

Uni-ANHANGURERA – CENTRO UNIVERSITÁRIO DE GOIÁS
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL

ENGENHARIA COMERCIAL: UM ESTUDO SOBRE O
MERCADO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS VERTICAIS EM GOIÂNIA
NO PERÍODO DE 2007 A 2017

ITALO FERNANDO SANTANA AYUPE BRIZART
THAUANI NATIELI ROCHA RENOVATO

GOIÂNIA
Maio/2018

ITALO FERNANDO SANTANA AYUPE BRIZART

THAUANI NATIELI ROCHA RENOVATO

**ENGENHARIA COMERCIAL: UM ESTUDO SOBRE O
MERCADO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS VERTICAIS EM GOIÂNIA
NO PERÍODO DE 2007 A 2017**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Centro Universitário de Goiás – Uni-ANHANGUERA, sob orientação do Professor Dr. Cristiane Rachel de Paiva Felipe, como requisito parcial para obtenção do bacharelado em Engenharia Civil.

GOIÂNIA
Maio/2018

DECLARAÇÃO E AUTORIZAÇÃO

Eu, **Ítalo Fernando Santana Ayupe Brizart e Thauani Natíeli Rocha Renovato**, portador (a) da Carteira de Identidade nº 6596246 e 6635913, emitida pelo SSP-GO, inscrito (a) no CPF sob nº 021.989.232-62 e 039.011.975-08, residente e domiciliado(a) na rua Cp19, Residencial Celina Park na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás e na rua vv5, Setor Village Veneza, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, telefone celular (62) 9 9631-0194 e (62) 9 8186-8454, e-mail: italofernandobrizart@hotmail.com e thau-natii@hotmail.com, declaro, para os devidos fins e sob pena da lei, que o Trabalho de Conclusão de Curso: **Engenharia Comercial: Um Estudo Sobre O Mercado De Imóveis Residenciais Verticais Em Goiânia No Período De 2007 A 2017** é uma produção de minha exclusiva autoria e que assumo, portanto, total responsabilidade por seu conteúdo.

Declaro que tenho conhecimento da legislação de Direito Autoral, bem como da obrigatoriedade da autenticidade desta produção científica. Autorizo sua divulgação e publicação, sujeitando-me ao ônus advindo de inverdades ou plágio e uso inadequado de trabalhos de outros autores. Nestes termos, declaro-me ciente que responderei administrativa, civil e penalmente nos termos da Lei 9.610, de 19 de fevereiro de 1998, que altera e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.

Pelo presente instrumento autorizo o Centro Universitário de Goiás, Uni-ANHANGUERA a disponibilizar o texto integral deste trabalho tanto na biblioteca, quanto em publicações impressas, eletrônicas/digitais e pela internet. Declaro ainda, que a presente produção é de minha autoria, responsabilizo-me, portanto, pela originalidade e pela revisão do texto, concedendo ao Uni-ANHANGUERA plenos direitos para escolha do editor, meios de publicação, meios de reprodução, meios de divulgação, tiragem, formato, enfim, tudo o que for necessário para que a publicação seja efetivada.

Goiânia, 28 de Maio de 2018.

x Ítalo Fernando Santana Ayupe Brizart
x Thauani Natíeli Rocha Renovato

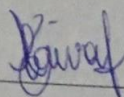
FOLHA DE APROVAÇÃO

ITALO FERNANDO SANTANA AYUPE BRIZART

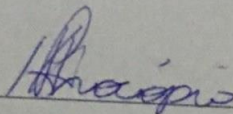
THAUANI NATIELI ROCHA RENOVATO

ENGENHARIA COMERCIAL: UM ESTUDO SOBRE O MERCADO DE IMÓVEIS
RESIDENCIAIS VERTICAIS EM GOIÂNIA NO PERÍODO DE 2007 A 2017

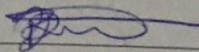
Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à banca examinadora como requisito parcial para obtenção do Bacharelado em Engenharia Civil do Centro Universitário de Goiás - Uni-ANHANGUERA, defendido e aprovado em 28 de MAIO de 2018 pela banca examinadora constituída por:



Profa. Dra. Cristiane Rachel de Paiva Felipe



Profa. Esp. Heloisa Procópio Moraes



Profa. Me. Raquel Franco Bueno

À Deus, dedicamos o maior agradecimento, porque tens sido tudo em nossas vidas. Agradecemos também aos familiares, amigos e mestres, que contribuíram significativamente para o nosso crescimento intelectual e pessoal.

AGRADECIMENTO

Aos nossos Pais, pelo dom da vida.

Aos Mestres, por terem nos mostrado o caminho do saber.

A nossa Orientadora Cristiane Rachel de Paiva Felipe, pela paciência e dedicação.

Resumo

A crise econômica brasileira nos últimos anos atingiu o mercado imobiliário, tanto pela política de oferta de crédito imobiliário, quanto pelo endividamento da classe média. O objetivo do presente estudo é analisar o padrão dos imóveis comercializados, estimar a metragem média dos imóveis, estudar as condições de pagamento (uso de financiamentos ou de recursos próprios), investigar os preços médios praticados no período, identificar a localização dos imóveis e apurar os percentuais de distrato relacionados às compras realizadas. O estudo foi realizado com dados do período de 2007 a 2017, contendo as seguintes variáveis: *i*) preço de venda dos imóveis residenciais; *ii*) área média dos imóveis comercializados; *iii*) localização dos imóveis; *iv*) formas de pagamento; *v*) percentual de distratos; *vi*) padrão dos imóveis comercializados, *vii*) renda média familiar dos compradores de imóveis. Foram aplicados 30 questionários nos bairros Alto da Glória e Bueno. A localização foi o fator chave na escolha do apartamento, seguido pela infraestrutura e segurança. Os usuários no geral não tiveram problemas com a entrega do imóvel. Em média, independentemente do setor, 85% dos moradores não tiveram subsídio do governo. A maioria dos proprietários da pesquisa tem renda mensal de R\$ 4.853,00 a R\$ 9.254,00 e trabalham em empresas privadas. Os moradores residentes nos setores se mostraram altamente satisfeitos com a qualidade e a aquisição do imóvel.

