

GESTÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL E SEUS IMPACTOS NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES NA PERSPECTIVA DO DESENVOLVIMENTO SOCIOESPACIAL EM UIRAÚNA-PB

Wesley Siqueira Carvalho de Azevedo

Universidade Federal Rural do Semi-Árido - UFERSA
wesleyazevedo151992@gmail.com

Antonio Carlos Leite Barbosa

Universidade Federal Rural do Semi-Árido - UFERSA
antonio.leite@ufersa.edu.br

GT 04: DESENVOLVIMENTO, PLANEJAMENTO E POLÍTICAS NO SEMIÁRIDO

Resumo:

Este trabalho visa demonstrar a importância da gestão empreendedora na construção civil para elaboração da Planta Genérica de Valores (PGV) para os órgãos públicos e contribuintes de tributos imobiliários, demonstrando que a aplicação, com uma constante atualização da PGV proporcionando mais eficiência e integridade na arrecadação de tributos municipais. O estudo fundamenta a base de cobrança de impostos de uma cidade e que, sem dúvida nenhuma, o cadastro fiscal, onde residem às informações dos imóveis, é de grande importância para a administração municipal, destacando os principais momentos na história do município de Uiraúna – PB, e como a PGV vai contribuir para o recadastramento dos valores venais de mercado. Para a fundamentação teórica deste trabalho houve a leitura de vasta bibliografia de livros, revistas e artigos sobre o assunto, bem como de pesquisas efetuadas em sites específicos. Através deste estudo, pode-se ter uma noção de como os novos imóveis, principalmente nas áreas de expansão, influenciam no quesito social, cultural e arquitetônico da cidade, pois sem um código de postura municipal para padronizar uma série de fatores para uma construção, o crescimento municipal teria uma grande baixa e de maneira desordenada, por isso é importante ter uma gestão empreendedora para o planejamento das áreas de expansão, pois tendo em mãos uma PGV atualizada, torna-se capaz de elaborar um Plano Diretor Municipal Participativo.

Palavras-chave: Gestão empreendedora; Valores venais de mercado; Áreas de expansão.

01. Introdução

Ser um empreendedor, atualmente, é um requisito essencial para mundo dos negócios, no qual, domina várias características relacionadas à criatividade e inovação. Porém, ter uma atitude empreendedora é outra história, requer muito estudo e planejamento envolvido, principalmente, quando aplicado ao setor da construção civil, especificamente no mercado imobiliário, que quando

tem uma economia fortalecida e consistente, asseguram a aquisição de imóveis. Por ser um dos fatores importantes para o sucesso pessoal e profissional, uma questão tem que ser apresentada neste assunto, que seria a verdadeira importância do empreendedor na sociedade brasileira, juntamente com suas responsabilidades social e econômica.

O mercado de trabalho no Brasil vem passando por diversas transformações, a construção civil é um setor que contribui para o desenvolvimento do país, pois contribui na melhoria de renda para a população mais pobre, além de ser um dos setores que mais fornece empregos no Brasil. Vale ressaltar que o setor se submete a prática de vários fatores negativos como técnicas construtivas artesanais e mão-de-obra desqualificada. É considerável observar que a uma alta mão-de-obra, dos indivíduos com pouco grau de instrução escolar, são trabalhadores que trabalham na construção de casas, rodovias, edifícios, e etc. Estes são fatores que prejudicam e atrasam o desenvolvimento de empresas que continuam no mercado de trabalho. No entanto esta situação vem mudando com o passar dos anos, pois estão criando ações voltadas para o setor, como por exemplo, capacitação dos colaboradores, através de cursos e palestras. Nota-se, que é através deste setor que o Brasil está se transformando e se renovando, cada vez disponibilizando mais empregos e levando ao desenvolvimento, com isso os trabalhadores deste ramo estão conseguindo uma melhor distribuição da renda.

