



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS**  
**DEPARTAMENTO DE ECONOMIA**

**AMANDA PRISCYLA DA COSTA ARAÚJO**

**CICLO IMOBILIÁRIO E EMPREGO EM NATAL E MOSSORÓ, NO  
PERÍODO 2006 A 2015**

**NATAL/RN**

**2017**

**AMANDA PRISCYLA DA COSTA ARAÚJO**

**CICLO IMOBILIÁRIO E EMPREGO EM NATAL E MOSSORÓ, NO  
PERÍODO 2006 A 2015**

Monografia de Graduação apresentada ao Departamento de Economia da UFRN como requisito para obtenção do título de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientadora: Profa. Dr<sup>a</sup>. Márcia Maria de Oliveira Bezerra.

NATAL/RN

2017

Catálogo da Publicação na Fonte.  
UFRN / Biblioteca Setorial do CCSA

Araújo, Amanda Priscyla da Costa.

Ciclo imobiliário e emprego em Natal e Mossoró, no período 2006 a 2015 /  
Amanda Priscyla da Costa Araújo. - Natal, RN, 2017.  
43f.

Orientador: Profa. Dra. Márcia Maria de Oliveira Bezerra.

Monografia (Graduação em Economia) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Ciências Sociais Aplicadas. Departamento de Economia. Curso de Graduação em Ciências Econômicas.

1. Construção Civil - Monografia. 2. Ciclo Imobiliário - Monografia. 3. Mercado de trabalho - Monografia. I. Bezerra, Márcia Maria de Oliveira. II. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. III. Título.

RN/BS/CCSA

CDU 69.032:331

**AMANDA PRISCYLA DA COSTA ARAÚJO**

**CICLO IMOBILIÁRIO E EMPREGO EM NATAL E MOSSORÓ, NO  
PERÍODO 2006 A 2015**

Monografia de Graduação apresentada ao  
Departamento de Economia da UFRN como  
requisito para obtenção do título de Bacharel  
em Ciências Econômicas.

Aprovada em: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

Profa. Dra. Márcia Maria de Oliveira Bezerra  
Orientadora/ DEPEC

---

Prof. Dr. Marconi Gomes da Silva  
Examinador/ DEPEC-UFRN

Dedico este trabalho à minha família por acreditar em mim, à Caio, por todo incentivo e aos meus amigos pelo apoio constante.

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus, por ter me proporcionado saúde e fé para superar todos os obstáculos e ser meu porto seguro em todos os momentos.

À minha família, por toda paciência e confiança em mim.

Aos meus pais de criação, Jurandir Gomes e Nanci Lopes, e meus pais biológicos Alessandra da Costa e Kleber Lopes, pelo zelo, amor e por acreditarem no meu potencial.

À minha avó Dária Lopes, pelo amor e carinho de sempre.

Aos meus irmãos que sempre estiveram presentes em minha vida: Andressa Costa, Amanda Cristiane, Alex Adriano, Adriana Cristina e Alessandra Gomes. E aos seus devidos cônjuges.

Aos meus sobrinhos, que me proporcionaram momentos de muita felicidade, em especial a Fernanda Braga, pela companhia e pelo carinho sincero que me fizeram esquecer de minhas angústias e ansiedades.

A Caio Graco, pelo companheirismo em todos os momentos, por todo amor e compreensão. Obrigado pelo apoio na elaboração deste trabalho!

Aos professores Márcia Oliveira e Marconi Gomes pelas orientações e contribuições para desenvolvimento de meu trabalho.

Aos meus amigos de graduação na UFRN, que compartilharam comigo momentos de alegria e desafio: Dáleth Hadassa, Genival Porfírio, Helderlane Alves, Laetitia Piroit, Letícia Amaral, Lurdélia Santos, Malu Mayara, Maria Alessandra, Valéria Sena e Isabel Caldas, que tanto me ajudou na pesquisa de dados.

Aos meus amigos, que compreenderam minha ausência e acreditaram na minha capacidade: Bárbara Roberto, Danilo Graciano, Helderlane Oliveira, André Camilo, Natanael Bezerril, Rebeca Bandeira, Izabel Cristina e Thiago Fernandes.

*“Mas os que esperam no Senhor renovarão as forças, subirão com asas como águias; correrão, e não se cansarão; caminharão, e não se fatigarão”.*

*(ISAÍAS 40:31)*

## RESUMO

O presente trabalho trata da construção civil e do ciclo imobiliário, considerando uma abordagem de aspectos teóricos, e analisa os municípios de Natal e Mossoró. Apresenta, uma sucinta descrição do que seria um ciclo imobiliário, demonstrando aspectos das quatro fases do ciclo imobiliário: o *Boom*, a Desaceleração, a Recessão e a Recuperação. Na exploração do tema, a construção civil se destaca como uma atividade que demanda bastante mão- de- obra, além de destacado a importância de variáveis como a renda. Diante de uma sucinta análise do fluxograma da cadeia da construção civil, é perceptível que cada subsetor possui uma cadeia própria, no entanto o princípio de todo processo é desencadeado a partir do setor de materiais de construção. Uma avaliação mais específica é feita nos municípios de Natal e Mossoró, considerando o período de 2006 a 2015, abrangendo dados de acordo com a composição do setor da construção civil e da quantidade e peculiaridade dos vínculos empregatícios nas localidades em questão.

**Palavras-chave:** Construção Civil. Natal. Mossoró. Ciclo Imobiliário.



## **ABSTRACT**

The present paper deals with aspects of civil construction and the real estate cycle, considering theoretical aspects and analyzing the municipalities of Natal and Mossoro. It is possible to see a succinct description of what would be a real estate cycle, demonstrating aspects of the four phases of the cycle: *Boom*, deceleration, recession and recovery. In exploring the theme, civil construction stands out as an intensive activity of labor, besides emphasizing the importance of variables such as income. Before a succinct analysis of the flowchart of the construction chain, it is noticeable that each subsector has a chain of its own, however the principle of all process is triggered from the sector of building materials. A specific evaluation was made in Natal and Mossoro, considering the period 2006 to 2015, covering the data according to the composition of the construction civil sector, the quantity and peculiarity of the employment relationships in these cities.

**Keywords:** Civil Construction. Natal. Mossoro. Real Estate Cycle

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 1	Segmentação Geral da Cadeia de Construção Civil.....	21
----------	--	----

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1:</b> Setor da construção civil no Nordeste segundo os segmentos de atividade, quantidade de estabelecimentos (2006-2015).....	27
<b>Tabela 2:</b> Estrutura do setor da construção civil no Nordeste segundo o tamanho dos estabelecimentos (2006-2015).....	28
<b>Tabela 3:</b> Setor da construção civil no Nordeste segundo os segmentos de atividade, quantidade de estabelecimentos (2006-2015) .....	29
<b>Tabela 4:</b> Pessoal empregado no setor da construção civil no Nordeste segundo o tamanho dos estabelecimentos (2006-2015).....	30
<b>Tabela 5:</b> Setor da construção brasileira-número de empregos e salário médio segundo faixa etária (2006-2015).....	31
<b>Tabela 6:</b> Setor da construção civil no Nordeste - número de empregos e salário médio segundo a escolaridade (2006-2015) .....	32
<b>Tabela 7:</b> Setor da construção civil potiguar segundo os segmentos de atividade, quantidade de estabelecimentos(2006-2015) .....	33
<b>Tabela 8:</b> Estrutura no setor da construção civil potiguar segundo o tamanho dos estabelecimentos (2006-2015) .....	35
<b>Tabela 9:</b> Setor da construção civil potiguar segundo os segmentos de atividade, quantidade de vínculos (2006-2015) .....	36
<b>Tabela 10:</b> Pessoal empregado no setor da construção civil potiguar segundo o tamanho dos estabelecimentos (2006-2015) .....	37
<b>Tabela 11:</b> Setor da construção potiguar - número de empregos e salário médio segundo faixa etária (2006-2015).....	38
<b>Tabela 12:</b> Setor da construção potiguar-número de empregos e salário médio segundo a escolaridade (2006-2015).....	39

## LISTA DE SIGLAS

CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
DECONCIC	Departamento da Indústria da Construção da FIESP
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MTE	Ministério do Trabalho e Emprego
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PLANHAB	Plano Nacional de Habitação
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
RAIS	Relação Anual de Informações Sociais
SENAC	Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial
SINDUSCON	Sindicato da Indústria de Construção do RN

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	12
<b>2</b>	<b>CICLO IMOBILIÁRIO: INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DINÂMICA EXPANSIVA EM NATAL E MOSSORÓ</b> .....	15
2.1	CICLO IMOBILIÁRIO .....	15
2.2	CONSTRUÇÃO CIVIL.....	18
2.3	O CICLO IMOBILIÁRIO EM NATAL E MOSSORÓ, NO PERÍODO 2006-2015 .....	21
<b>3</b>	<b>CICLO IMOBILIÁRIO E DINÂMICA DO MERCADO DE TRABALHO NAS CIDADES DE NATAL E MOSSORÓ (2006-2015)</b> .....	25
3.1	CICLO IMOBILIÁRIO NO NORDESTE BRASILEIRO.....	26
3.3	CICLO IMOBILIÁRIO E MERCADO DE TRABALHO NO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL E MOSSORÓ.....	33
3.3.1	<b>Estrutura e dinâmica da indústria da construção no Rio Grande do Norte, Natal e Mossoró</b> .....	33
3.3.2	<b>A dinâmica do mercado de trabalho no contexto do ciclo imobiliário no Rio Grande do Norte, Natal e Mossoró</b> .....	35
<b>4</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	40
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	42

## 1 INTRODUÇÃO

Diante de profundas transformações vivenciadas no Brasil nos últimos anos, pressupõe-se que é importante falar da construção civil e conseqüentemente do setor imobiliário, uma vez o setor contribui para superação de carência em infraestrutura e de habitação no país, além de ser responsável pelo emprego nos mais diversos níveis educacionais. De acordo com FABRÍCIO (2002, p. 29), além do destaque em intensiva mão de obra, o setor é referência em demandar trabalho em diversos níveis de escolaridade, até mesmo de camadas menos instruídas da comunidade. Para o setor da construção civil, no Rio Grande do Norte o mesmo é apontado como um dos setores que mais emprega o trabalhador potiguar de carteira assinada.

