

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA GRANDE DOURADOS–UFGD
FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO, CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ECONOMIA
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

EDSON GARCIA CAVALHEIRO

**ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE
DOURADOS – MS ENTRE 2018 E 2020**

DOURADOS/MS

2021

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA GRANDE DOURADOS–UFGD
FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO, CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ECONOMIA
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

EDSON GARCIA CAVALHEIRO

**ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE
DOURADOS – MS ENTRE 2018 E 2020**

Trabalho de Graduação II apresentado à Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Economia da Universidade Federal da Grande Dourados, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador: Dr. Leandro Vinícios
Carvalho

Banca Avaliadora:

Dr. Enrique Duarte Romero

Dra. Roselaine Bonfim de Almeida

**DOURADOS/MS
2021**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP).

C377a Cavalheiro, Edson Garcia

Análise do Mercado imobiliário na cidade de Dourados-Ms entre 2018 e 2020 [recurso eletrônico] / Edson Garcia Cavalheiro. -- 2021.

Arquivo em formato pdf.

Orientador: Leandro Vinicios Carvalho.

TCC (Graduação em Ciências Econômicas)-Universidade Federal da Grande Dourados, 2021.

Disponível no Repositório Institucional da UFGD em:

<https://portal.ufgd.edu.br/setor/biblioteca/repositorio>

1. Imóveis. 2. Mercado imobiliário. 3. Preços. I. Carvalho, Leandro Vinicios. II. Título.

Ficha catalográfica elaborada automaticamente de acordo com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

©Direitos reservados. Permitido a reprodução parcial desde que citada a fonte.



ATA DE APROVAÇÃO DE BANCA EXAMINADORA DE
TRABALHO DE GRADUAÇÃO II, SEMESTRE LETIVO 2021.1,
RAEMF

ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE
DOURADOS -MS ENTRE 2018 E 2020.

EDSON GARCIA CAVALHEIRO

Esta monografia, realizada via webconferência (Google Meet), foi julgada adequada para aprovação na atividade acadêmica específica de Trabalho de Graduação II, que faz parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Ciências Econômicas pela Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Economia – FACE da Universidade Federal da Grande Dourados – UFGD.

Apresentado à Banca Examinadora integrada pelos professores:

Prof. Dr. Leandro Vinícios
Carvalho (Presidente)

Prof. Dr. Enrique Duarte Romero
(Avaliador 1)

Prof^a. Dr^a. Roselaine Bonfim de
Almeida (Avaliador 2)

DOURADOS-MS, 26 de novembro de 2021.

REGISTRO:
AB - 58/2021

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus que acompanhou e guiou o meu caminho durante esta jornada, permitindo que isso aconteça, dando-me forças para vencer cada dificuldade encontrada.

Aos meus pais (Orbaniza e Edison), que sempre estiveram ao meu lado me apoiando, acreditando em mim e sem medir esforços para que eu conseguisse chegar até aqui.

Ao meu orientador, Prof. Dr. Leandro Vinícios Carvalho por me guiar na elaboração deste trabalho, pela paciência, e por todo o suporte dado, além do conhecimento que me foi passado, proporcionando-me grandes ensinamentos. E por fim, a Universidade Federal da Grande Dourados. A todos vocês o meu sincero “Muito obrigado”.

RESUMO

O ano de 2008 foi marcado por uma crise econômica mundial. Até 2013 o Brasil apresentou um elevado crescimento econômico causando um excessivo aumento nos preços e na procura por imóveis, motivando o setor imobiliário a lançar diversos novos empreendimentos. Contudo, o poder de compra dos brasileiros sofreu uma queda nos anos mais recentes, aumentando significativamente o estoque de imóveis. Assim, o intuito desta pesquisa é analisar a evolução recente do setor imobiliário por meio da análise dos investimentos neste setor, e a evolução dos preços do metro quadrado no município de Dourados, de acordo com um estudo de preços de imóveis na cidade no período de 2018 a 2020. Para a elaboração do trabalho, realizaram-se pesquisas em documentos disponibilizados em sites do governo, de instituições que medem o crescimento da construção civil e de empresas privadas. Os dados do Projeto de Extensão “Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados” foram utilizados para fazer uma análise dos preços dos imóveis na cidade de Dourados, no estado do Mato Grosso do Sul. E concluiu-se que, com a crise, para conseguir vender os imóveis em estoque as incorporadoras estão oferecendo descontos e vantagens ao comprador, fato que não era observado com o mercado em alta. Assim, os proprietários de imóveis à venda estão preferindo passá-los para a locação, pois as vendas caíram e quem está disposto a comprar um imóvel, o querem fazer por preços abaixo do que está sendo pedido, assim os proprietários estão desistindo da venda e locando os imóveis.

Palavras-chave: Imóveis, Mercado Imobiliário, Preços.

ABSTRACT

The year 2008 was marked by a global economic crisis. Until 2013 Brazil had a high economic growth causing an excessive increase in prices and demand for real estate, motivating the real estate sector to launch several new ventures. However, the purchasing power of Brazilians has declined in recent years, significantly increasing the stock of real estate. Thus, the purpose of this research is to analyze the recent evolution of the real estate sector through the analysis of investments in this sector, and the evolution of square meter prices in the city of Dourados, according to a study of real estate prices in the city in the period of 2018 to 2020. In order to prepare the work, research was carried out in documents made available on government websites, institutions that measure the growth of civil construction and private companies. Data from the Extension Project “Information on the Real Estate Market of the City of Dourados” were used to analyze real estate prices in the city of Dourados, in the state of Mato Grosso do Sul. To be able to sell the properties in stock, developers are offering discounts and advantages to the buyer, a fact that was not observed in the high market. Thus, the owners of properties for sale are preferring to pass them on to the lease, as sales have fallen and those who are willing to buy a property want to do so at prices below what is being asked, so the owners are giving up on the sale and leasing the properties.

Keywords: Properties, Real Estate Market, Prices

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Variáveis a serem Analisadas.....	22
Tabela 2 - Distribuição de pessoas residindo em domicílios por forma de abastecimento de água– Valores Para o ano de 2019.	24
Tabela 3 - Distribuição de pessoas residindo em domicílios, por número de moradores do domicílio – Valores Para o ano de 2019.	25
Tabela 4 – Valores dos financiamentos imobiliários para aquisição– valores em R\$ correntes.....	27
Tabela 5 – Valores dos financiamentos imobiliários para aquisição– Valores em R\$ correntes.....	28
Tabela 6 – Valores dos financiamentos imobiliários para construção– Valores em R\$ correntes.....	29
Tabela 7 – Valores dos financiamentos imobiliários para construção– Valores em R\$ correntes.....	30
Tabela 8 – Valores dos Financiamentos através de contratações de recursos do FGTS.....	32
Tabela 9 – Preços médios para as regiões da cidade de Dourados – Área construída– 2018, 2019, 2020.....	36
Tabela 10 – Preços médios para as regiões da cidade de Dourados – Área não construída e terrenos – 2018,2019,2020.....	37

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Divisão das Microrregiões do Estado de Mato Grosso do Sul.....	21
Figura 2 – Evolução do número de Domicílios no Estado de Mato Grosso do Sul-MS.....	23
Figura 3 – Índices de Custos da Construção Civil no Estado de Mato Grosso do Sul.....	26
Figura 4 – Evolução dos preços médios da área construída em Dourados-MS.....	33
Figura 5 – Evolução dos preços médios dos terrenos em Dourados-MS.....	34
Figura 6 – Evolução dos preços médios da Área Construída (Casas e Apartamentos) e preços médios da Área não construída (Terrenos).....	35

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Variações por períodos para os diferentes tipos de financiamentos.....	31
--	----

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	12
1.1	O problema e sua importância	13
1.2	Objetivos	14
1.3	Objetivos Específicos.....	14
1.4	Estrutura do trabalho	14
2	REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	15
2.1	Índices de Preços do Setor Imobiliário	15
2.2	Revisão de Literatura	18
3	METODOLOGIA	20
3.1	Área de estudo	20
3.2	Método de Análise	21
4	RESULTADOS.....	23
4.1	Caracterização Geral dos Domicílios no Estado de Mato Grosso do Sul.....	23
4.2	Caracterização Geral dos Custos Médios da Construção Civil e do Financiamento Habitacional no Estado de Mato Grosso do Sul.....	26
4.3	Análise dos Preços no Município de Dourados, evolução dos preços por região do Município	33
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	38
	REFERÊNCIAS	40

1 INTRODUÇÃO

A dinâmica do mercado imobiliário e a estruturação do espaço urbano não ocorrem de forma homogênea, o que pode provocar um processo de valorização diferenciada nesse mercado. As mudanças no tecido urbano e no ambiente construído ocorrem continuamente, fazendo com que o mercado de imóveis se ajuste a esse dinamismo (RAMOS, 1999).

O mercado imobiliário é composto pelos seguintes agentes: imobiliárias, corretoras de imóveis autônomas, o profissional corretor, proprietário, empreiteiras de mão de obra, empresas da construção civil e incorporadoras. Nas regiões que apresentam maiores níveis de crescimento econômico, os imóveis podem sofrer valorizações, enquanto em outras, estagnadas, podem sofrer desvalorizações (BRENNER, 2005).

De acordo com a Advanced Financial Network - ADVFN (2015), de 2005 a 2014 o mercado imobiliário vivenciou um crescimento, apoiado, sobretudo, em um cenário de estabilidade da economia e em políticas de incentivo ao crédito imobiliário, através das políticas direcionadas ao setor com recursos vindos, sobretudo, do incentivo governamental.

Ainda segundo a pesquisa realizada pela ADVFN (2015), a taxa de juros, a estabilização, e o desenvolvimento nos anos entre 2005 e 2014 facilitaram o acesso ao crédito imobiliário a uma grande parte da população. Cerca de 4% do PIB, nesse período, foi empregado em atividades relacionadas ao crédito imobiliário, aumentando a possibilidade de uma maior parcela da população ter acesso à compra de imóveis.

Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA, 2013), que é vinculado à Secretaria de Assuntos Estratégicos da Presidência da República, nos últimos anos, houve em diversas regiões do Brasil um aquecimento no mercado imobiliário, impulsionados pelo aumento da oferta de crédito e pela expansão do poder de compra da população. Os principais contribuidores para esse impulso foram, sobretudo, medidas governamentais de incentivo habitacional como: o Minha Casa Minha Vida, e o Pró-Moradia, entre outros. Sendo maiores recursos destinados tanto para crédito quanto para as taxas de juros com valores reduzidos.

Diante do cenário promissor do mercado imobiliário, observa-se um constante crescimento no decorrer dos anos, mesmo diante de circunstâncias negativas como a crise do *subprime*, bolha especulativas entre outros fatores que tem afetado o mercado nos últimos anos.