PALAVRAS-CHAVE: Mercado Imobiliário. Bueno. Alto da Glória. Localização dos Imóveis. Financiamento.

1 INTRODUÇÃO

Segundo Matos (2013), o mercado imobiliário é definido por criar o avanço das cidades no espaço urbano, possibilitando uma melhor qualidade de vida para a sociedade. Proporcionando assim um crescimento da economia regional ou local correspondente a quantidade de empregos diretos ou indiretos realizados através dos serviços incorporados, por exemplo: a incorporação imobiliária, a corretagem, a publicidade e o sistema financeiro habitacional.

Ele apresenta fases que perduram cerca de seis anos, uma delas é a do aumento da demanda por uma determinada região. Nesta etapa, há uma maior procura por um tipo de imóvel para morar ou investir, que nem sempre está disponível em uma dada região ou bairro. Nessas circunstâncias as imobiliárias e construtoras identificam a demanda e lançam novas obras residenciais e comerciais para atendê-la (IPED, 2017).

É necessário ter alguns cuidados essenciais para assegurar que investimentos imobiliários ofereçam um ótimo rendimento. No ato de investir, o consumidor deve analisar a região de interesse, seu potencial de crescimento em infraestrutura e expansão, visando a possibilidade do mercado imobiliário da região de ter: hospitais, supermercados, escolas, planejamento de transporte e mobilidade urbana (IPED, 2017).

Diante da economia fortalecida e consistente, podem-se obter vários benefícios, como: melhoria na renda e confiança do consumidor, diminuição do descumprimento de obrigações e aumento das vagas de emprego. Esses fatores garantem condições positivas para compra de um imóvel. A expectativa para os próximos anos no Brasil é de melhora no mercado imobiliário (DINO, 2016).

No Brasil o mercado imobiliário na última década foi de muito vigor, passando por duas fases diferentes. Primeiro, obteve um grande crescimento devido ao ciclo econômico do país que estava em alta. Depois veio a redução da economia brasileira a partir do ano de 2015 registrando queda em número de vendas de imóveis e lançamentos de unidades residenciais, entrando assim em uma curva decrescente (ZAP IMÓVEIS, 2017).

O mercado imobiliário tem grande influência na economia do país gerando empregos e rendas, estimulando pessoas e obtendo recursos financeiros nos diferentes setores da sociedade. Ele está associado e integrado ao crescimento do espaço urbano das cidades e do bem-estar da população, na maioria das cidades este mercado mostra uma maneira dinâmica e inter-relacionada com o progresso da economia local (SARTORI, 2008).

O crédito imobiliário tem importância econômica e social, ele é indicado às pessoas que pretendem adquirir um imóvel residencial ou comercial, novo ou usado, consignado ou não. O imóvel é transferido e permanece com o nome da instituição financeira na qual estará financiado até o pagamento total da dívida (MENDES, 2014). No ano de 2017 a Caixa Econômica Federal modificou a porcentagem do financiamento dos imóveis devido a crise econômica, reduzindo de 70% para 50% do valor, dificultando ainda mais para os consumidores (MÁXIMO, 2017).

A partir do ano de 2007, tornou-se notável a expansão do mercado imobiliário. O financiamento é uma ferramenta muito importante na melhoria desse desenvolvimento, pois, devido ao elevado valor dos imóveis, se torna necessário a existência de fatores geradores de créditos voltados a este segmento, para que assim seja possível realizar a compra (PINTO, 2015).

Com a desaceleração do mercado imobiliário veio à mudança no cenário político criando assim um regresso de perspectivas fazendo com que os bancos começassem a alterar as taxas e prazos motivando assim os consumidores a assegurar a compra do imóvel através de financiamentos, como: Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), Carteira Hipotecária (CH) e Sistema Financeiro da Habitação (SFH) (FREITAS, 2016).

SFH		SFI
Lei de criação	Nº 4.380, de 1964	Nº 9.514, de 1997
Quem tem acesso	Apenas pessoa física	Pessoa física e jurídica
Tipo de garantia	Hipoteca ou alienação fiduciária	Alienação fiduciária
Prazo de financiamento	Até 35 anos (420 meses)	Até 35 anos (420 meses)
Taxa de juros a.a.	Até 12% a.a.	Livre (negociação caso a caso)
Tipo de imóvel	Residencial, desde que possa ser alienado, legalizado e livre de ônus	Sem restrição desde que possa ser alienado, legalizado e livre de ônus. Exemplos: comercial, misto, rural
Limite de financiamento	De 650 mil a 750 mil para imóveis novos	Sem limite
Limite de avaliação	Até 585 mil para imóveis novos	Sem limite

Renda máxima que pode ser comprometida	30%	Sem limite
Tipo de contrato	Instrumento Particular com Poder de Escritura Pública ou Escritura Pública	Escritura Pública
Tipo de execução de dívida	Extrajudicial ou Judicial (se a garantia for Hipoteca); via Intimação do Registro de Imóveis e Consolidação da Propriedade ao Credor (se garantido por alienação fiduciária)	Via Intimação do Registro de Imóveis e Consolidação da Propriedade ao Credor

Tabela 1. Tipos de financiamento dos Bancos Privados.