No tocante ao crédito, quando se trata de produção de imóveis e acesso à moradia, seja qual for a classe, há a relação com o acesso que se tem ao crédito, onde o mesmo tem como referência ativos que possuem valores altos e maior prazo de pagamentos. Merece destaque também, a conexão entre o turismo e o setor imobiliário, de forma sucinta, mas de forma a perceber que há uma relação, no sentido que, a “preparação de campo” para as atividades do turismo se estruturam em construção de novas vias de acesso, obras de infraestruturas e entre outras obras, que aceleram o crescimento do setor da construção civil, favorecendo a expansão imobiliária em diversas regiões.

De toda forma o padrão do mercado imobiliário sofreu modificações ao longo de 2006 a 2015, não sendo diferente nos municípios de Mossoró e Natal, onde um processo denominado de “aceleração urbana” vem acontecendo nos últimos anos.

O tema abordado foi escolhido por ser relevante para uma reflexão acerca do comportamento do mercado imobiliário, além de, mediante o estudo dos dados verificar a importância do setor, no que se diz respeito à criação de novos estabelecimentos e por consequência, surgimento de novos empregos. Além de ter o desígnio básico, no processo de urbanização de uma localidade e funcionar como meio atrativo de investimentos, a importância do setor da construção civil, vai além, tendo encadeamento em diversos outros setores, tornando-se excelente fonte de crescimento da economia, pois efeito de transbordamento do setor, acabam por gerar emprego e renda para a população. O setor pode ser visto sob uma

perspectiva de ciclo, no caso de ciclo imobiliário que, como será abordado, pode apresentar fases de expansão e declínio, por exemplo.

Os dados pesquisados, foram analisados sob diversas perspectivas de estrutura produtiva e mercado de trabalho, tais como: grau de escolaridade dos indivíduos que trabalham na construção civil, média salarial dos trabalhadores e faixa etária do pessoal empregado.

O principal Objetivo deste trabalho é a apresentação de um estudo sobre o setor da construção, e conseqüentemente, observar o ciclo imobiliário e entender se o RN, principalmente Natal e Mossoró, experimentaram de um ciclo expansivo no período de 2006-2015.

Os Objetivos Específicos da pesquisa são: a) Estudo comparativo entre Natal e Mossoró nos anos de 2006-2015, através da análise dos dados extraídos da RAIS; b) Identificar se há crescimento ou não do setor da construção civil, implicando em um possível ciclo de expansão imobiliária nos municípios de Natal e Mossoró no período de 2006-2015.

A hipótese do trabalho se norteia no estudo para observar se ocorre a expansão do setor da construção civil no período de 2006-2015, observando-se a estrutura produtiva e mercado de trabalho, segundo os atributos- tamanho de estabelecimentos, faixa etária, salário médio e grau de escolaridade.

A metodologia utilizada foi pautada no levantamento da literatura mais relevante sobre a temática em questão. Assim como, a pesquisa e sistematização dos dados fundada na Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), publicada pelo Ministério do Trabalho e do Emprego (MTE). A base apresentada foi escolhida pelas informações oficiais a despeito de mercado de trabalho formal. O período de apresentação dos dados é de 2006 a 2015, e o corte cronológico é dado da seguinte forma: 2006-2010 como correspondente ao período Lula; 2010-2014, correspondente ao mandato de Dilma e por fim o período de 2015. E partindo de um recorde geográfico do Nordeste (geral) para Natal e Mossoró (específico).

A monografia é constituída, além da introdução, por mais dois capítulos.

No primeiro capítulo é feita uma breve análise do fluxograma da cadeia da construção civil apresentado os subsetores da cadeia. Apresentando o ciclo imobiliário como ligado ao setor da construção civil. É visto o crescimento do setor, quando os dados são apresentados e demonstram a expansão dos

estabelecimentos da construção civil em Natal e Mossoró e conseqüentemente no Rio Grande do Norte até o ano de 2015.

No segundo capítulo, são apresentados dados abulados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), fazendo um estudo comparativo entre Natal e Mossoró e verificando aspectos, como por exemplo, qual tipo de estabelecimento teve predominância e o grau de escolaridade dos trabalhadores da construção.

Por fim, são apresentadas as considerações finais do trabalho.



## 2 CICLO IMOBILIÁRIO: INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DINÂMICA EXPANSIVA EM NATAL E MOSSORÓ

A indústria da construção civil pode ser examinada segundo diferentes recortes espaciais e variáveis de análise, consideradas, inclusive, sob uma perspectiva de ciclo imobiliário. Dados os objetivos desse trabalho, o próximo item abordará sucintamente o tratamento de ciclos imobiliários na literatura, recorrendo, como recurso analítico, a um grau de abstração mais elevado para pensar a trajetória da construção civil em resposta aos estímulos emanados pelas sucessivas fases do ciclo.

### 2.1 CICLO IMOBILIÁRIO

As teorias dos ciclos imobiliários investigam os determinantes de movimentos periódicos de expansão e contração da atividade construtiva, gerados por aumento/queda da demanda e oferta de imóveis, que têm reflexos nos preços desses ativos. Como qualquer teoria de ciclo, elas procuram mostrar que uma trajetória de crescimento uma vez iniciada, põe em operação forças que conduzem o preço desse ativo ao seu pico ou auge, após o qual impera o movimento de reversão, que o levará ao seu vale ou fundo e dará ensejo à recuperação, que antecede a prosperidade.

Para estabelecer diferença em relação às flutuações comuns aos negócios, as teorias de ciclo procuram definir a sequência e duração das fases que compõem um ciclo, a fim de identificar a periodicidade do mesmo<sup>1</sup>. Gondin (2013, p. 4) descreve as fases do ciclo imobiliário com o propósito de demonstrar as características essenciais e movimentos sequenciais das mesmas. Para o autor, quatro estágios marcariam um ciclo de imóveis: o *Boom*, a Desaceleração, a Recessão e a Recuperação, com a passagem de um estado a outro sendo explorada a partir de variações na demanda e oferta desse ativo.

A primeira delas, o *Boom*, começa com um aumento significativo da demanda sobre a oferta de imóveis, desencadeando uma elevação de preços até que a mesma resulte em queda de demanda. A redução desta, por sua vez, dá ensejo à

---

<sup>1</sup> Carvalho (1988) em Keynes, a instabilidade do capitalismo e a teoria dos ciclos.

fase de Desaceleração, que apresentará uma novidade em relação à anterior: a expansão da oferta de imóveis construídos em resposta à subida de preços durante o *Boom*. A combinação de diminuição de demanda e crescimento da oferta dá início à queda de preços dos ativos imobiliários.

Quando a oferta supera a demanda começa a fase de Recessão. A demanda insuficiente para absorver o crescente estoque de imóveis disponíveis retroalimenta o declínio de preços, o que, por sua vez, desestimula novas construções. A contínua queda de preços que atinge o vale se torna um fator de atração à procura desse ativo, com sua demanda voltando a crescer. Este fenômeno desencadeia a fase de Recuperação, na qual o hiato entre oferta e demanda é reduzido.

A conexão entre o ciclo imobiliário e a construção civil pode ser examinada a partir de um mecanismo similar ao “q de Tobin<sup>2</sup>”. No caso, o  $P_k$  pode ser visto como o preço dos imóveis usados, enquanto o  $P$  representa uma *proxy* do índice da construção civil. Assim, tudo o mais constante, haverá estímulo para a construção de novos imóveis quando os preços dos usados estiverem muito elevados, ou seja, quando  $P_k > P$ . Quanto mais elevado for o coeficiente  $q$ , maior tende a ser o ritmo de novas construções. Por outro lado, se o preço dos imóveis pré-existentes estiver muito baixo, a estrutura de preços relativos expressa na razão  $q$  aponta para um declínio nos investimentos em novas construções, pois torna-se mais barato adquirir imóveis usados.

Um ciclo imobiliário expansivo poderia ser decorrente da adoção de políticas econômicas contracíclicas que tivessem o propósito de estimular o nível de atividade econômica, posto que o crescimento da construção civil costuma gerar um número significativo de emprego direto e indireto. As referidas políticas poderiam ser de caráter fiscal - privilegiando a construção de infraestrutura, como rodovias, portos, aeroportos -, de política monetária, que gerassem redução das taxas de juros dos

---

<sup>2</sup> No artigo *A general equilibrium approach to monetary theory* (1969), Tobin elabora um “modelo de alocação de ativos” em que mostra “como a política monetária é efetiva para estimular o investimento” Lopes e Vasconcellos (1998, P: 344). No modelo, o coeficiente  $q$  reflete a relação entre dois preços fundamentais, quais sejam, preço dos bens de capital pré-existentes,  $P_k$  - que pode ser substituído pelo índice de preço das ações negociadas na bolsa -, e o preço dos bens de capital novos,  $P$  - cuja *proxy* pode ser um índice de preços da economia que oferece indicações do custo de construção. Lopes e Vasconcellos (orgs.) *Manual de Macroeconomia: básico e intermediário*. São Paulo: Atlas, 1988.

empréstimos tomados por agentes desejosos de adquirir imóveis, ou mesmo, por meio de expansão do crédito dirigido<sup>3</sup>.

Caso tais políticas sejam exitosas em promover o aumento da demanda por ativos imobiliários é de se esperar que haja uma elevação de seus preços, pelas seguintes razões: i) o período de produção de um imóvel novo é relativamente longo, colocando um problema de defasagem temporal de ajuste entre oferta e demanda; ii) a atividade construtiva não pode prescindir de seu insumo básico, a disponibilidade de terreno, cuja oferta em áreas urbanas tende a ser limitada, em decorrência também de marcos regulatórios que restringem as possibilidades de construção em qualquer área; e iii) não se pode ainda desconsiderar que o aumento de preços pode ser retroalimentado por práticas especulativas, em que a motivação para a aquisição do imóvel se deve à expectativa de ganho de capital em função da elevação de preços esperada.

Na fase expansiva, o ritmo de crescimento da demanda é maior que o da oferta, permitindo supor que haja a elevação do “q de Tobin”, com os preços dos imóveis caminhando em direção ao seu pico. Contudo, em algum momento, por diferentes razões<sup>4</sup>, a taxa de aumento da procura por imóveis começará a declinar, implicando queda na demanda por novas construções. Assim, após atingir o ápice, os preços iniciam uma trajetória de queda, entrando na fase do descenso. Esse movimento terá desdobramentos negativos sobre a construção civil, com quebras de empresas, desemprego no setor e redução dos investimentos na área.

O próximo item abordará a construção civil para compreender aspectos essenciais do ciclo imobiliário que podem contribuir para esclarecer a dinâmica desse setor no estado do Rio Grande do Norte, notadamente, de seus maiores centros urbanos, Natal e Mossoró, no período 2006-2015.

