

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE
GOIÁS
CAMPUS GOIÂNIA
DEPARTAMENTO DE ÁREAS ACADÊMICAS III
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL**

GUILHERME REZENDE DE ALMEIDA

**AVALIAÇÃO DO COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
RESIDENCIAL VERTICAL DE PADRÃO ECONÔMICO, DIANTE DOS
IMPACTOS DA PANDEMIA DA COVID-19, NAS CIDADES DE GOIÂNIA/GO
E APARECIDA DE GOIÂNIA/GO**

**GOIÂNIA
2023**



INSTITUTO FEDERAL
Goiás

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
SISTEMA INTEGRADO DE BIBLIOTECAS

TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAÇÃO NO REPOSITÓRIO DIGITAL DO IFG - ReDi IFG

Com base no disposto na Lei Federal nº 9.610/98, AUTORIZO o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, a disponibilizar gratuitamente o documento no Repositório Digital (ReDi IFG), sem ressarcimento de direitos autorais, conforme permissão assinada abaixo, em formato digital para fins de leitura, download e impressão, a título de divulgação da produção técnico-científica no IFG.

Identificação da Produção Técnico-Científica

- | | |
|--|---|
| ☐ Tese | ☐ Artigo Científico |
| ☐ Dissertação | ☐ Capítulo de Livro |
| ☐ Monografia – Especialização | ☐ Livro |
| ☒ TCC - Graduação | ☐ Trabalho Apresentado em Evento |
| ☐ Produto Técnico e Educacional - Tipo: _____ | |

Nome Completo do Autor: Guilherme Rezende de Almeida

Matrícula: 20162011050085

Título do Trabalho: Avaliação do comportamento do mercado imobiliário residencial vertical de padrão econômico, diante dos impactos da pandemia da COVID-19, nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO.

Autorização - Marque uma das opções

1. ☒ Autorizo disponibilizar meu trabalho no Repositório Digital do IFG (acesso aberto);
2. ☐ Autorizo disponibilizar meu trabalho no Repositório Digital do IFG somente após a data ____/____/____ (Embargo);
3. ☐ Não autorizo disponibilizar meu trabalho no Repositório Digital do IFG (acesso restrito).

Ao indicar a opção **2 ou 3**, marque a justificativa:

- ☐ O documento está sujeito a registro de patente.
☐ O documento pode vir a ser publicado como livro, capítulo de livro ou artigo.
☐ Outra justificativa: _____

DECLARAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO NÃO-EXCLUSIVA

O/A referido/a autor/a declara que:

- i. o documento é seu trabalho original, detém os direitos autorais da produção técnico-científica e não infringe os direitos de qualquer outra pessoa ou entidade;
- ii. obteve autorização de quaisquer materiais inclusos no documento do qual não detém os direitos de autor/a, para conceder ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás os direitos requeridos e que este material cujos direitos autorais são de terceiros, estão claramente identificados e reconhecidos no texto ou conteúdo do documento entregue;
- iii. cumpriu quaisquer obrigações exigidas por contrato ou acordo, caso o documento entregue seja baseado em trabalho financiado ou apoiado por outra instituição que não o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás.

Goiânia, 16/12/2023.

Local Data

Assinatura do Autor e/ou Detentor dos Direitos Autorais

GUILHERME REZENDE DE ALMEIDA

**AVALIAÇÃO DO COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
RESIDENCIAL VERTICAL DE PADRÃO ECONÔMICO, DIANTE DOS
IMPACTOS DA PANDEMIA DA COVID-19, NAS CIDADES DE GOIÂNIA/GO
E APARECIDA DE GOIÂNIA/GO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Coordenação de Engenharia Civil, do Instituto
Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de
Goiás, Campus Goiânia, como parte dos requisitos
necessários para obtenção do título de Bacharel em
Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Me. Ricardo de Alcantara Ferreira
Coorientadora: Prof^a Ma. Marcela Leão Domiciano

GOIÂNIA

2023

Al64a Almeida, Guilherme Rezende de.

Avaliação do comportamento do mercado imobiliário residencial vertical de padrão econômico, diante dos impactos da pandemia da Covid-19, nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO / Guilherme Rezende de Almeida. – Goiânia: Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Câmpus Goiânia, 2023.
60 f.: il.

Orientador: Prof. Me. Ricardo de Alcantara Ferreira.
Coorientadora: Profª Ma. Marcela Leão Domiciano.

TCC (Trabalho de Conclusão de Curso) – Bacharelado em Engenharia Civil, Departamento de Áreas Acadêmicas III, Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Câmpus Goiânia.

1. Mercado imobiliário – Goiânia (GO) – Aparecida de Goiânia (GO). 2. Construção civil.
3. Pandemia – Covid-19. I. Ferreira, Ricardo de Alcântara (orientador). II. Domiciano, Marcela Leão (coorientadora). III. Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Câmpus Goiânia. IV. Título. CDD 333.3322

Ficha catalográfica elaborada pela Bibliotecária Karol Almeida da Silva CRB1/ 2.740
Biblioteca Professor Jorge Félix de Souza,
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Câmpus Goiânia.



INSTITUTO FEDERAL
Goiás

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE GOIÁS
CÂMPUS GOIÂNIA

GUILHERME REZENDE DE ALMEIDA

AVALIAÇÃO DO COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL VERTICAL DE PADRÃO ECONÔMICO, DIANTE DOS IMPACTOS DA PANDEMIA DA COVID-19, NAS CIDADES DE GOIÂNIA/GO E APARECIDA DE GOIÂNIA/GO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Engenharia Civil, do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Campus Goiânia, como parte dos quesitos necessários para obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Membros da banca: Me. Ricardo de Alcântara Ferreira (orientador), Dr.^a Liana de Lucca Jardim Borges, Me. Priscila Fernanda Silva de Oliveira.

Aprovado em 16 de Dezembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente por:

- Ricardo de Alcântara Ferreira, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 18/12/2023 09:08:27.
- Priscila Fernanda Silva de Oliveira, PROF ENS BAS TEC TECNOLOGICO-SUBSTITUTO, em 17/12/2023 09:55:29.
- Liana de Lucca Jardim Borges, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 16/12/2023 21:28:55.
- Matilde Batista Melo, COORDENADOR(A) DE CURSO - FUC1 - GYN-CCBEC, em 16/12/2023 18:54:56.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 16/12/2023. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifg.edu.br/autenticar-documento/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 491619

Código de Autenticação: 5211bde6d2



Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás
Rua 75, nº 46, Centro, GOIÂNIA / GO, CEP 74055-110
(62) 3227-2736 (ramal: 2736)

AGRADECIMENTOS

Agradeço a professora Marcela Domiciano, pela paciência e prontidão, devido as circunstâncias que foi o meu cenário de trabalho em específico, e pela excepcional e proveitosa orientação.

Agradeço ao professor Ricardo de Alcântara, pela disponibilidade e prontidão, devido as necessidades do meu cenário, na segunda etapa de trabalho.

RESUMO

Os setores imobiliário e de construção civil são fortes pilares da economia nacional, representando uma parcela significativa do Produto Interno Bruto (PIB). A política econômica do país tem impacto direto no desenvolvimento desses setores. Ao final de 2019, começo de 2020, teve o início de uma das maiores pandemias do mundo moderno, a COVID-19, afetando todos os países, social e economicamente. Neste cenário, o objetivo deste trabalho é apresentar o comportamento do mercado imobiliário residencial nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO, no que tange aos empreendimentos de padrão econômico, diante dos impactos da pandemia da COVID-19. Foi realizada coleta de dados de relatórios fornecidos pela ADEMI/GO (Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás) nos anos de 2019 a 2022. A partir destes dados, foi realizada uma análise da comercialização dos empreendimentos de padrão econômico nas referidas cidades no período em questão. Além disso, analisou-se a variação dos principais indicadores econômico-financeiros relacionados ao mercado imobiliário no mesmo período, a fim de comparar as alterações dos referidos indicadores com a comercialização de empreendimentos. A avaliação dos dados econômicos, relacionados ao efeito direto do setor imobiliário brasileiro, foi essencial para compreender que à medida que a economia se apresentava em queda durante o período pandêmico, foram realizados ajustes em alguns índices para que a economia em geral se recuperasse. Concluiu-se que, apesar da existência da COVID-19 e de todo impacto no cenário econômico, neste período, houve aumento na comercialização de empreendimentos de padrão econômico nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO, quando se comparado ao período em que não havia pandemia, o que se evidencia um aquecimento do referido mercado.

Palavras-chaves: Pandemia, Economia, Mercado Imobiliário, Construção Civil.

ABSTRACT

Real estate and civil construction are strong pillars of the national economy, representing a significant portion of the Gross Domestic Product (GDP). The country's economic policy has a direct impact on the development of these sectors. At the end of 2019, beginning of 2020, one of the biggest pandemics in the modern world, COVID-19, began, affecting all countries, socially and economically. In this scenario, the objective of this work is to present the behavior of the real estate market in the cities of Goiânia/GO and Aparecida de Goiânia/GO, with regard to economic standard projects, given the impacts of the COVID-19 pandemic. Data was collected from reports provided by ADEMI/GO (Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás) in the years 2019 to 2022. Based on these data, an analysis of the commercialization of economic standards in the cities mentioned in the period in question was carried out. Furthermore, the variation in the main economic-financial indicators related to the real estate market in the same period was analyzed, in order to compare the changes in these indicators with the innovation of projects. The evaluation of economic data, related to the direct effect of the Brazilian real estate sector, was essential to understand that as the economy declined during the pandemic period, adjustments were made to some indices so that the economy in general could recover. It was concluded that, despite the existence of COVID-19 and all the impact on the economic scenario, in this period, there was an increase in the trade of economic standard enterprises in the cities of Goiânia/GO and Aparecida de Goiânia/GO, when compared to the period in that there was no pandemic, which is evidence of a warming of the aforementioned market.

Palavras-chaves: Pandemic, Economy, Real Estate Market, Civil Construction.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATUAS

ADEMI-GO – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás

CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção

COFECON – Conselho Federal de Economia

COVID-19 – Corona virus *disease* 2019

FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

FGV – Fundação Getúlio Vargas

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IGP-M – Índice Geral de Preços - Mercado

IMB – Instituto Mauro Borges

INCC – Índice Nacional de Custo da Construção

IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

OMS – Organização Mundial de Saúde

OPAS – Organização Pan-Americana da Saúde

PIB – Produto Interno Bruto

SindusCon – Sindicato da Indústria da Construção Civil

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Unidades Habitacionais financiadas pelo SFH, 1694-2005.....	12
Figura 2 – Crescimento do Mercado Imobiliário Brasileiro	15
Figura 3 – Pico de mortes no Brasil mensal relacionados a COVID-19	21
Figura 4 – Lançamentos Goiânia e Aparecida de Goiânia 2020	25
Figura 5 – Brasil e Goiás – PIB Trimestral de 2018 a 2020	26
Figura 6 – Relação de Lançamentos Anuais - Padrão Econômico (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)	37
Figura 7 – Relação de Vendas Brutas Anuais - Padrão Econômico (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)	37
Figura 8 – Relação de Distratos Anuais - Padrão Econômico (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)	38
Figura 9 – Relação de Vendas Líquidas Anuais - Padrão Econômico (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)	38
Figura 10 – PIB (Produto Interno Bruto) acumulado anual - (2015 a 2022)	39
Figura 11 – IPCA (Inflação) acumulado anual - (2015 a 2022)	40
Figura 12 – Selic (Taxa de Juros) final do ano - (2015 a 2022).....	42
Figura 13 – IGP-M acumulado anual – (2015 a 2022)	43
Figura 14 – INCC acumulado anual – (2015 a 2022)	44
Figura 15 – Indicadores Econômicos – Ano 2015	45
Figura 16 – Indicadores Econômicos – Ano 2016	46
Figura 17 – Indicadores Econômicos – Ano 2017	46
Figura 18 – Indicadores Econômicos – Ano 2018	46
Figura 19 – Indicadores Econômicos – Ano 2019	47
Figura 20 – Indicadores Econômicos – Ano 2020	47
Figura 21 – Indicadores Econômicos – Ano 2021	47
Figura 22 – Indicadores Econômicos – Ano 2021	48

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Relação de Unidades - Padrão Econômico - 2018 (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)	32
Tabela 2 – Relação de Unidades - Padrão Econômico - 2019 (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)	33
Tabela 3 – Relação de Unidades - Padrão Econômico - 2020 (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)	34
Tabela 4 – Relação de Unidades - Padrão Econômico - 2021 (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)	35
Tabela 5 – Relação de Unidades - Padrão Econômico - 2022 (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)	36

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	9
1.1	JUSTIFICATIVAS	10
1.2	OBJETIVOS.....	10
1.2.1	Objetivo Geral.....	10
1.2.2	Objetivos Específicos	11
1.3	ESTRUTURA DO TRABALHO.....	11
2	REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	12
2.1	HISTÓRICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	12
2.2	IMPORTÂNCIA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA ENGENHARIA CIVIL	16
2.3	FATORES QUE INFLUENCIAM NO AQUECIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	18
2.4	IMPACTOS DA COVID-19 NO MERCADO IMOBILIÁRIO	20
2.4.1	MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÂNIA, APARECIDA DE GOIÂNIA E COVID-19	24
2.5	ÍNDICES DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	26
3	METODOLOGIA	29
4	RESULTADOS E DISCUSSÕES.....	31
4.1	ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO	31
4.2	ANÁLISE DOS INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	39
4.2.1	PIB (Produto Interno Bruto)	39
4.2.2	IPCA (Inflação)	40
4.2.3	Selic (Taxa de Juros).....	41
4.2.4	IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado).....	43
4.2.5	INCC (Índice Nacional de Custo da Construção).....	44
5	CONCLUSÃO	49

6	SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS	52
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	53

1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário é um dos setores mais importantes da economia brasileira. Ele envolve a compra, venda e aluguel de imóveis residenciais, comerciais e industriais, tanto urbanos como rurais (Silva, Queiroz e Fagundes, 2016).

Esse mercado é composto por diversos segmentos, como o de construção civil, incorporação imobiliária e corretagem de imóveis. É um dos setores que mais impulsiona a economia do país, com isso, é uma área que se deve sempre ter uma boa atenção, para que esteja em constante processo de crescimento (Brandstetter, 2004).

O mercado imobiliário brasileiro é um setor dinâmico, diversificado e competitivo, que oferece oportunidades de negócios e investimentos para diferentes perfis de clientes e empreendedores. Além disso, o referido mercado se caracteriza pela inovação e adaptação às tendências globais, como: a sustentabilidade, a tecnologia e a mobilidade urbana. Esses fatores contribuem para a valorização dos imóveis e a melhoria da qualidade de vida das pessoas (Fidelis, 2023).

Em 2020, surgiu uma das maiores pandemias do mundo moderno, com origem na China, a COVID-19, afetando todos os países em rápida escala. Por motivos de saúde e tentativa de controle da pandemia, a Organização Mundial de Saúde (OMS) sugeriu que o isolamento de pessoas fosse a melhor solução a primeiro momento, paralisando todo o mercado (serviços não prioritários). Com essa interrupção de atividades geradoras de renda, praticamente todo setor global teve um impacto significativo. No mercado imobiliário não foi diferente, esse impacto foi bastante notório (Cintra, 2021).

Em todo o mundo, praticamente em todos os setores, devido a pandemia, crises econômicas foram se instaurando. Nesse trabalho foi analisado como o setor do mercado imobiliário se comportou durante o período pandêmico, em específico nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO.

1.1 JUSTIFICATIVAS

Um setor de extrema importância como o mercado imobiliário deve sempre andar em paralelo com o crescimento do país, o qual ele é fundamental para a economia. Segundo Matos e Bartkiw (2013), esse setor gera uma renda importante para as cidades, refletida na construção de novos espaços residenciais e comerciais, como prédios, casas, shoppings, lojas, bancos, escritórios, farmácias, padarias, supermercados, materiais de construção e outros segmentos presentes nos municípios, bairros e regiões metropolitanas. A pandemia da COVID-19 trouxe uma crise a nível mundial, e mudanças gigantescas para todo mundo, e o mercado imobiliário precisou a todo custo se manter ativo e aquecido.

Analisar o mercado imobiliário na pandemia é importante para entender os impactos da crise sanitária no setor e as oportunidades de negócio que surgiram nesse cenário.

Diante disso, o trabalho mostrou como o estudo do tema e os dados levantados permitiram uma análise de como o setor se comportou em uma crise a nível mundial, que afetou todo o processo desse mercado, no âmbito civil, imobiliário e social.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

O objetivo deste estudo foi avaliar o comportamento do mercado imobiliário nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO, no que tange aos empreendimentos residenciais verticais de padrão econômico, diante dos impactos da pandemia da COVID-19 e analisar a variação dos principais indicadores econômico-financeiros relacionados ao setor imobiliário no mesmo período.

1.2.2 Objetivos Específicos

Dentre os objetivos específicos, destacam-se os seguintes:

- Comparar quantitativos de lançamentos e vendas de imóveis residenciais verticais de padrão econômico nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO, no período de 2018 a 2019 (pré-pandemia da COVID-19) e de 2020 a 2022 (durante a pandemia da COVID-19).
- Analisar a variação dos seguintes indicadores econômico-financeiros: PIB, IPCA, Selic, IGP-M, INCC no período de 2015 a 2019 (pré-pandemia da COVID-19) e de 2020 a 2022 (durante a pandemia da COVID-19), e os impactos que essas variações geraram no mercado imobiliário.
- Identificar um aquecimento ou queda no mercado imobiliário, no padrão analisado das cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO, e elencar possíveis justificativas para o comportamento do mercado no período em questão.

1.3 ESTRUTURA DO TRABALHO

Este trabalho foi fundamentado em 5 (cinco) Capítulos. No Capítulo 1 (um) (Introdução), apresenta-se uma breve conceituação a respeito do mercado imobiliário e a COVID 19. No Capítulo 2 (dois) (Revisão Bibliográfica), evidencia-se um histórico do mercado imobiliário brasileiro, bem como a importância do referido mercado para a engenharia civil e os principais impactos da pandemia no setor. No Capítulo 3 (três) (Metodologia), apresenta-se como foi feito o desenvolvimento do trabalho. No Capítulo 4 (quatro) (Resultados e Discussões), é apresentado o desenvolvimento do trabalho e as discussões a respeito do tema. No Capítulo 5 (cinco) (Sugestões para Trabalhos Futuros) foi sugerido alguns temas relacionados ao assunto deste trabalho que agregariam no entendimento do comportamento do mercado em outros padrões e tipologias de imóveis. E, por fim, no Capítulo 6 (seis) (Conclusão), apresenta-se as respostas dos objetivos deste trabalho.

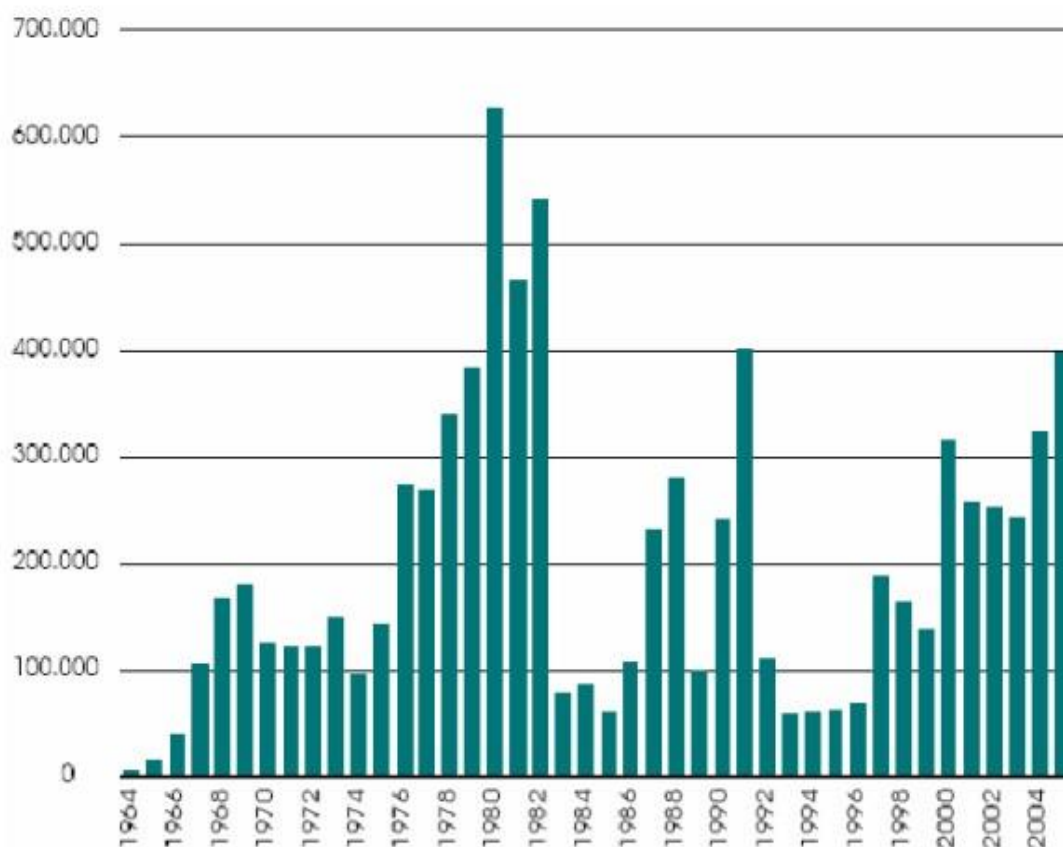
2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 HISTÓRICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Para Matos (2017), o histórico do mercado imobiliário no Brasil é marcado por períodos de crescimento e crise, influenciados por fatores políticos, sociais e econômicos. Alguns dos eventos ao longo da história marcaram o mercado por proporcionar impactos significativos no setor.

Segundo o autor, um dos primeiros grandes marcos no setor foi a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em 1964, o qual facilitou o acesso ao crédito imobiliário e estimulou a construção civil. A Figura 1 apresenta, por exemplo, a evolução dos financiamentos habitacionais no Brasil do ano de 1964 a 2005.

Figura 1 – Unidades Habitacionais financiadas pelo SFH, 1964-2005



Fonte: Fundação Getúlio Vargas (2007)

Para Matos (2017), a crise do petróleo na década de 1970 foi um fator determinante para o declínio do crescimento econômico brasileiro, marcando o que ele chamou de "o começo do fim", com isso também o "fim" do crescimento do setor imobiliário, que elevou os custos de produção e reduziu a demanda por imóveis. Em poucos meses, a desvalorização cambial causou um efeito negativo na balança de pagamento, além de provocar uma alta da inflação. O índice de preços dos materiais de construção subiu 1.182% entre 1973 e 1979, enquanto o índice geral de preços subiu 722% no mesmo período.

Segundo Matos (2017), o Plano Cruzado, implementado em 1986, teve como efeito colateral o congelamento dos preços de imóveis e aluguéis no mercado imobiliário. Isso resultou em uma redução da oferta e da qualidade dos imóveis disponíveis para compra ou locação. O Plano Cruzado reduziu a rentabilidade do setor imobiliário e gerou um desestímulo à construção e à manutenção dos imóveis.

Em 1994, com a ideia de correção econômica, o Plano Real estabilizou a inflação e aumentou o poder de compra da população (Matos, 2017). De acordo com o Ministério da Economia (2020), o Plano Real foi um marco na história econômica do Brasil, pois permitiu a retomada do crescimento econômico e a melhoria das condições sociais, principalmente pela paridade entre as moedas real e dólar.

Em 1997, outro fator importante para o setor foi a abertura do mercado imobiliário para o capital estrangeiro, que atraiu investimentos e diversificou o segmento. De acordo com Sarfati (1997), uma tendência que se observou no Brasil, na época, foi a presença cada vez maior de escritórios de arquitetura norte-americanos que desenvolveram projetos em parceria com profissionais locais.

Esses escritórios ofereceriam serviços com custos competitivos e qualidade elevada, fruto da troca de experiências e conhecimentos entre as equipes brasileiras e estrangeiras. Além disso, eles seguiam padrões internacionais de sustentabilidade, inovação e funcionalidade, contribuindo para a modernização do setor imobiliário nacional.

