

## **MAPEAMENTO DO MERCADO DE VENDA DE IMÓVEIS DA CIDADE DE JOÃO MONLEVADE A PARTIR DE ANÁLISES MICROECONÔMICAS.**

VANESSA SILVA ROSA (Autor), Paganini Barcellos de Oliveira (Orientador)

A demanda e a oferta de imóveis residenciais, impulsionada pela necessidade natural de consumo e a expectativa de obtenção de lucro econômico, respectivamente, têm relação direta com os mecanismos de atribuição de valor das habitações domiciliares. Para analisar o preço de venda de um imóvel devem-se observar os possíveis efeitos causados por externalidades, bem como suas características físicas e estéticas. Esse projeto objetiva descrever e entender quais são algumas das principais variáveis que impactam na formação dos preços de venda dos imóveis residenciais da cidade de João Monlevade-MG. O estudo se baseia em um conjunto de dados extraídos via web (preço anunciado, localização, quantidade de cômodos, etc.), ao longo do mês de setembro de 2016, em 16 diferentes sites de ofertas de imóveis. As informações sobre todas as transações imobiliárias realizadas na cidade em 2016, disponibilizadas pela Prefeitura Municipal, possibilitaram obter o preço real das vendas efetivas de todos os imóveis negociados no ano. Foram identificados 737 imóveis anunciados (oferta) e 106 vendidos (demanda), que incluem casas e apartamentos, espalhados ao longo de 55 bairros. Em relação às externalidades urbanas, quatro diferentes variáveis foram investigadas considerando a localização geográfica de cada bairro, são elas: a distância do centro comercial; proximidade com unidades de saúde e instituições de ensino; e os índices de criminalidade (segurança pública). Foi constatado que existe um grau de interferência significativa nos preços dos imóveis, seja para casas ou apartamentos, em função da distância em relação ao centro comercial, e o índice de criminalidade do bairro. Os apartamentos mais caros estão localizados próximo ao centro comercial, assim como os bairros com menores índices de criminalidade são aqueles que possuem as maiores médias de preços de casas na cidade. As demais externalidades avaliadas não se mostraram atributos de valor decisivos para formação dos preços.

Instituição de Ensino: Universidade Federal de Ouro Preto