Segundo a ADEI - Associação Douradense das Empresas Imobiliárias, o mercado imobiliário na cidade de Dourados, localizada no estado de Mato Grosso do Sul, se encontra bastante aquecido. Entre os programas habitacionais mais utilizados esta o Minha Casa Minha

Vida, que atrai maior número de requisitantes devido aos juros baixos e ao prazo para quitação, que normalmente fica em torno de 30 anos. Podem se candidatar a esse programa, qualquer pessoa que possua renda entre 3 a 10 salários mínimos e que não tenha realizado nenhum financiamento ativo de acordo com o Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

1.1 O problema e sua importância

A crise do *subprime* é o nome pelo qual ficou conhecido o período de crise que se iniciou nos Estados Unidos e se alastrou por todo o planeta no ano de 2008. Dado o papel do setor imobiliário na formação da bolha especulativa e na posterior intensificação da crise, os preços dos imóveis sofreram rápida queda após o estouro da bolha (KRUGMAN, 2009, p. 4). Dado o grau de globalização das economias pode-se dizer que todos os países sofreram reflexos da crise do *subprime*, mas os efeitos foram distintos em diferentes regiões e países (CARVALHO, 2010, p. 14).

O Brasil foi um dos países em desenvolvimento que menos sofreu impactos da crise, mas dois movimentos que podem ser destacados na economia brasileira que aconteceram no período da crise. O primeiro foi a queda na produção industrial de alguns setores (e consequente aumento de desemprego). O segundo efeito da crise para o Brasil foi o impacto financeiro sobre algumas empresas que, devido às expectativas de recessão, apostaram em contratos de derivativos ligados à cotação do dólar em relação ao real (CAMPOS, 2010, p. 42 – 44).

Em 2015, o agravamento da crise econômica no Brasil e a redução das receitas federais tornaram os cortes orçamentários de maior magnitude e, assim, o governo, passou a emitir dívida para pagar os juros, está transformando juros em capital, sobre o qual vai incidir mais juros, o que acaba por elevar os juros básicos da economia e assim aumentando os juros que serão cobrados nos demais setores, inclusive no setor imobiliário (CHESNAIS, 2012).

Nesse contexto, o setor da construção civil sofreu bastante a partir desse período de crise mundial, sobretudo, desde meados de 2013. De acordo com alguns especialistas, acredita-se que o setor, apesar de continuar em situação bastante delicada, já não se encontra mais em um cenário totalmente desfavorável como se encontrava em 2015/2016 e por isso, tem perspectivas de uma evolução futura (MATOS, 2017).

Na cidade de Dourados-MS com o agravamento da crise econômica a partir de 2015, o poder de compra tem sofrido uma queda real e o estoque de imóveis tem aumentado significativamente devido à queda da demanda, rompimentos de contratos, não pagamento de

financiamentos, aluguéis atrasados e devoluções de imóveis. Para quem precisa comprar uma casa ou apartamento com uso dos recursos de um financiamento imobiliário, é necessário estar confiante sobre o seu emprego e sua renda, de acordo com um cenário macroeconômico ainda sem sinais de recuperação (ALMEIDA, 2016 p.01).

Por isso é importante entender a evolução recente desse setor tanto nacionalmente quanto regionalmente para se fazer algumas inferências sobre uma possível retomada da expansão do setor imobiliário para o ritmo em que se encontrava antes da crise econômica, sobretudo, daquela iniciada no ano de 2008/2009.

1.2 Objetivos

O presente trabalho tem como objetivo analisar a evolução recente do setor imobiliário no estado do Mato Grosso do Sul, no período mais recente, por meio de um estudo de preços de imóveis na cidade de Dourados no período de 2018 a 2020.

1.3 Objetivos Específicos

- i) Fazer uma análise descritiva do setor imobiliário no estado de Mato Grosso do Sul, mostrando sua evolução nos últimos anos;
- ii) Analisar a evolução dos preços no setor imobiliário de Dourados-MS entre os anos de 2018 a 2020.

1.4 Estrutura do trabalho

Este trabalho foi dividido em cinco seções. A primeira delas compreende a introdução, a apresentação do tema, a discussão da problemática e os objetivos da pesquisa. A seção dois apresenta a revisão bibliográfica, dividida em revisão teórica e de literatura, destacando os conceitos fundamentais e os principais estudos empíricos relacionados ao tema. A terceira seção aborda a metodologia e os dados que serão utilizados na pesquisa. A seção quatro apresenta os resultados da pesquisa e na quinta seção são apresentadas as considerações finais. Por fim, apresentam-se as referências, que embasam o estudo.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Essa seção será dividida em duas partes. No primeiro momento, serão explorados os principais índices de preços do setor imobiliário, em que serão apresentadas as principais maneiras de se analisar a formação de preços dos imóveis e do mercado imobiliário. Na segunda parte, revisão de literatura, serão descritos alguns estudos que já trabalharam com a temática dos preços e do mercado imobiliário.

2.1 Índices de Preços do Setor Imobiliário

Atualmente existem alguns indicadores que são utilizados para medir o desempenho do mercado imobiliário e que são de suma importância na análise do comportamento dos preços deste setor.

O Índice FIPEZAP de Preços de Imóveis Anunciados é o primeiro indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado pela FIPE com base nos anúncios de apartamentos prontos publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês (FIPE, 2015).

Já o Índice de Preços ao Consumidor (IPC) mede a variação de preços de um conjunto fixo de bens e serviços componentes de despesas habituais de famílias, entre elas as despesas com imóveis, com nível de renda situado entre 1 e 33 salários mínimos mensais. Sua pesquisa de preços se desenvolve diariamente, cobrindo sete das principais capitais do país: São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Recife, Porto Alegre e Brasília. (INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA - IBRE, 2015).

Em relação ao Índice Geral de Preços – IGP, esse desempenha três funções. Primeiramente, é um indicador macroeconômico que representa a evolução do nível de preços. Uma segunda função é o deflator de valores nominais de abrangência compatível com sua composição, como a receita tributária ou o consumo intermediário no âmbito das contas nacionais. Em terceiro lugar, é usado como referência para a correção de preços e valores contratuais, sobretudo os valores dos imóveis. (INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA, 2015).

Dado que os preços de habitação são de grande importância para a formação dos principais índices de preços do país, se faz relevante entender como se formam os preços dos imóveis.

Existem duas metodologias para formação do valor do imóvel que partem de duas correntes de pensamento sobre o mesmo. A primeira é a corrente univalente que diz, segundo a ABNT NBR 5676: 1989, que “O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, em um dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem como àquele que se definiria em um mercado de concorrência perfeita”. Esta foi a forma de avaliação de imóveis que vigorava em norma até 2004. Havia unicamente o valor de mercado.

Em 2004 entrou em vigor a ABNT NBR 14653: 2004. Esta traz consigo a ideia da segunda corrente, a plurivalente. Segundo a mesma, seria muito simplista atribuir o valor de uma edificação apenas pelo valor de mercado, pois deveriam ser envolvidos os aspectos psicológicos que atribuiriam ao mesmo um conceito mutável. Haveria, assim, outros fatores que influenciariam na valia da construção. Valor residual (valor no fim da edificação, podendo haver especulação), valor em risco, valor contábil e muitos outros são exemplos destes.

Além das medidas referentes aos preços dos imóveis, o mercado imobiliário é fortemente influenciado pelo setor da construção civil. Assim, o setor da construção civil é um forte aliado do mercado imobiliário, sendo responsável pela criação de aproximadamente 22,4 mil vagas de empregos em todo o país¹, de acordo com a pesquisa realizada pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (2007). Segundo Chiavenato (2003, p. 570), para vencer os mercados altamente competitivos, algumas organizações compartilham uma forte ênfase em inovação.

De acordo com a Confederação Nacional da Indústria – CNI (2021) a construção civil atingiu cerca de 63% de utilização da capacidade operacional em novembro de 2020, sendo considerado o maior nível desde dezembro de 2014. No Mato Grosso do Sul, a incorporadora SBS Empreendimentos ofereceu cerca de 200 novas vagas de emprego, para um novo empreendimento em Campo Grande. Em 2020 o setor gerou 14.173 novas vagas com carteira assinada, segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados – Caged. Em 2009, obras de infraestrutura representavam 46,5% do setor, mas essa representação caiu para 31,3% em 2018. A participação na construção de edifícios teve um aumento significativo e passou de 39,5% para 45,5%. A especialização dos serviços também aumentou de 14% para 23,2%. Ainda assim, a participação no valor das incorporações passou de 14% para 13% em 2018 e o estado do Mato Grosso do Sul ocupava até o final de 2018 o décimo nono lugar no *ranking* brasileiro dos empreendimentos imobiliários com uma participação de 1,1%.

¹ Segundo dados Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) em 2007 foram criados 1,61 milhões de novas vagas. Dessa forma a participação da construção civil na geração de empregos foi de 1,39%.

Segundo dados levantados pelo IBGE-Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2018) no que se refere aos trabalhadores do setor, ainda que tenha apresentado um pico de aumento em 2016, onde o salário mínimo apresenta um aumento de 11,4%, totalizando R\$ 880,00, o salário médio de um trabalhador da indústria da construção civil também caiu no final de 2018. Em 2009, em média, um trabalhador do setor da construção civil recebia um pouco mais de R\$ 300,00, e a média salarial atingiu R\$ 686,00 em 2016. Desde 2017 vem ocorrendo uma queda nos ganhos do trabalhador e em 2018 o valor atingiu um patamar abaixo dos números de 2011, sendo no valor de R\$ 586,00.

Apesar dos valores dos salários do trabalhador estar ficando relativamente defasado, há uma elevação da contratação de crédito direcionada ao setor de imóveis e que acabam por aquecer o setor da construção civil direta e indiretamente. Segundo dados da Caixa Econômica Federal o estado de Mato Grosso do Sul, teve um recorde na contratação habitacional de 12%, sendo a média nacional de 4%. Os resultados dos seis primeiros meses mostram que já foram emprestados R\$ 474 milhões, contra R\$ 424 milhões, no mesmo período de 2010. Esse desempenho representa mais de 5.500 moradias construídas no Estado (GARCEZ, CEF, 2011).

Na segunda versão do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) já foram realizados, no Brasil, aproximadamente R\$ 15 bilhões em financiamentos. No Mato Grosso do Sul foram contratados R\$ 283 milhões, há hoje, em construção no Mato Grosso do Sul, 84 empreendimentos habitacionais financiados pela Caixa dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, totalizando 11.746 unidades, com recursos aplicados na ordem de R\$ 775 milhões (IBGE, 2018).

Com isso, para investigar o aumento dos preços dos imóveis é necessário partir para a análise histórica de algumas forças de mercado e como elas influenciam na oferta e demanda dos mesmos. O mercado imobiliário não está livre de influências do governo, pelo contrário, é um dos que mais sofrem intervenções, no entanto as formas de interferências governamentais não são tão decisivas para análise do critério abordado. É importante observar a atuação das forças de mercado na formação da demanda (PINDYCK; RUBINFELD, 2006, p. 17).

O conceito exposto, desde já, afastaria a ideia de que o culpado pelo aumento dos preços seria, em si, o setor da construção civil ou de imobiliárias por aumentarem os preços livremente. Estes, claro, podem ter suas contribuições, todavia de modo indireto, envolvido com a oferta, esta que tende a se igualar a demanda por atuação do mercado.

