, a produção, aparentemente, continuará tendo em vistas as constantes intervenções dos governos na macroeconomia com o intuito de manter e aquecer o consumo.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os estudos realizados por Ferreira (1996), Silva (2010) e Queiroz (2012) servem como instrumentos norteadores para compreensão do circuito imobiliário residencial e para o avanço do conhecimento, já que demonstram diversos momentos da produção imobiliária formal - de estagnação, de quedas bruscas e de guinadas - no espaço urbano da cidade do Natal, entre os séculos XX e XXI.

Logo, contribuem para construção de pesquisas futuras sobre a dinâmica imobiliária residencial que visam compreender a inserção dos empreendimentos imobiliários na configuração socioespacial; entender a articulação do padrão da produção imobiliária na convivência entre modalidades de agentes e tipos de financiamento. Como também, para construção de metodologias e de indicadores sobre a dinâmica imobiliária residencial.

Site:

<http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/index.asp>. Acesso disponível: 10 de novembro de 2013.

NOTA

ⁱ A autora, doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, realizou um levantamento do Estado da Arte sobre a temática para visualizar um panorama de pesquisas e de debates ocorridos em instâncias internacionais e nacionais.

AGRADECIMENTOS

À Profa. Ângela Ferreira, pela orientação dedicada à pesquisa.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FERREIRA, Angela Lúcia A. **De la producción del espacio urbano e la creación de territorios em la ciudad**: um estúdio sobre la constitución de lo urbano em Natal, Brasil. Tese de Doutorado. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1996.

QUEIROZ, Luiz A. P. C. **Do turismo imobiliário à financeirização do mercado: oscilações da produção imobiliária em Natal/RN – 2000 a 2010**. São Paulo: 12ª Conferência Internacional da LARES, 2012.

QUEIROZ, Luiz A. P. C. **Incorporações imobiliárias**. Ciclos, financeirizações e dinâmica espacial. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2012.

SILVA, Alessandro F. C. **O litoral e a Metrópole**. Dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na Região Metropolitana de Natal – RN. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte.