



Octubre 2018 - ISSN: 1696-8352

AS TRANSFORMAÇÕES E TENDÊNCIAS DA GLOBALIZAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL E NO MERCADO IMOBILIÁRIO

THE TRANSFORMATIONS AND TRENDS OF GLOBALIZATION IN CIVIL CONSTRUCTION AND IN THE REAL ESTATE MARKET

**klyo Monteiro da Silva Estevam¹
Kleber Mantovanelli Barbosa²**

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

klyo Monteiro da Silva Estevam y Kleber Mantovanelli Barbosa (2018): "As transformações e tendências da globalização na construção civil e no mercado imobiliário", Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana, (octubre 2018). En línea:

<https://www.eumed.net/rev/oel/2018/10/globalizacao-construcao-civil.html>

RESUMO

Objetivou-se analisar o papel da globalização no ramo da construção civil, onde o setor é marcado por características peculiares que as consequências diretas da inserção nacional na globalização têm repercussão principalmente na modernização da atividade de construção de imóveis. Os mais significativos impactos da globalização são vistos em campos econômicos, no entanto, deve-se levar em consideração sua repercussão em aspectos da vida humana, na política, cultura, ciência, entre outros. A finalidade da pesquisa é teórica, tem como objetivo contribuir para fins práticos, quanto aos objetivos da pesquisa é explicativa, no sentido de demonstrar as transformações e tendências causadas pela globalização na construção civil e no mercado imobiliário, quanto aos procedimentos, à pesquisa é bibliográfica, quanto à metodologia é qualitativa. Demonstrou como a globalização influenciou na construção civil e verificou as principais transformações e tendências causadas pela a globalização na sociedade pode influenciar no mercado de construção civil.

Palavras-chave: Globalização, Construção Civil, Mercado Imobiliário, Modernização, Tendência, Transformação.

ABSTRAT

The objective was to analyze the role of globalization in the field of civil construction, where the sector is marked by peculiar characteristics that the direct consequences of the national insertion in globalization have repercussion mainly in the modernization of the real estate construction activity. The most significant impacts of globalization are seen in economic fields; however, one must take into account its repercussion on aspects of human life, politics, culture, science, among others. The

¹ Mestre em Sociologia pela UFAM, Graduada em Ciências Sociais na UFAM, Professora universitária na UniNassau em Manaus/AM. E-mail: klyomonteiro@gmail.com

² Pós-graduado em Contabilidade e Controladoria, Pós-Graduado em Turismo e Hotelaria. Graduado em Administração de Empresas, Universitário em Ciências Contábeis no 7º período. Diretor Administrativo Financeiro no ITEAM, Professor universitário. E-mail: kleber@iteam.org.br

purpose of the research is theoretical, aims to contribute to practical purposes, as the objectives of the research is explanatory, in order to demonstrate the transformations and trends caused by globalization in the construction and real estate market, as to procedures, to research is bibliographical, As the methodology is qualitative. He demonstrated how globalization has influenced civil construction and verified the main transformations and trends caused by globalization in society can influence the construction market.

Keywords: Globalization, Civil Construction, Real Estate Market, Modernization, Trend, Transformation.

1. INTRODUÇÃO

As transformações na economia, assim como as mudanças culturais e organizacionais no mercado imobiliário são provocadas em grande parte pela globalização. Desta forma, analisa-se neste, o processo inédito de modernização e transformação que passa o setor da construção civil, motivado pela maneira direta que a globalização interfere nas mudanças sociais vividas pelo país e que refletem diretamente na organização produtiva das empresas responsáveis pelo ramo da construção civil.

Com repercussões de ampla importância em todos os aspectos da vida social, que envolve desde a política, cultura, economia e a nação em geral, a globalização tem influência total na integração de mercados; e o mercado imobiliário não fica de fora; numa escala relevante cresce a circulação de capital neste setor, assim como o investimento e as pessoas interessadas em adquirir um imóvel.

E diante dos novos processos econômicos impostos pela globalização, as estratégias de investimento e de produção das grandes empresas do setor imobiliário são cada vez mais orientadas pela perspectiva global, onde se busca atender esse mercado globalizado. Essa preocupação se dá principalmente porque, assim como o taylorismo e o fordismo moldaram um novo homem e uma nova sociedade, a globalização também está produzindo e transformando sociedades e seres humanos, através das mudanças nos Estados, nos mercados, processos de trabalho, estética, produtos, nos hábitos, valores e em todas as esferas individuais e sociais, de modo que os gostos, as motivações e os demais fatores que cercam a compra de um imóvel sofrem alteração também, tanto para os que compram quanto para os que constroem e vendem imóveis.