Sarfati (1997), citou que a abertura do mercado imobiliário para o estrangeiro possibilitou a entrada de novos agentes financeiros, como fundos de investimento imobiliário e securitizadoras de recebíveis imobiliários¹.

Segundo Cunha (2012), após o *boom* imobiliário de 2006, o setor enfrentou uma crise em 2008 devido à escassez de crédito no mercado. As empresas do ramo imobiliário tiveram que diminuir seus projetos e revisar suas expectativas. Foi um momento de turbulência e incerteza, mas a situação se reverteu em 2009 e 2010, quando os empreendimentos lançados anteriormente foram entregues. Além disso, o crédito imobiliário não foi tão afetado quanto se temia. Os principais bancos continuaram a oferecer financiamentos para os clientes. Assim, as empresas voltaram a lançar novos empreendimentos, especialmente comerciais. As grandes cidades brasileiras, como Rio de Janeiro, São Paulo e Curitiba, demandaram mais espaços para empresas e centros comerciais. O autor cita que o Produto Interno Bruto (PIB) da construção civil caiu 5,9% em 2009, após ter crescido 8,8% em 2008.

Em 2009, o programa Minha Casa Minha Vida foi lançado pelo governo federal, com isso ampliou o acesso à moradia para as famílias de baixa renda e impulsionou a demanda por imóveis populares. Segundo Prado (2022), o programa oferecia subsídios para a compra da casa própria e para a construção de novas unidades habitacionais. O impulso do programa foi tão grande que em 2010, apenas um ano após o seu lançamento, já haviam sido contratadas mais de 1 milhão de unidades habitacionais. De acordo com o Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida (2020), o programa contratou mais de 6 milhões de unidades habitacionais entre 2009 e 2020, beneficiando cerca de 24 milhões de pessoas.

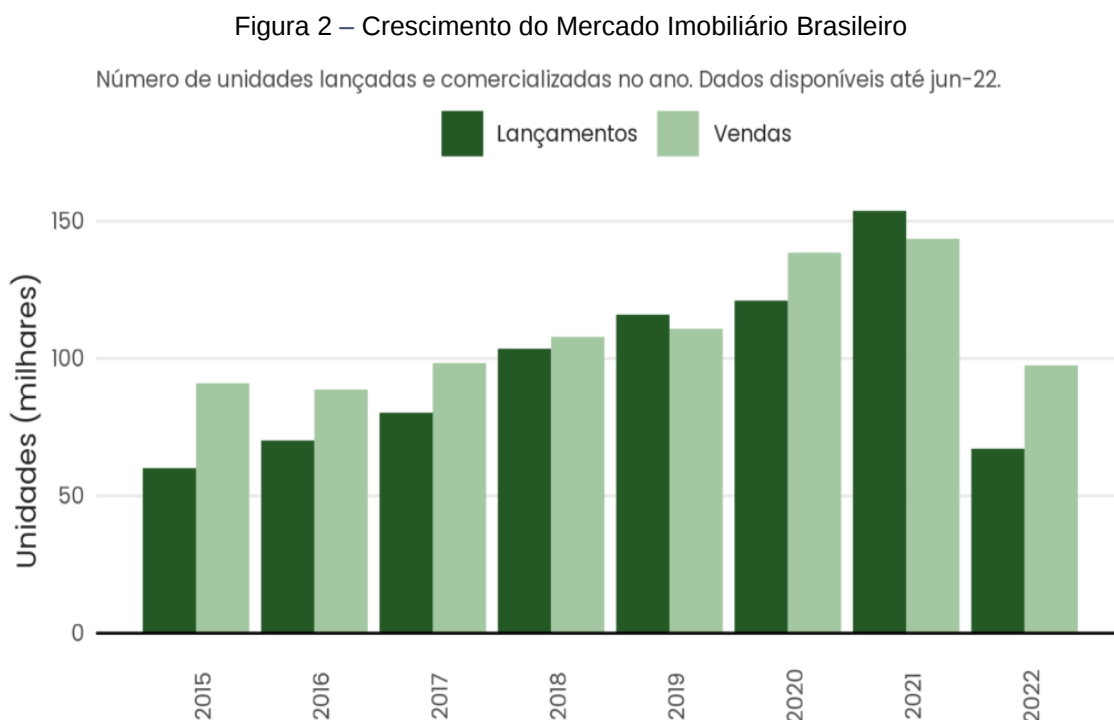
Entre 2015 e 2016, o mercado imobiliário brasileiro enfrentou uma crise, após um período de forte expansão nas duas décadas anteriores. Segundo dados do Banco Central do Brasil (2019), o volume de financiamentos imobiliários caiu 33% em 2015 e 38% em 2016, em relação aos anos anteriores. O preço dos imóveis também teve queda real de 8,5% em 2015 e 5,5% em 2016, segundo o Índice FipeZap. Para Almeida (2016), essa crise foi resultado da

¹ Processo que permite transformar os pagamentos futuros provenientes de negócios imobiliários em títulos de crédito que podem ser negociados no mercado financeiro e adquiridos por investidores interessados.

deterioração da economia brasileira, que afetou a renda, o emprego e a confiança dos consumidores e dos investidores. Além disso, houve uma redução da oferta de crédito imobiliário, devido à escassez de recursos da caderneta de poupança e ao aumento das taxas de juros.

Ao final de 2019, início de 2020, surgiu a pandemia da COVID-19, que gerou uma mudança nos hábitos e nas preferências dos consumidores e dos trabalhadores, favorecendo os imóveis mais espaçosos e com infraestrutura para *home office*. Segundo Barbosa (2020), a pandemia provocou uma redução na procura por imóveis e um crescimento na oferta de imóveis disponíveis para locação e venda. Além disso, a pandemia também afetou a construção de novos empreendimentos e a conclusão de projetos em andamento.

Na Figura 2, percebe-se como o mercado brasileiro, no setor imobiliário, conseguiu se reerguer após 2016 e que após a chegada da pandemia, as políticas de baixa de juros adotadas, e valorização do bem-estar residencial, mantiveram o crescente desenvolvimento do setor.



Fonte: Oike (2022)

2.2 IMPORTÂNCIA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA ENGENHARIA CIVIL

Segundo Niederauer (2023), o segmento do mercado imobiliário envolve a comercialização de bens imóveis, como casas, apartamentos, terrenos e outros. Esses bens são negociados entre as partes interessadas, que podem ser compradores, vendedores, corretores, construtoras ou incorporadoras.

Para os autores Ramos e Figueiredo (2020), “A engenharia civil é o ramo da engenharia que planeja, projeta, executa e faz a gestão de obras e empreendimentos. A engenharia civil transforma e adapta a natureza, com o objetivo de otimizar a qualidade de vida das pessoas”.

O mercado imobiliário gera paixões. Para muitos, a compra de um imóvel é a decisão financeira mais importante da vida. Para investidores, é um potencial de lucros às vezes fantásticos. Para o País, um poderoso motor de crescimento e geração de empregos. (Amorim, 2016).

Segundo Sidrim (2013), o setor da construção civil tem um papel central na economia de uma nação, pois gera emprego e renda e envolve vários outros setores de atividades. O mercado imobiliário é o núcleo desse setor, pois é onde se realizam as transações relacionadas à construção civil. A cadeia produtiva do mercado imobiliário é muito ampla e heterogênea, abrangendo desde a indústria de extração mineral até as empresas de serviços imobiliários, como por exemplo madeireira, cerâmica, indústrias de insumos, siderúrgicas etc. Essa cadeia produtiva tem um efeito multiplicador na economia, pois os investimentos feitos na construção civil estimulam os demais setores envolvidos. Esse efeito multiplicador é um fator de crescimento e desenvolvimento para o país.

Ainda de acordo com Sidrim (2013), o setor da construção civil é um dos principais motores da economia brasileira, pois demanda muitos produtos de outras indústrias e estimula o seu desenvolvimento. Além disso, o setor tem um papel social relevante, pois emprega muitos trabalhadores, especialmente os de baixa qualificação, contribuindo para reduzir a desigualdade.

O mercado imobiliário apresenta diversas oportunidades para quem está em busca de uma boa rentabilidade, pois pode ser uma forma de construir um patrimônio seguro, lucrativo e estável. Além disso, percebe-se que construção civil no Brasil é o maior consumidor de matérias-primas no mundo: o segmento

responde por 50% da produção global de aço e 3 bilhões de toneladas de matérias-primas em todo o mundo. É um segmento gerador de empregos e recursos que faz a economia girar (Patrus, 2020).