Consequentemente, as empresas que não tem gestores com características empreendedoras, têm grandes chances de chegar à falência, pois nas atividades cotidianas surgem desafios novos, obstáculos que necessitam de uma visão empreendedora para serem superados. Muitos empresários de sucesso, afirmam que cresceram a partir de determinada crise em seus respectivos mercados, fato que ocorre com a maioria, isso prova que os mesmos têm o empreendedorismo como principal aliado, pois no momento de crise eles foram mais inteligentes e analistas que seus concorrentes, e através de estratégias conseguiram ultrapassar a concorrência. A motivação para a análise da gestão empreendedora na construção civil iniciou-se porque é um tema pouco discutido nas universidades, e pelo mercado imobiliário ser consistente em relação à oferta, no qual, cabe aos gestores procurar sempre se atualizar no que o mercado procura e formular uma ideia, assim montar o seu plano de negócios. Neste contexto, o objetivo deste artigo é apresentar apontamentos sobre a gestão empreendedora na construção civil tem surtido seus reflexos na PGV, na perspectiva do desenvolvimento socioespacial no município de Uiraúna – PB. De modo complementar, as questões da gestão na construção civil, perpassam pelo entendimento de como a cidade tem se tornado a estrutura orgânica desenvolvida em algumas áreas centrais e periféricas em outras.

02. A gestão da construção civil e o crescimento da pequena cidade

A construção civil é um dos setores mais dinâmicos do país e o trabalho na área exige treinamento e qualificação para suprir as necessidades do mercado. O termo engloba a composição de obras como casas, edifícios, pontes, barragens, estradas e outras infraestruturas, onde participam engenheiros, arquitetos e técnicos. É importante porque é a área que mais tem capacidade de elevar a taxa de emprego, seja em curto ou médio prazo, pois existe uma ampla mão de obra, no qual diminui bastante as taxas de desemprego nos momentos em que a economia não anda bem, ou seja, é um campo estratégico para a economia, mas apresenta sérias deficiências quanto aos seus processos de gestão, portanto, necessitando cada vez mais de meios que auxiliem os profissionais da área.

Segundo Nagalli (2014), a grande maioria dos processos construtivos é realizada, no Brasil, de forma manual, onde a execução é feita no canteiro de obras com nenhum tipo de planejamento sobre os resíduos gerados. Dessa maneira, a gestão e o gerenciamento devem fazer parte das atividades ocupacionais cotidianas da obra. É interessante, aliás, notar que sem o devido planejamento prévio, em algum momento, pode ocorrer algum acidente de trabalho, mas há um fator que sobrepõe à forma que o gestor instrui seus funcionários, que seria a melhor maneira que eles acham que está correto, ou seja, o que para eles está adequado as circunstâncias, para o engenheiro ou profissional responsável, está completamente diferente.

A definição da construção civil agrega um grande comprometimento, pois são todas as etapas de um projeto de arquitetura ou engenharia onde ocorre a sua execução, ou seja, a construção é a realização daquilo que foi projetado, que constitui desde a parte da fundação ao acabamento. Em suma, “ela conta com grande diversidade de agentes intervenientes e de produtos parciais criados ao longo do processo de produção, produtos esses que incorporam diferentes padrões da qualidade e que irão afetar a qualidade do produto final” (YAZIGI, 1998, p.61).

Ninguém nasce sendo um empreendedor, mas pode tornar-se, através de características pessoais positivas que são adquiridas ou lapidadas com o passar do tempo, seja pela vivência ou por observação daquilo que acontece no mundo afora. Compreendendo isso, verifica-se que são vários os agentes intervenientes no processo construtivo, como por exemplo, os usuários, os responsáveis pelo planejamento e etapas de projeto do empreendimento, os fabricantes de materiais de construção, os agentes envolvidos na etapa de execução da obra e os responsáveis pela operação e manutenção das edificações.

2.0 A planta genérica de valores – PGV

Uma das maiores dificuldades para a aprovação da planta genérica de valores é a dificuldade das prefeituras negociarem com as câmaras municipais, para a homologação em forma de lei. A (PGV) é planejada através de cálculos e dados obtidos em campo, possibilitando a obtenção dos valores venais dos imóveis urbanos de um município, com base na avaliação individual de cada propriedade existente, seja de qualquer setor ou bairro determinado pela gestão municipal, para fins de cobrança de impostos para contribuição dos créditos tributários, como, por exemplo: o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e a Contribuição de Melhoria. Contudo, consiste em um mesclado de tabelas, fatores e índices determinantes para à elaboração dos valores por metro quadrado de terreno e construção, para a constatação do valor de venda dos imóveis e com estes valores determinar o valor do IPTU e ITBI.