E por mais que as mudanças do mercado acarretem preocupações por parte dos empresários, a globalização do mercado imobiliário é um fator que nos últimos dois anos foi e continua sendo responsável pelo crescimento do número de empresas que realizam operações para reforço de caixa, mudam suas estruturas de produção e buscam ampliar suas regiões de investimento, levando em consideração os diversos fatores que indicam o fortalecimento da credibilidade em investir e comprar no segmento imobiliário.

Esse “novo” mercado imobiliário vem estruturando-se e moldando-se à nova realidade social e econômica através de medidas governamentais que incentivam e concedem segurança nas operações de compra a crédito (maior facilidade também), proporcionando abundantes recursos para financiamentos, o que resulta para o mercado imobiliário uma situação onde as principais incorporadoras, construtoras e mediadoras imobiliárias tendem a abrir e conquistar mais capital nas diversas regiões do país.

Com o aumento contínuo do fluxo de capital circulado no setor, muitas empresas temem ser consumidas pelas grandes empresas que, com acúmulo de capital, acompanham o fluxo das mudanças, adaptam-se, acumulam em estoque terrenos e expertise e, embora seja a maioria delas sediadas em São Paulo, instalam-se por todo o país, o que gera o medo das empresas locais e das concorrentes.

A busca por novas regiões se dá exclusivamente para aumento de capital, no entanto, o investimento das maiores empresas da Construção Civil nas principais capitais do país intensifica a capacidade de produção das mesmas e amplia o processo de diversificação de imóveis e a concorrência pelo mercado.

Por isso, torna-se essencial para qualquer empresa que pretenda investir e ingressar no mercado imobiliário saber identificar as peculiaridades de cada região, cada localidade, suas legislações, o público-alvo, os tipos adequados de unidades a serem construídas, sendo indissociável a instalação de uma empresa em determinada região aos estudos de mercado e de viabilidade econômica e financeira, de modo que todo esse processo deve ser pensado com base na ótica de que a globalização influencia todas as regiões do país, e em todos os aspectos ela “é um processo

que afeta a todos na mesma medida e da mesma maneira; todos sendo “globalizados” – e isso significa basicamente o mesmo para todos” (BAUMAN, 1999).

E as estratégias dessas empresas que buscam sair do polo Imobiliário do Brasil (São Paulo) e expandir-se para as demais regiões do país, são estabelecidas de duas maneiras: inserindo-se na região, depois de estudá-la e compreender o mercado local ou então através da parceria com empresas locais para a realização de empreendimentos.

Cada uma dessas duas opções apresenta fatores favoráveis e desfavoráveis, no entanto, ambas as situações são seguras, principalmente em face da diminuição do risco no investimento no setor e da consolidação do mercado imobiliário em todos os seus segmentos, desde imóveis prontos, para alugar, os na planta visando moradia, investimento, incluindo os novos empreendimentos business; a segurança do mercado imobiliário é perceptível de acordo com o crescimento do número de empresas no setor. E conforme cresce o setor, mais imprescindível é a necessidade de estudar a localidade, absorver mão de obra local e conhecer as peculiaridades que se transformam conforme a globalização “globaliza” as sociedades e o mercado. Diante do contexto acima qual é o papel que a globalização poderá exercer no ramo da construção civil com repercussão na modernização da construção de imóveis?

O presente artigo tem como objetivo principal analisar o papel da globalização no ramo da construção civil, onde o setor é marcado por características peculiares que as consequências diretas da inserção nacional na globalização têm repercussão principalmente na modernização da atividade de construção de imóveis. Em termos específicos: i: Demonstrar como a globalização influenciou na transformação e na tendência da construção civil e no mercado imobiliário; ii: verificar as transformações e tendências causadas pela globalização na construção civil e no mercado imobiliário.

O artigo divide-se em referencial teórico sobre globalização e tendências no mercado imobiliário. Em seguida explicitam-se o referencial metodológico, bem como os resultados e considerações. Por último resumem-se as principais conclusões do trabalho.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Há aproximadamente uns 50 anos atrás, um carro da FIAT teria por referência a Itália, ou um FORD uma fábrica nos EUA, assim como outros bens de consumo como Siemens da Alemanha, Nestlé na Suíça, ou seja eram empresas tipicamente nacionais, muitas vezes chegando a se transformarem em verdadeiros símbolos nacionais como uma Harley Davidson, uma Honda, uma Ferrari, um Rolex, um Chanel Nº 5, etc...

Porém o mundo passa por contínuas transformações, e as empresas buscavam e ainda continuam a buscar incessantemente alternativas para se manterem ‘vivas’ e lucrativas, pois naquela época seus mercados locais estavam praticamente esgotados, surgia então assim uma necessidade de buscar outras alternativas que concomitantemente reduzissem-se os custos de produção e aumentassem sua participação no mercado.

Como simultaneamente ocorreram profundas transformações sócio-política, deu-se no final do Séc. XX a queda do socialismo – principalmente na União Soviética e no Leste Europeu - e isso de certa forma abriu campo para que o neoliberalismo ganhasse forças e promovesse um intenso e consistente movimento de transferências de capitais internacionais jamais visto anteriormente, muito em decorrência de busca de países onde principalmente os custos de mão-de-obra eram muito mais baratos em relação aos países de origem onde se localizam suas matrizes.

Além da questão custo da mão-de-obra, outro aspecto relevante que devemos considerar como sendo um dos embriões do processo em curso, refere-se as novas tecnologias que surgiam muito em decorrência da necessidade de comunicação a longas distâncias, entra então em cena de forma marcante e decisiva a internet, rede de comunicação global, comunicações via satélite, tudo para facilitar a operacionalização de transferência de capitais e também de dados.

No escopo de todo esse processo de transformação ocorrido no Século XX, deu-se oportunamente a formação de blocos econômicos que de certa forma, contribuíram e muito para o desenvolvimento regional a nível mundial, alavancando e promovendo intensas transformações em certas regiões ao redor do mundo, dentre as quais podemos citar: ALCA Acordo de Livre Comércio das Américas (1994), formado pelos países americanos (34), exceto Cuba. O MERCOSUL Mercado Econômico do Sul (1991) composto por Argentina, Brasil, Paraguai e Uruguai. O NAFTA Acordo de Livre Comércio da América do Norte (1988), integrado por EUA, Canadá e depois México. A CEI Comunidade dos Estados Independentes (1991), que integra 12 das 15 que formavam a antiga URSS, exceto: Estônia, Letônia e Lituânia, etc.

Esses blocos econômicos contribuíram muito para intensificação dos mercados locais e seu consequente desenvolvimento, através da eliminação de barreiras tarifárias, redução/eliminação de impostos de importação e exportação entre países membros, promovendo assim o aumento do comércio entre as nações, cada vez mais intenso no mundo atual.

Por tanto, tem então um processo de internacionalização, que muito deve-se as grandes multinacionais que se estabeleceram em diversas regiões do mundo promovendo o desenvolvimento sócio econômico, amparados pelo desenvolvimento da tecnologia da informação, na busca de 'novos mercados' a custos competitivos, derrubando fronteiras, integrando nações, facilitando novas formas de relações econômicas, gerando empregos, tudo isso que hoje chamamos de globalização.

Torna-se então claro que o processo de globalização tem como fundamento dois pontos principais que formam seu alicerce, a busca de novos mercados e a redução de custos através de novos processos, apoiados por novas tecnologias, conforme afirma Robbins: as duas principais forças motrizes da globalização foram a procura de novos mercados e os esforços para a redução de custos. Se a Sony vendesse seus produtos apenas em seu país de origem, o Japão, seu potencial de vendas seria limitado. O Japão tem uma população de apenas 126 milhões de habitantes. Ao tornar-se global, a Sony pôde comercializar seus produtos para bilhões de pessoas. (ROBBINS, 2000:06)

Talvez outro grande legado de todo esse processo, além das questões econômicas, deve-se ao fato do processo de uma maior integração entre pessoas, pois através da internet as pessoas podem se conectar com outras pessoas num local remoto no outro lado do mundo, e isso promove também em maior escala uma disseminação do idioma inglês que está cada vez mais se tornando a língua oficial, dessa grande 'aldeia global'.

Esse intercâmbio cada vez mais intenso, promovido pela internet, e hoje mais particularmente pelas redes sociais, tornam-se um fator integrador contribuindo para uma maior intensificação e, por conseguinte o surgimento ou maior desenvolvimento de certas culturas regionais, principalmente em países em desenvolvimento, através de novas ideias, formadas pela interação entre as pessoas, muito importante para ampliar a visão dessas pessoas por outras culturas e civilizações, que passam assim a ter um maior respeito por terem um conhecimento mais profundo das causas locais.

Porém se, por um lado, o processo de globalização promove o desenvolvimento sócio econômico, e um maior e melhor desenvolvimento sócio cultural a nível global, por outro lado tem alguns aspectos negativos que merecem nossa atenção. Como por exemplo a forte dependência que algumas regiões em desenvolvimento têm de certas economias ou blocos econômicos mais fortes, e quanto estes têm alguma crise econômica, isso causa sérios transtornos, tais como: desemprego, quebra de empresas, queda nas bolsas de valores, redução dos investimentos, etc. em uma cadeia a nível global. Como a crise econômica dos Estados Unidos em 2008 ou mesmo a crise Europeia ocorrida em 2011.