O mercado imobiliário tem um comportamento muito diferente dos outros mercados, existem inúmeras divergências e desigualdades entre os imóveis, seja por sua localização fixa,

qualquer alteração no ambiente provoca modificações nos valores dos imóveis (GONZÁLEZ, 2003). A grande maioria dos imóveis transacionados é composta por unidades de segunda mão e os preços de referência do mercado são reflexos dos preços destes imóveis, e não dos preços dos novos, ou seja, são os imóveis usados que ditam os preços, e os construtores precisam ajustar-se aos preços praticados (DANTAS, 1998).

Quanto ao mercado em que estes bens são transacionados, os principais fenômenos identificados são rotinas características peculiares das atividades do setor imobiliário, como a inelasticidade com relação à demanda e o constante processo de reestruturação interna das áreas urbanas, além das várias influências externas. A atuação simultânea e não coordenada de empreendedores, intermediários, poder público e população em geral provoca transformações nas condições do mercado e nos valores praticados, por isso a construção de políticas voltadas para o setor imobiliário no sentido de fixar os preços podem ter significativos impactos não só sobre o setor imobiliário, mas também sobre outros setores indiretamente dado a grade sinergia dos preços dos imóveis com os demais setores econômicos (GONZÁLEZ, 2003).

2.2 Revisão de Literatura

Nesta seção serão analisados alguns trabalhos que trataram sobre o tema do mercado imobiliário e da evolução dos preços do setor em algumas regiões específicas do Brasil.

A pesquisa feita por Dal Santo (2016) teve como objetivo analisar o setor imobiliário paranaense e medir quais são os impactos da crise econômica nos preços dos imóveis a partir das medidas restritivas iniciadas em 2015. Utilizando como metodologia uma pesquisa quantitativa com a realização de um questionário. Após coletar dados através de sites do governo, instituições financeiras, instituições da construção civil e agências privadas. Tal pesquisa teve como intuito sistematizar os dados coletados e, por fim, conclui-se que com o mercado desaquecido, para o consumidor que quer comprar a casa própria e tem o dinheiro sem precisar recorrer a financiamentos é um momento de oportunidade. Já para consumidores que pensam em imóveis como investimentos, não seria um bom momento, pois os preços estão caindo tanto para o aluguel quanto para a venda, o que não o caracterizaria nesse momento como um bom investimento.

O estudo realizado por Stertz, Amorin, Flores e Weise (2016) teve como propósito realizar uma análise sobre o comportamento dos preços dos imóveis na cidade de Porto

Alegre - RS. Utilizou como metodologia a análise de regressão linear múltipla para associar à influência de fatores macroeconômicos, como a taxa Selic, o Índice Nacional de Custo da Construção, o Índice de Velocidade de Vendas de imóveis, o Produto Interno Bruto, a Renda média da população e a População Economicamente Ativa, nos preços de venda e de aluguel dos imóveis da cidade de Porto Alegre - RS. Concluíram que, a variação dos preços no período de 2012 a 2014 foram resultados, principalmente, de fatores referentes à conjuntura econômica no qual o país se encontrava. A valorização/desvalorização dos imóveis foi influenciada pelo aumento gradativo do INCC, assim como as variáveis; Renda média e População Economicamente Ativa. As mesmas são reflexos da maior capacidade de pagamento e endividamento dos indivíduos, fazendo com que aumente a demanda por tais imóveis.

O trabalho realizado por Matos (2017), teve como objetivo analisar se existe uma variação racional e fundamentada na teoria econômica que explique a subida de preços do setor imobiliário nos últimos anos. Foi utilizada como metodologia a criação de um contexto histórico de todo o cenário imobiliário e macroeconômico brasileiro desde a década de 1960. Chegou à conclusão que o cenário pré-crise de evolução nos preços dos imóveis nos dois países (Brasil e Estados Unidos) tem causalidades e perspectivas diferentes, apesar de ambos os casos terem gerado forte crescimento do preço dos imóveis. A ascensão de preços sofrida no mercado brasileiro não pode ser considerada uma bolha, ao menos não nos moldes da bolha imobiliária norte americana, já que possuem características estruturais bastante diferenciadas.

O trabalho de Candido (2012), analisou a variação dos preços no mercado imobiliário de São Paulo no período entre janeiro de 2008 e outubro de 2012, com o objetivo de buscar maior precisão no entendimento da influência dos custos sobre a variação dos preços. A metodologia utilizada foi regressão múltipla contendo as variáveis CUB (Custo Unitário Básico) de São Paulo, IGPM, Renda, Venda sobre a oferta e o preço dos aluguéis e venda que obteve a seguinte conclusão. O modelo apresentou um coeficiente de determinação de 93,43% do comportamento da variável dependente, a variação dos preços dos imóveis, pode ser explicado pela variação das variáveis explicativas VSO (Vendas Sobre Ofertas), CUB (Custo unitário Básico) e CDI (Certificado de Depósito Interbancário) (CANDIDO, 2012, p. 43).

A partir dos trabalhos levantados na revisão de literatura, surge o interesse em elaborar um estudo com característica semelhante voltado à cidade de Dourados, no estado de Mato Grosso do Sul. Buscando realizar uma análise sobre a evolução e variação dos preços do metro quadrado do município no período mais recente de 2018 a 2020, além de se fazer uma

descrição da evolução geral do setor nos últimos anos. Tal estudo pode contribuir gerando condições favoráveis para novos investimentos no setor imobiliário, ocasionando uma possibilidade de aumento na oferta de trabalho e, também, possibilitando o crescimento do PIB no estado do Mato Grosso do Sul.

3 METODOLOGIA

Na metodologia descreve-se o caminho a ser percorrido para se chegar o resultado esperado, indicando assim a escolha teórica realizada pelo pesquisador para abordar o objeto de estudo (GERHARDT; SILVEIRA, 2009).

Os procedimentos e as técnicas devem ser abordados neste contexto, com o intuito de chegar ao propósito de se responder aos objetivos propostos pela pesquisa (PRODANOV; FREITAS, 2013).

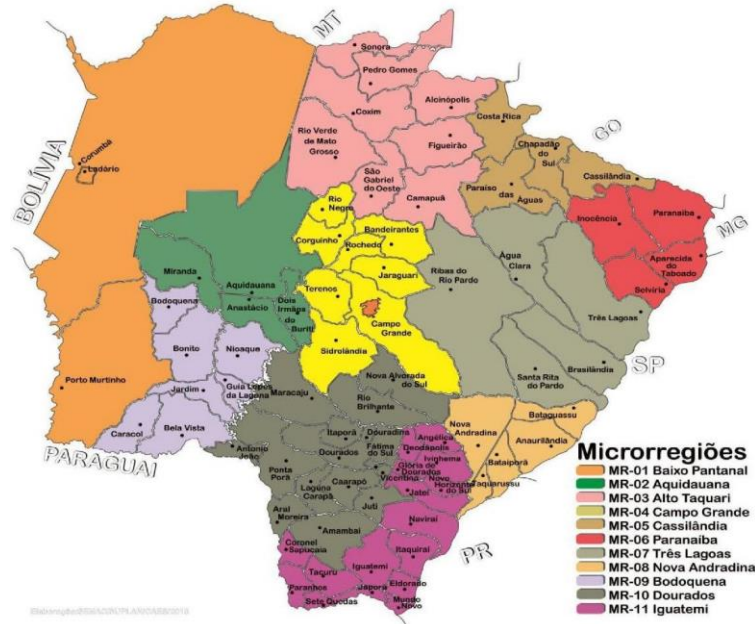
3.1 Área de estudo

O estudo dos preços do setor imobiliário será realizado na cidade de Dourados, localizada no Estado de Mato Grosso do Sul (MS), região Centro-Oeste do Brasil. Fundada em 20 de dezembro de 1935 a cidade de Dourados está situada aproximadamente a 220 km de Campo Grande (Capital do Estado) e a 120 km da fronteira com o Paraguai. Ela é a segunda maior cidade do estado com uma área territorial de 4.062,236 km², e uma população estimada de 225.495 de pessoas (IBGE, 2020).

Os dados coletados para caracterizar a evolução recente do setor irão abranger tantos dados regionais para o Centro-Oeste quanto dados nacionais.

A Figura 1 apresenta o estado de Mato Grosso do Sul. Destacam-se 11 microrregiões com características diferentes.

Figura 1 – Divisão das microrregiões do estado de Mato Grosso do Sul.



Fonte: Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Mato Grosso do Sul –SEMADE -MS (2015, p. 6).

3.2 Método de Análise

Na pesquisa qualitativa, os investigadores imergem no mundo dos sujeitos observados, tentando entender o comportamento real dos informantes, suas próprias situações e como constroem a realidade em que atuam (MOREIRA; 2002, p. 55)

Na pesquisa descritiva o investigador tende a buscar uma série de informações sobre o que deseja pesquisar, com isso pretende descrever os fatos e fenômenos de determinada realidade (SILVEIRA; CÓRDOVA, 2009).

O presente trabalho se caracteriza como pesquisa qualitativa e descritiva, oferecendo ao leitor uma maior intimidade e a possibilidade de aperfeiçoamento das ideias, proporcionando uma visão geral do tema estudado. Quanto aos métodos, foram utilizadas pesquisas bibliográficas, artigos científicos, livros, e, assim como sites com assuntos relacionados ao tema, como: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Sindicato da Habitação de Mato Grosso do Sul (Secovi-MS), Câmara de Valores Imobiliários de Mato Grosso do Sul (CVI-MS) entre outros, por um período compreendido entre os anos de 2018 e 2020. Utilizando-se as palavras chaves para a realização das buscas de dados, sendo elas Mercado Imobiliário, Preços, Crise. Com o objetivo de analisar a evolução recente do setor imobiliário por meio da análise dos investimentos, e a evolução dos preços do metro quadrado de acordo com um estudo de preços de imóveis na cidade no período de 2018 a 2020.

Os dados coletados estão apresentados na Tabela 1 que apresentam uma breve discussão da variável e a fonte de consulta. Assim como o Projeto de Extensão elaborado pelo curso de Ciências Econômicas da UFGD, com os dados a serem analisados de Dourados.

Tabelas 1 – Variáveis utilizadas, descrição e fonte dos dados

Variável	Descrição	Fonte
DOMICÍLIOS PERMANENTES	Caracterização da Evolução dos Financiamentos Imobiliários para Aquisição e Construção no Mato Grosso do Sul.	Fonte -Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – SPNDOM
CUSTOS/ CUB	O Custo Unitário Básico de Construção (CUB) é um indicador de custos no setor da construção calculado e divulgado pelos Sinducons Estaduais e regido pela Lei Federal 4.591/64.	Fonte – Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC
FINANCIAMENTO HABITACIONAL RECURSO FGTS	Caracterização da Evolução dos Financiamentos Imobiliários para Aquisição e Construção no Mato Grosso do Sul através dos programas e recursos de FGTS	Fonte – Caixa Econômica Federal – Elaboração de Banco de Dados CBIC.
PREÇOS	Caracterização da Evolução dos Preços médios das áreas construídas e não construídas da cidade de Dourados-Ms	Fonte: Elaborado pelo autor a partir dos dados do Projeto de Extensão - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados

Fonte: Elaborado pelo autor a partir das fontes consultadas

4 RESULTADOS

Essa seção apresenta os resultados encontrados pela pesquisa, sendo, sobretudo, uma análise sobre o estado de Mato Grosso do Sul, e, em seguida, são apresentados os preços de imóveis coletados para Dourados-MS. Na primeira seção será feita uma exploração da situação dos domicílios para o estado do Mato Grosso do Sul e na seção seguinte, serão apresentados os custos por metro quadrado da construção civil e os financiamentos de aquisição de imóveis, novos ou usados, residenciais e ou comerciais. Além dos financiamentos, os programas utilizados com a utilização do FGTS para financiamentos.