A maior parte das PGV dos municípios brasileiros está ultrapassada, necessitando de uma atualização do valor monetário dos imóveis, que são realizadas, tecnicamente, por engenheiros e corretores de imóveis. Realizando uma manutenção de acordo com o tempo e a variação do valor de mercado imobiliário local. Com isso a Planta Genérica de Valores pode ser atualizada e modificada com planejamento, sob o viés da pesquisa de mercado, que consiste na avaliação minuciosa de cada imóvel.

03. Uiraúna - PB

O processo evolutivo do município de Uiraúna está relacionado diretamente com a popularização do cultivo da cana-de-açúcar e a prática da pecuária, no qual favoreceram a ocupação do território local com a criação de rotas e feiras de gado, sendo que a maior parte da população urbana está ligada as atividades terciárias. Uiraúna por situar-se na divisa entre o estado da Paraíba e Rio Grande do Norte, e bem próximo ao Ceará, foi ponto estratégico para comerciantes de toda a região. A circulação de mercadorias nos últimos anos teve um avanço a nível interno e externo atendendo as expectativas dos municípios circunvizinhos tornando-se um grande centro comercial.

Em 1601, o Capitão-Mor Antônio José da Cunha, vindo de Pernambuco, estabeleceu-se no lugar, onde hoje está situado o Município, organizando fazendas de gado, às margens do Rio do Peixe. Partindo daí, pouco se conhece sobre a evolução do município, que na segunda metade do século XIX os senhores João Claudino de Galiza, Henrique Caetano de Galiza, Claudino Coutinho de Galiza e Joaquim Duarte Coutinho fixaram-se na região e deram-lhe o nome de Belém do

Arrojado, em 1872. Contudo, o lugar teve vários nomes durante seu processo de evolução e expansão territorial no Brasil, no qual, no período de 1936 e 1937, o decreto de lei estadual nº 1010 de 30 de março de 1938, figurou como Distrito de Antenor Navarro com a denominação de Belém. Posteriormente, pelo decreto de lei estadual nº 1.164, de 15 de novembro de 1938, que fixa o quadro territorial do Estado para o quinquênio 1939-43, passa a denominar-se de Cansã; E pelo decreto de lei estadual nº 520, de 31 de dezembro de 1943, recebeu o nome de Uiraúna, permanecendo até hoje.



Figura 01 – Localização espacial do município de Uiraúna-PB.

Fonte: Adaptado a partir do Google Earth, 2017.

Na (**Figura 01**) mostra a localização das principais cidades do estado da Paraíba, especificamente Uiraúna – PB, que foi reconhecida em 2008, no governo de Bosco Fernandes, como Paris do Sertão, devido à iluminação e à pavimentação nas principais vias da cidade, dando um novo e bonito aspecto comparado com a Cidade Luz, capital da França.