Outro ponto negativo que pode ser mencionado, diz respeito a transferência de capitais e empregos para regiões em desenvolvimento, promovendo seu crescimento, por outro lado, gera o consequente desemprego nos países de origem de suas matrizes. Além disso temos a questão cambial, uma vez que, ao entrar uma quantia excessiva de moeda estrangeira no mercado, sobre valoriza o poder de compra desse, promovendo uma alta no preço da moeda local, ou seja, o valor da moeda local sofre uma alta valorização, o que de certa forma facilita a importação de produtos, porém prejudica e muito as exportações. O Brasil de certa forma foi muito afetado por esse viés, devido a uma alta valorização do real durante um certo tempo, contraindo assim o seu processo de exportações.

Dentro do aspecto financeiro, a globalização favorece e muito as especulações, onde em decorrência da facilidade no processo de transferência de divisas, em questões de segundo muitas centenas de milhares de dólares entram ou saem em um país em questão de segundos, devido a alta volatilidade de mercados com economia em desenvolvimento, principalmente, fragilizados por questões políticas, fato esse que prejudica e muito esse fluxo de movimento de capitais e por consequência seu desenvolvimento sócio econômico.

Assim resumiu-se os principais conceitos embrionários da globalização, e depois abordou-se uma vez estabelecido essa integração global, seus pontos positivos e negativos. O importante, porém, reside no fato de que hoje é fato consumado que para haver o desenvolvimento e crescimento contínuo, as empresas em sua totalidade deverão estarem devidamente integradas dentro desse processo, conforme afirma, Dornier et al: Os negócios hoje são definidos em um ambiente global. Esse ambiente global está forçando as empresas, independentemente de sua localização ou base de mercado, a considerar o restante do mundo em sua análise de estratégia competitiva. As empresas não podem isolar-se ou ignorar fatores externos, tais como tendências econômicas, situações competitivas ou inovação tecnológica em outros países. Hoje não é incomum para uma empresa

desenvolver um novo produto nos Estados Unidos, fabricá-lo na Ásia e vendê-lo na Europa. (DORNIER *et al* 2000:27)

2.1 O BRASIL E A GLOBALIZAÇÃO

O Brasil é uma economia aberta e, portanto, inserido no mercado global de transações comerciais, e como vimos anteriormente está sujeito a ganhos e perdas. Se por um lado o país se beneficia com produtos importados de baixo custo e de alta qualidade, beneficiando assim grande parcela de sua população, por outro lado a entrada desses produtos contribui de forma decisiva numa competição de certa forma injusta, uma vez que ainda temos um parque industrial em desenvolvimento e portanto com sérios problemas de qualidade e por conseguinte com custos altos, o que acarreta sérios problemas até mesmo de continuidade das operações de certas empresas, culminando inclusive com algumas indo à falência e gerando mais desemprego.

Como exemplo mais atual, pode-se citar produtos oriundos do mercado asiático, principalmente produtos chineses, tais como: brinquedos, roupas, calçados, eletrônicos, etc. No campo econômico, o Brasil, como tem uma economia frágil, em decorrência principalmente de suas fracas instituições políticas, típico de países em desenvolvimento, torna-se muito vulnerável a qualquer crise de ordem global, pois está fortemente dependente das economias de blocos econômicos mais desenvolvidos.

Em questões culturais o processo é o inverso, pois percebe-se um aumento do nível cultural, muito em consequência de acesso via internet onde parcela considerável da população pode enfim ter acesso a informações sobre o mundo das artes, cinema, música, etc., bem como do lado científico temos acesso aos principais desenvolvimentos no campo das ciências tecnológicas principalmente, porém, infelizmente nossa cultura regional, vê-se subjugada principalmente pela cultura norte americana, principalmente em relação à música, filmes, que influenciam e distanciam principalmente nossa juventude de um maior interesse na cultura nacional.

A maior influência da Globalização no Brasil demarcou também a adoção de um modelo econômico que visava à mínima intervenção do Estado na economia, chamado de Neoliberalismo. Com isso, intensificou-se o processo de privatizações das empresas estatais e a intensa abertura para o capital externo.

O Brasil também deixou de ser denominado como país de terceiro mundo, uma vez que essa divisão deixou de ser adotada. Passou-se a dividir o mundo em países do Norte (desenvolvidos) e países do Sul (subdesenvolvidos). O que não mudou foi a dependência econômica e a condição de subdesenvolvimento em que o país se encontrava.

Com a abertura de capitais, houve maior inserção das indústrias e companhias multinacionais no Brasil. Elas aqui se instalaram para ampliar o seu mercado consumidor e, também, para buscar mão de obra barata e maior acesso às matérias-primas acarretando maior produção de empregos.

3. METODOLOGIA

Com embasamento nos conhecimentos teóricos abordados relacionados a globalização e mercado de construção civil empresas, apresenta-se aqui a metodologia através da qual a investigação foi realizada.