Fonte: INGAIA 2017.

Carteira hipotecária: Não há regras prefixadas por lei, ou seja, o contrato segue as regras internas dos bancos, que utilizam os próprios recursos para conceder o crédito. Não há limite para o valor máximo do imóvel a ser financiado nem limite do financiamento. Em média, os bancos financiam de 30% a 60% do valor do imóvel. Também não há limite de prazos. São as instituições financeiras que avaliam o grau de comprometimento da renda para pagar as prestações. Os juros são maiores e oscilam entre 14% a 18%. Na assinatura do contrato, o comprador, que paga o imóvel com dinheiro emprestado pelo banco, assume a condição de proprietário, mas o imóvel fica hipotecado no banco como garantia (INGAIA, 2017).

A estimulação do mercado imobiliário no Brasil se deve à demanda e também ao financiamento. A crise econômica é intensa, será demorada e deverá criar uma abertura entre a oferta e a demanda durante muito tempo, no momento que a renda tiver melhora e o crédito retornar, isso resultará na nova valorização dos preços dos imóveis, na qual no ano de 2015 apresentou queda (FOLHA DE SÃO PAULO, 2016).

A demanda permanece de forma moderada enquanto o consumidor não tem segurança em investir e também de conseguir o crédito mais fácil e barato, resultando na grande oferta de imóveis baratos, o que cria um ótimo momento de fazer bons negócios. Assim, a desvalorização expõe a crise na construção civil e na incorporação imobiliária (PAULO JÚNIOR, 2017).

Perante a crise atual econômica situada em vários estados brasileiros, em diferentes setores, o imobiliário em Goiânia vem sobressaindo por ter sido o menos prejudicado. O estado de Goiás permanece com seu crescimento econômico, até mesmo superior ao PIB (Produto Interno Bruto) brasileiro. A capital goiana ainda possui um dos m² mais baratos do Brasil, chamando atenção de investidores e consumidores finais que veem na cidade uma oportunidade maior que nas outras capitais (SILVA, 2017).

O estudo tem por objetivo caracterizar o mercado de imóveis residenciais verticais de Goiânia no período de 2007 a 2017 analisando o padrão dos imóveis verticais comercializados em pequeno, médio e grande.

2 MATERIAL E MÉTODOS

De acordo com Yin (2001) o estudo de caso é uma análise experimental que observa um fenômeno moderno dentro de uma situação real, principalmente quando eles não estão bem definidos. Este método é o mais adequado quando o pesquisador passa por situações inusitadas onde terá mais variáveis de interesse do que pontos de dados, baseando os resultados para desenvolvimento da pesquisa.

O estudo de caso foi realizado com dados do período de 2007 a 2017. Foram analisadas as seguintes variáveis: *i*) preço de venda dos imóveis residenciais; *ii*) área média dos imóveis comercializados; *iii*) localização dos imóveis comercializados; *iv*) formas de pagamento; *v*) percentual de distratos; *vi*) padrão dos imóveis comercializados; *vii*) renda média familiar dos compradores de imóveis; *viii*) serviços oferecidos pelos imóveis.

Os dados foram coletados de fontes oficiais: Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Goiás (SINDUSCON-GO) e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). E através de questionários aplicados (Apêndice A) nos seguintes bairros: Bueno e Alto da Glória na cidade de Goiânia.

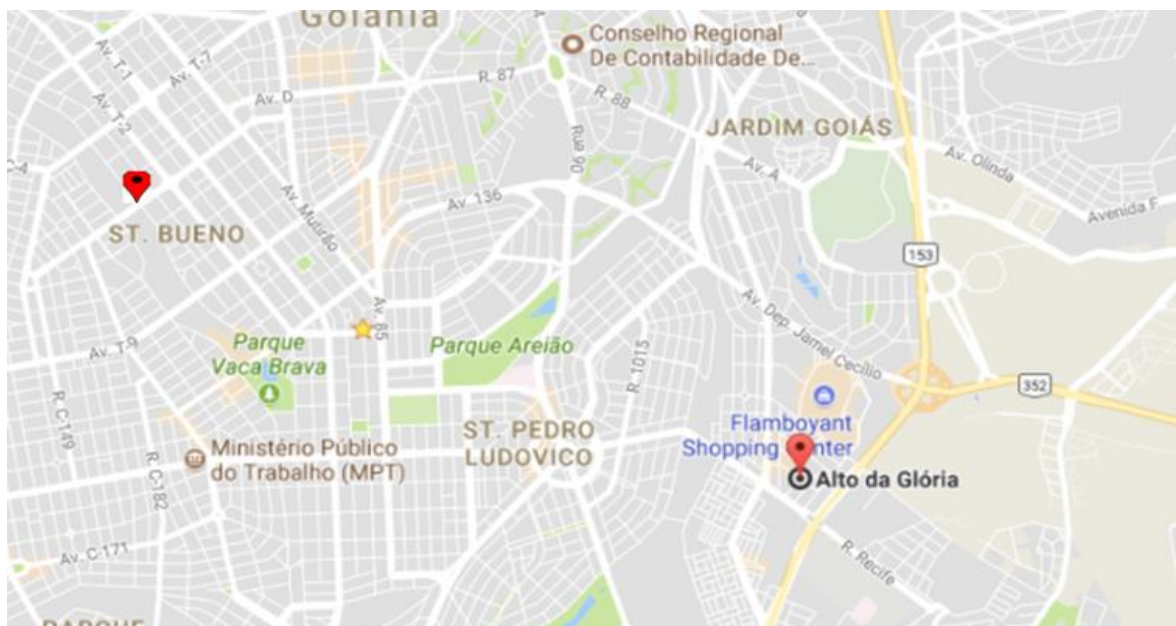


Figura 1. Mapa de localização das regiões a serem estudadas.