Segundo Rodrigues (2016), o setor da construção civil é responsável por analisar e executar obras de diversos portes, enquanto o mercado imobiliário é responsável pela negociação de imóveis, sejam eles casas, apartamentos, terrenos, entre outros, tanto para venda quanto para locação. Dessa forma, pode-se afirmar que esses dois setores andam lado a lado, pois enquanto um garante a movimentação dos imóveis, o outro garante que haja imóveis disponíveis.

Bull (2016) enfatiza que o mercado imobiliário e a construção civil são setores que se complementam. Quando há um aumento na venda e negociação de imóveis, a indústria da construção civil é diretamente beneficiada, pois há mais investimentos e trabalhos disponíveis. Por outro lado, se o setor imobiliário entrar em crise, todo o setor construtivo será afetado, pois ocorrerá uma diminuição do número de imóveis construídos, de projetos realizados, de materiais vendidos, de empregos e muitos outros. Da mesma forma, se o setor construtivo entrar em crise, também ocorrerá uma baixa no número de imóveis negociados.

Ainda para Bull (2016), o mercado imobiliário funciona em um ciclo infinito de quatro fases, todas essas ligadas diretamente ao setor da engenharia civil: recuperação, expansão, sobreoferta e recessão.

A recuperação é a fase com a maior taxa de vacância (imóveis vagos) e quando o mercado começa a registrar um aumento na procura de imóveis.

A expansão é o momento em que a demanda passa a crescer mais rápido que a oferta, diminuindo o número de imóveis vagos. Essa fase impulsiona o surgimento de novos empreendimentos imobiliários.

A sobreoferta é quando o desequilíbrio entre a oferta e demanda começa a crescer. O estoque de imóveis se encontra maior do que o mercado pode absorver, gerando a necessidade de negociação dos imóveis. Dessa forma, ocorre uma diminuição no volume de novas construções, pois o momento se torna mais favorável à compra de imóveis já prontos do que os imóveis na planta.

A recessão é quando a oferta alcança um nível tão superior à demanda que os imóveis vagos passam a significar prejuízo para as construtoras e incorporadoras.

2.3 FATORES QUE INFLUENCIAM NO AQUECIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Segundo Farias, Franca e Brandstetter (2020), o aquecimento do mercado imobiliário é medido pela quantidade de interesse que um bairro tem gerado entre as construtoras, incorporadoras e/ou investidores para localizar um empreendimento naquela área. A participação do mercado é analisada após o empreendimento ter sido definido, através do quanto o bairro tem atraído os olhares dos consumidores para adquirir os apartamentos localizados naquele setor.

Para Martins (2017), o mercado imobiliário é afetado diretamente por crises econômicas, pelo fato do alto índice de desemprego, aumento ou diminuição da taxa de juros dos bancos e às limitações nas concessões de crédito, que ocasionam na queda de vendas de imóveis e no aumento do preço dos aluguéis.

Corrêa (2015), diz que o setor imobiliário passou por altos e baixos nos últimos anos, refletindo as mudanças positivas e negativas na conjuntura econômica. Entre os fatores que contribuíram para o crescimento desse setor, destacam-se a estabilidade econômica, o aumento da oferta de crédito, o fortalecimento do poder de compra da população e as políticas públicas de incentivo à habitação.

De acordo com Corrêa (2015), após os anos 2000, o Brasil teve uma fase de muitos investimentos que impactaram o país como um todo, dentre eles é possível citar alguns que impactaram fortemente no aquecimento do setor imobiliário:

- Minha Casa Minha Vida (habitação popular) - 2009,
- Programa de Aceleração de Crescimento 1 (PAC 1 – 2007) e 2 (PAC 2 – 2010) (infraestrutura)

- Construção de estruturas para megaeventos como a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016.

De acordo com Bajari e Kahn (2003), o mercado imobiliário é um setor estratégico para o desenvolvimento do Brasil, pois contribui significativamente para a formação do PIB (Produto Interno Bruto) nacional e gera efeitos positivos em toda a economia. Esses investimentos são essenciais para estimular o crescimento e a competitividade do país no cenário global, impulsionam o mercado e são de grande importância, uma vez que promovem o crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) do país e impactam a economia inteira (Bajari e Kahn, 2003). Além disso, o mercado imobiliário por si só possui um grande potencial de impulsionar a economia.

Para Anghel e Hristea (2015), uma consequência negativa da mudança do mercado imobiliário é a crise econômica nacional que afeta vários segmentos comerciais do país. O mercado imobiliário depende do mercado financeiro, do nível de emprego e da renda da população, que são fatores que estimulam a demanda por imóveis. Portanto, para um consumidor se comprometer com dívidas de longo prazo, é preciso ter segurança e rendimento

O mercado imobiliário é influenciado por uma variedade de fatores econômicos, sociais e políticos. A seguir, estão alguns dos fatores mais comumente discutidos na literatura:

- Condições econômicas: Para a ADEMI-GO (2022), as condições econômicas gerais desempenham um papel fundamental no aquecimento do mercado imobiliário. Fatores como taxa de juros baixa, estabilidade econômica, baixo desemprego e crescimento do PIB podem aumentar a demanda por imóveis e impulsionar os preços.
- Oferta e demanda: Para Cássio (2023), a oferta e demanda por imóveis são fatores críticos no mercado imobiliário. Se a oferta de imóveis disponíveis for limitada em relação à demanda, os preços tendem a subir. Por outro lado, se a oferta exceder a demanda, os preços podem cair.
- Políticas governamentais: Para Palladino (2023), as políticas governamentais, como incentivos fiscais, programas de estímulo à habitação, regulamentações de zoneamento e impostos sobre imóveis,

podem ter um impacto significativo no mercado imobiliário. Mudanças nessas políticas podem influenciar os preços dos imóveis e o interesse dos compradores.

- **Crescimento populacional:** De acordo com Rosemback, Rigotti, Feitosa e Monteiro (2017), o crescimento populacional é um fator importante na demanda por imóveis. O aumento da população pode levar a uma maior demanda por habitação, impulsionando os preços. Migrações internas e externas, mudanças demográficas e taxas de natalidade são considerações relevantes nesse aspecto.
- **Desenvolvimento urbano:** Para Barbosa e Gomes (2016), o desenvolvimento urbano, incluindo melhorias na infraestrutura, expansão das áreas metropolitanas e surgimento de novos bairros, pode influenciar o mercado imobiliário. O desenvolvimento de áreas anteriormente subutilizadas ou negligenciadas pode atrair investimentos e aumentar a demanda por imóveis.
- **Acesso ao crédito:** Segundo Mendonça (2013), a disponibilidade de crédito e as condições dos empréstimos hipotecários também desempenham um papel significativo no mercado imobiliário. Taxas de juros acessíveis, políticas de empréstimos favoráveis e critérios de elegibilidade menos restritivos podem estimular a demanda por imóveis.

Segundo um artigo de título “As tendências do mercado imobiliário para 2023” do IBRESP (2023), destaca-se que um fator decisivo para o fortalecimento do mercado imobiliário é o planejamento das famílias nos processos de financiamento e crédito, pois é importante uma boa avaliação do comprometimento da renda para que o risco de inadimplência seja reduzido. Essa é uma condição que torna a oferta de crédito mais acessível e os juros mais baixos.