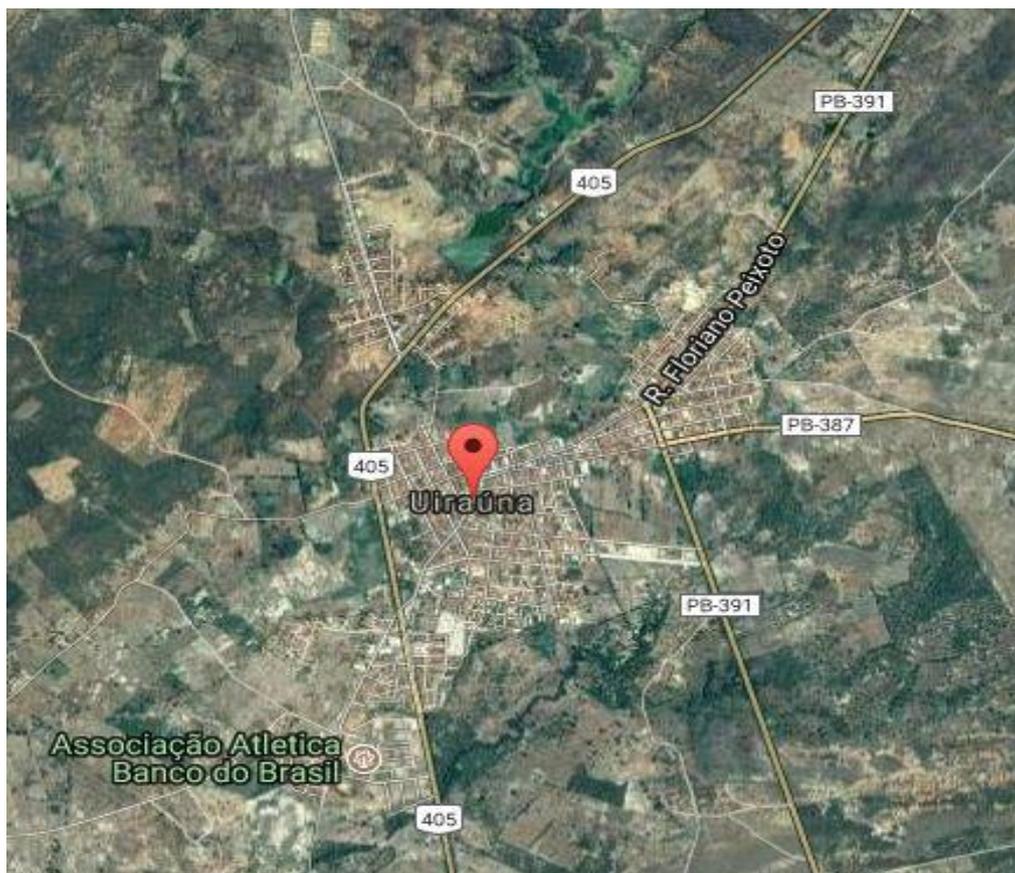


Figura 02 – Localização espacial do município de Uiraúna-PB.
Fonte: Adaptado a partir do Google Earth, 2017.

Na **(Figura 02)** podemos perceber a sua localização do município de Uiraúna – PB, que de acordo com o IBGE, no ano de 2017 sua população era estimada em 15.382 habitantes. Área territorial de 295 km², constituídos de terrenos planos e pouco acidentados. Destacando o Pico Mastruço, localizado no sítio de Quixaba de Cima, como o ponto mais alto do município. Com o índice de desenvolvimento humano (IDH), no ano de 2010, na amplitude de 0,636 e considerado o 56º município mais populoso do estado.