Fonte: Google Maps (2017).

A partir de uma pré-amostragem com 10 entrevistados de cada setor foi feita uma análise da variância das principais respostas. E a partir de uma confiança de 95% de probabilidade e um erro em 1% das respostas foi estabelecido o tamanho da amostra para cada setor que foi de 30 indivíduos.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A capital goiana é um município de Goiás localizado na região central do Estado, sua população chega a quase 1,5 milhões de habitantes, sendo a 11ª capital mais populosa do Brasil. Os setores estudados, Bueno e Alto da Glória segundo dados do IBGE (2010) tem uma população respectivamente 38.584 mil e 14.980 mil habitantes.



Figura 1. Mapa de localização da cidade Goiânia-GO.

Fonte: Oliveira R. M., 1; Formiga K. T., Boggione G. de A. - Base Cartográfica Digital como Instrumento de Gestão no Sistema de Abastecimento de Água, 2009.

Segundo Imobiliárias em Goiânia (2011) o Setor Bueno, localizado na região sul de Goiânia, é considerado um bairro nobre da Cidade, o seu nome vem através do sobrenome dos irmãos Abelardo e Jerônimo Coimbra Bueno, engenheiros que colaboraram com o financiamento para a construção de Goiânia em permuta das áreas dos setores Bueno e Coimbra.

O setor tem grande influência na área comercial contendo dois shoppings, o Buena Vista e o Goiânia Shopping bem como um dos pontos turísticos mais conhecidos da cidade, o Parque Vaca Brava. Também abriga as melhores escolas, colégios e cursinhos pré-vestibulares da cidade e grandes empresas do estado, sendo uma fonte de oportunidade de trabalho (IMOBILIÁRIAS EM GOIÂNIA, 2011).



Figura 3. Vista do parque vaca brava no setor Bueno em Goiânia.

Fonte: Blog Provenda (2017).

O Alto da Glória é um bairro nobre situado na Região Sul de Goiânia que se destaca pelo seu desenvolvimento apresentado. Por volta da década de 1970 o cenário era totalmente diferente. Segundo pioneiros, o local havia poucas moradias e comércios e ofereciam poucos serviços públicos. Com o passar dos anos os moradores tiveram que se empenhar para que os benefícios chegassem à região, ao ponto de alterar o projeto inicial tendo que diminuir a largura de algumas ruas do bairro (GOIÁS DE NORTE A SUL, 2018).

Devido a sua ótima localização, o bairro Alto da Glória, mesmo passando por transtornos, atraiu grandes investidores e empreendedores que iniciaram o projeto do Shopping Flamboyant antes mesmo do bairro ser asfaltado, melhorando significativamente o desenvolvimento local que resultou na instalação de grandes empresas tornando-se um grande gerador de empregos e rendas da capital (GOIÁS DE NORTE A SUL, 2018).



Figura 4. Vista do Setor Alto da Glória em Goiânia.

Fonte: Goiás de Norte a Sul (2018).

A Figura 5 contém a média de preços dos imóveis de médio e alto padrão em m² em Goiânia. No ano de 2007 o valor em relação ao padrão médio chegou em R\$ 619,41 e em 2017 alcançou R\$ 1.232,43 obtendo um crescimento de 98,96% durante o período de 10 anos. No padrão alto o preço em 2007 era R\$ 740,48 e em 2017 de R\$ 1.441,11 alcançando um aumento de 94,61% nesse mesmo período.

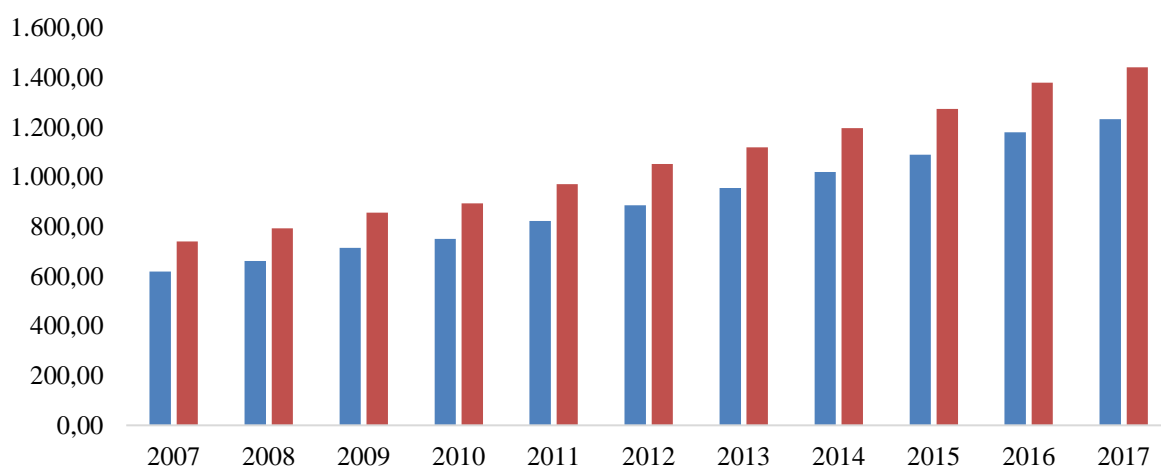


Figura 5. Média de preço do m² dos imóveis residenciais verticais de médio e alto padrão em Goiânia no Período de 2007 a 2017.