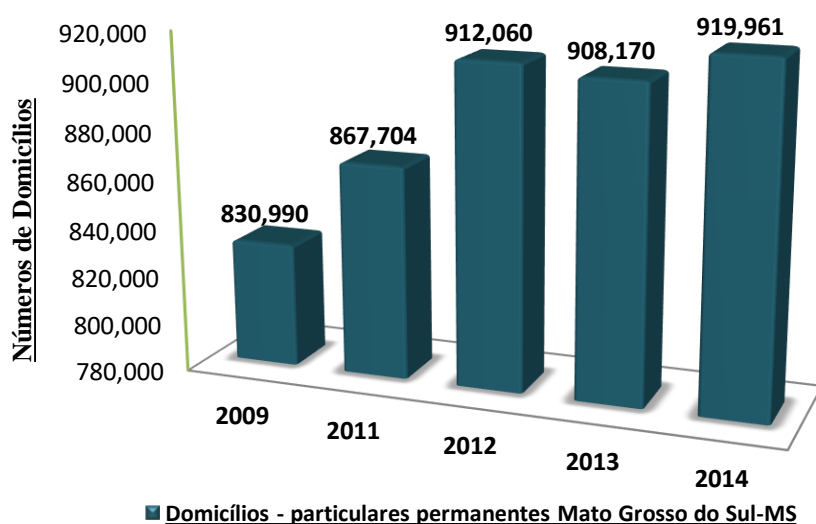
Por fim, na terceira seção serão analisados os dados apurados sobre a cidade de Dourados-MS, análises de preços médios das áreas construídas, e áreas não construídas, assim como sua variação durante os anos compreendidos entre 2018 e 2020.

4.1 Caracterização Geral dos Domicílios no Estado de Mato Grosso do Sul

Os dados coletados em fontes secundárias como o IPEA, IBGE, SNPCICC e SBPE, servem para ser possível construir um painel de como são as condições dos domicílios no estado de Mato Grosso do Sul.

Os dados apresentados na Figura 2 divulgados pelo IPEA apresentam a evolução entre os anos compreendidos de 2009 a 2014 da taxa de domicílios permanentes no estado de Mato Grosso do Sul.

Figura 2 – Evolução do número de domicílios no Estado de Mato Grosso do Sul- MS



Ao se observar a Figura 2 nota-se que, em termos de domicílios permanentes, pode ser observado que os anos compreendidos entre 2009 e 2012 apresentaram um aumento de 9,76% no número de domicílios. No ano de 2013 houve uma pequena queda na ordem de 0,43% em relação ao ano de 2012. Já em uma análise durante todos os anos, compreendidos de 2009 à 2014, observamos uma variação positiva na ordem de 10,71%, onde o número de domicílios passa de 830.990 para 919.961.

Tal cenário se mostra relativamente promissor para o mercado imobiliário, pois se observa um crescimento significativo no período analisado para o número de domicílios no estado de Mato Grosso do Sul. Conforme observado ao longo do trabalho, tal fato se deve, sobretudo, aos programas governamentais de incentivo habitacional, tais como os que correspondem a maior com facilidade de crédito e financiamento.

Com o intuito de se observar a infraestrutura dos domicílios no Mato Grosso do Sul a Tabela 2, a seguir, mostra a distribuição de domicílios com estrutura para armazenamento de água em toda a região Centro Oeste.

Tabela 2 - Distribuição de pessoas residindo em domicílios por forma de abastecimento de água – valores para o ano de 2019

Grandes Regiões, Unidades da Federação, Regiões Metropolitanas, Regiões Administrativas Integradas de Desenvolvimento e Municípios das Capitais	Forma de abastecimento de água, presença de estrutura para armazenamento de água, frequência de abastecimento pela rede geral de distribuição de água e existência de canalização interna											
	Total (1 000 pessoas)	Abastecidos principalmente pela rede geral						Abastecidos principalmente de outra forma				
		Domicílio com abastecimento diário e estrutura para armazenamento de água		Domicílio com abastecimento diário e sem estrutura para armazenamento de água		Frequência de abastecimento inferior à diária		Com canalização interna		Sem canalização interna		
	Absoluto	CV (%)	Proporção	CV (%)	Proporção	CV (%)	Proporção	CV (%)	Proporção	CV (%)	Proporção	CV (%)
Centro-Oeste	16 173	-	71,2	1,1	11,3	4,3	4,8	8,5	11,9	4,9	0,8	20,5
Mato Grosso do Sul	2 709	-	65,2	2,5	20,4	7,2	3,0	23,5	11,0	8,4	0,4	60,9
Campo Grande	896	-	83,2	2,7	13,0	16,7	0,6	46,0	3,1	27,8	0,1	100,0
Mato Grosso	3 431	-	61,6	3,0	5,7	11,4	13,2	10,2	18,7	6,8	0,8	28,3
RM Vale do Rio Cuiabá	929	-	49,1	9,6	1,2	45,9	40,7	11,0	8,5	15,6	0,6	54,4
Cuiabá	612	-	64,3	8,6	1,8	45,9	31,4	18,9	2,4	42,3	0,0	100,4
Goiás	7 021	-	75,8	1,6	8,0	8,2	3,1	18,8	11,9	8,6	1,2	28,0
RM Goiânia	2 606	-	79,8	2,7	6,1	14,5	4,8	25,7	8,1	26,7	1,2	58,2
Goiânia	1 516	-	89,0	1,7	6,4	17,2	3,0	29,8	1,5	31,0	0,1	86,0
Distrito Federal	3 013	-	76,9	2,2	16,9	8,8	0,9	54,9	5,2	21,7	0,1	61,4
Brasília	3 013	-	76,9	2,2	16,9	8,8	0,9	54,9	5,2	21,7	0,1	61,4

Fonte: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua 2019, consolidado de primeiras entrevistas.

Pelos dados apurados na Tabela 2, nota-se que o abastecimento diário em domicílios

com estruturas para armazenamento de água no estado de Mato Grosso do Sul, chega a uma proporção de 65,2%, ficando em segundo lugar na região. Em primeiro lugar fica Goiás, com 75,8%, e em terceiro lugar o estado de Mato Grosso, com uma proporção de 61,6%. Já entre os domicílios sem estrutura para armazenamento de água, Mato Grosso do Sul apresenta o maior número, com cerca de 20,4%, perante 8,0% para Goiás e 5,7% para o estado de Mato Grosso. Em relação à água encanada para a região Centro Oeste, nota-se que uma proporção muito alta de canalização interna nos domicílios, em relação ao estado de Mato Grosso do Sul, com 11,0% de água encanada, sendo a proporção de 0,4% dos domicílios sem encanamento de água.

Na Tabela 3, apresentada abaixo a distribuição será apresentado os dados referentes ao número de pessoas residindo nos domicílios na Região Centro Oeste.

Tabela 3 - Distribuição de pessoas residindo em domicílios, por número de moradores do domicílio – valores para o ano de 2019

	Total (1 000 pessoas)	Número de moradores do domicílio												
		Um morador		Dois		Três		Quatro		Cinco		Seis ou mais		
	Absoluto	CV (%)	Proporção	CV (%)	Proporção	CV (%)	Proporção	CV (%)	Proporção	CV (%)	Proporção	CV (%)	Proporção	CV (%)
Centro-Oeste	16 166	0,0	5,2	2,8	19,4	1,8	26,0	2,0	26,9	1,9	13,7	3,2	8,7	4,5
Mato Grosso do Sul	2 709	0,0	5,3	5,5	19,3	3,8	24,9	3,3	27,9	3,4	12,4	6,3	10,2	8,6
Campo Grande	896	-	6,0	8,6	19,5	6,9	24,7	5,3	29,5	5,3	13,0	10,5	7,3	16,5
Mato Grosso	3 430	0,0	4,8	5,2	18,3	3,3	24,8	4,6	26,6	3,9	14,0	5,8	11,5	8,1
RM Vale do Rio Cuiabá	929	0,0	4,2	9,9	16,4	7,4	23,5	13,6	29,5	8,1	12,7	11,4	13,7	15,9
Cuiabá	612	0,0	4,9	11,3	16,6	9,4	22,5	12,4	27,8	6,5	14,1	14,1	14,2	20,0
Goiás	7 019	0,0	5,6	4,5	21,1	2,9	26,2	2,9	26,8	3,1	13,8	5,7	6,4	8,7
RM Goiânia	2 606	0,0	5	7,9	21	4,9	26	4,5	29	4,9	13	8,1	6	13,8
Goiânia	1 516	0,0	6	8,2	21	5,8	26	5,0	29	5,5	13	9,1	4	20,8
Distrito Federal	3 008	0,1	5	6,9	17	4,9	28	5,8	27	4,2	14	7,1	9	10,4
Brasília	3 008	0,1	5	6,9	17	4,9	28	5,8	27	4,2	14	7,1	9	10,4

Fonte: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua 2019, consolidado de primeiras entrevistas.

Nota: Excluídas pessoas cuja condição no domicílio era pensionista, empregado doméstico ou parente de empregado doméstico.

A partir da Tabela 3 observa-se que as maiores proporções dos domicílios são habitadas por quatro e três pessoas, isso para o estado de Mato Grosso do Sul, 27,9% e 24,9%, respectivamente. Sendo a de menor expressão a quantidade de domicílios com um morador que representam 5,3% e respectivamente, em relação aos estados vizinhos, não é muito diferente os resultados apurados, maiores proporções de domicílios habitados são de três a quatro pessoas, no estado de Mato Grosso a maior proporção é 26,6%, e 4,8% menor, já o

estado de Goiás, 26,8% , e 5,6% menor proporção.

