

Custo previsto da construção imobiliária residencial da cidade do Natal/RN e seu entorno, período de 2011 a 2016.

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

Linha de pesquisa: Estrutura e Gestão do Território

INTRODUÇÃO

Ao longo dos últimos 15 anos, a atuação dos agentes imobiliários – construtores, investidores, usuários e poder público – potencializou e repercutiu na ocupação do tecido urbano por novos empreendimentos imobiliários residenciais da Região Metropolitana de Natal (RMN)/ Brasil. Por tal razão, sítios afastados da intensa dinâmica imobiliária – como os municípios de Parnamirim, São Gonçalo do Amarante e Macaíba – revelam transformações do solo rural (ou semirrural) em urbano a partir do espraiamento da oferta de novos lotes, casas e apartamentos; consolidando padrões de expansão da periferia e da ampliação do estoque de imóveis residenciais em ocupações com ausência de qualificação de equipamentos urbanos, redes de infraestrutura urbana e serviços compatíveis a demanda dos usuários.

Já, nas regiões com ativo processo de verticalização como as áreas centrais da cidade do Natal e as suas localidades limítrofes aos municípios referidos anteriormente – os trechos de transbordamento entre eles – intensificam a densidade populacional e sobrecarregam o sistema de infraestrutura/ serviços urbanos. Esse desenho constatado na configuração da RMN gera um debate sobre de que modo os promotores imobiliários quantificam o custo da construção de edifícios de apartamentos e de casas a serem construídos nos referidos municípios entre os anos de 2011 e 2016?

Na tentativa de responder tal questionamento, o trabalho tem, portanto, como objetivo analisar dados empíricos sobre o custo previsto da construção de empreendimentos habitacionais horizontais e verticais coletados em Registros de Incorporações em Cartório de Imóveis, inscritos entre anos de 2011 a 2016, das cidades citadas anteriormente.

Tem-se como base teórico-metodológica as contribuições ao debate de autores, como: Christian Topalov (1979) e Samuel Jaramillo González (2010), pelas reflexões do espaço urbano através de concepções da acumulação, da urbanização e da renda e interlocuções sobre o capital imobiliário e a acumulação de valor na economia globalizada; Lúcia Shimbo (2012), pelas reflexões sobre os gastos operacionais para construção de empreendimentos residenciais.

OPERACIONALIZAÇÃO DA PESQUISA

No geral, a pesquisa dará continuidade a série de coleta de dados e análises anteriormente desenvolvidas por integrantes do Observatório das Metrôpoles (Núcleo RMNatal/ UFRN)ⁱ e pelo Grupo de Estudos sobre Processos Urbanos Contemporâneos (GEPUC/ Darq/UFRN)ⁱⁱ, que vêm acumulando informações sobre a produção imobiliária de Natal desde 1967 – ano de registro da primeira incorporação no município – até 2010. Para tanto, o recorte temporal compreende os anos de 2011 a 2016, já que trabalhos anteriores elaboraram as análises até 2010.

No geral, se realizou uma pesquisa documental em Cartórios de Registros Imobiliários, por seguir regras estabelecidas na Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964) que exigem o registro da incorporação imobiliária antes do anúncio da venda das unidades autônomas e por o Cartório ser uma fonte única, pública e confiável. Ao total coletou-se informações em seis Cartórios, sendo um em Parnamirim (1º Tabelionato de Notas e Ofício dos Registros Públicos de Parnamirim), em São Gonçalo do Amarante (1º Tabelionato de Notas e Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos), outro em Macaíba (1º Ofício de Notas de Macaíba) e três em Natal. No caso da última cidade, a pesquisa aconteceu em três repartições porque há divisões de zonas



imobiliárias: i) a 1ª Zona Imobiliária, a cargo do 3º Ofício de Notas, que inclui toda a Zona Norte e grande parte da Leste, limitando com a Avenida Alexandrino de Alencar; ii) a região entre a referida via e a Avenida Capitão-Mor Gouveia, denominada 2ª Zona Imobiliária, que se encontra a cargo do 6º Ofício de Notas; ii) e, por fim, quase que a totalidade da Zona Sul e Oeste estão sob a guarda do 7º Ofício de Notas, indo desde a Avenida Capitão-Mor Gouveia até os limites de Natal com os municípios de Parnamirim e Macaíba, constituindo a 3ª Zona Imobiliária.

Nos Cartórios pesquisou-se com afinco os Registros de Incorporações dos municípios, como estes são públicos com significativas informações sobre a promoção imobiliária, optou-se por utilizá-los para a construção do banco de dados que consta sobre: a) o empreendimento – endereço, número de edifícios por empreendimento, número de pavimentos por edifícios, número de unidades habitacionais por edificação, áreas, custos da construção do metro quadrado, da unidade habitacional e global da obra.