2.4 IMPACTOS DA COVID-19 NO MERCADO IMOBILIÁRIO

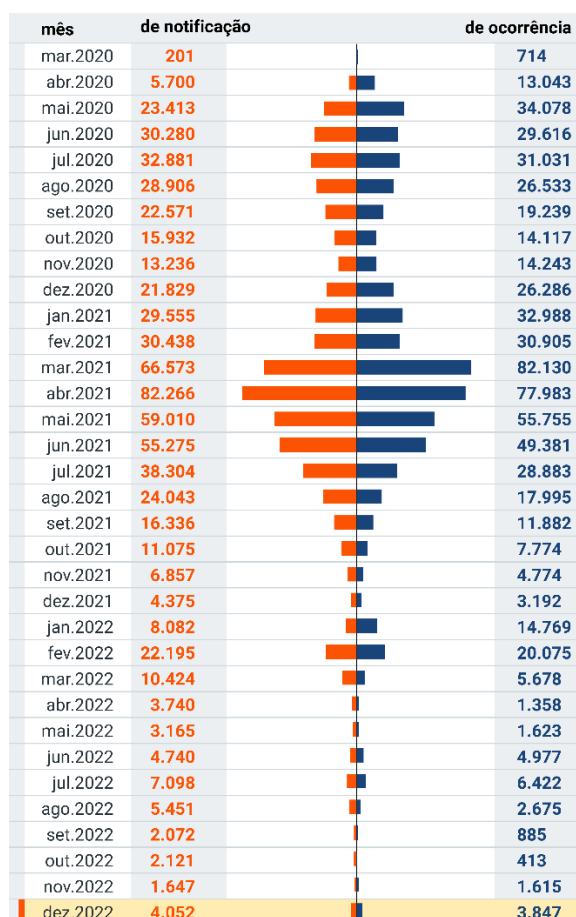
Segundo a OPAS (Organização Pan-Americana da Saúde, 2020), a COVID-19 foi declarada pela OMS (Organização Mundial de Saúde) uma

pandemia em 11 de março de 2020. Isso significa que a doença se espalhou por vários países e continentes, afetando muitas pessoas. A pandemia não está relacionada à severidade da doença, mas sim à sua abrangência geográfica.

Também de acordo com a OPAS (2023) a OMS anunciou oficialmente o fim da pandemia de COVID-19, que assolou o mundo por mais de três anos, em um comunicado divulgado no dia 05 de maio de 2023, a organização declarou que não havia mais transmissão sustentada do vírus em nenhum país e que as medidas de emergência poderiam ser suspensas.

Na Figura 3 a seguir podemos acompanhar o avanço da pandemia no país pelo número de óbitos em decorrência da COVID-19, entre os meses de março de 2020 a julho de 2021, e após uma diminuição e certo controle nas transmissões e consequentemente nas mortes, devido ao avanço da vacinação.

Figura 3 – Pico de mortes no Brasil mensal relacionados a COVID-19



Fonte: Poder360 (2023)

Segundo Rodrigues (2021), após a crise de 2015, no governo Dilma, e a retomada da economia no qual para 2020, havia uma expectativa de recuperação do setor imobiliário, com uma projeção de crescimento de 2,9%. Com a chegada da pandemia no país, o mercado imobiliário enfrentou dificuldades no início de 2020. No entanto, durante o período de quarentena, as negociações de compra, venda e locação de imóveis registraram uma queda significativa de 6%, somente no mês de março. Os efeitos causados pelo coronavírus provocaram atrasos na entrega das obras, um grande desequilíbrio econômico e diversos prejuízos para essa área.

Com isso, segundo o autor, a Lei nº 13.979/2020, que dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019 tem como objetivo proteger a coletividade diante da pandemia. Nesse contexto, muitas empresas tiveram que se adequar às novas regras de trabalho remoto, inclusive o mercado imobiliário, que sofreu os impactos do distanciamento social nas construtoras, imobiliárias e cartórios, que adotaram medidas emergenciais para se adaptarem à situação da época.

Silva e Silva (2020) realizaram uma análise qualitativa dos efeitos econômicos da pandemia do COVID-19 no Brasil em três momentos: de fevereiro a março de 2020, de abril a julho de 2020 e uma projeção de agosto de 2020 a 2021.

Segundo os autores, o Brasil começou o ano de 2020 com uma recuperação econômica de longo prazo após a crise ocorrida entre 2014 e 2017. Após examinar os três momentos, percebeu-se que os primeiros sinais de queda da atividade econômica brasileira foram observados no período inicial da pandemia, em função do *lockdown* e das medidas restritivas adotadas em outros países.

Ainda de acordo com os autores, o mês de abril de 2020, após o início do distanciamento social e das medidas de isolamento impostas pelo Governo Federal no Brasil em março de 2020, foi caracterizado pela recessão econômica. Os autores destacam as dificuldades enfrentadas pelos empresários brasileiros nesse período, principalmente em relação ao acesso ao crédito por falta de garantias de pagamento, e ressaltam que, nesse período, a atividade econômica se manteve graças às atividades agropecuárias.

Por último, realizou-se uma estimativa de retomada econômica para os meses seguintes a agosto de 2020, enfatizando que, na opinião deles, a superação da crise econômica dependeu da redução do número de casos infectados pela doença.

Uma análise do impacto da pandemia de COVID-19 no mercado imobiliário da região metropolitana de Recife foi realizada por Cintra (2021). O autor utilizou dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) sobre a variação dos valores de venda e locação dos imóveis do Brasil, Recife e Jaboatão dos Guararapes. Os resultados mostraram que a pandemia não provocou alterações significativas no comportamento do mercado imobiliário na região, que manteve a tendência dos anos anteriores. Além disso, os valores dos aluguéis na região não aumentaram muito em relação ao índice IGP-M e seguiram o índice IPCA.

Para Wisniewski (2022), que analisou a dinâmica do mercado imobiliário português na última década (2010-2020) e nos primeiros anos marcados pela pandemia COVID-19. Através do método de estudo aplicado, foi possível verificar uma tendência de crescimento do mercado imobiliário ao longo dos anos analisados e atestar a sua capacidade de resistir e se adaptar ao período pandêmico, também foi possível observar a importância econômica que o setor tem na economia.

Segundo Aranda (2021), a pandemia de coronavírus e o consequente estímulo econômico criaram um desafio para os mercados imobiliários: o risco de bolhas especulativas. É o que mostra uma análise da empresa financeira Bloomberg, baseada em cinco indicadores de vulnerabilidade: a proporção entre os preços dos imóveis e os valores dos aluguéis, a proporção entre os preços dos imóveis e a renda, o crescimento real dos preços, o crescimento nominal dos preços e o crescimento do crédito anualizado. Para estimar a probabilidade de uma bolha imobiliária estourar.

Fernandes, Estigarribia e Bertóli (2021), em seu artigo, examinaram o cenário da pandemia no setor imobiliário nacional, utilizando uma revisão bibliográfica de publicações de especialistas na área e um estudo de caso local da cidade de Sertãoópolis/PR. As análises realizadas mostraram que o setor imobiliário foi afetado pela crise, mas ainda apresenta oportunidades de crescimento.

Conforme Shah (2021), “O extraordinário estímulo que ajudou a colocar a economia global em pé novamente também está alimentando um novo problema: as bolhas imobiliárias”.

O estudo de Shah (2021) comparou a situação atual com a de 2008, quando o colapso do mercado imobiliário nos Estados Unidos desencadeou a Grande Recessão. Na época, vários países europeus também enfrentaram crises imobiliárias, com quedas expressivas nos preços dos imóveis e aumento da inadimplência. Agora, a crise sanitária e as medidas de restrição à circulação afetaram negativamente a demanda por imóveis comerciais, especialmente no setor de escritórios, enquanto o aumento da oferta de crédito barato estimulou a procura por imóveis residenciais. Essa combinação gerou distorções nos mercados e ameaçar a estabilidade financeira.

2.4.1 MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÂNIA, APARECIDA DE GOIÂNIA E COVID-19

Segundo Dias (2021), Goiânia e Aparecida de Goiânia são as duas cidades mais importantes do estado de Goiás. A capital do estado, Goiânia, fundada em 1933, tem cerca de 1,5 milhão de habitantes, segundo o IBGE (2019), e o maior PIB de Goiás, com quase 50 bilhões de reais em 2018. Desse valor, mais de 6 bilhões vieram da indústria, que representa 12,66% do PIB estadual. Aparecida de Goiânia, uma cidade fundada em 1922, tem cerca de 590 mil habitantes, segundo a estimativa do IBGE para 2020. Ela é a terceira maior economia de Goiás, com um PIB de mais de 13 bilhões de reais em 2018. Desse valor, quase 21% vêm da indústria. A renda média por pessoa nas duas cidades é de 3,4 e 2,2 salários-mínimos, respectivamente.