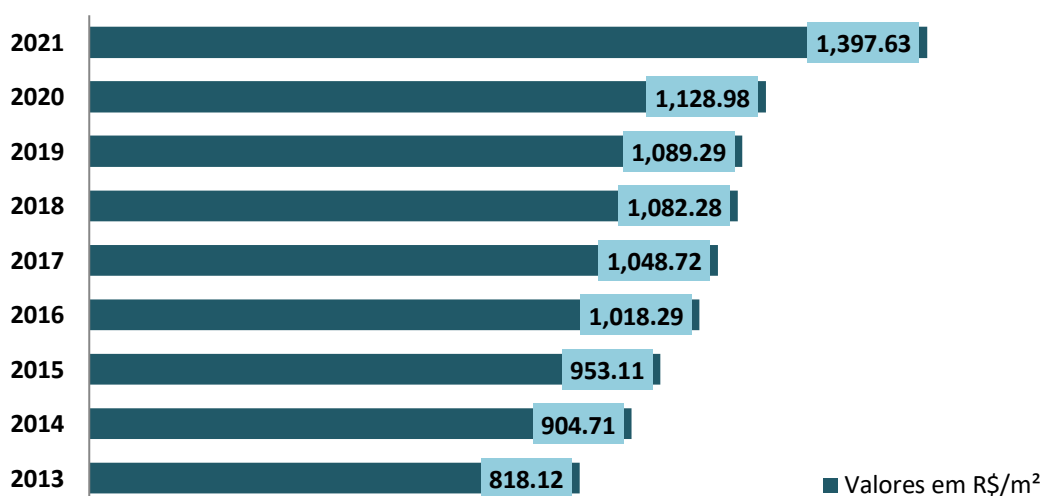
Desta forma, foi possível observar pelos dados coletados a evolução dos domicílios no estado de Mato Grosso do Sul, assim como os números de domicílios que possuem canalização e armazenamento de águas interna, e ou sem canalização, em relação ao número de habitantes dentro dos domicílios. Os domicílios no estado de Mato Grosso do Sul apresentaram um crescimento de 10,71% entre os anos de 2009 e 2014. Significando que o número de domicílios é habitado em sua maioria por pelo menos quatro pessoas (27,9% dos domicílios). Além disso, uma parcela significativa dos domicílios (cerca de 0,5% dos domicílios do estado do Mato Grosso do Sul) não possuem acesso a água encanada.

4.2 Caracterização Geral dos Custos Médios da Construção Civil e do Financiamento Habitacional no Estado de Mato Grosso do Sul

Nessa seção serão apresentados alguns dados referentes aos custos médios da construção civil no estado de Mato Grosso do Sul. O intuito é mostrar a evolução dos custos para o setor imobiliário que decorre diretamente dos custos do setor de construção civil. Ou seja, existe uma correlação significativa entre os custos da construção e aqueles que serão observados posteriormente na venda dos imóveis. Além disso, será tratado também da questão dos financiamentos que são de fundamental importância para a aquisição de imóveis não só no estado, mas como em todo o país.

A Figura 3 apresenta o custo médio por metros quadrados da construção civil entre os anos de 2013 a 2021.

Figura 3 – Índices de Custos da Construção Civil no Estado de Mato Grosso do Sul.



Fonte: Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil-SINAPI/IBGE e Banco de Dados CBIC.

No que se refere aos custos médios da construção civil no estado de Mato Grosso do Sul, apresentaram comportamento positivo ao longo dos anos, em 2013 o custo era de R\$ 818,12/m², passando para R\$ 1.018,29/m² em 2016, uma elevação da ordem de 24,47%. Os preços permaneceram relativamente constantes até o ano de 2021, chegando ao valor de R\$ 1.397,63/m², um aumento de ordem positiva de 37,25% entre os anos de 2016 e 2021. Fazendo uma análise nos dados entre os nove anos apurados (compreendidos de 2013 à 2021) temos então um aumento de 70,83% nos custos da construção civil durante esse período. Nota-se que ao passar dos anos o custo da construção civil tem aumentado, seja para aquisição de imóveis novos ou usados, comerciais ou residenciais.

Na Tabela 4, são apresentados os financiamentos imobiliários, seja para aquisição de um imóvel novo ou usado (Residencial ou Comercial) para os anos de 2008 a 2018.

Tabela 4 – Valores dos Financiamentos Imobiliários para Aquisição– valores em R\$ correntes

ANO	AQUISIÇÃO	
	IMÓVEL NOVO	
	Residencial	Comercial
	Investimentos	Investimentos
2008	1.078.905.475,00	10.109.856,00
2009	883.348.684,00	40.360.275,00
2010	1.446.385.437,00	33.511.623,00
2011	2.999.516.088,00	196.636.529,00
2012	4.074.912.892,00	564.796.937,00
2013	5.016.194.462,00	488.735.062,00
2014	5.466.485.320,00	1.083.566.607,00
2015	6.909.248.724,00	767.137.894,00
2016	5.061.341.446,00	472.913.096,00
2017	2.250.676.210,00	322.130.082,00
2018	4.112.623.484,00	211.996.428,00
TOTAL	39.299.638.222	4.191.894.389

Fonte: Estatísticas Básicas-SBPE-SFH/BACEN. Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

Nota: Estão consideradas apenas os valores de investimentos

Os últimos valores disponíveis são para o ano de 2018

De acordo com a Tabela 4, os valores de investimentos de mercado dos financiamentos imobiliários para aquisição de um imóvel novo, seja residencial ou comercial, apresentaram comportamentos mistos, onde de 2008 para 2009 a taxa de mercado Residencial apresentou uma queda de 18,13%, provavelmente ocorrido da explosão da bolha imobiliária. Porém, no ano subsequente, houve um aumento significativo de 63,74%, permanecendo assim em constante aumento nos anos seguintes, até 2015. Passando de 1.446.385.437,00 para 6.909.248.724,00, aumento significativo de 377,69%.

Para os valores dos investimentos de mercado dos financiamentos imobiliários para aquisição de um imóvel novo comercial, não foi muito diferente os resultados apurados, que apresentaram comportamento positivo e misto durante os anos analisados, sendo que seu pico mais alto foi de 2008 à 2014, tendo um aumento significativo de 1.0617,42%. Após isso, apresentou um comportamento negativo de ordem 80,44%, em 2019, o que pode ser um indicativo de que a crise no mercado foi severa, mas o mercado imobiliário vem se reconstituindo.

A Tabela 5 apresenta os dados dos imóveis usados, residenciais e comerciais, durante os anos de 2008 até 2018.

Tabela 5 – Valores dos Financiamentos Imobiliários para Aquisição– valores em R\$

ANO	AQUISIÇÃO	
	IMÓVEL USADO	
	Residencial	Comercial
	Investimentos	Investimentos
2008	973.223.982,00	185.055.951,00
2009	1.094.389.226,00	43.433.891,00
2010	2.521.122.675,00	287.351.477,00
2011	4.853.690.098,00	352.151.181,00
2012	5.716.823.432,00	866.173.536,00
2013	7.558.864.877,00	603.920.703,00
2014	6.185.243.213,00	1.167.433.816,00
2015	3.833.316.492,00	638.335.801,00
2016	3.048.620.262,00	220.055.610,00
2017	3.011.992.595,00	202.185.720,00
2018	3.719.787.701,00	479.118.370,00
TOTAL	42.517.074.553	5.045.216.056

Fonte: Estatísticas Básicas-SBPE-SFH/BACEN. Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

Nota: Estão consideradas apenas os valores de investimentos
Os últimos valores disponíveis são para o ano de 2018

Segundo os dados apurados na Tabela 5, nota-se um comportamento misto nos investimentos de mercado para imóveis usados, tais como residencial ou comercial. O investimento de mercado residencial teve um aumento de 2008 até 2013, passando de 973.223.982,00 para 7.558.864.877,00, um aumento da ordem de 676,88%, no ano subsequente uma queda no valor de 18,17%, matendo-se até então, com sinais de aumentos ao passar dos anos. Para a área comercial, o valor dos investimentos também teve momentos de altas e baixas, no primeiro ano de 2008 para 2009 apresentou uma queda de 76,53%, onde nos anos seguintes apresentou comportamento positivo, tendo o pico mais alto em 2014, chegando

a 1.167.433.816,00, um crescimento de 2587,84%. Contudo, a variação do valor de acordo com cada ano, é totalmente flexível, sendo instável, e ao mesmo tempo, um aumento ou uma queda nos valores.

Os valores apurados para os Financiamentos Imobiliários para Construção, sendo pessoa jurídica ou pessoa física, segue conforme ilustrado na Tabela 6 abaixo.

Tabela 6 – Valores dos Financiamentos Imobiliários para Construção– valores em R\$

EMPRESÁRIO		
	Residencial	Comercial
ANO	Investimentos	Investimentos
2008	1.257.646.032,00	780.514.862,00
2009	1.079.690.046,00	951.748.901,00
2010	2.572.799.052,00	1.580.473.450,00
2011	4.652.038.288,00	4.028.545.267,00
2012	3.422.296.941,00	458.542.451,00
2013	4.452.895.734,00	4.346.137.728,00
2014	2.913.759.627,00	4.764.772.890,00
2015	1.051.414.491,00	3.883.838.858,00
2016	2.898.819.260,00	795.707.423,00
2017	2.234.657.252,00	588.842.046,00
2018	1.896.126.264,00	717.742.783,00
TOTAL	28.432.142.987,00	22.896.866.659,00
TOTAL	42.517.074.553	5.045.216.056

Fonte: Estatísticas Básicas-SBPE-SFH/BACEN. Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

Nota: Estão consideradas apenas os valores de investimentos

Os últimos valores disponíveis são para o ano de 2018

Os dados apurados acima sobre financiamentos para empresários seja imóvel residencial ou comercial, apresenta variações mistas nos anos analisados. No ano de 2008 e 2009 foi mais baixo, cerca de 14,15% para a área residencial, já o momento mais alto das taxas foi no ano de 2016, chegando a 175,71% de aumento. O comercial apresentou o mesmo comportamento, variações mistas, considerando-se que o ano de 2013 apresentou um comportamento positivo na ordem de 847,82%. Em seguida, no ano de 2016, apresentou um novo resultado negativo, passando de 4.346.137.728,00 para 795.707.423,00, uma queda de 81,69%. Contudo, o mercado continua apresentando comportamentos mistos com grandes picos de aumento.

Na Tabela 7 são apresentados os dados para pessoas físicas, financiamentos residenciais e comerciais durante dez anos. (compreendidos de 2008 a 2018).

Tabela 7 – Valores dos Financiamentos Imobiliários para Construção– valores em R\$

ANO	PESSOA FÍSICA	
	Residencial	Comercial
	Investimentos	Investimentos
2008	176.799.254,00	12.228.002,00
2009	190.539.633,00	13.839.268,00
2010	267.309.601,00	13.068.613,00
2011	437.973.890,00	11.194.998,00
2012	655.911.697,00	11.314.054,00
2013	845.450.112,00	11.935.778,00
2014	1.036.150.842,00	34.929.365,00
2015	743.761.752,00	14.217.783,00
2016	659.007.271,00	7.352.901,00
2017	420.590.595,00	3.568.053,00
2018	595.613.422,00	4.639.571,00
TOTAL	6.029.108.069,00	138.288.386,00
TOTAL	42.517.074.553	5.045.216.056

Fonte: Estatísticas Básicas-SBPE-SFH/BACEN. Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

Nota: Estão consideradas apenas os valores de investimentos
Os últimos valores disponíveis são para o ano de 2018

Os financiamentos para construção para pessoas físicas apresentaram variações mistas, isto é com resultados positivos e negativos ao longo dos anos. No início de 2008 o financiamento residencial passou de 176.799.254,00 para 1.036.150.842,00 em 2014, aumento de 486,06%, considerando-se o fácil acesso a carta de crédito e programas habitacionais facilitando o financiamento dos imóveis.