---

<sup>3</sup> Caso decida combinar o emprego de todas elas aumenta as chances dessas políticas potencializarem o ciclo expansivo de crédito.

<sup>4</sup> Diferentes motivos podem ser considerados para explicar a redução na taxa de crescimento de novos entrantes e aumento da taxa de agentes que desejam desfazer suas posições em ativos imobiliários, tais como: frustração com o retorno dessas aplicações; subida das taxas de juros de empréstimos, implicando mudança de postura das instituições financeiras após constatarem que estão excessivamente expostas ao risco pela quantidade/qualidade do crédito que concederam; malogro em algum empreendimento imobiliário que afete em larga escala as expectativas dos agentes; ou mesmo, a quebra de instituições financeiras que tinham suas carteiras carregadas de aplicações, lastreadas em ativos imobiliários de baixo retorno, tal como ocorreu em 2008

## 2.2 CONSTRUÇÃO CIVIL

As obras de construção civil são indispensáveis aos processos de urbanização e, de modo geral, à formação dos investimentos em uma economia. Por outro lado, a expansão de tais obras ao longo de um ciclo imobiliário abre perspectivas à introdução de inovações e progresso tecnológico em sua indústria, como costuma acontecer em qualquer setor capitalista. A história do Pós-Segunda Guerra Mundial é uma evidência desse processo, pois mostrou que até meados dos anos setenta, em vários países europeus, a construção de grandes conjuntos habitacionais e a realização de grandes investimentos em infraestrutura urbana geraram uma situação que favoreceu o forte aumento da produtividade do setor. BERTASSO (2012).

Considerada uma indústria, a construção civil, contudo, revela especificidades em relação aos setores industriais mais tradicionais. Vergna (2007), por exemplo, além de ressaltar a complexidade de seus encadeamentos com os demais setores do processo produtivo, observa que os *outputs* da mesma são projetos únicos. O ramo da construção civil ainda apresenta um alto teor competitivo e cadeias que indicam possível fragmentação, pois há uma composição que é constituída majoritariamente por pequenas e micro empresas, que não possuem parte significativa do mercado.

A indústria da construção civil apresenta grande heterogeneidade. No Brasil, a respeito da classificação da construção civil, Oliveira(2012) destaca:

O Código 45 da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do IBGE, relacionam as atividades da construção civil como as atividades de preparação do terreno, as obras de edificações e de engenharia civil, as instalações de materiais e equipamentos necessários ao funcionamento dos imóveis e as obras de acabamento, contemplando tanto as construções novas, como as grandes reformas, as restaurações de imóveis e a manutenção corrente. (OLIVEIRA, 2012.)

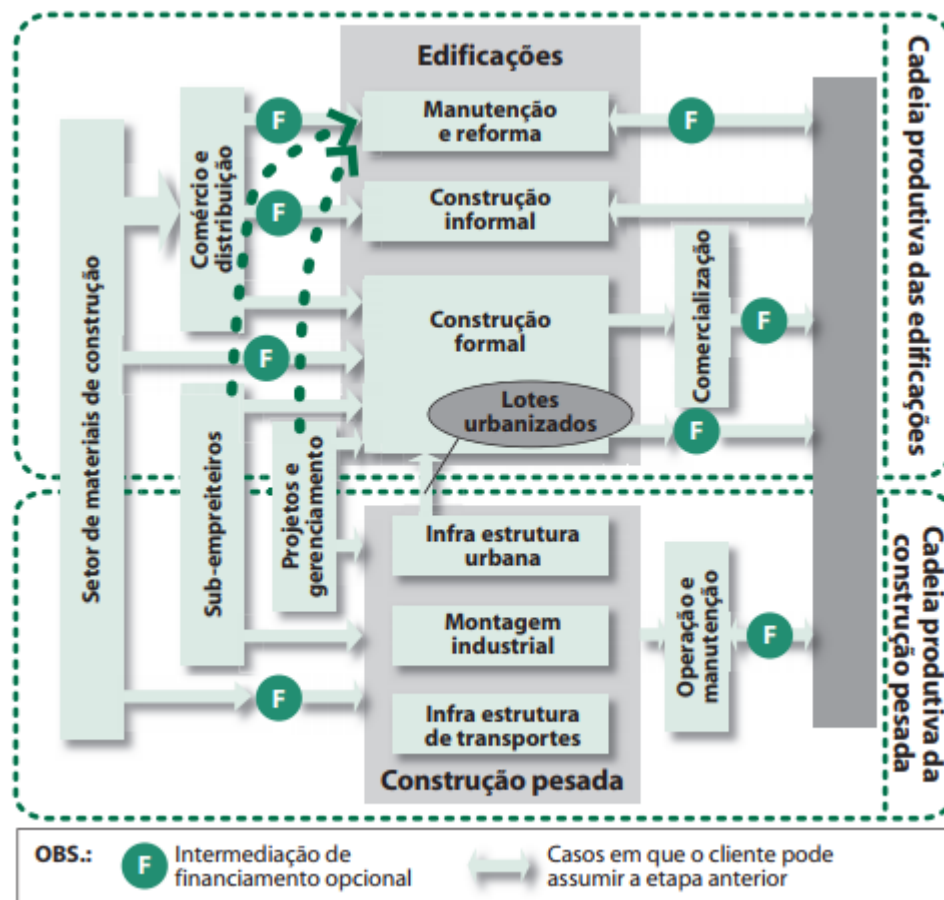
Estudo feito pela Fundação Getúlio Vargas para a Câmara Brasileira da Indústria de Construção (CBIC, 2001) empregou o termo macrossetor ao invés de cadeia produtiva para observar os encadeamentos gerados pela construção. Essa perspectiva, tal como o trabalho da Trevisan Consultores que “criou o neologismo construbusiness”, ampliaria os limites colocados à definição do IBGE. Os 'efeitos para trás' impactavam 'à indústria associada à construção (materiais de construção,

outros materiais e equipamentos)”, enquanto os 'para frente' envolviam os “serviços associados à construção (venda, manutenção, etc.)”. Tigre *et al* (2005), na Série Estudos Setoriais – SENAC . Essa visão mais ampla permite que se conheça o verdadeiro peso do setor na economia, esclarecendo as potencialidades que estímulos dirigidos ao mesmo podem representar, em termos de emprego e renda globais, em decorrência de tais encadeamentos.

O documento do Departamento da Indústria da Construção da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (DECONCIC) (2008, p. 12), por sua vez, analisa a construção civil sob a perspectiva de uma cadeia produtiva. Nesta abordagem contempla os chamados subsetores comuns que se articulam em torno das diferentes atividades de construção pesada e edificações, conforme mostra a figura 1.

O estudo ressaltou as diferenças de produtividade que cercavam a cadeia da construção civil no Brasil, contrapondo grandes e pequenas empresas mesmo no subsetor de materiais - caracterizado por apresentar “uma estrutura industrial bastante sofisticada” DECONCIC (2008, p.15). Este subsetor, voltado à extração de matérias-primas à construção, abrangeria a produção de cimento, tintas, cabos elétricos, dentre outros e incluiria “segmentos extrativos, como areia, madeira e outros com alta taxa de informalidade, como a cerâmica vermelha” DECONCIC (2008, p. 13).

Figura 1- Segmentação geral da cadeia de construção civil



Fonte: Deconcic/Fiesp (2008), p.13.

Ao considerar a atividade construtiva no país em seus subsetores, edificações e construção pesada, o estudo ressaltava as diferenças de produtividade que apresentariam entre si. A construção pesada seria o subsetor que mais se aproximaria dos padrões internacionais, americanos e da União europeia, enquanto o de edificações, especificamente na produção habitacional, enfrentaria fortes discrepâncias em termos de produtividade. Esse quadro torna-se evidente quando recorre à cadeia da produção e comercialização de unidades habitacionais, que revela a:

(...) concorrência forte da informalidade e sua conseqüente baixa qualidade. Nas faixas de renda mais inferiores apresentando um enorme déficit, visto que a produção é ainda insuficiente, sequer, para atender o crescimento vegetativo da população. FIESP (DECONCIC, 2008, p. 12)

Ao tratar da atividade de edificações, o estudo observava em sua estrutura a reprodução dos padrões de heterogeneidade apresentados pelo subsetor de

materiais da construção: grandes empresas com elevados níveis de capital e tecnologia operando ao lado de pequenas firmas, marcadas por elevada concorrência. No caso da cadeia de produção e comercialização de unidades urbanas destacava o caso da indústria imobiliária, cujas grandes empresas obtiveram êxito ao lançarem ações na bolsa, ao mesmo tempo em que enfatizava a permanência de pequenas empresas “tradicionais”, com “tecnologia convencional”. Citava o caso dos subempreiteiros que atuavam nas construções e constituíam “basicamente empresas com pouca tecnologia e organização deficiente” (DECONCIC, 2008, p. 15).

No período 2006-2015, a construção civil foi fortemente estimulada no país. Em 2007, no segundo Governo Lula, foi criado o PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), voltado à promoção de investimentos em obras de infraestrutura, tais como a construção de portos, aeroportos, rodovias, hidrovias e ferrovias e obras urbanas. O segmento habitacional também foi amplamente beneficiado: pela implementação em 2009, do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) – do qual resultou o Programa Minha Casa Minha Vida, PMCMV, vinculado ao PAC<sup>5</sup> -, e por uma forte política de sustentação de crédito dirigido à habitação. Nesse período, várias capitais e cidades do interior do país experimentaram um ciclo imobiliário expansivo. Em algumas delas, a intensidade desse fenômeno foi tamanha que caracterizou uma situação de bolha de imóveis.

O próximo item abordará esse tema, chamando atenção para o *boom* imobiliário nas cidades de Natal e Mossoró.

### 2.3 O CICLO IMOBILIÁRIO EM NATAL E MOSSORÓ, NO PERÍODO 2006-2015

Em Natal, capital do Rio Grande do Norte, no início dos anos 2000, o *boom* imobiliário esteve relacionado aos negócios turísticos. Tendo consolidado sua posição como um dos principais destinos turísticos do país ao longo dos anos noventa, esse município passou a receber uma grande quantidade de turistas estrangeiros, notadamente europeus, após o tsunami que atingiu a Indonésia em meados de 2004. Vários desses visitantes compraram o que ficou conhecido na

---

<sup>5</sup> O PMCMV era subsidiado e destinado a solucionar o problema do déficit habitacional para a população de baixa renda. (PlanHab, 2010)

literatura como segunda residência, no litoral do estado. Em Natal, o bairro de Ponta Negra que concentra a infraestrutura turística da cidade foi um dos mais procurados para aquisição de imóveis. Posteriormente, outros bairros foram incorporados ao processo de expansão imobiliária.