A oscilação de preço é um processo normal de mercado referente à oferta e demanda. Ainda que os valores tenham aumentados significativamente nos últimos anos, essa mudança da alta representa um sistema de melhoria. Se o crescimento dos preços dos imóveis dos últimos anos for aferido, e se for retirada a variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC), o aumento real é de 55% em uma década (MIDIA NEWS, 2014).

Para os moradores entrevistados nos setores Alto da Glória e Bueno, o grau de satisfação com o tamanho, padrão e localização do seu apartamento numa escala de 1 a 10 resultou em notas acima de 6. No setor Alto da Glória 3,34% das pessoas avaliaram com nota 7; 30% com nota 8; 33,33% com nota 9 e 33,33% com nota 10. Enquanto no setor Bueno 6,67% das pessoas consideraram com nota 7; 30% com nota 8; 20% com nota 9 e 43,33% com nota 10.

Fatores como valorização da localização do imóvel, próximo a pontos comerciais ou áreas de lazer estruturadas influenciam o consumidor no ato da compra do imóvel. Já outros clientes podem preferir morar em zonas periféricas, lugares mais calmos, sem muito trânsito. Com o alinhamento do mercado, o governo percebeu a necessidade em desenvolver mecanismos de financiamento para produzir e vender imóveis. Dessa forma foi criado, em

1966, o Banco Nacional de Habitação (BNH), um momento próspero para o mercado imobiliário, pois a produção atendeu todas as classes sociais e houve financiamento em grande escala (PACHECO et al., 2010).

Em termos de recursos usados para a aquisição de imóveis, no Setor Alto da Glória 40% das pessoas compraram seus imóveis por meio de financiamento. Desses 40%, 53,33% tiveram até 10% da sua renda comprometida; 26,67% dos moradores tiveram de 11% a 25% de comprometimento. Cerca de 13,33% dos usuários comprometeram de 26% a 40% da renda com o pagamento do imóvel e apenas 6,67% dos proprietários chegaram a comprometer de 41% a 70% da renda familiar. Por outro lado, 60% dos usuários adquiriram seu imóvel por meio de recursos próprios.

No Setor Bueno 33,33% das pessoas compraram seu imóvel por intermédio de financiamento, ao passo que 66,67% compraram à vista. Entre os imóveis financiados, 66,67% dos proprietários tiveram comprometimento de até 10% da sua renda, sendo que 10% dos moradores comprometeram de 11% a 25%. Em 13,33% dos financiamentos de 26% a 40% da renda familiar foi comprometida, enquanto apenas 10% tiveram de 41% a 70%.

Com a extensão da quantidade de lançamentos dos imóveis, há um período de cinco anos para sua finalização e entrega. Nesta fase pode haver valorização ou queda no preço dos imóveis. Assim, o investidor que for ingressar no mercado imobiliário precisa estar informado de que o retorno do seu investimento pode ocorrer apenas após a entrega da obra que, por sua vez pode atrasar de 18 a 36 meses, de acordo com a metragem do empreendimento e disponibilidade de mão de obra (IPED, 2017).

De acordo com os moradores do Setor Alto da Glória 63,33% das pessoas não tiveram transtornos na entrega do seu imóvel; 20% tiveram problemas com o prazo de entrega; 6,67% tiveram a taxa de condomínio maior que o esperado e 10% não receberam estrutura de lazer conforme o projeto. No Setor Bueno 76,67% dos moradores não tiveram problemas na entrega do imóvel; 13,33% teve o prazo de entrega ultrapassado; 3,33% receberam o imóvel com a taxa de condomínio maior que o esperado e 6,67% não receberam estrutura de lazer conforme o projeto.

No Setor Alto da Glória 93,33% dos entrevistados adquiriram o imóvel para moradia própria enquanto 6,67% compraram para alugar. Com relação a metragem dos apartamentos 6,67% tem entre 60 m² - 80 m²; 20% de 81 m² - 100 m²; 23,33% de 101 m² - 120 m²; 33,33% de 121 m² - 150 m² e 16,67% acima de 150 m². Em contrapartida no Setor Bueno 83,33% das pessoas adquiriram o imóvel para moradia própria enquanto 16,67% para aluguel. A respeito da metragem dos edifícios 13,33% tem o seu apartamento com a metragem entre 60 m² - 80

m²; 33,33%; de 81m² - 100m²; 16,67% de 101m² - 120m²; 30% de 121 m² -150 m²; 6,67% acima de 150m².

No programa Minha Casa Minha Vida (2018) há um subsídio do Governo Federal que auxilia os brasileiros na aquisição de imóveis. Ele é cedido e diminuído do valor total do financiamento, ou seja, o beneficiado não precisa reembolsar o valor. O subsídio é um desconto que a população recebe na compra do seu imóvel.

