



ANÁLISE EMPÍRICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA LOCAÇÃO EM MARIANA, MINAS GERAIS.

MARCOS FERREL FONSECA (Autor), ROSANGELA APARECIDA SOARES FERNANDES (Orientador)

Mariana possui um PIB per capita de R\$ 72.298,71, o turismo é fonte de renda, entretanto, a principal atividade econômica é a mineração. A atividade mineradora gera efeitos multiplicadores sobre o restante da economia, com destaque para o setor imobiliário. O objetivo do trabalho foi realizar uma análise descritiva sobre o mercado imobiliário marianense. A amostra refere-se a 59 imóveis, disponíveis para locação em todos os bairros, coletadas nos sites das imobiliárias, no primeiro semestre de 2014. Verificou-se que a demanda por imóveis agrega marianenses, funcionários das mineradoras e da UFOP, bem como estudantes. Estes preferem alugar imóveis no centro ou em bairros próximos, para diminuir os gastos com transporte e tempo de locomoção. A oferta de moradias não acompanha a demanda, assim, famílias, estudantes e funcionários de empreiteiras ligadas às mineradoras disputam imóveis de qualidade. Existem restrições relacionadas à expansão da construção civil, por ser uma cidade histórica, e existir áreas de conservação ambiental. Sobre o processo de locação dos imóveis as imobiliárias adotam exigências que visam se resguardar e também aos proprietários dos imóveis de possíveis comportamentos oportunistas por parte dos locatários. O elevado grau de rigidez inviabiliza a locação por inquilinos que não conseguem atender a todos os pré-requisitos estipulados. Cita-se, o fato do inquilino precisar de dois avalistas com renda pré-estipulada pela imobiliária e, no caso de não possuir a pessoa que atenda tal exigência, o locatário deve depositar um cheque calção no valor de três vezes o valor real do aluguel. Aqueles que não atenderem tais exigências não conseguem realizar a locação. Conclui-se que Mariana apresenta particularidades que acabam refletindo direta ou indiretamente no mercado imobiliário, seja pela elevação de preços dos imóveis, pela saída de pessoas buscando moradias com menor custo benefício em cidades vizinhas refletindo negativamente sobre a economia local.

Instituição de Ensino: Universidade Federal de Ouro Preto