A finalidade da pesquisa é um ensaio teórico, uma vez que, tem como objetivo contribuir para fins práticos, ou seja, espera-se contribuir para a sociedade empresarial, profissional e acadêmico com um assunto relevante entre os profissionais da área de gestão. Portanto, o ensaio teórico consiste em uma dimensão pouco explorada no campo da pesquisa organizacional atual. Tal situação se deve a predominância da orientação funcionalista de pesquisa, que coloca como ponto central a produção de um saber embasado em relações de causa e efeito.

Quanto aos objetivos, é utilizada a pesquisa explicativa, uma vez que tem como objetivo demonstrar as transformações e tendências causadas pela globalização no mercado de construção civil. A pesquisa explicativa tem o intuito de aprofundar a realidade dos conhecimentos, explicando a razão e o porquê das coisas (GIL 2008).

Quanto aos procedimentos, o método utilizado é a pesquisa bibliográfica para fundamentar teoricamente o trabalho, através das fontes secundárias, ou seja, livros, artigos científicos, revistas especializadas, dissertações, periódicos e formulário através da internet. Pois segundo Lakatos e Marconi (2010), a pesquisa bibliográfica abrange todo o referencial teórico já tornado público em relação ao tema de estudo.

Quanto à metodologia, a pesquisa é qualitativa, para demonstrar as principais transformações e as tendências causadas pela globalização na construção civil e no mercado imobiliário.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1 GLOBALIZAÇÃO: UMA ÓTICA GLOBAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Mesmo com a ideia de que a globalização atinge a todos da mesma maneira, as sociedades não estariam sofrendo uma homogeneização, mas sim uma conexão, através dos diversos meios de informação interligados pelos mercados em fluidez constante. O termo “fluidez” baseia-se no conceito definido pelo sociólogo Zygmunt Bauman no livro *Modernidade Líquida*, que fala sobre as transformações pelas quais passa a sociedade em várias esferas, desde relacionamentos humanos até os mercados, mundo de trabalho, instituições sociais e o próprio Estado. Bauman utiliza o termo “fluidez” para demonstrar as consequências que essas transformações sociais estão trazendo para as pessoas. Segundo ele, a solidez das instituições sociais, como o mercado, está passando pelo processo de liquefação, onde a solidez e firmeza estão derretendo, transformando-se num estado fluídico, líquido.

Esse estado líquido tem como característica a capacidade de moldar-se em relação as mais diversas estruturas. A estrutura das empresas responsáveis pela construção civil mantem certos padrões nas construções, de modo que atenda a maioria do mercado e, nesse tempo de transformações significativas das sociedades influenciadas pela globalização, as empresas passaram a questionar seus padrões, tornando centro da questão a liquefação dessas antes sólidas instituições e o modo como elas devem adaptar-se ao “novo” mercado composto por indivíduos moderno-líquidos.

A adaptação se dá pelo fato de que na modernidade líquida não há compromisso com a ideia de permanência e durabilidade; entre a possibilidade do desprendimento dos padrões, a fluidez como modo de vida e a imposição do mesmo para a maioria, há um vácuo entre o que de fato essa nova sociedade busca, sua liberdade e a incerteza de como o mercado imobiliário deve moldar-se a ela.

Por isso não há homogeneização das sociedades e, respectivamente, dos mercados. A globalização polariza a condição humana, e os indivíduos globais ultrapassam seus limites físicos através dos meios de comunicação, da mesma forma as empresas globais do ramo da construção civil, ultrapassam os limites impostos pelo mercado, instalam-se em várias regiões e criam uma nova lógica que impõe aos mercados locais criar novas estratégias para firmar território e manter-se no nível da concorrência.

Os mercados locais, por sua vez, perdem boa parte de sua soberania devido a essa nova lógica global, as empresas dominantes e adaptadas a essa nova lógica refizeram a maneira de construir, impuseram novos padrões nas diversas regiões onde se instalaram. E essa facilidade encontrada pelas empresas globais deu-se pelo fato de que munidas de capital e certa fluidez, passaram a ser empresas extraterritoriais, que possuem a liberdade de ultrapassar seus territórios, implantando sua força financeira e ideológica sobre os seres e mercados locais em sua maioria impossibilitados de acompanhar essa nova forma de exercer o domínio sobre o território.

Os “globais” fluem através das barreiras e limites em velocidades que são proporcionais a forma de controlar um mercado imobiliário com cada vez mais capital livre e desvinculado aos locais e as consequências dos seus efeitos. E, invadidos por essas empresas ditas globais, que condicionam o mercado misturando-se a construção e adaptação significativa dos diversos locais, os territórios também são modificados, e o mercado local fragmentado serve de segurador para as grandes empresas que ultrapassam seus territórios.