Em conformidade com os dados avaliados nos setores estudados 90% dos entrevistados do Setor Alto da Glória não tiveram nenhum subsídio do governo para a compra do seu imóvel; 6,67% tiveram até 25% de ajuda do governo para a compra e 3,33% tiveram de 26% - 50% de subsídio. No Bueno 80% dos moradores não contaram com o subsídio do governo; 13,33% tiveram uma ajuda até 25% e 6,67% receberam ajuda de 26% - 50%.

Consoante os dados obtidos nos Setores Alto da Glória e Bueno a localização foi o fator principal para a escolha do imóvel, sendo 50% e 66,67% respectivamente. No Alto da Glória dos 50% restante 13,33% tiveram a área por m² como fator predominante; 20% optaram pela infraestrutura e 6,67% visaram à segurança do bairro para a compra do imóvel. Por outro lado no Bueno dos 33,33% restante 6,67% escolheram pela área em m²; 10% pela infraestrutura oferecida; 13,33% priorizaram a segurança oferecida pelo bairro e 3,33% fez a compra pelo renome da construtora.

Em concordância com as informações apuradas no Alto da Glória e Bueno 43,33% dos moradores trabalham em empresas privadas. Quanto ao Setor Alto da Glória 57,67% dos moradores que restaram 20% são funcionários públicos, 6,67% são autônomos e 23,33% são aposentados. Em contrapartida no Bueno dos 57,67% que restaram 13,33% são funcionários públicos; 10% são autônomos; 20% são aposentados e 10% são empregadores. Nos dois setores o número de moradores que possuem carro próprio é em média de 91,67% em relação a quem não possui.

Baseado nos dados obtidos, no setor Alto da Glória 3,33% dos entrevistados possui uma renda familiar de R\$ 1.624,00 a R\$ 2.700,00; 20% tem uma renda de R\$ 2.701,00 a R\$ 4.852,00; 33,33% tem uma renda de R\$ 4.853,00 a R\$ 9.254,00; 26,67% tem uma renda de R\$ 9.255,00 a R\$ 20.888,00; e 16,67% não quiseram declarar sua renda familiar. Entretanto no setor Bueno 6,67% dos moradores tem uma renda familiar de R\$ 1.624,00 a R\$ 2.700,00; 13,33% de R\$ 2.701,00 a R\$ 4.852,00; 30% de R\$ 4.853,00 a R\$ 9.254,00; 30% de R\$ 9.255,00 a R\$ 20.888,00; e 20% não quiseram declarar sua renda familiar.

Com relação a quantidade de moradores por apartamento no setor Alto da Glória 6,67% tem apenas 1 morador, 50% tem 2 moradores, 33,33% tem 3 moradores, 6,67% tem 4

moradores e 3,33% tem 5 moradores. Já no setor Bueno 3,33% tem só 1 morador, 50% tem 2 moradores, 20% tem 3 moradores, 23,33% tem 4 moradores e 3,33% tem 5 moradores. Em ambos setores, em nenhum imóvel dos entrevistados tem acima de 5 moradores.

No setor Alto da Glória com relação ao estado civil de cada morador obtivemos 43,33% das pessoas solteiras, 46,67% casadas, 3,33% divorciadas e 6,67% viúvas. Por outro lado no setor Bueno 36,67% dos residentes são solteiros, 53,33% são casados, 6,67% são divorciados e 3,33% viúvos.

A Figura 6 mostra a diferença de preço dos imóveis de médio e alto padrão em Goiânia. No ano de 2007 o valor era de R\$ 121,08 e em 2017 alcançou R\$ 208,68 tendo um acréscimo de 72,35% durante esses 10 anos. Nos primeiros 6 anos o preço se manteve crescente, mas no ano de 2013 teve uma queda de 1,22% devido uma crise que atingiu a construção civil no Brasil.



Figura 6. Diferença de preço do m² de médio e alto padrão dos imóveis residenciais verticais em Goiânia no período de 2007 a 2017.

Quando comparadas as médias de satisfação dos moradores dos dois setores, não foi verificada diferença significativa pelo teste de T ao nível de 5% de probabilidade. Com isso, pode-se dizer que os moradores dos dois setores são bem homogêneos.

4 CONCLUSÕES

O grau de satisfação dos moradores residentes nos setores Alto da Glória e Bueno é alta em relação ao padrão, tamanho e localização de seus apartamentos. Grande parte dos moradores dos setores não comprometeram significativamente a sua renda familiar que pra maioria dos indivíduos varia entre R\$ 4.853,00 a R\$ 9.254,00 para financiamento do seu imóvel.

A diferença de preço do m² de médio e alto padrão dos imóveis residenciais verticais em Goiânia no período de 2007 a 2017 teve um acréscimo de 72,35%. E também, o preço do m² de médio padrão na capital goiana que nesse mesmo período teve um aumento de 98,96%, enquanto o m² de alto padrão cresceu 94,61% como mostra a Figura 5. No geral, moram apenas duas a três pessoas por apartamento e ‘

REFERÊNCIAS

DINO. **Mercado imobiliário: perspectivas para 2017**. 2016. Disponível em:

<<https://exame.abril.com.br/negocios/dino/mercado-imobiliario-perspectivas-para-2017-shtml/>>. Acesso em: 11 nov. 2017.

FREITAS, S. B. de. Financiamento imobiliário e o cenário atual no Brasil | Por Silvana Bueno de Freitas. **Grande Bahia**, [S.l.], 16 out. 2016. 3, p. 16. Disponível em: <<https://www.jornalgrandebahia.com.br/2016/10/financiamento-imobiliario-e-o-cenario-atual-no-brasil-por-silvana-bueno-de-freitas/>>. Acesso em: 25 out. 2017.