A combinação de crescimento dos equipamentos turísticos – construção de novos hotéis, flats, pousadas, restaurantes -, com a demanda estrangeira por imóveis deslanchou o *boom* da construção civil na cidade. Incorporadores procedentes de outros países aliaram-se às construtoras locais, ao mesmo tempo que empresas de outros estados brasileiros passaram a atuar na cidade. O efeito da demanda estrangeira sobre a valorização dos ativos imobiliários na cidade passou a atrair os compradores locais, estimulados pela perspectiva de ganhos especulativos. A elevação dos preços dos ativos imobiliários foi tão intensa que pode ser classificada como uma bolha imobiliária. Bezerra et al (2013).

A crise de 2008, que afetou as economias dos principais países emissores de turistas para o estado, Portugal, Espanha e Itália, reduziu significativamente o número de demandantes de imóveis na cidade. Contudo, as políticas contracíclicas adotadas pelo Governo para enfrentar a crise sustentou a construção de novos empreendimentos e assegurou a aquisição dos mesmos por nativos, bem como por brasileiros oriundos de outros estados. Grandes incorporadoras e construtoras nacionais foram atraídas à cidade, estabelecendo forte concorrência com as maiores empresas do setor de capital local.

A escolha de Natal como uma das cidades sedes da copa de 2014 gerou expectativas de continuidade do ciclo expansivo, pois envolveria investimentos previstos na construção de obras de infraestrutura, na duplicação da BR 101, na construção do novo estádio de futebol, Arena das Dunas e do novo aeroporto internacional de São Gonçalo, bem como na implantação de obras de mobilidade urbana. Durante esse período a cidade passou por um intenso processo de verticalização.

Outra cidade que experimentou um *boom* imobiliário no estado, que merece ser destacada por sua importância como grande centro urbano é Mossoró. Segundo Oliveira (2012, p. 82), ela “exerce influência direta em 39 municípios, todos localizados no estado do Rio Grande do Norte, os quais alcançam população de aproximadamente 638 mil pessoas”.



Para Nascimento e Costa (2010), essa capacidade de operar como polo de atração estaria relacionada à sua “localização geográfica privilegiada” - responsável no passado por sua transformação em “importante empório comercial nordestino” - e à dotação de “recursos naturais abundantes e variados”. A disponibilidade desses últimos em seu território teria permitido o desenvolvimento de atividades em torno da produção de petróleo e gás, da exploração do sal, cimento e porcelanato, além da fruticultura irrigada. Para esses autores, Mossoró seria beneficiada ainda pela presença de três instituições de ensino superior: Instituto Federal do Rio Grande do Norte (IFRN), a Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN) e a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA).

Nascimento e Costa (2010)<sup>6</sup> chamam atenção para o avanço do setor imobiliário na cidade na primeira década deste século, resultante do significativo aumento dos investimentos em obras de infraestrutura, bem como de empreendimentos habitacionais, na forma de condomínios destinados às classes médias e altas, e de conjuntos habitacionais voltados às classes de menor níveis de renda. Citando dados do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (SINDUSCON), secção Mossoró, disponíveis em 2011, os autores dão indicações, inclusive de um processo de verticalização, com a construção de apartamentos de luxo nos bairros mais abastados.

Pinheiro (2006) observa que a expansão imobiliária em Mossoró também incorporou bairros periféricos, promovendo um processo de expulsão da população mais pobre da cidade:

Os bairros centrais de Mossoró continuaram dentro do principal vetor de crescimento da cidade, e por isso continuaram sendo a região da cidade com melhores condições de acessibilidade e de infra-estrutura. Já os bairros residenciais destinados às camadas mais pobres, na medida em que vão se integrando ao novo vetor de crescimento, vão assistindo a uma gradativa especulação imobiliária que, aos poucos, expulsa o morador inicial para as áreas mais longínquas da cidade, deixando essa área livre para ocupação das camadas sociais mais abastadas. (PINHEIRO, 2006, p. 8).

---

<sup>6</sup> A expansão do capital imobiliário em Mossoró: reestruturação territorial, dinâmica econômica e desigualdade socioespacial.

O próximo capítulo abordará o ciclo imobiliário nas aludidas cidades a partir das dinâmicas da estrutura produtiva e do mercado de trabalho ao longo do período 2006-2015.

### **3 CICLO IMOBILIÁRIO E DINÂMICA DO MERCADO DE TRABALHO NAS CIDADES DE NATAL E MOSSORÓ (2006-2015)**

É possível entender que o padrão do mercado imobiliário, vem se modificando ao longo dos anos nas cidades de Natal e Mossoró, inclusive por um processo denominado de “aceleração urbana”, que foi instigado pelo turismo. Para a cidade de Natal, Clementino (2004) aborda o seguinte:

Na década de 80, a incorporação imobiliária se consolidou, fortalecendo o mercado imobiliário da cidade. Para isso, fatores como: a formação de demanda de maior poder aquisitivo; a capitalização do setor da construção civil; a disponibilidade de terrenos bem localizados; a facilidade para os financiamentos e a legislação favorável contribuíram de forma decisiva, para o fortalecimento desse mercado.

Já para o município de Mossoró, Oliveira (2012) destaca que:

[...]se fez presente a especulação imobiliária em trechos da cidade que se valorizavam, essencialmente, neste sentido de expansão urbana da cidade. Com estes novos indultos, Mossoró renova sua condição de centro regional, mantendo a característica de atrair pessoas de sua região de influência, que buscavam os serviços oferecidos pela cidade dando ênfase ao comércio, embora também a cidade tenha se mantido como centro de imigração.

De um modo geral, ao se falar no crescimento imobiliário, é importante destacar que o mesmo é decorrente de investimentos públicos e privados, de modo que é possível que esse crescimento gere transformações no espaço urbano das cidades. O forte crescimento imobiliário no Rio Grande do Norte no período recente, de acordo com Vidal (1998, p. 68), teve origem com o “fortalecimento da construção civil e a emergência do capital imobiliário em Natal”.

Este capítulo busca analisar a dimensão do mercado imobiliário no período de 2006-2015 nas cidades de Natal e Mossoró, partindo inicialmente da Região Nordeste do Brasil. Como forma de sintetizar e expor melhor os dados, tal recorte temporal foi recortado em subperíodos: o subperíodo 2006-2010, que é correspondente ao último ano do primeiro mandato e a todo o segundo governo Lula; o subperíodo 2010-2014, que é correspondente ao primeiro mandato de Dilma e, por fim, o ano de 2015.

### 3.1 CICLO IMOBILIÁRIO NO NORDESTE BRASILEIRO

Conforme já abordado, as atividades de turismo podem impulsionar o setor imobiliário, partindo do pressuposto de que, com a consolidação do turismo em uma determinada localidade, problemas relacionados à infraestrutura, rodovias, vias de acesso, além de construção de moradias, teóricamente deveriam ser sanados.

Assim sendo, localidades que apresentam litoral, como o caso do Nordeste, acabam por se tornar alvo de atividades de turismo, de construção de novas moradias, de novas infraestruturas. O processo de valorização do litoral nordestino, acabou por dar aquecimento ao mercado imobiliário, resultando na atração de investimentos estrangeiros para o litoral.

Para análise do setor imobiliário, no Nordeste, em Natal e Mossoró, foram selecionados seis grupos de atividades, contendo cada grupo uma ou mais classes. Os grupos estão divididos em: 1) Produção de máquinas, equipamentos e estruturas para a atividade construtiva (Fabricação de Estruturas de Madeira e de Artigos de Carpintaria para Construção, Fabricação de Tubos e Acessórios de Material Plástico para Uso na Construção, Fabricação de Produtos Cerâmicos Não-Refratários para Uso Estrutural na Construção, Fabricação de Máquinas e Equipamentos para Terraplenagem, Pavimentação e Construção, Exceto Tratores); 2) Aluguel de máquinas e equipamentos para a construção (Aluguel de Máquinas e Equipamentos para Construção sem Operador); 3) Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção (Representantes Comerciais e Agentes do Comércio de Madeira, Material de Construção e Ferragens, Comércio Atacadista de Máquinas, Equipamentos para Terraplenagem, Mineração e Construção, Comércio Atacadista Especializado de Materiais de Construção não Especificados Anteriormente e de Materiais de Construção em Geral, Comércio Varejista de Ferragens, Madeira e Materiais de Construção); 4) Serviços de infraestrutura urbana (Construção de Rodovias e Ferrovias e Construção de Redes de Abastecimento de água, Coleta de Esgoto e Construções Correlatas; 5) Atividade construtiva (Construção de Edifícios); e por fim 6) Serviços especializados para a construção (Serviços Especializados para Construção não Especificados Anteriormente).

Assim sendo, a análise feita é primeiramente do Nordeste, identificando quais tipos de estabelecimentos tem um maior quantitativo de empregados, salário médio

de acordo com grau de escolaridade, faixa etária, e entre outros aspectos; e logo em seguida, a análise é para o município de Natal e Mossoró.

Ao se analisar a tabela 1, surge o seguinte fato: a atividade que mais emprega no Nordeste, atividade construtiva- conforme será visto-, não é a que possui o maior número de estabelecimentos. Diante do quadro em análise, em todos os anos da série a predominância se dá no **Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção**, com um peso de mais de 50% de todo o setor construtivo.

**Tabela 1:** Setor da construção civil no Nordeste segundo os segmentos de atividade, quantidade de estabelecimentos (2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
<b>NORDESTE</b>	<b>24.493</b>	<b>100</b>	<b>35.048</b>	<b>100</b>	<b>45.075</b>	<b>100</b>	<b>43.853</b>	<b>100</b>
1)Produção de máquinas, equipamentos e estruturas para a atividade construtiva	1.379	5,6	1.689	4,8	2.019	4,5	1.933	4,4
2)Aluguel de máquinas e equipamentos para a construção	335	1,4	724	2,1	1.258	2,8	1.266	2,9
3)Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção	14.392	58,8	19.081	54,4	23.762	52,7	23.700	54,0
4)Serviços de infraestrutura urbana (infraestrutura econômica e SIUP)	500	2,0	865	2,5	1.011	2,2	942	2,1
5)Atividade construtiva	7.199	29,4	11.541	32,9	15.195	33,7	14.301	32,6
6)Serviços especializados para a construção	688	2,8	1.148	3,3	1.830	4,1	1.711	3,9

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

No primeiro momento, a atividade de **Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção**, aumenta em 4.689 empregados, no entanto a atividade em questão tem perda relativa, em decorrência também do aumento da atividade construtiva.