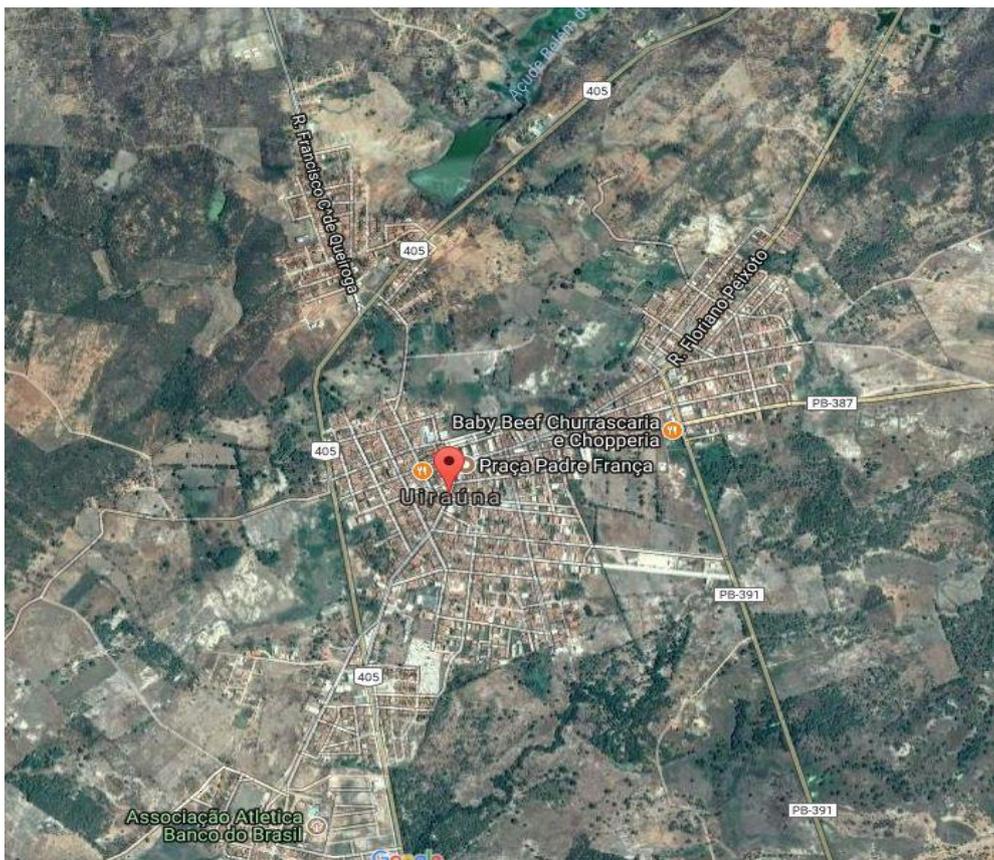


Figura 03 – Localização espacial do município de Uiráuna-PB.

Fonte: Adaptado a partir do Google Earth, 2017.

Na (**Figura 03**) transmite uma perspectiva da zona urbana da cidade que está dividida em cinco setores, onde os principais quesitos analisados foram aqueles que de forma direta irão intervir no valor venal dos imóveis, isto é, na valorização das edificações, bem como de loteamentos e terrenos isolados presentes em determinadas áreas. Tais fatores são iluminação, pavimentação, saneamento ambiental, a existência ou não de pontos comerciais e até mesmo o atual estado das edificações existentes.

De acordo com a obtenção dos dados, cada setor tem sua particularidade e sua igualdade em alguns aspectos verificados, o setor 1 é o que detém o maior número de ruas e está aglomerado uma grande quantidade de ruas, comparada aos outros setores e é nele onde o centro da cidade está praticamente inserido, tendo alguns compartilhamentos com o setor 2, que é o terceiro maior do município. O menor dos setores, setor 3, tem início logo na entrada da cidade, sentido Rio Grande do Norte. O setor 4, praticamente formado pelos Bairros Belém Novo e Bela Vista, de acordo com a análise, apresenta-se como um dos mais recentes setores, sendo também o segundo maior. Prova

disso é a própria infraestrutura do bairro, ou seja, a formação de novas ruas. E o setor 5 é o quarto maior do município, que de acordo com levantamentos anteriores é uma das áreas de maior crescimento e expansão da cidade, assim como os setores 1, em seus extremos, e o setor 4.

04. Percurso Metodológico

Para desenvolvimento deste trabalho foram aprofundados estudos sobre o processo de gestão empreendedora na construção civil, com base em NAGALLI (2014), RIBEIRO (2006) e YAZIGI (1998), no intuito da compreensão do empreendedorismo e suas derivações, voltados à construção civil. Os aspectos fundamentais em um modelo de gestão empreendedora devem estar baseados em algumas metodologias de gerenciamento, onde devem sobressair em uma organização que pretende planejar e executar sob a ótica do empreendedorismo, que são: liderança com cultura de execução, intra-empreendedorismo, gestão de competências, gestão do conhecimento, cultura da inovação, planejamento estratégico, política de remuneração variável e tecnologia da informação. Outro ponto considerado foi à pesquisa de campo realizada na cidade de Uiraúna – PB, que subsidiou os principais resultados, somado a pesquisa de caráter qualitativo e descritivo. Em paralelo a estrutura prática da pesquisa, o arcabouço teórico desenvolvido contribuiu para a concretude do trabalho de gabinete na perspectiva da compreensão do contexto deste trabalho.