IBGE. População de Goiânia Por Região. 2010. Disponível em: <<http://www.goiania.go.gov.br/shtml/seplam/anuario2012/arquivos%20anuario/3%20DEMOGRAFIA/3.1%20Popula%C3%A7%C3%A3o/3.1.22%20Popula%C3%A7%C3%A3o%20de%20Goi%C3%A2nia%20por%20regi%C3%A3o.pdf>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

IMOBILIÁRIAS EM GOIÂNIA. Setor Bueno em Goiânia – História do setor . 2011. Disponível em: <<https://imobiliariasemgoiania.wordpress.com/2011/11/08/setor-bueno-em-goiania-historia-do-setor-www-moratiimoveis-com-br/>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

GOIÁS DE NORTE A SUL. Programa Goiás de Norte a Sul Sobre (Goiânia - Bairro Alto da Glória): Resumo Sobre o Bairro. 2018. Disponível em: <http://goiasdenorteesul.com.br/programa_goiania--bairro-alto-da-gloria_167>. Acesso em: 23 mar. 2018.

INGAIA. Entenda a diferença entre SFH, SFI e Carteira Hipotecária. 2017. Disponível em: <<http://www.ingaia.com.br/entenda-a-diferenca-entre-sfh-sfi-e-carteira-hipotecaria/>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

IPED. **Como funciona o mercado imobiliário**. 2017. Disponível em: <<https://www.iped.com.br/materias/iniciacao-profissional/mercado-imobiliario.html>>. Acesso em: 30 out. 2017.

LACERDA, C. F.; PACHECO, M. F. **ANÁLISE DE INDICADORES DE OFERTA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÂNIA**. 2010. 63 f. Conclusão de Curso (CURSO DE

GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL)- ESCOLA DE ENGENHARIA CIVIL, FEDERAL DE GOIÁS, Goiânia, 2010. Disponível em: <https://www.eec.ufg.br/up/140/o/AN%C3%81LISE_DE_INDICADORES_DE_OFERTA_DO_MERCADO_IMOBILI%C3%81RIO_DE_GOI%C3%82NIA.pdf>. Acesso em: 25 out. 2017.

MATOS, D; BARTKIW, P. I. N. **Introdução ao Mercado Imobiliário**. Paraná: E-tec Brasil, 2013. 119 p. Disponível em: <<http://assis.ifpr.edu.br/wp-content/uploads/2014/11/Introdu%C3%A7%C3%A3o-ao-Mercado-Imobili%C3%A1rio.pdf>>. Acesso em: 02 nov. 2017.

MÁXIMO, W. **Caixa reduz para 50% limite para financiamento de imóveis usados**. 2017. Disponível em: <<http://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2017-09/caixa-reduz-para-50-limite-para-financiamento-de-imoveis-usados>>. Acesso em: 09 nov. 2017.

MIDIA-NEWS. **Mercado de imóveis tem bases sólidas e demanda consistente**: Bolha imobiliária pode ser definida como aumento generalizado dos preços dos imóveis. 2014. Disponível em: <<http://www.midianews.com.br/negocios/mercado-de-imoveis-tem-bases-solidas-e-demanda-consistente/191334>>. Acesso em: 26 out. 2017.

MINHA CASA MINHA VIDA. O Que é Subsídio do Minha Casa Minha Vida?. 2018. Disponível em: <<https://minhacasaminhavidablog.blogspot.com/2018/03/o-que-e-subsidio-do-minha-casa-minha-vida/>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

OLIVEIRA, Roberta Mara ; FORMIGA , Klebber Teodomiro; BOGGIONE, Giovanni de Araujo. Base Cartográfica Digital como Instrumento de Gestão no Sistema de Abastecimento de Água. 2009. Disponível em: <<https://www.mbi.com.br/mbi/biblioteca/artigos/2009-04-base-cartografica-digital-como-instrumento-gestao/>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

PAULO JUNIOR, L. A **financeirização global da moradia**. 2015. Disponível em: <<https://www.resimob.com.br/a-financeirizacao-global-da-moradia/>>. Acesso em: 01 nov. 2017.

PAULO JUNIOR, L. **Preços dos imóveis despencarão em 2017**. 2017. Disponível em: <<https://www.resimob.com.br/precos-dos-imoveis-despencarao-em-2017/>>. Acesso em: 02 nov. 2017.

PINTO, G. F. E. **FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NO BRASIL: UMA ANÁLISE HISTÓRICA COMPREENDENDO O PERÍODO DE 1964 A 2013, NORTEADA PELO ARCABOUÇO TEÓRICO PÓS-KEYNESIANO E EVOLUCIONÁRIO**. Santa Maria: Revista Economia e Desenvolvimento, 2015. 276 p. v. 27. Disponível em: <<https://periodicos.ufsm.br/eed/article/view/21103>>. Acesso em: 30 out. 2017.

PROVENDA. O melhor dos bairros em Goiânia. 2017. Disponível em: <<https://blog.provenda.com.br/melhores-bairros-em-goiania/>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

REIS-REVISIONAL. **Distrato Imóvel**. 2017. Disponível em: <https://www.reisrevisional.com.br/distrato-imovel/?utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=ads>. Acesso em: 01 nov. 2017.

SILVA, C. **Mercado imobiliário de Goiânia em alta**. 2017. Disponível em: <<http://cleitonsilva.com.br/mercado-imobiliario-goiania/>>. Acesso em: 11 nov. 2017.