No período Dilma (2010-2014), o número de estabelecimentos cresceu para todas as atividades, porém ainda é inexpressiva a participação de algumas atividades, como por exemplo, a atividade de **Serviços de infraestrutura urbana** (infraestrutura econômica e SIUP), que tem participação relativa do total de 2,2% para o ano de 2014.

No último ano de análise (2015), com exceção da atividade de Aluguel de máquinas e equipamentos para a construção, todas as demais atividades tem o número de estabelecimentos em queda, que no total geram uma perda de 1.222 empregados ao menos no mercado de trabalho formal da construção.

Para esta pesquisa também foram coletados os dados de acordo com o tamanho de estabelecimentos. O critério para a definição do tamanho dos estabelecimentos foi o seguinte: até 19 empregados, micro empresa; de 20 a 99

empregados, pequena empresa; de 100 a 499 empregados, empresa de médio porte; e acima de 500 empregados, empresa de grande porte.

No que diz respeito à quantidade de estabelecimentos na região Nordeste, é nítido que em todos os períodos a predominância de estabelecimentos se dá na micro empresa, com número de estabelecimentos superior aos demais estabelecimentos.

**Tabela 2:** Estrutura do setor da construção civil no Nordeste segundo o tamanho dos estabelecimentos (2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
<b>NORDESTE</b>	<b>24.493</b>	<b>100</b>	<b>35.048</b>	<b>100</b>	<b>45.075</b>	<b>100</b>	<b>43.853</b>	<b>100</b>
Micro	21.816	89,07	30.282	86,40	39.609	87,87	39.005	88,94
Pequeno	2.310	9,43	3.870	11,04	4.626	10,26	4.155	9,47
Médio	343	1,40	831	2,37	750	1,66	627	1,43
Grande	24	0,10	65	0,19	90	0,20	66	0,15

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

De 2006 a 2010, com o aumento do número de empregos- que será visto- na região Nordeste, há também o aumento de estabelecimentos considerados micro, todavia há perda na parcela total do número de estabelecimentos, pois todos os demais estabelecimentos aumentam sua representatividade. A crise de 2008, já brevemente abordada no capítulo anterior, aparentemente não apresentou altos impactos no ciclo imobiliário, pois, no Brasil, e conseqüentemente no Nordeste foram adotadas medidas anticíclicas, para amenizar o efeito da crise que estava se espalhando por diversos locais. Além do destaque para a expansão do crédito para habitação, com o PMCMV, e o aumento de recursos para o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

No segundo período, além da predominância de micro empresas, as empresas de grande porte apresentam o maior número de estabelecimentos de toda sua série, com 90 empresas atuando em construção civil no Nordeste.

No último ano da série, como esperado - já que todos os dados analisados diminuiram pós copa de 2014 no Brasil - a quantidade de estabelecimentos é reduzida. De toda forma, o que se percebe é que a quantidade de micro estabelecimentos ativos tem atuação mais forte no Nordeste.

Na tabela 3 os dados apresentados são referentes aos vínculos que se encontram ativos na RAIS, ou seja, o número de empregados ativos no mercado

formal no setor da construção civil de acordo com o grupo selecionado.

**Tabela 3:** Setor da construção civil no Nordeste segundo os segmentos de atividade, quantidade de vínculos (2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
<b>NORDESTE</b>	<b>265.726</b>	<b>100</b>	<b>518.891</b>	<b>100</b>	<b>596.910</b>	<b>100</b>	<b>515.847</b>	<b>100</b>
1)Produção de máquinas, equipamentos e estruturas para a atividade construtiva	27.561	10,4	38.632	7,4	48.199	8,1	44.106	8,6
2)Aluguel de máquinas e equipamentos para a construção	2.913	1,1	7.997	1,5	12.972	2,2	11.215	2,2
3)Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção	70.195	26,4	106.452	20,5	136.425	22,9	132.914	25,8
4)Serviços de infraestrutura urbana (infraestrutura econômica e SIUP)	18.456	6,9	38.165	7,4	47.068	7,9	35.841	6,9
5)Atividade construtiva	136.474	51,4	304.326	58,6	323.160	54,1	267.878	51,9
6)Serviços especializados para a construção	10.127	3,8	23.319	4,5	29.086	4,9	23.893	4,6

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

É certo que em todo o período de análise, a atividade construtiva (atividade de construção de edifícios), é a que mais emprega no Nordeste no período de 2006 a 2015, com número de empregados muito superior aos demais grupos. No primeiro momento (2006-2010) a quantidade total de empregos gerados pelo setor tem crescimento de aproximadamente 95,27%, o equivalente a um aumento real de 253.165 de novos empregados no ramo. A atividade de número 3 da tabela (Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção), aumentou substancialmente no período. No entanto, seu valor relativo diminuiu do ano de 2006 para 2010, devido um maior crescimento da atividade construtiva.

Para o segundo momento (2010-2014) houve aumento também no número total de empregos, mas em relação ao ciclo anterior, este crescimento é de apenas 15,03%. Para os anos em análise, o ano de 2014- em que a Copa do Mundo teve como sede o Brasil- representa o ano de maior número de empregados. O autor BETARELLI JR et al. (2012 p.10) caracteriza que “os efeitos sobre o PIB do Nordeste, incluindo todos os 9 estados, são positivos e apontam para um crescimento agregado de 1,2% do PIB do Nordeste.”

Por fim, no último ano da série, adveio queda em todas as atividades do setor da construção, inclusive na atividade de maior peso relativo e absoluto, a atividade construtiva, conseqüentemente no número total de empregados há um retrocesso. O que se pode colocar é que, o fato da copa ter ocorrido em 2014, aumentando o número de obras de infraestrutura, e acesso nas cidades de quase todo o Brasil, fez com que a demanda por trabalhadores crescesse e, após seu término, o número de empregados voltasse a diminuir.

É importante observar que a atividade construtiva- que engloba a construção de edifícios- se consolida como atividade que mais emprega, o que leva a crer que no período de 2006-2015, com o maior número de construções de novos edifícios, sejam eles, habitacionais ou comerciais, houve a expansão do setor imobiliário no Nordeste. No Nordeste, contou-se com o apoio do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE), que estabeleceu um conjunto de investimentos públicos para o setor turístico do Nordeste, com foco em diminuir o déficit em infraestrutura básica.

**Tabela 4:** Pessoal empregado no setor da construção civil no Nordeste segundo o tamanho dos estabelecimentos (2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
<b>NORDESTE</b>	<b>265.726</b>	<b>100</b>	<b>518.891</b>	<b>100</b>	<b>596.910</b>	<b>100</b>	<b>515.847</b>	<b>100</b>
Micro	91.551	34,5	134.831	26,0	175.933	29,5	168.492	32,7
Pequeno	92.165	34,7	160.627	31,0	192.611	32,3	167.118	32,4
Médio	61.147	23,0	158.375	30,5	143.720	24,1	118.443	23,0
Grande	20.863	7,9	65.058	12,5	84.646	14,2	61.794	12,0

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

Partindo do critério já estabelecido, de acordo com o tamanho das empresas, no ano de 2006, a empresa que mais emprega no Nordeste é a micro e pequena empresa, com pouca diferença no peso relativo. Do ano de 2006 a 2010, um cenário um pouco diferente pode ser visto, as micro empresas perdem espaço no mercado, e empresas de médio porte despontam e tem participação de 30,5% no número total de empregos.

Em um segundo instante, apesar de ocorrer o aumento no número de empregos formais, voltam a ganhar espaço micro e pequenas empresas, com participação de 29,5% e 32,3%, respectivamente no ano de 2014. Para os anos em análise o ano de 2014 representa o ano de maior participação em número de empregados da grande empresa, fato que não pode ser visto no ano de 2015.

Por último, no ano de 2015 não se vê um cenário tão diferente do ano de 2014, com exceção do fato de ocorrer a redução do número de vínculos ativos no setor da construção civil. De modo que, no Nordeste o ciclo de expansão do mercado imobiliário, ao contrário do que muitos pensam não foi ocasionado pelo emprego gerado em grandes estabelecimentos, mas sim por micro e pequenos estabelecimentos que demandaram uma quantidade enorme de empregos.



De acordo com os dados da tabela 5, de um modo geral, os trabalhadores que o setor da construção civil mais emprega encontram-se na faixa etária de 25 a 49 anos, sendo a informação válida para todos os anos da série. Constata-se que no ano de 2006-2010 ocorre aumento de 52,53% de trabalhadores nessa faixa etária. Todavia, no que diz respeito ao salário médio, os trabalhadores que recebem melhor salário são os que estão como não classificados e os que possuem 50 ou mais anos, com salário médio acima de R\$ 800,00.

**Tabela 5:** Setor da construção no Nordeste -número de empregos e salário médio<sup>7</sup> segundo faixa etária (2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Empregos	Sal médio	Empregos	Sal médio	Empregos	Sal médio	Empregos	Sal médio
<b>NORDESTE</b>	<b>265.726</b>	<b>596</b>	<b>518.891</b>	<b>915</b>	<b>596.910</b>	<b>1.375</b>	<b>515.847</b>	<b>1.475</b>
10 a 24 anos	45.305	439	94.801	670	100.874	992	79.634	1.037
25 a 49 anos	190.748	599	363.109	920	419.116	1.401	365.082	1.500
50 ou mais anos	29.671	819	60.980	1.272	76.919	1.737	71.131	1.836
NÃO CLASSIFICADO	2	908	1	587	1	963	0	0

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

Para o segundo momento, caracterizado pelos quatros anos seguintes (2010-2014) da tabela 5, o salário médio total dos trabalhadores é de R\$ 915,00 em 2010 e R\$ 1.375,00 em 2014, onde mais uma vez o maior salário médio destina-se a trabalhadores acima de 50 anos e trabalhadores de 10 a 24 anos recebem os menores valores do mercado.

No último ano de 2015, apesar da diminuição de empregos no Nordeste, ocorre aumento de salário médio para todas as classes - exceção para “não classificado”, pois não há trabalhador. Mais uma vez fica claro que a faixa etária com menos vínculos ativos- 50 anos ou mais- é a de maior salário médio.

Em comparação ao Nordeste, o Rio Grande do Norte mostra-se com salário médio mais baixo em todos os anos de análise. Para o primeiro período analisado no RN, o maior número de empregados tem em média de 25 a 49 anos, o mesmo vale para os municípios em análise. No primeiro momento, Natal apresenta média de salário - para todas as faixas etárias - superior à média encontrada no RN e inferior à encontrada no Nordeste, enquanto que Mossoró possui salário médio inferior quando comparado ao RN.