05. Os impactos da construção civil na PGV e seus reflexos no desenvolvimento de Uiraúna

Através da análise bibliográfica, percebe-se que os aspectos fundamentais do modelo de gestão, é de suma importância para o mercado da construção civil, onde só sobreviveram as empresas, sejam pequenas ou grandes, que souberem lidar com as informações, tornando-as fonte de conhecimento e valor para os clientes e colaboradores. No entanto, deve-se ter um mínimo de conhecimento gerencial e técnico para conseguir estruturar um empreendimento. Afinal, as disciplinas de formação geral são insuficientes para obter todo o conhecimento necessário para o engenheiro administrar um negócio. O empreendedorismo é muito comentado hoje em dia, fala-se da importância do seu papel nos momentos de crise econômica. Porém, nem sempre são as “mil maravilhas” no mercado de trabalho, o empreendedor precisa ser um visionário, antecipando as necessidades do cliente, sempre tendo o desejo por inovação, além de eliminar ou reduzir gastos desnecessários na empresa.



Figura 04 e 05 – Comparações dos diferentes setores do município de Uiráuna-PB.

Fonte: Dados da pesquisa, 2017.

Na (**Figuras 04 e 05**) percebe-se a diferença de um setor com áreas de expansão e setores mais próximos ao centro da cidade, havendo em todos os setores algumas residências mais bem elaboradas e outras precárias, com grande diferença das construções, que estão relacionadas lado a lado ao poder aquisitivo, mas que de certa forma segregam alguns setores menos privilegiado, acarretando em algumas irregularidades na tributação do valor venal dos imóveis e conseqüentemente contribuindo para que o município não obtenha o que devia ser arrecadado. A construção civil implica bastante na elaboração da PGV, pois existe um estudo quanto a tipologias, pavimentação, saneamento, iluminação, arborização, condições gerais, geometria e os padrões dos imóveis, tudo isto alteram o valor venal individual, no qual com sua atualização, auxilia no crescimento da cidade, pois os valores arrecadados são devolvidos para a população sob forma de obras pública, entre outros deveres da legislação.

06. Conclusão

A gestão empreendedora, grande parte dos gerentes, executivos e profissionais da atualidade ainda consideram como um conceito ligado ao próprio empreendedorismo, no que diz respeito à abertura de novos negócios fora da organização em que atuam. No entanto, a gestão empreendedora constitui-se, em um modelo de gestão baseado em algumas ferramentas que são essenciais para a sobrevivência e o sucesso das organizações modernas. Conforme a explanação do assunto durante o texto percebe-se a importância de gerenciar corretamente a estipulação do valor venal do bem

imóvel, pois é a condição necessária para uma justa e efetiva arrecadação dos impostos, razão pela qual há necessidade de que a avaliação dos bens imóveis seja feita por profissionais capacitados. O processo de avaliação de imóveis para elaboração da Planta de Valores exige a compreensão das características básicas da população de imóveis da cidade, de modo que o modelo adotado permita a avaliação de todos os imóveis. Os gestores que são dotados de características empreendedoras, no qual o mercado de trabalho vem buscando tem um papel muito participativo, principalmente quando as alterações na cidade ocorrem continuamente, em que a reformulação da Planta de Valores é a única forma de manter a justiça tributária, ajustando os impostos ao novo valor do imóvel. Com isso, os municípios alteram seus sistemas de arrecadação e seu quadro pessoal com profissionais habilitados a executar avaliação de imóveis urbanos como, por exemplo, engenheiros civis e arquitetos.

Referências Bibliográficas

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. 2017. Natal: CONAB. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/uirauna/panorama>> Acesso em: 18 Nov. 2017.

NAGALLI, A. **Gerenciamento de resíduos sólidos na construção civil**. Ed. Oficina de Textos. 2014.

RIBEIRO, C.C. et al. **Materiais de construção civil**. 2. ed. Belo Horizonte: UFMG, 2006.

YAZIGI, Walid. **A técnica de Edificar**. São Paulo: Pini, 1998.