SINDUSCON- GO. CUB - Custo Unitário Básico de Construção. 2017. Disponível em: <<https://www.sinduscongoias.com.br/index.php/en/cub-custo-unitario-basico.html>>. Acesso em: 14 mar. 2018.

FREITAS, Tatiana. Crise desestrutura setor de imóveis e cria gargalo futuro. 2016. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2016/01/1726266-crie-desestrutura-setor-de-imoveis-e-cria-gargalo-futuro.shtml>>. Acesso em: 09 nov. 2017.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso: Planejamento e Métodos**. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2001. 164 p. Disponível em: <<http://lelivros.com/book/download-estudo-de-caso-planejamento-e-metodos-robert-k-yin-em-epub-mobi-e-pdf/>>. Acesso em: 13 nov. 2017.

ZAP IMÓVEIS. **Entenda quais são os fatores que influenciam no preço do imóvel:** Boa localização é responsável por até $\frac{1}{4}$ do valor, enquanto segurança responde por 15% do montante. 2013. Disponível em: <<https://revista.zapimoveis.com.br/entenda-quais-sao-os-fatores-que-influenciam-no-preco-do-imovel/>>. Acesso em: 13 nov. 2017.

APÊNDICE A. Questionário aplicado para análise de perfil dos moradores residentes nos seguintes setores: Bueno e Alto da Glória, no ano de 2018.

Analise as perguntas abaixo:

1) Você está satisfeito com o tamanho, padrão e localização do seu apartamento?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

2) A compra do seu imóvel foi financiada?

Sim Não

3) Qual percentual de sua renda atual comprometida com o financiamento?

0 - 10% 10 – 25% 25 – 40% 40 – 70%

4) Quais problemas ocorreram na entrega do seu imóvel por parte da construtora?

Ultrapassou o prazo prometido Acabamento não foi o combinado Taxa de condomínio maior que esperado Estrutura de Lazer não entregue Nenhum

5) Seu imóvel foi adquirido para:

Moradia própria Alugar Investimento a longo prazo Uso ocasional
 Uso de terceiro sem lucro

6) Qual a metragem do seu apartamento?

60m² - 80m² 81m² - 100m² 101m² - 120m² 121m² -150m²
 acima de 150m²

7) Você teve algum subsídio do governo para comprar seu imóvel?

Nenhum 1 – 25% 26 – 50% 51 – 75% 76 – 100%

8) Critérios para a compra.

Localização Área m² Infraestrutura Segurança Construtora

9) Características do proprietário:

Trabalha em empresa familiar Funcionário privado Funcionário público

Autônomo Empregador Aposentado

10) Renda Familiar

até R\$ 1.624,00 R\$1.625,00 a R\$2.700,00 R\$ 2.701,00 a R\$ 4.852,00
 R\$4.853,00 a R\$ 9.254,00 R\$ 9.255,00 a R\$ 20.888,00 Não declarar

11) Carro próprio

Sim Não

12) Número de pessoas por apartamento?

1 pessoa 2 pessoas 3 pessoas 4 pessoas 5 pessoas
 acima de 5 pessoas

13) Estado Civil?

Solteiro(a) Casado(a) Divorciado(a) Viúvo(a)

14) Naturalidade?

AC AL AP AM BA CE DF ES
 GO MA MT MS MG PA PB PR
 PE PI RJ RN RS RO RR SC
 SP SE TO

ENGENHARIA COMERCIAL: UM ESTUDO SOBRE O MERCADO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS VERTICAIS EM GOIÂNIA DE 2007 A 2017

BRIZART, Ítalo Fernando Santana Ayupe¹; RENOVATO, Thauani Natíeli Rocha¹ e FELIPE, Cristiane Rachel de Paiva²

¹Aluno do curso de Engenharia Civil do Centro Universitário de Goiás – Uni-ANHANGUERA.² Professora Orientadora Dra. do Curso de Engenharia Civil do Centro Universitário de Goiás – Uni-ANHANGUERA.

A crise econômica brasileira nos últimos anos atingiu o mercado imobiliário, tanto pela política de oferta de crédito imobiliário, quanto pelo endividamento da classe média. O objetivo do presente estudo é analisar o padrão dos imóveis comercializados, estimar a metragem média dos imóveis, estudar as condições de pagamento (uso de financiamentos ou de recursos próprios), investigar os preços médios praticados no período, identificar a localização dos imóveis e apurar os percentuais de distrato relacionados às compras realizadas. O estudo foi realizado com dados do período de 2007 a 2017, contendo as seguintes variáveis: *i*) preço de venda dos imóveis residenciais; *ii*) área média dos imóveis comercializados; *iii*) localização dos imóveis; *iv*) formas de pagamento; *v*) percentual de distratos; *vi*) padrão dos imóveis comercializados, *vii*) renda média familiar dos compradores de imóveis. Foram aplicados 30 questionários nos bairros Alto da Glória e Bueno. A localização foi o fator chave na escolha do apartamento, seguido pela infraestrutura e segurança. Os usuários no geral não tiveram problemas com a entrega do imóvel. Em média, independentemente do setor, 85% dos moradores não tiveram subsídio do governo. A maioria dos proprietários da pesquisa tem renda mensal de R\$ 4.853,00 a R\$ 9.254,00 e trabalham em empresas privadas. Os moradores residentes nos setores se mostraram altamente satisfeitos com a qualidade e a aquisição do imóvel.

PALAVRAS-CHAVE: Mercado Imobiliário. Bueno. Alto da Glória. Localização dos Imóveis. Financiamento.