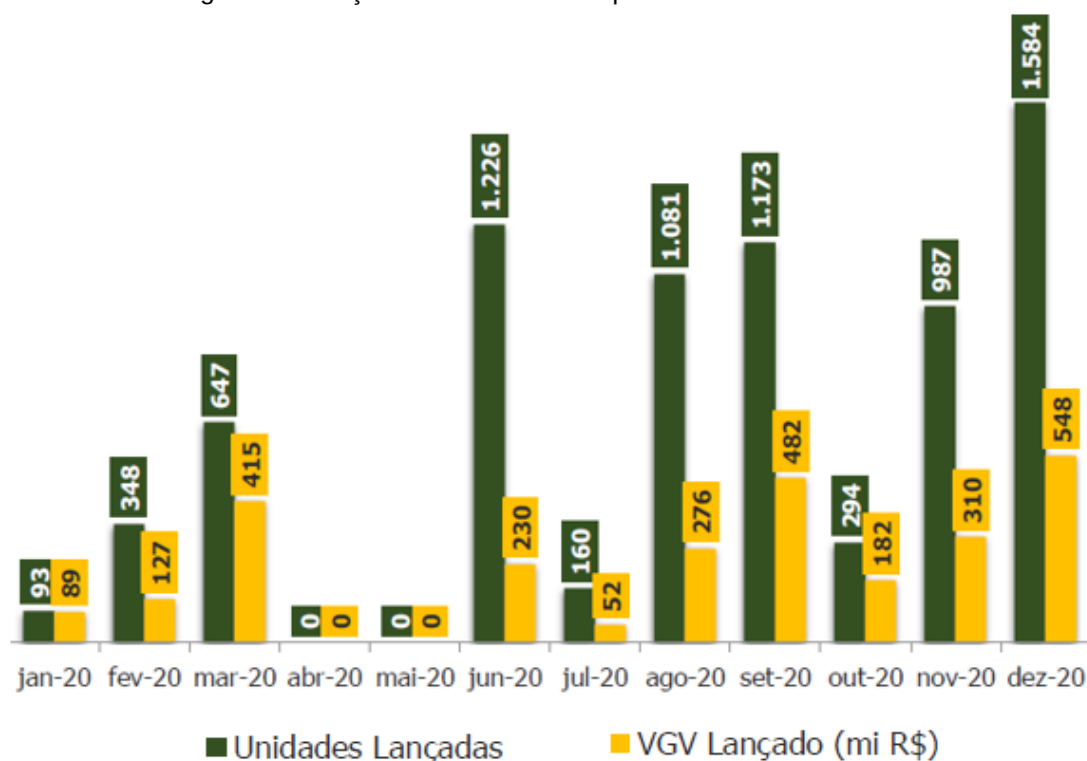
Segundo a ABECIP (2021), o mercado de financiamentos imobiliários no Brasil apresentou um crescimento expressivo nos últimos anos. Em 2017 foram movimentados R\$ 43,15 bilhões nesse setor, em 2018 o valor subiu para R\$ 57,38 bilhões e, em 2019, alcançou R\$ 78,69 bilhões.

Uma análise do mercado imobiliário na região de Goiânia revelou que houve uma expansão do setor a partir de 2016. Os bairros que se destacaram nesse cenário foram: Setor Bueno, Setor Marista, Faïçalville, Porto Dourado, Parque Oeste Industrial, Cândida de Moraes, Setor Urias Magalhães, Santa Rita

e Setor Oeste, em Aparecida de Goiânia, Parque Veiga Jardim. Esses bairros apresentaram uma alta demanda por imóveis, tanto para compra quanto para aluguel, e uma valorização dos preços.

O mercado imobiliário apresentou um forte crescimento entre 2016 e 2020, conforme indicam os dados de lançamentos de unidades nas cidades. Em 2016 foram lançadas 2.824 unidades com um Valor Geral de Venda (VGV) de 947 milhões. Em 2020, esse número saltou para 7.387 unidades, com um VGV de 2.712 milhões. Isso representa um aumento de quase três vezes no valor do mercado em quatro anos. Vale ressaltar que, em 2020, alguns lançamentos previstos para o primeiro semestre foram adiados para o segundo semestre, em função da pandemia (ADEMI, 2023).

Figura 4 – Lançamentos Goiânia e Aparecida de Goiânia 2020



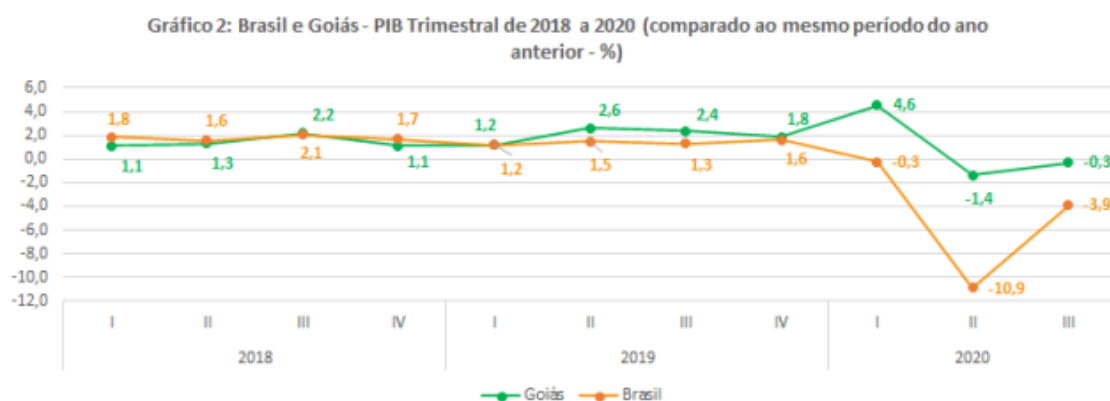
Fonte: ADEMI (2021)

De acordo com Dias (2021), o estado de Goiás acompanhou os indicadores nacionais de variação do PIB desde 2018, porém em 2020 enfrentou os efeitos das medidas restritivas que foram essenciais para conter a disseminação do vírus.

Segundo o Instituto Mauro Borges (2020), a economia goiana sofreu uma forte retração no segundo trimestre de 2020, devido às medidas de isolamento social adotadas para conter a pandemia da COVID-19. Contudo, a partir do terceiro trimestre, houve uma recuperação parcial, graças ao decreto estadual que permitiu a retomada de algumas atividades essenciais e ao plano emergencial do governo federal que amenizou os efeitos da crise sanitária.

Sendo assim, o desempenho econômico de Goiás mostrou-se melhor do que o do Brasil no período analisado, como é possível verificar na Figura 5 que mostra o PIB Trimestral comparativo de 2018 a 2020, entre Brasil e Goiás.

Figura 5 – Brasil e Goiás – PIB Trimestral de 2018 a 2020



Fonte: IMB – Secretária - Geral da Governadoria (2020)

2.5 ÍNDICES DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Segundo Dias (2021), uma forma de avaliar as flutuações da economia é observar os indicadores do mercado imobiliário, que refletem as condições do setor e apontam possíveis cenários de crise ou recuperação. Ressalta-se que alguns indicadores importantes para o setor são PIB, IPCA, Selic, IGP-M e INCC.

O PIB (Produto Interno Bruto) de acordo com o SEPLAN-GO (2005), é um indicador econômico que mede a produção de bens e serviços de um país em um determinado período. Para Mattar (2007), o PIB tem uma relação direta com o mercado imobiliário, pois reflete o nível de atividade, renda e consumo da população.

Ainda segundo Mattar (2007), o mercado imobiliário brasileiro tem um grande potencial de expansão, pois ainda apresenta um déficit habitacional de cerca de 7 milhões de unidades. Além disso, há uma tendência de diversificação dos produtos e serviços oferecidos pelo setor, como imóveis compactos, sustentáveis, inteligentes e integrados ao transporte público. O PIB é um fator importante para o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro, mas não é o único. Outros aspectos como a oferta e a qualidade do crédito, a segurança jurídica, a infraestrutura urbana e a confiança dos consumidores também influenciam o desempenho do setor.

Já o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) é o indicador responsável por calcular a tendência da inflação, ou seja, o aumento geral dos preços (Nunes, 2020). O IBGE (2020) define o IPCA como um índice nacional que abrange um conjunto de produtos e serviços de consumo pessoal das famílias.