No tocante a coleta de dados, realizou-se uma pesquisa censitária e não amostral, requerendo, assim, uma maior dedicação de carga horária para o campo. Logo, na primeira etapa, dedicou-se os meses de janeiro a março de 2015 para levantar dados sobre os Registros de Incorporações de Natal de 2011 a 2014. Neste momento, elaborou-se o questionário com as variáveis em paralelo a coleta. Após o pré-teste, constatou-se o quanto era imprescindível ampliar o número de informações obtidas e construir planilhas (programa Excel) para facilitar e reduzir o tempo despendido entre a coleta e a tabulação das informações. Em seguida, levantou-se também no Cartório de Parnamirim dentre os meses de julho a agosto de 2015 e finalizou-se as coletas de dados pendentes e dos demais municípios entre dezembro de 2016 a março de 2017.

No geral, sobrevieram diversos obstáculos no decorrer do levantamento, bem como: i) a necessidade de se deslocar diariamente em média 30km para realizar a coleta de dados, despendendo tempo e recurso financeiro; ii) a indisponibilidade de funcionários nos Cartórios para fornecer os registros, acarretando numa pesquisa em horário reduzido (apenas três horas diárias); iii) o modo de arquivamento dos Registros de Incorporações, uma vez que são organizados pelo número de registro e não pelo recorte temporal, sendo

imprescindível a verificação do arquivo completo pelos funcionários, não garantindo o repasse da totalidade de Registros referentes ao recorte temporal da pesquisa; iv) a identificação de determinados Registros de Incorporação no Cartório de Parnamirim que localizam o empreendimento em Macaíba e vice-versa.

CUSTO PREVISTO DA CONSTRUÇÃO

“Una manera simple de estudiar la formación de los precios de demanda es partir del cálculo económico del promotor inmobiliario”
(TOPALOV, 1979, p. 120).

Os custos do empreendimento por incorporação imobiliária apresentam diversos parâmetros fundamentais que se relacionam, isto é, atrelam-se aos custos relativos dos terrenos, aos custos da construção, aos custos da administração da obra. Dentre os custos da construção incluem-se, ainda, as etapas de projeto, fundação, estrutura e acabamento, os custos relativos à aquisição de matérias-primas e remuneração de mão-de-obra própria e terceirizada. Como também, os gastos operacionais que abrangem as despesas comerciais, gerais e administrativas (SHIMBO, 2012).

Procurando-se conhecer as demonstrações financeiras do custo da construção dos empreendimentos da pesquisa, realizou-se o cruzamento dos dados disponibilizados no Registro de Incorporação referentes ao custo previsto da construção (CPC) que compreendem as seguintes parcelasⁱⁱⁱ: i) o custo básico de materiais, o custo básico de mão-de-obra, o custo básico das máquinas e equipamentos; ii) as adicionais não consideradas no projeto padrão, como fundações especiais, elevador, equipamentos e instalações (fogões, gerador, bombas e recalque, impermeabilização, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão), parque infantil, obras e serviços complementares (terraplenagem, recreação – piscinas, campos de esporte –, ajardinamento, instalações e regulamentação do condomínio, ligação e serviços públicos), pátio estacionamento, garagem; iii) os impostos, as taxas e os emolumentos cartoriais; iv) os gastos com projetos arquitetônico, estrutural, instalação, especiais; e, v) as remunerações do construtor e do incorporador.

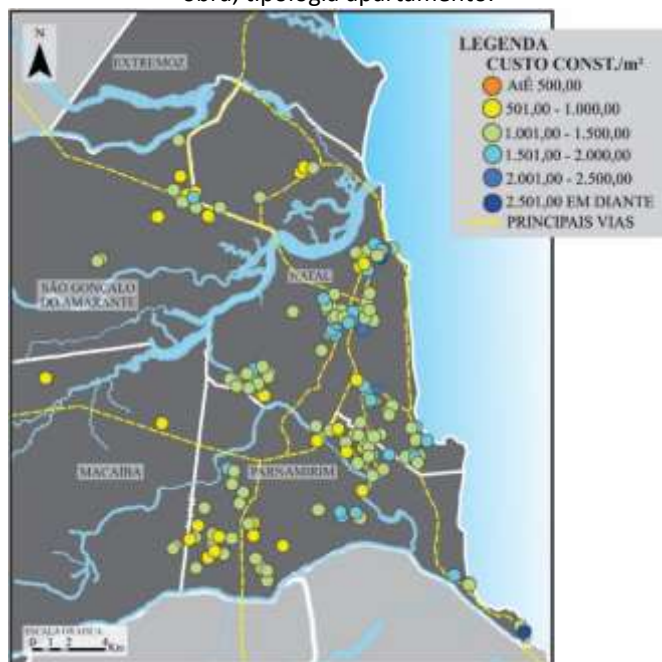
Deve-se advertir, desde logo, que o custo previsto se calcula por engenheiro ou arquiteto responsável antes mesmo de registrar o empreendimento no Cartório.