<sup>7</sup> O salário médio foi calculado baseando-se no salário total dividido pelo número total de empregados por ano.

Na tabela 6, mostra-se uma relação significativa entre os níveis de renda e de escolaridade - na maioria dos anos - exibindo que quanto maior o nível de escolaridade, maior seria a renda.

**Tabela 6:** Setor da construção civil no Nordeste - número de empregos e salário médio segundo a escolaridade (2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Empregos	Sal. médio	Empregos	Sal. médio	Empregos	Sal. médio	Empregos	Sal. médio
<b>NORDESTE</b>	<b>265.726</b>	<b>596,5</b>	<b>518.891</b>	<b>915</b>	<b>596.910</b>	<b>1.375</b>	<b>515.847</b>	<b>1.475</b>
Até fundamental incompleto	129.926	496,0	223.926	751,8	189.181	1175,7	148.654	1236,2
Fund compl-méd incompleto	63.163	524,6	127.156	776,5	137.126	1170,5	115.204	1223,2
Médio compl-sup incompleto	64.641	652,0	151.948	951,2	249.322	1341,6	231.738	1440,6
Superior completo ou mais	7.996	2348,9	15.861	3993,0	21.281	4858,5	20.251	5051,7

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

No primeiro corte cronológico analisado (2006-2010), trabalhadores que têm escolaridade até o nível fundamental incompleto, são os que mais possuem empregos no Nordeste, com 129.726 e 223.926 trabalhadores, para os anos de 2006 e 2010, respectivamente. De acordo com os dados coletados, para o primeiro nível (até ensino fundamental incompleto), o salário médio é o menor em comparação aos demais níveis, com salários que variam de R\$ 496,00 a R\$ 751,80. Trabalhadores que possuem nível educacional maior que os demais, são os que apresentam maior salário médio da série.

No período de 2010-2014, há uma pequena inversão, pois a média salarial mais baixa, no ano de 2014, é observada no nível em que os trabalhadores possuem escolaridade do ensino fundamental até o médio incompleto, há uma pequena discrepância com o primeiro nível de escolaridade.

Para o ano de 2015, tem-se a mesma ocorrência, onde o segundo nível de escolaridade tem salário médio mais baixo - no valor de R\$1223,2 - que o primeiro - com salário médio de R\$1236,2. O salário para os trabalhadores que possuem maior nível educacional cresceu em média 3,97% em relação ao ano de 2014, com salário médio de R\$5051,7.

### 3.3 CICLO IMOBILIÁRIO E MERCADO DE TRABALHO NO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL E MOSSORÓ

Com o tempo foi nítido a alteração na paisagem de diversas localidades de Natal e Mossoró, com moradores que eram originários também de outras localidades do Brasil ou do exterior, e onde em alguns lugares, o passa a ser observado é alteração da paisagem natural para uma paisagem mais urbanizada com prédios verticalizados.

#### 3.3.1 Estrutura e dinâmica da indústria da construção no Rio Grande do Norte, Natal e Mossoró

Partindo para uma análise da realidade potiguar, no período Lula é visto um cenário parecido quando comparado com o Nordeste, haja vista que ocorre predominância de estabelecimentos na atividade de Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção.

**Tabela 7:** Setor da construção civil potiguar segundo os segmentos de atividade, quantidade de estabelecimentos(2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
<b>RIO GRANDE DO NORTE</b>	<b>2.309</b>	<b>100</b>	<b>3.158</b>	<b>100</b>	<b>3.927</b>	<b>100</b>	<b>3.767</b>	<b>100</b>
1)Produção de máquinas, equipamentos e estruturas para a atividade construtiva	185	8,0	229	7,3	238	6,1	221	5,9
2)Aluguel de máquinas e equipamentos para a construção	20	0,9	59	1,9	88	2,2	88	2,3
3)Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção	1.032	44,7	1.398	44,3	1.652	42,1	1.678	44,5
4)Serviços de infraestrutura urbana (infraestrutura econômica e SIUP)	21	0,9	41	1,3	72	1,8	74	2,0
5)Atividade construtiva	993	43,0	1.336	42,3	1.719	43,8	1.580	41,9
6)Serviços especializados para a construção	58	2,5	95	3,0	158	4,0	126	3,3
<b>NATAL</b>	<b>1.032</b>	<b>100</b>	<b>1.309</b>	<b>100</b>	<b>1.459</b>	<b>100</b>	<b>1.357</b>	<b>100</b>
1)Produção de máquinas, equipamentos e estruturas para a atividade construtiva	20	1,9	32	2,4	20	1,4	18	1,3
2)Aluguel de máquinas e equipamentos para a construção	10	1,0	23	1,8	26	1,8	29	2,1
3)Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção	419	40,6	466	35,6	466	31,9	460	33,9
4)Serviços de infraestrutura urbana (infraestrutura econômica e SIUP)	5	0,5	16	1,2	43	2,9	40	2,9
5)Atividade construtiva	561	54,4	748	57,1	862	59,1	775	57,1
6)Serviços especializados para a construção	17	1,6	24	1,8	42	2,9	35	2,6
<b>MOSSORÓ</b>	<b>292</b>	<b>100</b>	<b>413</b>	<b>100</b>	<b>555</b>	<b>100</b>	<b>540</b>	<b>100</b>
1)Produção de máquinas, equipamentos e estruturas para a atividade construtiva	12	4,1	8	1,9	16	2,9	16	3,0
2)Aluguel de máquinas e equipamentos para a construção	2	0,7	12	2,9	17	3,1	18	3,3
3)Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção	136	46,6	184	44,6	208	37,5	215	39,8
4)Serviços de infraestrutura urbana (infraestrutura econômica e SIUP)	4	1,4	6	1,5	8	1,4	15	2,8
5)Atividade construtiva	133	45,5	188	45,5	271	48,8	251	46,5
6)Serviços especializados para a construção	5	1,7	15	3,6	35	6,3	25	4,6

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

Para o segundo período, a atividade construtiva surge com maior peso relativo na região de Natal, enquanto que em Mossoró, apesar da alta representatividade, a atividade construtiva em números reais de estabelecimentos ainda seja pequena. Para Mossoró o número de estabelecimentos é semelhante

entre a Atividade construtiva e a atividade de Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção. Como a atividade construtiva-construção de edifícios- tem destaque no Nordeste e nos municípios de Natal e Mossoró, o que se tem é que em Mossoró, na parte central, há intensa verticalização para uso residenciais, e a medida que se chega na região oeste estão loteamentos e condomínios fechados, que acabam por gerar valorização dos edifícios e casas da localização.

No ano de 2015, da mesma forma que ocorreu no Nordeste, há uma redução na quantidade estabelecimentos quando comparado com o ano de 2014. No entanto, ocorre que a atividade construtiva para a região de Natal e Mossoró tem uma maior participação relativa, enquanto no estado do RN a maior participação fica por conta da atividade 3, que leva a concluir que Natal e Mossoró não tiveram grande participação no volume de estabelecimentos para o Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção, já que o RN apresentou no ano de 2015 um número de 1.678 estabelecimentos ativos, ao passo que Natal e Mossoró juntos somam 675 estabelecimentos.

O destaque a ser feito é que em uma simples comparação da quantidade total de firmas, a discrepância entre Mossoró e Natal é ampla em todos os anos analisados. Com o número de estabelecimentos na região natalense maior do que duas vezes à quantidade de Mossoró. Por fim, é evidente que a participação potiguar no setor da construção, é ainda ínfima quando comparada com o número de estabelecimentos existentes na Região do Nordeste.

Para o RN, o cenário a ser visto de acordo com os dados segue uma trajetória parecida com o Nordeste, onde em todos os anos há predominantemente maior número de empresas micro.

**Tabela 8:** Estrutura no setor da construção civil potiguar segundo o tamanho dos estabelecimentos (2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
<b>RIO GRANDE DO NORTE</b>	<b>2.309</b>	<b>100</b>	<b>3.158</b>	<b>100</b>	<b>3.927</b>	<b>100</b>	<b>3.767</b>	<b>100</b>
Micro	1.968	85,2	2.679	84,8	3.439	87,6	3.354	89,0
Pequeno	312	13,5	416	13,2	442	11,3	369	9,8
Médio	29	1,3	61	1,9	41	1,0	42	1,1
Grande	-	0,0	2	0,1	5	0,1	2	0,1
<b>NATAL</b>	<b>1.032</b>	<b>100</b>	<b>1.309</b>	<b>100</b>	<b>1.459</b>	<b>100</b>	<b>1.357</b>	<b>100</b>
Micro	865	83,8	1.076	82,2	1.235	84,6	1.167	86,0
Pequeno	147	14,2	190	14,5	195	13,4	165	12,2
Médio	20	1,9	42	3,2	27	1,9	25	1,8
Grande	-	0,0	1	0,1	2	0,1	-	0,0
<b>MOSSORÓ</b>	<b>292</b>	<b>100</b>	<b>413</b>	<b>100</b>	<b>555</b>	<b>100</b>	<b>540</b>	<b>100</b>
Micro	254	87,0	348	84,3	487	87,7	490	90,7
Pequeno	36	12,3	61	14,8	63	11,4	43	8,0
Médio	2	0,7	4	1,0	4	0,7	7	1,3
Grande	-	0,0	-	0,0	1	0,2	-	0,0

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

No primeiro ano de análise, ano de 2006, são 2.309 estabelecimentos existentes no estado do RN, dos quais Natal e Mossoró representam um total de 57,34%. O fato é que, os estabelecimentos que tem notabilidade são os micros estabelecimentos. No ano de 2010 surgem dois estabelecimentos de porte grande no RN, dos quais um situa-se na capital.

No segundo período de análise, que compreende o ano de 2010-2014 a quantidade de estabelecimentos cresce nos municípios de Mossoró e Natal, e por consequência, no RN. O que se percebe é que, com o aumento do número de estabelecimentos no ano de 2014, há a redução da participação de pequenas empresas em prol do aumento da quantidade de micro empresas. Para o mesmo ano, a região de Mossoró passa a ter uma empresa de porte grande, e Natal dois estabelecimentos, do total de cinco do RN.

No ano de 2015 com a queda de estabelecimentos, a região de Mossoró e Natal perdem estabelecimentos de grande porte, que eram vistos no anos anteriores, e a região do RN mostra-se apenas com dois estabelecimentos grandes.