E, na mesma intensidade que influenciam o mercado, os “globais” influenciam também, e de forma significativa, nas diferenças sociais entre ricos e pobres. Exatamente nos lançamentos imobiliários já moldados e adaptados às novas realidades globais verifica-se a diferenciação. Segrega-se e excluem-se tanto as empresas quanto os indivíduos locais que não adentrarem na chamada globalização.

4.2 EVIDÊNCIAS DA GLOBALIZAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Por qualquer ponto de vista que se olhe a indústria da construção civil (econômico, financeiro, tecnológico, de localização, investimento, do mercado consumidor, do emprego de recursos humanos, etc.) é possível identificar nítidas repercussões associadas ao processo de globalização. E diante dessa nova realidade, a competição em todo o mercado e a organização da produção se dá de

forma que para ser uma empresa competitiva, é preciso ter uma estratégia global e considerar a concorrência das empresas externas.

No entanto, como já fora dito, a influência da globalização não se dá de maneira homogênea e linear, as especificidades e características próprias de cada região tem um importante papel na configuração das empresas e na delimitação do papel da globalização no setor como um todo. Assim, mesmo que a globalização se faça presente nas diversas dinâmicas sociais e principalmente econômicas do país, faz-se aqui o questionamento: qual é o impacto desse processo na indústria de construção de edifícios?

Na construção de edifícios, pode-se considerar que os impactos diretos da globalização são bastante restritos, mas se analisarmos a construção de imóveis como sendo exclusivamente uma atividade produtiva atrelada ao terreno (o produto é imóvel), onde a concorrência se dá pela entrada de empresas no mercado local. Principalmente porque apesar de haver algumas filiais de grandes empresas já espalhadas nas principais capitais do país, o número de construtoras de edifícios presentes e sua participação no mercado são limitadas, quando comparadas ao número total de empresas de construção brasileiras com o montante de negócios realizados.

E, quando se olha para além da atividade produtiva do setor: a construção de um edifício; percebe-se as influências mais diretas da globalização, pois no mercado da construção civil a atividade produtiva se articula com o planejamento de um novo empreendimento imobiliário e este, é completamente vinculado às condições de infraestrutura urbana, questões políticas, culturais e todas as características da sociedade local, desde classes até costumes, gostos e preferências.

Sendo assim, as construções não são simples produtos manufaturados, são antes de tudo, planejamento e estudo, e requerem arbitragem social que leve em consideração a localidade, a organização espacial urbana e os interesses políticos, coletivos e individuais dos cidadãos.

O resultado final de um lançamento imobiliário é marcado por um forte caráter social e faz parte da identidade cultural de cada povo/região. De fato, cada país tem tradições e tipologias construtivas próprias que representam valores sociais específicos e diferenciados, mas essa tipologia acontece também de acordo com os Estados, a exemplo os edifícios construídos em Manaus, capital do Amazonas, que adequam-se ao clima, plano diretor, desenvolvimento econômico, etc., como as construções em São Paulo, que pioneiro na atividade imobiliária mantém um padrão moderno de construção que ainda é novidade nas demais regiões do país.

De qualquer maneira, um empreendimento imobiliário não deixa de ser um *produto global* (BAUMAN, 1999), mas a ideia de que pode manter um padrão e ser aceito e adaptável a diferentes mercados é irreal no setor da construção civil. Em algumas específicas construções, como os edifícios construídos com a finalidade de escritórios, por exemplo, é possível identificar certa homogeneidade arquitetônica, entretanto, mesmos nesses casos, muitas particularidades formais, construtivas (como número de andares), características locais são introduzidas nos projetos.

As atividades imobiliárias presentes na construção civil dependem de importantes estratégias, pois diferente de outros produtos, o edifício é constituído não só dos atributos fabricados, mas também da localização do terreno na qual será construído, ou seja, a qualidade do empreendimento está vinculada à localização, e isto inclui aspectos como padrão social e econômico da região, do bairro e seu entorno, condições de infraestrutura, urbanização na proximidade (tais como rede elétrica, água, escolas, estabelecimentos comerciais, entre outros).

Desta forma, cada novo empreendimento requer o desenvolvimento de um novo produto adaptado à indústria de transformação, uma vez que cada empreendimento exige um novo olhar diante do que a globalização transformou, exige da mesma forma, um novo terreno, um novo projeto e novas estruturas produtivas adaptadas. E além das dificuldades com relação à incorporação, legislação para a entrada em regiões estranhas às empresas, há a necessidade de adaptar o produto (empreendimento imobiliário) às características topográficas, geológicas e climáticas de cada terreno e, principalmente, as particularidades locais, as políticas habitacionais, o público-alvo, as atividades econômicas, e todos os fatores que influenciam diretamente um novo projeto.