Após isso, apresenta um comportamento negativo, mas logo com sinais de melhoras ao passar dos anos, isso para a área residencial. Na parte comercial o pico mais alto de financiamento foi em 2014 chegando a R\$34.929.365,00, crescimento de 185,65%, em outros anos com variações mistas, mostrando se reestabelecer no ano subsequente.

O que foi discutido nas Tabelas 4,5,6 e 7 pode ser sintetizado no Quadro 1 em que se apresentam as variações para os financiamentos para aquisição e construção de acordo com as modalidades de financiamento (imóveis novos ou usados, e empresários e pessoas físicas para a construção).

Quadro 1 – Variações por períodos para os diferentes tipos de financiamentos

Variação	Financiamento para aquisição de Imóveis Novos		Financiamento para aquisição de Imóveis Usados	
	Residencial	Comercial	Residencial	Comercial
2008-2009	-18,13	299,22	12,45	-76,53
2009-2010	63,74	-16,97	130,37	561,58
2010-2011	107,38	486,77	92,52	22,55
2011-2012	35,85	187,23	17,78	145,97
2012-2013	23,10	-13,47	32,22	-30,28
2013-2014	8,98	121,71	-18,17	93,31
2014-2015	26,39	-29,20	-38,02	-45,32
2015-2016	-26,75	-38,35	-20,47	-65,53
2016-2017	-55,53	-31,88	-1,20	-8,12
2017-2018	82,73	-34,19	23,50	136,97
Financiamento para Construção				
Variação	Empresários		Pessoa Física	
	Residencial	Comercial	Residencial	Comercial
2008-2009	-14,15	21,94	7,77	13,18
2009-2010	138,29	66,06	40,29	-5,57
2010-2011	80,82	154,89	63,85	-14,34
2011-2012	-26,43	-88,62	49,76	1,06
2012-2013	30,11	847,82	28,90	5,50
2013-2014	-34,56	9,63	22,56	192,64
2014-2015	-63,92	-18,49	-28,22	-59,30
2015-2016	175,71	-79,51	-11,40	-48,28
2016-2017	-22,91	-26,00	-36,18	-51,47
2017-2018	-15,15	21,89	41,61	30,03
TOTAL		42.517.074.553		5.045.216.056

Fonte: Estatísticas Básicas-SBPE-SFH/BACEN. Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

Nota: Estão consideradas apenas os valores de investimentos
Os últimos valores disponíveis são para o ano de 2018

Foi observado também a utilização de contratações de recursos do FGTS, utilizado em algumas áreas do estado de Mato Grosso do Sul, tais como: Habitação Popular, Operações diversas, Operações especiais de Habitação. Através dos programas de apoio a produção, carta de crédito imobiliário, Pró- cotista usados em modalidades de construção, programa casa verde e amarela, programas de lotes urbanizados, imóveis novos, imóveis usados, entre outros, conforme a Tabela 8 apresentada abaixo.

Tabela 8 – Valores dos Financiamentos através de contratações de recursos do FGTS

CONTRATAÇÕES COM RECURSOS DO FGTS - 2020					
Mato Grosso do Sul					
Área	Programa	Modalidade	Quantidade de Operações	Valor do Empréstimo (R\$)	Número de Unidades
HABITAÇÃO POPULAR	Apoio à Produção	HABITAÇÃO	74	172.105.603	2.276
	Apoio à Produção	PROGRAMA CASA VERDE AMARELA	61	85.488.254	726
	Carta de Crédito - Associativa Entidades	PRODUCAO DE LOTES URBANIZADOS	2	4.585.430	72
	Carta de Crédito - Associativa Entidades	PROGRAMA CASA VERDE AMARELA	1	1.204.433	20
	Carta de Crédito - Individual	Aquisição de terreno e construção	586	58.176.991	586
	Carta de Crédito - Individual	Construção	31	2.254.229	31
	Carta de Crédito - Individual	Imóvel novo	2.706	296.363.860	2.706
	Carta de Crédito - Individual	Imóvel usado	381	31.279.639	381
Total Habitação			3.842	651.458.439	6.798

Fonte: Caixa Econômica Federal. Posição da Base: 25/01/2021. Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

A partir dos dados da Tabela 8 foi possível observar as quantidades de operações realizadas com a utilização dos recursos do FGTS, modalidade de Habitação com 2.276 unidades, carta de crédito para imóveis novos de 2.706 unidades, onde o valor de empréstimos para construção chega a R\$ 296.363.860. Nota-se que através dos programas de apoio a produção, carta de crédito imobiliário, usados em modalidades de construção, programa casa verde e amarela, programas de lotes urbanizados, imóveis novos, imóveis usados, apresenta um saldo positivo, cerca de R\$ 651.458.439 em valores reais de empréstimos e 6.798 novas moradias adquiridas.

Nessa seção foram apresentados dados referentes aos custos médios da construção civil, as taxas de mercado para financiamentos, e os financiamentos através de recursos do FGTS no estado de Mato Grosso do Sul. Observa-se um comportamento crescente nos números ao decorrer dos anos. Em relação ao custo médio da construção civil, teve um aumento na ordem de 70,83% (compreendidos de 2013 à 2021), sendo esse imóvel novo ou usado, residencial ou comercial. Assim como as variações das taxas de mercados positivas, sendo pessoa física ou empresário, contudo o fácil acesso a carta de crédito imobiliário, e programas governamentais, no qual foi possível a utilização dos recursos do FGTS para

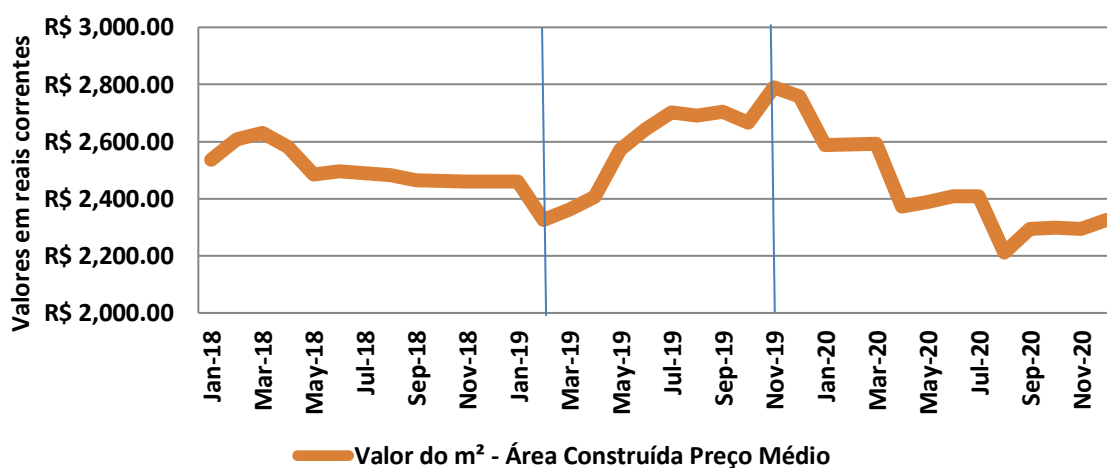
aquisição no imóvel, fez com que fosse possível ser concedido cerca de R\$ 651.458.439 em valores reais de empréstimos para financiamentos no período de 2020.

4.3 Análise dos Preços no Município de Dourados, evolução dos preços por região do Município

Apresentado as características dos domicílios para o estado e a evolução dos custos e dos valores disponíveis para financiamento, nessa seção serão observados a evolução dos preços dos imóveis (contruídos e terrenos) para o município de Dourados.

A Figura 4, a seguir, é um demonstrativo da evolução dos preços médios da área construída em Dourados durante os anos compreendidos entre 2018, 2019 e 2020.

Figura 4 – Evolução dos preços médios da área construída em Dourados-MS



Fonte: Elaborado pelo autor a partir dos dados do Projeto de Extensão “Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados”

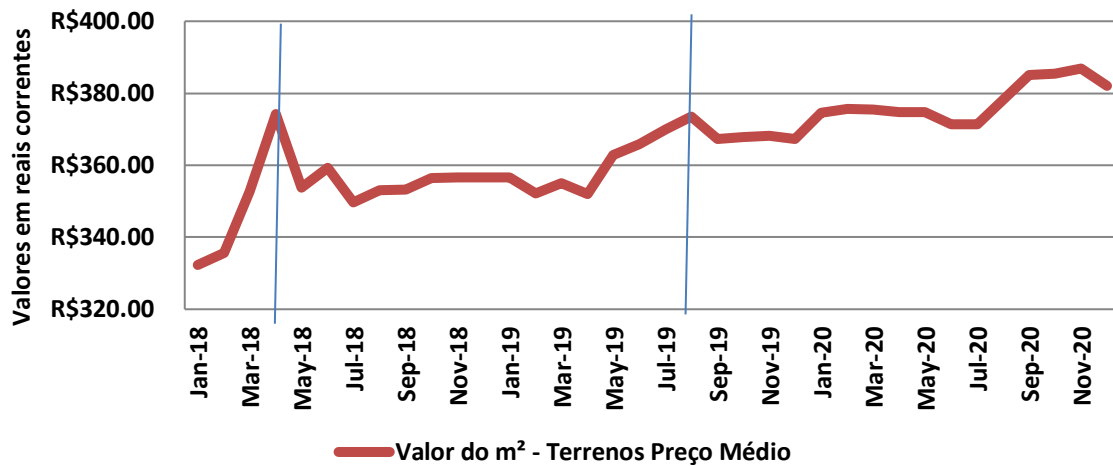
Nota: Projeto de Extensão elaborado através do Curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal da Grande Dourados

Pode-se observar na Figura 4, que os valores médios do metro quadrado para o município de Dourados apresentaram desde janeiro de 2018 até março de 2018 valores entre R\$ 2.537,02 e R\$2.630,21, o que representou um crescimento na ordem de 3,67%. Nos meses seguintes os preços apresentaram uma queda entre Março a Abril houve uma redução de 1,87% nos preços médios, que mantiveram-se relativamente estáveis até fevereiro de 2019. Observado os valores é possível analisar que os preços passando de R\$ 2.485,64 em maio de 2018 para R\$ 2.325,95 em fevereiro de 2019, mostrando uma queda de 6,42% nos preços médios. Em seguida apresenta um mercado se reconstituindo positivamente, alcançando o seu maior nível de preço médio, R\$ 2.790,02 em novembro de 2019, um aumento de 19,95% em relação a fevereiro do mesmo ano. Nos últimos tempos, iniciando a fase da pandemia

(COVID-19), os preços médios sofreram nova queda, na ordem de 20,75% dos preços médios entre novembro de 2019 e agosto de 2020, isso devido ao fato da queda pela procura por imóvel. Logo após o mercado mostrar sinais de recuperação.

A Figura 5 demonstra a evolução dos preços médios dos terrenos para os anos de 2018 a 2020.