Com base no Custo Unitário Básico (CUB) definido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio Grande do Norte (SINDUSCON/RN), o incorporador chega-se ao custo global da construção – denominado aqui de CPC – e no custo global unitário da obra em cálculo^{iv}. Dessa forma, a empresa divide o custo global da construção pela área equivalente, a fim de obter o parâmetro principal que é o CPC por metro quadrado. Na prática, o CPC pautará a estimativa parcial dos gastos da obra e, cabe ressaltar, que os dados do custo da construção podem mascarar ou distorcer as análises, devido ao Registro de Incorporação disponibilizar a previsão do custo final da obra e não informar a despesa real.

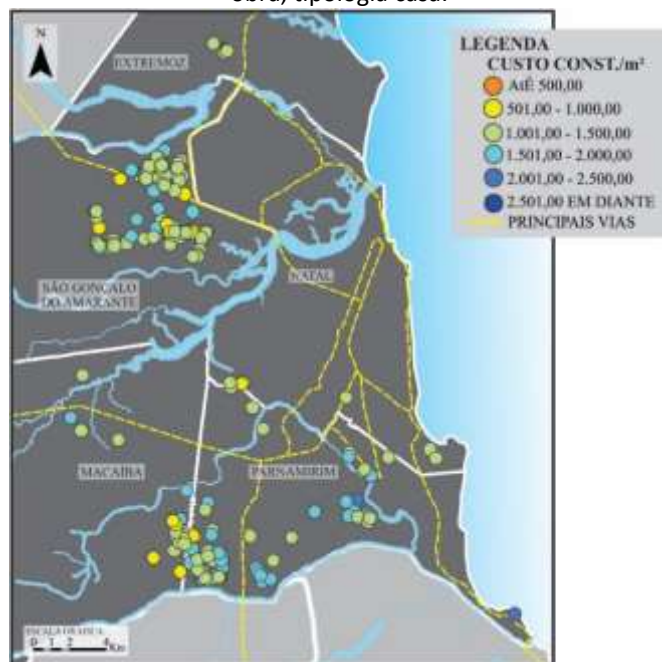
Conforme a pesquisa, o custo previsto da construção dos imóveis^v predomina entre R\$ 1.001,00 e R\$ 1.500,00/ m² tanto para tipologia apartamento quanto para casa (Figuras 01 e 02). Ambas as tipologias têm semelhanças na base produtiva dos projetos, com padronizações do estilo arquitetônica e do processo construtivo o qual favorece o sistema de controle da produção e dos custos. No geral, os incorporadores buscam a produção em série, a fim de conseguir maior apropriação privada de lucros e atender ao perfil socioeconômico do seu nicho de mercado.

Figura 01: Custo da construção por metragem (R\$/m²) da obra, tipologia apartamento.



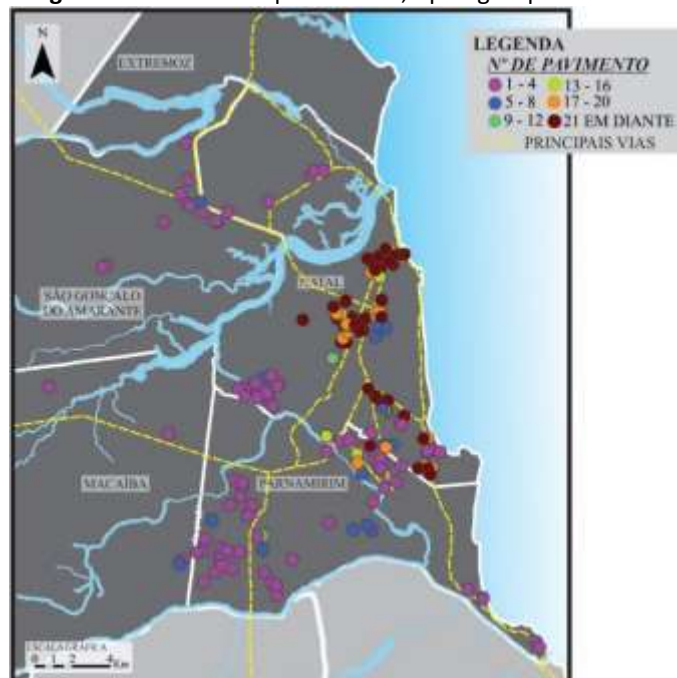
Fonte: Elaboração própria, a partir de dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário.

Figura 02: Custo da construção por metragem (R\$/m²) da obra, tipologia casa.



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário.

Figura 03: Número de pavimentos, tipologia apartamento.