### 3.3.2 A dinâmica do mercado de trabalho no contexto do ciclo imobiliário no Rio Grande do Norte, Natal e Mossoró

Quando analisada a construção civil potiguar, ocorre uma sequência de dados da série bastante parecida entre o Nordeste e o RN, onde é a indústria construtiva

quem mais emprega- o mesmo vale para Natal e Mossoró. No primeiro momento a discrepância entre Mossoró e Natal na quantidade total de empregos é ampla, uma vez que Natal tem participação de 49,83% do total de empregados do RN e Mossoró apenas 12,93% de participação, conforme tabela 9.

**Tabela 9:** Setor da construção civil potiguar segundo os segmentos de atividade, quantidade de vínculos (2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
<b>RIO GRANDE DO NORTE</b>	<b>26.531</b>	<b>100</b>	<b>41.918</b>	<b>128</b>	<b>45.511</b>	<b>100</b>	<b>38.717</b>	<b>100</b>
1)Produção de máquinas, equipamentos e estruturas para a atividade construtiva	3.326	12,5	4.409	10,5	4.582	10,1	3.965	10,2
2)Aluguel de máquinas e equipamentos para a construção	129	0,5	532	1,7	1.294	2,8	892	2,3
3)Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção	5.568	21,0	8.128	25,5	9.602	21,1	9.205	23,8
4)Serviços de infraestrutura urbana (infraestrutura econômica e SIUP)	580	2,2	1.279	4,0	2.261	5,0	1.267	3,3
5)Atividade construtiva	16.323	61,5	26.613	83,4	26.911	59,1	22.441	58,0
6)Serviços especializados para a construção	605	2,3	957	3,0	861	1,9	947	2,4
<b>NATAL</b>	<b>13.221</b>	<b>100</b>	<b>21.683</b>	<b>125</b>	<b>20.391</b>	<b>100</b>	<b>16.644</b>	<b>100</b>
1)Produção de máquinas, equipamentos e estruturas para a atividade construtiva	165	1,2	324	1,9	159	0,8	153	0,9
2)Aluguel de máquinas e equipamentos para a construção	64	0,5	223	1,3	364	1,8	418	2,5
3)Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção	2.752	20,8	3.546	20,5	3.577	17,5	3.301	19,8
4)Serviços de infraestrutura urbana (infraestrutura econômica e SIUP)	87	0,7	537	3,1	1.743	8,5	949	5,7
5)Atividade construtiva	9.954	75,3	16.665	96,3	14.314	70,2	11.472	68,9
6)Serviços especializados para a construção	199	1,5	388	2,2	234	1,1	351	2,1
<b>MOSSORÓ</b>	<b>3.430</b>	<b>100</b>	<b>4.951</b>	<b>143</b>	<b>6.308</b>	<b>100</b>	<b>5.381</b>	<b>100</b>
1)Produção de máquinas, equipamentos e estruturas para a atividade construtiva	146	4,3	61	1,8	122	1,9	116	2,2
2)Aluguel de máquinas e equipamentos para a construção	22	0,6	127	3,7	541	8,6	182	3,4
3)Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção	946	27,6	1.405	40,5	1.397	22,1	1.323	24,6
4)Serviços de infraestrutura urbana (infraestrutura econômica e SIUP)	261	7,6	320	9,2	170	2,7	220	4,1
5)Atividade construtiva	2.028	59,1	2.871	82,7	3.934	62,4	3.366	62,6
6)Serviços especializados para a construção	27	0,8	167	4,8	144	2,3	174	3,2

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

No período de 2010-2014, o que mais chama a atenção é o fato de existir grande quantidade de empregos nos estabelecimentos do RN na atividade de **Produção de máquinas, equipamentos e estruturas para a atividade construtiva**, enquanto que em Natal e Mossoró o número de empregos formais é baixíssimo.

No ano de 2015, todas as atividades, com exceção de Serviços especializados para construção, tem o número de empregados reduzido, quando comparado ao ano anterior. De modo geral, vale destacar que o município de Natal emprega quase três vezes em relação ao município de Mossoró, na quantidade total de empregos.

**Tabela 10:** Pessoal empregado no setor da construção civil potiguar segundo o tamanho dos estabelecimentos (2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
<b>RIO GRANDE DO NORTE</b>	<b>26.531</b>	<b>100</b>	<b>41.918</b>	<b>100</b>	<b>45.511</b>	<b>100</b>	<b>38.717</b>	<b>100</b>
Micro	9.122	34,4	12.739	30,4	15.489	34,0	14.734	38,1
Pequeno	12.310	46,4	16.704	39,8	17.558	38,6	14.403	37,2
Médio	5.099	19,2	10.748	25,6	7.854	17,3	7.633	19,7
Grande	-	0,0	1.727	4,1	4.610	10,1	1.947	5,0
<b>NATAL</b>	<b>13.221</b>	<b>100</b>	<b>21.683</b>	<b>100</b>	<b>20.391</b>	<b>100</b>	<b>16.644</b>	<b>100</b>
Micro	4.195	31,7	5.446	25,1	5.863	28,8	5.382	32,3
Pequeno	5.840	44,2	8.281	38,2	8.270	40,6	7.106	42,7
Médio	3.186	24,1	6.852	31,6	5.063	24,8	4.156	25,0
Grande	-	0,0	1.104	5,1	1.195	5,9	-	0,0
<b>MOSSORÓ</b>	<b>3.430</b>	<b>100</b>	<b>4.951</b>	<b>100</b>	<b>6.308</b>	<b>100</b>	<b>5.381</b>	<b>100</b>
Micro	1.331	38,8	1.890	38,2	2.253	35,7	2.292	42,6
Pequeno	1.484	43,3	2.386	48,2	2.510	39,8	1.655	30,8
Médio	615	17,9	675	13,6	734	11,6	1.434	26,6
Grande	-	0,0	-	0,0	811	12,9	-	0,0

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

Ainda analisando a quantidade de empregados que o setor de construção civil emprega anualmente, conforme critério de tamanho de estabelecimento, no RN em quase todos os anos, com exceção do último ano da série, a predominância de empregados é na pequena empresa.

No momento de 2006-2014, no RN, a quantidade de empregados aumenta na micro e pequena empresa, no entanto perdem na parcela relativa do número total de empregados, pois há um aumento de 5.649 empregos em estabelecimentos de médio porte. O mesmo ocorre para a capital do RN, que com o aumento de 3.666 empregos em estabelecimentos de médio porte, faz com que firmas de micro e pequeno porte percam participação relativa do número total de empregados. Mossoró, por sua vez, tem um comportamento diferente, pois há o aumento de trabalhadores em empresas de pequeno porte. Observa-se ainda que, no ano de 2006 o RN não apresentou número de empregados para empresas de grande porte, e, conforme será visto, não existiam estabelecimentos de grande porte no estado.

De acordo com os dados, no segundo período, o RN ainda continua com concentração de mão de obra em micro e pequenas empresas. As grandes empresas, pela primeira vez na série, têm uma parcela de participação acima de 10% do número de empregados e uma análise parecida pode ser feita para Natal, uma vez que ainda há predominância de trabalhadores em micro e pequenas empresas. Em Mossoró, no ano de 2010, ainda não existe mão de obra contratada para grandes empresas, já que na região, conforme será visto, ainda não existia

estabelecimento de grande porte, mas o fato é que no ano de 2014 empresas de grande porte tem parcela de 12,9%, empregando 811 trabalhadores na região.

No ano de 2015, conforme já dito há uma queda no número de trabalhadores em todas as localidades, predominando no RN e em Mossoró vínculos ativos em empresas micro, enquanto que em Natal a mão de obra se concentra em empresas pequenas.

Nos municípios de Natal e Mossoró, e por consequência no RN, acontece um ciclo imobiliário parecido com o do Nordeste, no que se diz respeito à expansão não estar atrelada aos grandes estabelecimentos, no entanto, diferente do Nordeste, em Natal e Mossoró, o que se tem é que a maior geração de empregos é ocasionada em sua maior parte, por micro estabelecimentos, com pouca atuação de pequenas firmas.

**Tabela 11:** Setor da construção potiguar - número de empregos e salário médio segundo faixa etária (2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Empregos	Sal. médio	Empregos	Sal. médio	Empregos	Sal. médio	Empregos	Sal. médio
<b>RIO GRANDE DO NORTE</b>	<b>26.531</b>	<b>530</b>	<b>41.918</b>	<b>842</b>	<b>45.511</b>	<b>1.233</b>	<b>38.717</b>	<b>1.365</b>
10 a 24 anos	5.165	421	8.131	672	7.406	956	5.590	1.013
25 a 49 anos	18.734	541	29.227	858	32.252	1.252	27.589	1.381
50 ou mais anos	2.632	667	4.560	1.045	5.853	1.479	5.538	1.641
NÃO CLASSIFICADO	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NATAL</b>	<b>13.221</b>	<b>549</b>	<b>21.683</b>	<b>894</b>	<b>20.536</b>	<b>1.361</b>	<b>16.644</b>	<b>1.487</b>
10 a 24 anos	2.296	421	3.874	688	6.932	1.006	2.379	1.033
25 a 49 anos	9.447	555	15.240	907	13.314	1.380	11.514	1.487
50 ou mais anos	1.478	710	2.569	1.126	290	1.681	2.751	1.880
NÃO CLASSIFICADO	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>MOSSORÓ</b>	<b>3.430</b>	<b>518</b>	<b>4.951</b>	<b>763</b>	<b>6.308</b>	<b>1.275</b>	<b>5.381</b>	<b>1.487</b>
10 a 24 anos	820	425	1.130	645	1.048	981	762	1.051
25 a 49 anos	2.291	545	3.284	799	4.523	1.329	3.941	1.561
50 ou mais anos	319	566	537	790	737	1.364	678	1.546
NÃO CLASSIFICADO	-	-	-	-	-	-	-	-

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

No período de 2010-2014 ainda é persistente que o maior número de empregados esteja concentrado para trabalhadores de 25 a 49 anos, enquanto que trabalhadores que mais ganham têm idade acima de 50 anos. A realidade descrita é vista no RN, em Natal e Mossoró.

No último ano de análise apesar do aumento no número de empregados e aumento salarial, um dado interessante pode ser observado: Mossoró, para faixas etárias entre 10 e 49 anos, apresenta valores de salário médio acima do RN, Natal e inclusive com média acima do salário do Nordeste.



No Rio Grande do Norte, no período de 2006-2010, o maior número de trabalhadores está concentrado no primeiro nível de escolaridade. O mesmo aplica-se para Natal e Mossoró. No tocante ao salário médio, observa-se que a tendência apresentada no RN com salários médios mais altos para maiores níveis de escolaridade, é consequência do que ocorre no município de Natal e Mossoró também.