Figura 5 – Evolução dos preços médios dos terrenos em Dourados-MS



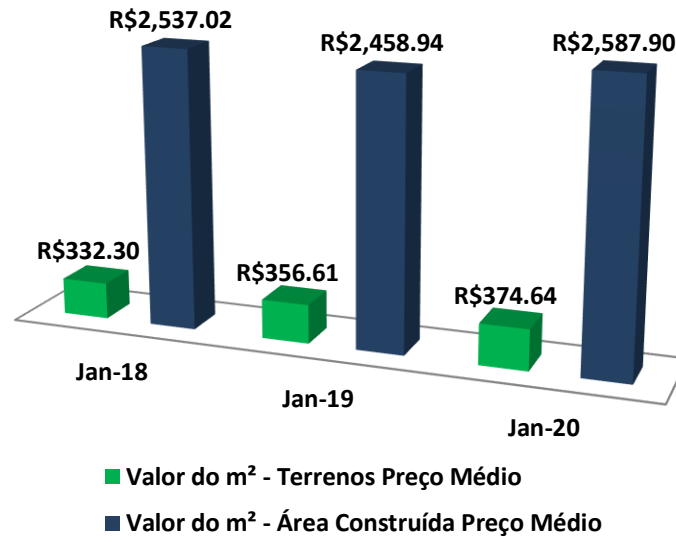
Fonte: Elaborado pelo autor a partir dos dados do Projeto de Extensão “Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados”

Nota: Projeto de Extensão elaborado através do Curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal da Grande Dourados

Tendo um resultado não muito diferente da área construída, os preços dos terrenos também apresentaram comportamentos mistos durante os meses e anos analisados, variações compreendidas entre os anos de 2018, 2019 e 2020 mesmo com esse comportamento misto, os resultados apurados forem em sua maioria de crescimento nos preços. É possível analisar um primeiro aumento partindo de janeiro de 2018 à abril de 2018, onde os preços médios dos terrenos chegaram a R\$ 374,16, um aumento na ordem de 12,60% em relação aos preços de janeiro de 2018. Entre os meses de abril a julho de 2018, observou-se uma queda bastante expressiva nos preços médios dos terrenos na ordem de 6,52%. Entre julho de 2018 e julho de 2019 os preços dos terrenos apresentou variação positiva nos preços da ordem de 5,79%. Contudo, mesmo com a pandemia, os preços oscilaram poucas vezes, mantendo-se constantes em alguns meses, sendo a variação mais expressiva a medida entre julho de 2019 e novembro de 2020, onde os preços médios aumentaram em 4,55%, conforme ilustrado na Figura 5.

A Figura 6 nos mostra os preços médios em janeiro de cada um dos anos (2018, 2019 e 2020). Por tal análise, busca-se mostrar a situação dos preços nos inícios de cada ano e traçar uma comparação da evolução dos preços na cidade de Dourados desde 2018.

Figura 6 – Evolução dos preços médios da área construída (Casas e Apartamentos) e preço médio da área não construída (Terrenos)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir dos dados do Projeto de Extensão “Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados”

Nota: Projeto de Extensão elaborado através do Curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal da Grande Dourados

Em relação à área construída os preços médios do metro quadrado apresentaram uma variação mista, nos anos compreendidos de 2018 a 2020. Entre os anos de 2018 e 2019 à variação negativa do preço médio do metro quadrado na área construída na cidade de Dourados foi de 3,08%. Já entre os anos de 2019 a 2020 o aumento no preço médio foi de 5,24%. Para comparativo anual (2018 a 2020) o preço médio do metro quadrado da área construída em Dourados teve um aumento na ordem de 2,01%.

Em relação aos Terrenos (área não construída) os preços médios do metro quadrado apresentaram uma variação positiva, nos anos compreendidos de 2018 a 2020. Entre os anos de 2018 e 2019 teve uma variação positiva do preço médio do metro quadrado na área construída na cidade de Dourados foi de 7,32%. Já entre os anos de 2019 a 2020 o aumento no preço médio foi de 5,06%. Para comparativo anual (2018 a 2020) o preço médio do metro quadrado da área não construída em Dourados teve um aumento na ordem de 13%.

Para a análise desses preços em toda a extensão da cidade foi realizada uma divisão em nove regiões, sendo elas: Parque das Nações II, Vila Industrial, Canaã III, Água Boa, Itália, Flórida, Alvorada/Centro, Ouro Verde e Santa Brígida. A Tabela abaixo mostra a divisão por região e a média anual dos preços entre 2018 e 2020.

Tabela 9 – Preços médios para as regiões da cidade de Dourados – Área Construída– 2018, 2019, 2020.

Preço médio da área Construída			
(Casas e Apartamentos)			
	2018	2019	2020
Parque das Nações II	1.919,55	1.935,63	1.972,44
Vila Industrial	2.442,31	2.622,81	2.639,08
Canaã III	2.513,93	2.509,50	1.129,86
Água Boa	2.321,15	2.368,53	1.454,14
Itália	2.359,72	2.597,89	2.782,44
Flórida	2.314,55	2.523,64	3.426,90
Alvorada/Centro	2.905,00	2.900,64	3.073,13
Ouro Verde	2.718,01	2.584,12	2.780,00
Santa Brígida	2.607,71	2.463,32	2.240,49

Fonte: Elaborado pelo autor a partir dos dados do Projeto de Extensão “Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados”

Nota: Projeto de Extensão elaborado através do Curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal da Grande Dourados

Em relação à área construída os preços médios do metro quadrado por região apresentaram variações mistas, ou seja, variações positivas e negativas, nos anos compreendidos de 2018 à 2020. Para as regiões: Parque das Nações II, Vila Industrial, Itália, Alvorada/Centro, nota-se uma variação positiva, ao passar dos anos, a região Jardim Itália, foi quem apresentou o maior percentual de alta, na ordem de 17,91%, variação compreendida de 2018 à 2020. A região do Canaã III, apresentou um comportamento negativo, de 2018 para 2019 houve uma queda de 0,18%, e em seguida de 2019 para 2020, apresentou um número ainda maior negativamente de 54,98%, ao todo nos três últimos anos, foi a região com o índice mais baixo, cerca de 55,06%.

Com isso, podemos concluir que as regiões mais distantes do centro da cidade, são regiões menos valorizadas, e quanto mais centralizada, mais valorizados são os preços dos imóveis, seja em relação de valores para venda, ou para aluguel.

A seguir, a Tabela 10 mostrara a evolução, e ou variações dos preços médios das Áreas não construídas (Terrenos) por regiões.

Tabela 10 – Preços médio para as regiões da cidade de Dourados – Área Não Construída e Terrenos – 2018,2019,2020

	Preço médio da área não construída		
	(Terrenos)		
	2018	2019	2020
Parque das Nações II	217,04	239,47	247,12
Vila Industrial	328,56	320,18	329,08
Canaã III	266,74	294,55	304,38
Água Boa	407,66	391,16	411,95
Itália	370,25	330,88	306,55
Flórida	275,20	279,81	289,36
Alvorada/Centro	580,01	629,78	661,87
Ouro Verde	475,71	517,32	525,85
Santa Brígida	254,05	265,75	325,29

Fonte: Elaborado pelo autor a partir dos dados do Projeto de Extensão “Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados”

Nota: Projeto de Extensão elaborado através do Curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal da Grande Dourados

No que se refere aos preços médios dos Terrenos (área não construída) houve um cenário de maiores proporções positivas, pois a maioria das regiões tiveram aumento dos preços, tais como: Parque das Nações II , Canaã III, Flórida, Alvorada/Centro, Ouro Verde, Santa Brígida. A região do Jardim Itália, foi a única com proporção negativa, de 2018 para 2019, apresentou uma queda na ordem de 10,63%, e 7,35% no ano subsequente, totalizando uma baixa de 17,20% durante os três anos analisados. Já a região da Vila Industrial e Água Boa, apresentaram comportamentos mistos, no primeiro ano aumentos e no segundo uma baixa. Por fim, a região que apresentou a maior tendência de alta durante os períodos e ou anos analisados, foi Santa Brígida, com um aumento na ordem de 28,04%, onde passou de R\$ 254,05 em 2018 para R\$ 325,29 em 2020.

Ao longo dessa seção foi possível analisar a evolução dos preços do setor imobiliário no município de Dourados, em que se observa um aumento dos preços das áreas construídas e não construídas (terrenos). Apesar de algumas regiões apresentarem comportamentos positivos, o município no decorrer dos anos sofreu uma queda na procura pelos imóveis. Em relação à área construída esta apresentou um aumento na ordem de 2,01% entre os anos de 2018 à 2020 e o preço médio do metro quadrado da área não construída um aumento na ordem de 13% entre os anos de 2018 a 2020. Com isso, pode-se concluir que as regiões mais distantes do centro da cidade, são regiões menos valorizadas, e quanto mais próximas da

região central, mais valorizado se apresenta os preços dos imóveis.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vê-se a importância de um estudo sobre o setor, com o principal objetivo de analisar a evolução recente do setor imobiliário por meio da análise dos investimentos, e a evolução dos preços do metro quadrado no município de Dourados, de acordo com um estudo de preços de imóveis na cidade no período de 2018 a 2020.

O mercado imobiliário teve momentos favoráveis nos últimos anos. As políticas governamentais de estímulo ao setor, os fatores socioeconômicos, queda da taxa de juros, e estabilidade econômica, foram algumas das condições necessárias para as transações comerciais.

Os resultados obtidos mostraram que os principais determinantes para a evolução dos preços neste setor foram: acesso a carta de crédito, queda da taxa de juros e programas governamentais que facilitaram a aquisição de imóveis.

Contudo, buscou-se uma análise descritiva do setor imobiliário no estado de Mato Grosso do Sul, mostrando sua evolução nos últimos anos, com dados sobre os domicílios com água encanada, domicílios permanentes, e recursos utilizados para financiamento.

A evolução dos domicílios no estado de Mato Grosso do Sul, assim como os números de domicílios que possuem canalização e armazenamento de água interna, e ou sem canalização, em relação ao número de habitantes dentro do domicílio, apresentaram uma variação positiva na ordem de 10,71% no período de 2009 e 2014. Isso significa que o número de domicílios habitados por até quatro pessoas representam 27,9% dos domicílios do estado de Mato Grosso do Sul, sendo que cerca de 0,5% não possuem acesso a a água encanada.

Os dados apresentados também mostraram a evoluçãodos custos médios da construção civil, das taxas de mercado para financiamentos e os financiamentos através de recursos do FGTS no estado de Mato Grosso do Sul. Observa-se um comportamento positivo ao decorrer dos anos para o custo médio da construção civil, sendo que este teve um aumento na ordem de 70,83%, entre os anos de de 2013 à 2021. No que tange às variações das taxa de mercado tanto para pessoas físicas ou empresários, foi possível observar um acesso mais fácil à carta de crédito imobiliário, e programas governamentais, no qual foi possível a utilização dos recursos do FGTS para aquisição no imóvel. Cerca de R\$ 651.458.439 foram concedidos em valores reais de empréstimos para financiamentos para o ano de 2020.