Diante dessas condições, percebe-se a influência da globalização no setor da construção civil, especialmente diante das oportunidades e riscos resultantes das deficiências de normatização do setor, assim como a sua natural influência sobre a elaboração dos projetos, que é dificultada pelo não conhecimento da cultura global local, haja vista que as normas técnicas são insuficientes para definir padrões de desempenho dos produtos, o que deixa tal tipo de definição nas mãos do mercado globalizado.

Esse mercado, somado a grande variabilidade dos empreendimentos e das empresas de construção, tem sua demanda marcada por fortes oscilações, atrelada a adaptação e reestruturações nos projetos, à conjuntura econômica, à disponibilidade de financiamento e a vários fatores externos. Assim, as empresas do setor da construção civil, conforme evidencia os estudos de Rosseto sobre o

comportamento estratégico destas empresas (2000), são levadas a adaptarem suas estratégias, planejamentos e seus ambientes organizacionais ao mercado globalizado de forma a se manterem competitivas no mercado.

Outra característica relevante na construção civil é a demanda significativa que o setor precisa tanto de capital quanto tempo para sua realização. Os empreendimentos, por serem produtos globais de alto valor agregado, têm preços variados e elevados, relativos às disponibilidades de recursos dos clientes em potencial de consumo, o que ocasiona restrições com relação ao pagamento à vista ou a prazo dos imóveis. Com isso os negócios no setor necessitam de financiamento em longo prazo para serem viabilizados, o que é visivelmente outra influência da globalização no setor da construção civil: a entrada de financiamentos externos para as atividades de construção.

Com a necessidade de financiamentos, tanto para a produção, quanto para permitir a aquisição do produto, os custos financeiros são bastante significativos e a existência de linhas de crédito adequadas às realidades, tem um papel importante na atividade do setor de construção imobiliária em todo o país.

Desta forma, se os impactos diretos da globalização no mercado imobiliário aparentem ser limitados, principalmente devido à própria estrutura industrial da construção, por outro lado, as recentes mudanças econômicas e culturais, atreladas ao processo de globalização, influenciaram significativamente as transformações do setor, principalmente no que diz respeito ao engajamento das empresas na modernização de seus produtos e processos.

Uma das alterações importantes na construção dos edifícios está relacionada ao seu alto valor, que demanda investimentos significativos com longos prazos de maturação e exigem linhas de financiamento apropriadas e que tornaram o mercado mais seletivo e exigente, obrigando as empresas a estabelecerem mecanismos próprios de financiamento e a diminuir os preços e custos dos novos empreendimentos em curto prazo, como forma de viabilizar a entrada no mercado de seus produtos, o que faz com que a comercialização dos empreendimentos imobiliários seja cada vez mais rápida.

Outra grande transformação relacionada com os efeitos da globalização além do choque de competitividade já mencionado é representada pelo aumento da conscientização dos consumidores e pelas exigências dos clientes frente à qualidade dos produtos. A ampliação e o aumento das exigências e cobranças dos consumidores vêm ocorrendo em todos os setores econômicos afetados pela globalização, e diretamente a construção de empreendimentos imobiliários também foi afetada, pressionando as empresas a buscarem alternativas organizacionais e construtivas que privilegiem as aspirações de qualidade dos clientes.

Mudanças que vão desde o material utilizado nas construções até os itens de lazer que já não são mais vistos como “vantagem” e sim como itens essenciais nos lançamentos, o que os diferencia é de fato a modernização interna de cada empresa. E a modernização exigida pelos indivíduos (clientes, consumidores) faz parte de toda a transformação imposta pela globalização. É a modernidade líquida e adaptável conceituada por Bauman. (BAUMAN, 2001).

A Modernidade Líquida é uma versão privatizada e individualizada da Modernidade. Que só acreditamos ser capazes de transformar a nós mesmos para nos preparar para as inúmeras transformações sociais que experimentamos cotidianamente em face da globalização. Os sólidos que se derretem na fase líquida da Modernidade são os elos que entrelaçavam os projetos individuais em projetos e ações coletivas. Cada um por si procura ser flexível para se capacitar (...) ao mesmo tempo, ninguém se crê capaz de transformar-se e adaptar-se a sociedade como um todo. Conceituando precisamente, a Modernidade Líquida tem uma estrutura sistêmica remota, inalcançável e inquestionável, ao mesmo tempo em que o cenário do cotidiano globalizado é fluido e não estruturado. Deste modo, experimenta-se uma clivagem entre a ação humana transformada e a ordem como um todo. (BAUMAN, 2001)