**Tabela 12:** Setor da construção potiguar-número de empregos e salário médio segundo a escolaridade (2006-2015)

GRs/UFs	2006		2010		2014		2015	
	Empregos	Sal. médio	Empregos	Sal. médio	Empregos	Sal. médio	Empregos	Sal. médio
<b>RIO GRANDE DO NORTE</b>	<b>26.531</b>	<b>530</b>	<b>41.918</b>	<b>842</b>	<b>45.511</b>	<b>1.233</b>	<b>38.717</b>	<b>1.365</b>
Masculino	24.239	524	38.231	835	39.028	1.244	33.201	1.373
Feminino	2.292	588	3.687	919	6.483	1.170	5.516	1.315
<b>NATAL</b>	<b>13.221</b>	<b>549</b>	<b>21.683</b>	<b>894</b>	<b>20.391</b>	<b>1.361</b>	<b>16.644</b>	<b>1.487</b>
Masculino	11.996	537	19.828	872	18.217	1.335	14.718	1.459
Feminino	1.225	671	1.855	1.126	2.174	1.586	1.926	1.701
<b>MOSSORÓ</b>	<b>3.430</b>	<b>518</b>	<b>4.951</b>	<b>763</b>	<b>6.308</b>	<b>1.275</b>	<b>5.381</b>	<b>1.487</b>
Masculino	3.151	523	4.486	767	5.502	1.300	4.489	1.524
Feminino	279	462	465	721	806	1.106	892	1.303

Fonte dos Dados: Ministério do Trabalho e do Emprego - MTE/Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, 2006- 2015.

Do ano de 2010 a 2014, a média de salário de Natal e Mossoró é mais alta que a do RN, no entanto ainda é mais baixa que a média do Nordeste. Um ponto de destaque, é que a cidade de Natal no ano de 2014 registrou média de salário para o primeiro nível, ou seja, trabalhadores até o fundamental incompleto, maior que o segundo nível de escolaridade - trabalhadores do fundamental até médio completo. O mesmo ocorre na região do Nordeste.

Por fim, no último ano de análise o maior salário médio é por conta dos trabalhadores com nível superior completo da região de Natal - média de R\$ 5207,6 - que por sinal apresenta uma média por trabalhador maior que a região do Nordeste - com média por trabalhador de R\$ 5051,7. Assim sendo, no tocante ao valor de salário médio, o trabalhador que tem um alto nível educacional de Natal ganharia mais que o mesmo trabalhador em Mossoró.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Perante o setor de construção, o grande destaque que pode ser feito é que o setor se apresenta demandando números cada vez maiores de mão de obra no período de estudo, representando uma excelente fonte de crescimento da economia. Para o setor em análise, o crédito é um importante aliado para a produção de novos imóveis, acesso à moradia, além do mais, a escassez do mesmo pode surgir como um gargalo ou não para o crescimento de todo o segmento da construção. Vale ressaltar a importância do volume de crédito, na aquisição de um imóvel, por exemplo, pois quanto menor a renda, maior dependência do crédito.

Diante da hipótese inicial do trabalho, que se norteia na expansão do setor imobiliário no período de 2006 a 2015 no Nordeste e nos municípios de Mossoró e Natal, a tabulação de dados tornou-se extremamente necessária para tal análise. Para a investigação acerca do setor de construção foram selecionados seis grupos de atividades- que continham uma ou mais classes específicas. Conforme exposto no trabalho, a expansão de estabelecimentos e o aumento do número de trabalhadores na região Nordeste e nos municípios de Natal e Mossoró, levaram ao crescimento do setor da construção civil no período de 2006 a 2015, fato que está intrinsecamente associado ao crescimento imobiliário. Então, é possível afirmar que o setor imobiliário passou por um processo de expansão período de 2006-2015 nas cidades de Natal e Mossoró.

Tratando-se das atividades trabalhadas no decorrer da pesquisa, a atividade construtiva- que engloba a construção de edifícios- é a atividade do setor da construção que mais emprega. Não sendo diferente nos municípios de Mossoró e Natal, em que mais de 50% dos empregos é gerado pela atividade construtiva, o mesmo ocorre no RN. O aumento na atividade construtiva está relacionado também ao fato de que, o setor de construção, de uma forma geral, aumentou sua demanda por novos empregados. Do ano de 2006 a 2015, só no setor da construção foram gerados mais de 250 mil empregos para a região Nordeste, dos quais o RN ainda tem pouca representatividade, com apenas 12 mil novos empregos.

Quando tratado da quantidade de estabelecimentos, de acordo com as atividades do setor em análise, a percepção que se tem é que no Nordeste a atividade que mais emprega, não é a que possui o maior número de

estabelecimentos em funcionamento no Brasil, pois o Comércio atacadista e varejista de máquinas, equipamentos e materiais de construção é a atividade que possui o maior número de estabelecimentos no período de estudo. Diferentemente dos municípios de Natal e Mossoró, onde na maioria dos casos a atividade construtiva é a que mais emprega e que possui maior número de estabelecimentos.

No geral o que se tem no setor da construção civil, desde o Nordeste até as cidades de Mossoró e Natal, é uma predominância de micro estabelecimentos, com mão de obra que se divide no mercado das micro e pequenas empresas. É interessante o fato de que em poucos períodos foi vista a atuação de grandes empresas nos municípios de Mossoró e Natal.

O que ainda pode-se ver é que o setor é constituído por trabalhadores jovens, entre 25 e 49 anos, em qualquer localidade da pesquisa, todavia os salários mais altos são destinados a pessoas com maior idade e com maior grau de escolaridade.

No tocante as disparidades entre a região de Mossoró e Natal, quando observada à quantidade de estabelecimentos em funcionamento e a quantidade de vínculos ativos, Natal tem mais representatividade que o município de Mossoró. E apesar dos salários mais altos serem destinados aos empregados do município de Natal, nos últimos anos da série Mossoró surge com salários médios altos, chegando ao ano de 2015 a equiparar-se com o salário médio de Natal e superar o do RN e do Nordeste.

Portanto, diante de aspectos que foram tratados a respeito do setor da construção civil, desde o ano de 2006 até 2015, o que se tem é o surgimento de novos estabelecimentos e uma demanda cada vez mais recorrente por mão de obra, o que leva a acreditar que o setor da construção civil se manteve em expansão, mesmo após a crise de 2008, até o fim do ano de 2015 em Natal e Mossoró.

## REFERÊNCIAS

BERTASSO, B. F; **Edificações**: impasses da modernização no ciclo de crescimento dos anos 2000. Campinas, SP, 2012.

CARVALHO, F. J. C; **A instabilidade do capitalismo e a teoria dos ciclos**, 1988.

CLEMENTINO, L. H. M. **Os novos empreendimentos imobiliários em Ponta Negra**. (Monografia). UFRN. Natal/RN, 2004.

COSTA A. C. A. **“Mercado de Crédito: uma Análise Econométrica dos Volumes de crédito Total e Habitacional no Brasil”**. BACEN. TD nº87, 2004.

COSTA, L. P; MORAIS, I. R. D. **Espaço, iniquidade e transporte público: avaliação da acessibilidade urbana na cidade de natal/rn por meio de indicadores de sustentabilidade**. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2014.

COSTA, A. A. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal-RN** Tese de Doutorado. Programa de Pós-graduação em Geografia. UFRJ. 2000.

COUTINHO, L; NASCIMENTO, M. **Crédito habitacional acelera o investimento residencial no País**. BNDES: Visão do Desenvolvimento, n. 18, nov. 2006.

Departamento da indústria da construção da federação das indústrias do estado de São Paulo – DECONCIC/FIESP. **Proposta de política industrial para a construção civil – edificações**. Caderno 1, outubro. 2008.

FABRICIO, M. M. **Projeto simultâneo na construção de edifícios**. Dissertação (Mestrado) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

FGV & ABRAMAT. **Perfil da cadeia produtiva da construção e da indústria de materiais**. Rio de Janeiro: Abramamat/FGV Projetos, 2009. Disponível em: Acesso em: 8 de fevereiro de 2010.

FILGUEIRAS, L. **A crise do mercado imobiliário dos EUA e suas implicações para a economia brasileira**. Revista Conjuntura & Planejamento Econômico, Salvador, n. 156. 2007.

GONDIM, G. C. M; **Análise de Ciclos Imobiliários e de Estratégias de Investimentos**. Rio de Janeiro: UFRJ/ Escola Politécnica, 2013.p. 4.

JUNIOR, A. A. B; MAGALHÃES, A. S; DOMINGUES, E. P. **Nordeste e a copa do mundo 2014**: impactos econômicos de megaeventos esportivos. Pag 10. 2012.

NASCIMENTO, E. A; COSTA, A. A; **A expansão do capital imobiliário em Mossoró**: reestruturação territorial, dinâmica econômica e desigualdade socioespacial. 2010.

OLIVEIRA, J. P. **Reflexões à respeito da evolução histórica da centralidade regional de Mossoró-RN e suas influências no espaço da cidade**. GEOTemas, Pau dos Ferros, Rio Grande do Norte, Brasil, v 2, n. 1, p. 73-86, jan/jun., 2012.

OLIVEIRA, V. F. **O papel da Indústria da Construção Civil na organização do espaço e do desenvolvimento regional**. Congresso Internacional de Cooperação Universidade-Indústria. Taubaté (SP), 2012.

PINHEIRO, K. L. C. B. **O processo de urbanização da cidade de Mossoró**: dos processos históricos à estrutura urbana atual. 219f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006.

SEBRAE- **Capacitação na Construção Civil é principal reivindicação Diagnóstico realizado pelo Sebrae e parceiros traça um perfil da indústria no Rio Grande do Norte**. Disponível em:  
<http://www.rn.agenciasebrae.com.br/sites/asn/uf/RN/capacitacao-na-construcao-civil-e-principal-reivindicacao,ae723f316eb06410VgnVCM1000003b74010aRCRD>.  
Acesso em 17. Set. 2017.

TIGRE *et al*. **Setor de construção civil: segmento de edificações** — Brasília, SENAI/DN, 2005.

VERGNA, J. R. G. **Formação e gerência de redes de empresas de construção civil**: sistematização de um modelo de atores e recursos para obras de edificações. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2007.

VIDAL, M. S. C. **A ponte da exclusão**: os dois lados da cidade de Natal. Natal, RN: Cooperativa Cultural da UFRN, 1998.