Por fim, foi possível analisar a evolução dos preços no setor imobiliário de Dourados-MS, dividido o município em nove regiões, destacando-se os pontos mais favoráveis e valorizados, assim como aqueles com menores fluxos no setor.

Para a cidade de Dourados foi observado aumento dos preços das áreas construídas e não construídas (terrenos), apesar de algumas regiões apresentarem comportamentos positivos, o município no decorrer dos anos sofre uma queda na procura pelos imóveis. A área construída apresenta um aumento na ordem de 2,01% no período de 2018 a 2020, e o preço médio do metro quadrado da área não construída um aumento na ordem de 13% no período de 2018 a 2020.

Conclui-se que apesar de ser a segunda maior cidade do estado, e com grande população universitária, devido os fatores acima citados, e a pandemia (COVID-19), houve uma relativa redução na procura que estava ocorrendo no município desde meados de 2018, que continuou em 2019, e manteve-se em 2020. Uma possível causa para essas variações nos preços médios deve-se a grande quebra de contratos dos aluguéis, atrasos nos pagamentos, fechamento de áreas comerciais, e imóveis com portas fechadas, além da falta de investimento no mercado imobiliário, pois, os investidores ainda consideram um setor desconhecido, sem sinais de melhoras. Mais precisamente pode-se dizer que a valorização/desvalorização dos imóveis foi influenciada pelo aumento gradativo do INCC.

Recomenda-se, para as próximas pesquisas à medida que se tenha dados disponíveis sobre o setor imobiliário de Dourados, reanalisar e identificar possíveis comportamentos distintos das variações dos preços por região e ou encontrar outros determinantes significativos.

REFERÊNCIAS

ADEI -Associação Douradense das Empresas Imobiliárias- Disponível em: <https://www.douradosagora.com.br/noticias/dourados/mercado-imobiliario-esta-superaquecido> Acesso em: 18 Mar. 2020.

ADVANCED FINANCIAL NETWORK- ADVFN. Panorama do mercado imobiliário brasileiro. 2005. Disponível em: <http://br.advfn.com/educacional/imoveis/mercado-brasileiro>. Acesso em: 17 Mar. 2020.

ALMEIDA, Marília. Exame. Com – Seu Dinheiro, 2016. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/caixavolta-a-financiar-70-do-imovel-usado-mas-eleva-juros>. Acesso em: 20 Out de 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 16453-2: 2004. Avaliação de bens – Parte2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2004. Disponível em: <http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Imoveis-Urbanos-Procedimentos-Gerias-NBR-14653-2.pdf>. Acesso em: 20 Out. 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5676:1989. Avaliação de imóveis urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2004. Disponível em: <https://pt.scribd.com/doc/53344128/NBR5676-avaliacao-de-imoveis-urbanos>. Acesso em: 20 Out. 2019.

BRENNER, Mara Lúcia. Variáveis definidoras dos valores dos imóveis na cidade de Santa Maria, RS. 2005. 128 f. Dissertação – Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria. Disponível em: Conclusão de Curso. Acesso em: 18 Mar. 2020.

CAGED- Cadastro Geral de Empregados e Desempregados. Disponível em: Acesso em: 06 Fev. 2021.

CAMPOS, C. F. de A Crise do Subprime e seus efeitos sobre os Estados Unidos e reflexos no Brasil. Araraquara: UNESP, 2010. 1 CD-ROM. MN-969. Disponível em: Monografia de Conclusão de Curso: https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/118439/busnardo_fd_tcc_arafel.pdf?sequence=1. Acesso em: 18 Abr 2020

CANDIDO, Bruno Loreto. Mercado Imobiliário: Uma análise sobre o comportamento dos preços dos imóveis na cidade de São Paulo. Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, Florianópolis. Disponível em: Conclusão de Curso TG. Acesso em: 06 Mar. 2021.

CARVALHO, D. F A crise financeira dos EUA e suas prováveis repercussões a economia global e na América latina: uma abordagem pós-minskyana, III Encontro da Associação Keynesiana Brasileira, São Paulo. Agosto, 2010. Disponível em <http://www.ppge.ufrgs.br/akb/encontros/2010/05.pdf>. Acesso em: 15 Abr 2020

CBIC- Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/custo-da-construcao/sinapiibge>. Acesso em: 20 Mar. 2021.

CHESNAIS, François. As dívidas ilegítimas: quando os bancos fazem mão baixa nas políticas públicas. Cidade: Ed. Temas e Debates, 2012. Disponível em: Acesso em: 08 Mar. 2021.

CNI – Confederação Nacional da Indústria, disponível em: <https://www.portaldaindustria.com.br/cni/> Acesso em: 15 de Mar. 2021

CHIAVENATO, I. Introdução à teoria da administração: uma visão abrangente da moderna administração das organizações. 7. ed. Rio de Janeiro: Editora Campus, 2003. Disponível em: <https://assis.ifpr.edu.br/wp-content/uploads/2014/11/Introdu%C3%A7%C3%A3o-ao-Mercado-Imobili%C3%A1rio.pdf>. Acesso em: 18 Mar. 2021.

DAL SANTOS, Analise dos Efeitos da Crise Econômica no Setor Imobiliário Paranaense, 2016, Disponível em: Conclusão de Curso TG. Acesso em: 12 Mai. 2021.

DANTAS, R. A.; Cordeiro, G. M. Uma nova metodologia para a avaliação de imóveis utilizando modelos lineares generalizados. Revista Brasileira de Estatística, v. 49, n. 191, p. 2746, 1998. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_nlinks&ref=000239&pid=S0101-4161201100040000500018&lng=en. Acesso em 12 Mai 2021.

FGV- PROJETOS. O crédito imobiliário no Brasil – Caracterização e Desafios. São Paulo: Fundação Getúlio Vargas, 2007. Disponível em: Acesso em: 17 Mai. 2021.

FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. Índice FipeZap de preços de imóveis anunciados. Disponível em: <http://fipezap.zapimoveis.com.br/>. Acesso em: 13 Mai. 2021.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Disponível em : <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em : 20 de Fev de 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA. IPC. Instituto Brasileiro de Economia – **IBRE - FGV**. Disponível em: Acesso em: 20 Mar. 2021.

IPEA , Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Disponível em: Acesso em: 20 Mar. 2021.

GARCEZ, CEF-Caixa Econômica Federal: Disponível em: <https://www.douradosagora.com.br/noticias/dourados/mercado-imobiliario-esta-superaquecido#:~:text=Este%20m%C3%AAs%2C%20divulgou%20que%20em,no%20mesmo%20per%C3%ADodo%20de%202010> Acesso em: 17 Fev. 2021.

GERHARDT, Tatiana Engel; **SILVEIRA**, Denise Tolfo. Métodos de Pesquisa, coordenado pela Universidade Aberta do Brasil – UAB/UFRGS e pelo Curso de Graduação Tecnológica – Planejamento e Gestão para o Desenvolvimento Rural da SEAD/UFRGS. – Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009, p. 1 á 120. Disponível em: <http://www.ufrgs.br/cursopgdr/downloadsSerie/derad005.pdf>: Acesso em: 26 Ago. 2021.

GONZÁLEZ, M. A. S. Empreendimentos Imobiliários. Unisinos, 2003. Disponível em Monografia de Conclusão de Curso: https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/118439/busnardo_fd_tcc_arafcl.pdf?sequence=1. Acesso em: 28 Ago. 2021.

KRUGMAN, P. A crise de 2008 e a economia da depressão. 1ª edição. Campus, 2009. Disponível em Monografia de Conclusão de Curso: https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/118439/busnardo_fd_tcc_arafcl.pdf?sequence=1. Acesso em: 13 Set. 2021.

MATOS, Thiago Oliveira R.T. A expansão do mercado imobiliário no Brasil, um paralelo entre evolução dos preços no mercado brasileiro e a bolha imobiliária norte americana. Rio de Janeiro, 2017. Disponível em: Monografia conclusão de curso. Acesso em: 08 Ago. 2021.

MOREIRA, Daniel Augusto. O método fenomenológico na pesquisa. São Paulo: Pioneira Thomson, 2002. Disponível em: https://aedmoodle.ufpa.br/pluginfile.php/339156/mod_resource/content/1/PesquisaQualitativa.pdf. Revista Travessias. Acesso em: 05 Set. 2021.

PINDYCK, Robert; RUBINFELD, Daniel. Microeconomia. 6. ed. São Paulo: P. P. Hall, 2005. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5164507/mod_resource/content/1/Microeconomia_8_edicao_Pindyck.pdf. Acesso em: 18 Abr. 2021.

PROJETO DE EXTENSÃO - Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados, elaborado através do Curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal da Grande Dourados de Dourados. Acesso em: 25 Set. 2021

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar; METODOLOGIA DO TRABALHO CIENTÍFICO: Métodos e técnicas da pesquisa acadêmica, 2ª edição Novo Hamburgo - Rio Grande do Sul - Brasil 2013 páginas 1 á 277. Disponível em: <<<http://www.feevale.br/Comum/midias/8807f05a-14d0-4d5b-b1ad-1538f3aef538/Ebook%20Metodologia%20do%20Trabalho%20Cientifico.pdf>>> Acesso em: 18 Abr. 2021.

RAMOS, L. S. O efeito da implantação de infraestrutura para o aumento do valor do solo urbano em diferentes realidades: estudo de caso na cidade de Belém, PA. 1999, 138 f., Disponível em: Conclusão de Curso Dissertação - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis Acesso em: 07 Mar. 2021.

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DO RIO GRANDE DO SUL - SECOVI. Panorama do Mercado Imobiliário 2014. Disponível em: <http://www.secovirsagademi.com.br/panorama_do_mercado_imobiliario/36>. Acesso em: 01 mar. 2021.

SILVEIRA, Denise Tolfo; CÓRDOVA, Fernanda Peixoto; PESQUISA METODOLÓGICA - unidade 2 a pesquisa científica, coordenado pela Universidade Aberta do Brasil – UAB/UFRGS e pelo Curso de Graduação Tecnológica – Planejamento e Gestão para o Desenvolvimento Rural da 50 SEAD/UFRGS. – Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009. Disponível em: < <http://www.ufrgs.br/cursopgdr/downloadsSerie/derad005.pdf>> Acesso em: 18 Mar. 2021.

SNPCICC-Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil-

SINAPI/IBGE. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html?>
Acesso em: 22 Fev. 2021.

STERTZ, AMORIN, FLORES E WEISE , Mercado imobiliário uma Análise Sobre o Comportamento dos Preços dos Imóveis na Cidade de Porto Alegre/RS. Disponível em :
Conclusão de Curso TG. Acesso em: 03 Mar. 2021.

ZAP. Portal G1. O auge e a queda do mercado imobiliário em uma década: Setor vive incerteza da economia, mas existem perspectivas de melhoras. 2016. Disponível em http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-quedado-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html?utm_source=projetopeciais&utm_medium=native-ads&utm_campaign=projetos-especiais. Acesso em: 20 Fev de 2021