

13ª Mostra da Produção Universitária

Rio Grande/RS, Brasil, 14 a 17 de outubro de 2014.

A Evolução do Mercado Imobiliário na Cidade do Rio Grande- RS

**MATTOS, Aline Estima de
FARIA, Luís Eduardo de
MATTOS, Flávia
alineestimademattos@gmail.com**

**Evento: Congresso de Iniciação Científica
Área do conhecimento: Engenharia Civil**

Palavras-chave: mercado imobiliário, avaliação de imóveis, polo naval.

1 INTRODUÇÃO

Diante das novas perspectivas no cenário nacional no âmbito da construção civil, refletindo diretamente no valor dos imóveis residenciais, foram observadas no contexto regional mudanças significativas na cidade do Rio Grande. Estas foram norteadas pelo aquecimento da economia nacional e dos novos programas governamentais, como o Programa de Aceleração do Crescimento –PAC (2007) que inclui o Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV (2009). Desta forma, a economia local da cidade portuária do Rio Grande foi contemplada com grandes investimentos como: modernização do cais do Porto Novo, ampliação dos molhes da barra, dragagem de aprofundamento do canal de acesso, implantação do polo naval, além do aumento da oferta do crédito imobiliário. Estes investimentos impulsionaram a construção civil e a indústria naval, refletindo diretamente no mercado imobiliário.

O banco de dados está representado pela média dos valores praticados no mercado imobiliário, que foi agrupada em períodos trimestrais, visando melhor sistematização dos dados e visualização do crescimento no espaço de tempo em análise. Pode-se observar que a ação do ente público com o Programa de Aceleração do Crescimento- PAC foi o motivador do crescimento do mercado imobiliário municipal.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Este trabalho está norteado pela norma brasileira NBR 14653-Avaliação de bens, parte 1- Procedimentos Gerais e parte 2- Imóveis Urbanos (ABNT, 2011), que dita os procedimentos gerais para avaliações e prescreve a metodologia a ser adotada.

3 MATERIAIS E MÉTODOS

Para que o objeto de estudo fosse atingido, ou seja, avaliar os reflexos gerados pelo Programa de Aceleração do Crescimento-PAC representado pelo Polo Naval e pelo Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV, a pesquisa contemplou uma amostra significativa do mercado imobiliário de apartamentos de padrão construtivo médio e baixo.

Desta forma, a série histórica em análise compreende 8 anos e 6 meses de pesquisa iniciando em julho/2004 e finalizando em dezembro/2012, sendo os dados analisados a cada trimestre. Este período foi marcado para permitir analisar o

13ª Mostra da Produção Universitária

Rio Grande/RS, Brasil, 14 a 17 de outubro de 2014.

mercado imobiliário antes dos novos investimentos no município e no auge da valorização dos imóveis objeto da pesquisa, quando o polo naval e os programas habitacionais foram efetivamente implantados. Visando melhor percepção da alavancagem dos valores praticados, expressos em R\$/m², também se analisou a série histórica do CUB-RS - Custo Unitário Básico da construção civil no Rio Grande do Sul, publicado mensalmente pelo Sinduscon-RS.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Segundo os resultados obtidos e analisados, verificou-se que o mercado imobiliário em Rio Grande apresenta crescimento superior à média estadual devido aos programas de âmbito Federal, como Minha Casa Minha Vida e os investimentos destinados ao polo naval. Conforme apresentado no gráfico 1.

Gráfico 1- Evolução do Mercado Imobiliário em Rio Grande



5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No caso da cidade do Rio Grande, a pesquisa demonstrou que a valorização ocorreu predominantemente no período em que as atividades do Polo Naval e do PMCMV foram implantadas.

REFERÊNCIAS

- ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) (2004). Avaliação de bens - Parte 2: imóveis urbanos (NBR 14.653-2). Rio de Janeiro: ABNT.
- ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) (2001). Avaliação de bens - Parte 1: procedimentos gerais (NBR 14.653-1). Rio de Janeiro: ABNT.
- DANTAS, Rubens Alves (2005). Engenharia de Avaliações: Uma introdução à metodologia científica. 2ed. São Paulo: PINI.

13ª Mostra da Produção Universitária

Rio Grande/RS, Brasil, 14 a 17 de outubro de 2014.

GOVERNO FEDERAL. Ministério das Cidades, Plano Nacional de Habitação: Programa Minha casa minha vida: <http://www.cidades.gov.br/index.php/minha-casa-minha-vida>.