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados coletados em Cartórios de Registro Imobiliário.

No caso específico das torres de edifícios de apartamentos, o crescimento do custo da construção não mantém uma continuidade com respeito ao número de níveis de pavimentos, mas sim existem sobressaltos (GONZÁLES, 2010). Na medida em que se verticaliza o



CPC eleva quando se sobrepassa dos cinco ou seis pavimentos pela necessidade de introduzir aparatos mecânicos de circulação vertical, como por exemplo, até o quarto pavimento o custo prevalece entre R\$ 500,00/m² e R\$ 1.000,00/m², por a maioria dos empreendimentos adotarem a alvenaria estrutural como sistema construtivo. E, se difere substancialmente (superior a R\$ 1.500,00/m²) quando o escalonamento ultrapassa os 20 pavimentos por recorrer a estruturas mais sofisticadas (Figura 03, página 03). Logo, a técnica de edificar e o tipo de insumos conduz CPC variados, o que implica dizer, em princípio, que o custo se introduz em determinados andares.

APONTAMENTOS PARA FUTURAS CONCLUSÕES

A pressão dos próprios investidores a introduzem métodos de produção cada mais eficientes que conduz ao avanço das forças produtivas, os beneficiam para obtenção de maior porção do mercado e da apropriação de uma quantidade maior de sobrelucros. Conforme Samuel González (2010), nessa economia mercantil ditada pelo capitalismo, ao aumentar a produtividade há a tendência de diminuir o efeito do valor unitário da produção – “preço natural” – e, até mesmo de forma contraditória, eleva os preços de oferta – e, de comercialização – individuais das mercadorias.

De fato, o CPC no interior do setor capitalista da indústria da construção civil não é constante, seja pela influência do padrão técnico-construtivo seja pela tipologia do empreendimento, e não depende fundamentalmente do nível dos preços de oferta finais. O custo da construção resulta da amplitude do programa, das intervenções de um conjunto de variedades que abrangem as condições da produção, como as economias de escala, a produtividade e a lucratividade das empresas da construção.

REFERÊNCIAS

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12.721: Critérios para avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios – Procedimento. Rio de Janeiro: ABNT, 2005. Site: <https://central3.to.gov.br/arquivo/176706/>. Acesso disponível: 16 de setembro de 2017.

BRASIL, Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Site: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso disponível: 01 de outubro de 2014.

GONZÁLEZ, Samuel Jaramillo. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2010, p. 185-271.

SHIMBO, Lúcia Z. **Habitação social de mercado**. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/ Arte, 2012.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. IN: FORTI, Reginaldo. **Marxismo e Urbanismo Capitalista**. São Paulo: Ciências Humanas Ltda., 1979, p. 53-91.

NOTAS

ⁱ O Núcleo RMN da Rede Observatório das Metrópoles lidera-se institucionalmente pela UFRN e aglutina-se ao Núcleo Avançado de Políticas Públicas que reúne pesquisadores dos Departamentos de Ciências Sociais, Arquitetura e Urbanismo, Estatística e Geografia. Este trabalho resulta da tese de doutorado que se vincula a atual pesquisa da rede intitulada “As metrópoles e o direito à cidade: conhecimento, inovação e ação para o desenvolvimento urbano” e se insere no âmbito do Programa Institutos Nacionais de Ciência e Tecnologia (INCT/CNPq). A pesquisa terá como foco a avaliação dos desafios para assegurar o bem-estar urbano no país, a partir da análise de temas como direito à cidade e habitação, cidadania metropolitana, governança, regimes urbanos, financeirização da cidade e gestão participativa. Para demais informações, ver sites: <http://www.observatoriodasmetrolopes.net/>; e, <http://cchla.ufrn.br/RMN/>.

ⁱⁱ O Grupo de Pesquisa Estudos Contemporâneos do Habitat – ECOHabitat – é composto pelos: i) Grupo de Estudo Habitação, Arquitetura e Urbanismo – GEHAU; ii) Grupo de Estudo Reforma Agrária e Habitat – GERAH; e, iii) Grupo de Estudo sobre Processos Urbanos Contemporâneos – GEPUC. Esta pesquisa se insere no GEPUC, que explora temas sobre formas ou configurações espaciais relacionadas aos novos processos socioeconômicos.



ⁱⁱⁱ A soma das referidas parcelas corresponde ao custo global da construção, conforme a NBR 12.721 (ABNT, 2005) referente a Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios.

^{iv} O valor estimado obtém-se com a multiplicação do valor por metro quadrado da construção pela área equivalente em área de custo padrão da unidade autônoma. A área equivalente corresponde a área virtual cujo custo de construção equivale ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente (ABNT, 2005).

^v Esse quadro não especifica os valores dos custos de aquisição dos terrenos e custos de administração da obra que também compõem o custo dos imóveis.