Trata-se, pois, de uma abordagem sem ilusões sobre as transformações impostas pela globalização e que refletem no setor da construção civil, e que se pauta na trajetória social da modernidade, como uma auto atribuição do mercado que tem a missão de inserir-se no mundo social, e alcançar a sociedade, na qual o “mito” moderno de consumo, cotidiano, costumes, segurança e ordem se desmantelam e se liquefaz, de conforme é globalizado, redimensionando as dinâmicas sociais e exigindo dos mercados que se atentem aos impactos da globalização nas sociedades e nos mercados.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado da construção civil passou e continua passando por importantes transformações em seus aspectos econômicos e na própria estrutura produtiva e competitiva do setor. Essas transformações estão ligadas ao contexto global que passa a economia brasileira, que sofre profundas mudanças, que impõe as indústrias brasileiras um vigoroso processo de reestruturação produtiva que visa a atender as novas condições competitivas do mercado global. Essa reestruturação pode ser observada no setor imobiliário, que embora tenha dificuldades e peculiaridades próprias, enfrenta a mesma necessidade que todas as empresas dos diversos setores econômicos do país, frente à globalização: ampliar a produtividade e a competitividade e adaptar-se a novos moldes de construir para atender às demandas dos clientes.

E de acordo com a região, essas mudanças são dinâmicas e distintas, mas sempre interconectadas, pois a indústria da construção civil atualmente encontra-se na busca por maiores patamares de eficiência produtiva, de qualidade de produtos e agilidade na adaptação às mudanças do mercado. Pois na construção, as dinâmicas de mudança, influenciadas pelas alterações advindas da globalização, surgem a partir dos desdobramentos e alterações na economia e na estrutura produtiva de cada região, como efeito direto da concorrência e competitividades entre as empresas do setor.

De fato, a atividade central do mercado imobiliário que é construir e comercializar empreendimentos permanece dominada por empresas com maior capital, e as mudanças na construção de edifícios são ditadas por alterações internas e diante dessas mudanças, as empresas são pressionadas a alterar seus processos de produção no sentido de adequarem os empreendimentos à realidade das condições do mercado. E, segundo Farah (1992) tais mudanças e “rearranjos” nas empresas da construção civil frente ao mercado globalizado acabaram deslocando o foco da busca de competitividade das empresas imobiliárias para a necessidade de ganhar eficiência produtiva, desencadeando um processo de alterações organizacionais e tecnológicas nas construtoras.

Nas construtoras líderes, verifica-se a implantação de novos sistemas que garantem a certificação da qualidade, melhorias nos seus processos e maior competitividade frente às mudanças internas do mercado de edificações e aos impactos diretos da globalização.

E a nova geração de edifícios que se erguem não passa despercebida, tais edifícios, além de recriarem as cidades, têm provocado verdadeira revolução tecnológica na construção civil brasileira. As novas tecnologias permitem que hoje se construa megaempreendimentos de forma rápida, segura e eficiente; como resultado, grandes complexos residenciais despontam na paisagem urbana das cidades.

As edificações de hoje tornaram-se construções globalizadas, oriundas de parcerias com empresas internacionais que facilita o investimento e acúmulo de capital, e, como consequência deste novo cenário, vive-se uma corrida pela modernização das construtoras que se movimentam a transformar suas empresas, investindo na reciclagem, treinamento e soluções para ganhar espaço no certame competitivo imposto pelo mercado.

Assim, embora os impactos diretos da globalização no setor de construção civil possam ser considerados pouco importantes, a influência direta, atrelada à reestruturação cultural, social e econômica, tem importantes repercussões no setor, contribuindo decisivamente para sua modernização e impondo novos conceitos às empresas assim como atribuindo novos patamares de competitividade no mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade e Holocausto**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1998.;

BAUMAN, Zygmunt. **Globalização: As consequências humanas**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1999.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade Líquida**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.;

DORNIER, Philippe-Pierre et al. **Logística e Operações Globais**. São Paulo/SP. Ed. Atlas: 2000

FARAH, M. **Tecnologia, processo de trabalho e construção habitacional**. São Paulo 1992. Tese de Doutorado em Sociologia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

ROBBINS, Stephen P. – **Administração Mudanças e Perspectivas**. São Paulo/SP. Ed. Saraiva: 2000.

ROSSETTO, C. R.. **Comportamento estratégico em empresas familiares na indústria da construção civil** - setor de edificações: uma aplicação da teoria de miles e snow. Revista de Negócios, UNIJUÍ, 2000.

MUNDO VESTIBULAR. BLOCOS ECONÔMICOS - Mercosul, União Européia, Alca, Nafta, Apec... Disponível em: <<http://www.mundovestibular.com.br/articles/548/1/BLOCOS-ECONOMICOS---Mercosul--Uniao-Europeia-Alca-Nafta-Apec/Paacutegina1.html>> Acesso em: 21/12/2016.