A taxa Selic, segundo Rodrigues (2014), é a taxa básica de juros da economia brasileira, que influencia todas as outras taxas de juros do mercado, inclusive as do crédito imobiliário. A Selic é definida pelo Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central, que se reúne periodicamente para avaliar o cenário econômico e definir a meta da taxa.

Segundo a FGV (2020), o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) é um indicador mensal que representa o nível de atividade econômica do país, mede a variação dos preços em vários segmentos da economia, como indústria, comércio e serviços. Para Medeiros (2021), a relação entre o IGP-M e o mercado imobiliário brasileiro pode ser analisada sob duas perspectivas: a oferta e a demanda. Pelo lado da oferta, o IGP-M afeta os custos de construção e manutenção dos imóveis, que são repassados para os preços finais. Quanto maior o IGP-M, maior tende a ser o valor dos imóveis novos e usados.

Pelo lado da demanda, o IGP-M influencia a renda e o poder de compra dos consumidores, que determinam a procura por imóveis. Quanto maior o IGP-M, menor tende a ser a capacidade de pagamento dos compradores e locatários. Além disso, o IGP-M também interfere na rentabilidade dos investimentos imobiliários, que dependem da relação entre os preços dos imóveis e as taxas de juros. Quanto maior o IGP-M, maior tende a ser a atratividade dos imóveis como forma de proteção contra a inflação (Medeiros, 2021).

O INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) é um indicador que mede a variação dos custos da construção civil no Brasil. Ele é calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e divulgado mensalmente. O INCC afeta o mercado imobiliário porque é usado para reajustar as parcelas dos financiamentos de imóveis na planta ou em construção, de acordo com a variação dos custos dos materiais, mão de obra e serviços (Nunes, 2020). O INCC pode ser entendido como um índice que acompanha o nível de atividade econômica no setor da construção civil (Fernandes, 2021).

Dias e Silva (2021) realizaram uma análise estatística dos índices macroeconômicos e de mercado, de janeiro de 2017 a maio de 2021, usando uma regressão linear. Os autores encontraram que os índices IMOB e Ibovespa tiveram maior influência nos Índices de Fundos de Imobiliários (IFIX), no período analisado.

Fidelis (2023), em seu estudo, examinou alguns indicadores econômico-financeiros entre 2020 e 2022. O autor mostrou que alguns índices, tais como IGP-M, IPCA e SELIC, tiveram elevação em seus percentuais a partir de 2021, o que pode ter afetado o poder de compra e as taxas de juros, e, por conseguinte, o aumento no valor dos imóveis e dos aluguéis.

3 METODOLOGIA

A abordagem metodológica do estudo envolveu aspectos quantitativos e qualitativos. Os aspectos quantitativos referem-se à coleta e apresentação de dados numéricos a respeito do mercado imobiliário em questão, para fins de comparação e análise. Já os aspectos qualitativos referem-se à fundamentação e interpretação de referências teóricas, a fim de elencar possíveis justificativas para o comportamento do mercado imobiliário diante dos impactos da pandemia da COVID-19.

Inicialmente, foram realizadas pesquisas bibliográficas para se obter o máximo de conhecimento e perspectivas sobre o assunto, visando o histórico do mercado imobiliário no Brasil, sua importância para o crescimento do país, fatores que influenciam seu crescimento, e qual o comportamento desse mercado no período da COVID-19, especificando todo impacto no cenário de Goiânia/GO.

Foi decidido a escolha de uma tipologia de imóvel a ser analisada por meio dos relatórios fornecidos pela ADEMI-GO (Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás). Pelas divisões dos imóveis, a tipologia escolhida foi por padrão econômico (por faixa de valor) em residenciais verticais, que é definido por valores, em 2018, 2019, 2020 e 2021 até R\$ 190.000,00, em 2022 (exceto Studio, Loft e 1 quarto), pois nesse cenário é possível analisar um público-alvo específico. Considerou-se os empreendimentos de padrão econômico, pois acredita-se que devido ao período pandêmico tal padrão pode ter sido, possivelmente, o mais afetado economicamente.

Posteriormente, foi realizada a avaliação do comportamento do mercado imobiliário residencial vertical de padrão econômico, diante os impactos da pandemia da COVID-19 por meio de relatórios fornecidos pela ADEMI-GO, inerentes ao cenário do mercado imobiliário de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO no período de 2019 a 2022. Dessa forma, foi possível realizar análises mensais de lançamentos e vendas de empreendimentos nas cidades.

Ressalta-se que os dados contidos nos relatórios são resultados de informações obtidas pela empresa BRAIN – Inteligência Estratégica à Associação, contendo informações como lançamentos, vendas, distrato, estoque

etc. Dos relatórios, referentes aos anos de 2019 a 2022, foram coletados, mensalmente e anualmente os seguintes dados:

- Lançamentos
- Vendas Brutas
- Distrato
- Vendas Líquidas

Em seguida, com intuito comparativo, foram apresentadas planilhas para analisar o comportamento do mercado no período da pandemia e seus impactos.

Além disso, foram analisadas as variações de indicadores econômico-financeiros relacionados ao mercado imobiliário, no período de 2015 a 2022. Os indicadores abordados foram: PIB (Produto Interno Bruto), IPCA (Inflação), Selic (Taxa de juros), IGP-M e INCC. O objetivo dos dados coletados foi analisar, por meio de gráficos, o comportamento dos dados anuais acumulados no período anteriormente mencionado.

Os dados dos indicadores citados acima foram obtidos através do site Ideal Softwares, o qual disponibiliza tópicos com diversos índices econômicos, dentre eles os analisados nesse trabalho.

A seleção dos indicadores foi baseada no trabalho de Dias e Silva (2021), que verificou o comportamento dos referidos índices no período pré-pandêmico e pandêmico (do ano 2017 a 2021).

Por fim, com base nos dados obtidos pelos relatórios, quantificando lançamentos e vendas, e, com base nas variações dos indicadores econômico-financeiros, foi possível identificar o comportamento do mercado imobiliário diante dos impactos da pandemia da COVID-19 e elencar possíveis justificativas para o referido comportamento no período em questão.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Neste capítulo foi evidenciado o comportamento do mercado imobiliário residencial vertical da COVID-19, nos anos de 2018 a 2022, nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO, bem como a demanda de lançamentos e vendas desses imóveis no período. Além disso, foi avaliada a variação de indicadores econômico-financeiros, no mesmo período.

4.1 ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A partir dos relatórios da ADEMI-GO (no período de 2018 a 2022), que trazem informações a respeito do mercado imobiliário de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO, foram obtidos dados quantitativos sobre os lançamentos e vendas de imóveis de padrão econômico. Esses dados foram organizados em tabelas mensais, visando comparar e avaliar o desempenho do mercado durante o período pandêmico quando se comparado a anteriormente.

A seguir, foram feitas análises dos dados de janeiro de 2018 a dezembro de 2022, que incluem um período antes da pandemia da COVID-19 (anos 2018 e 2019) e o período da mesma (2020 a 2022). As análises se referem à lançamentos, vendas brutas, distratos e vendas líquidas de imóveis verticais de padrão econômico.

Os dados de lançamentos, vendas brutas, distratos e vendas líquidas de imóveis verticais de padrão econômico nas cidades goianas de Goiânia e Aparecida de Goiânia, no ano de 2019, estão mostrados na Tabela 1. Esses dados permitem analisar o desempenho do mercado imobiliário nessa região e nesse segmento.

Observa-se que no ano de 2018, nas cidades e padrões analisados, nos meses de janeiro a abril e de junho a setembro, não se teve nenhum lançamento de imóvel. Apesar de os demais meses terem se comportado de forma melhor, o ano de 2018 apresentou um total de lançamentos de unidades baixo. Seguindo pelas vendas brutas observa-se um padrão médio de quantidades vendidas, tendo julho, agosto e setembro com vendas brutas baixas para o ano. Acredita-se que o número de unidades com distrato não foram fornecidos à Associação no ano 2018, portanto segue o mesmo valor de unidades de venda bruta para

venda líquida. Com isso, conclui-se que o ano de 2018 decorrente do governo Dilma (ano de 2016) e toda a recessão econômica que sofreu e o processo de recuperação do país, impactou de certa forma a indústria da construção civil, que afetou as obras residenciais, seja em atrasos de entregas ou até mesmo em adiamento ou desistência de planejamentos para o período (2016 - 2018).

Tabela 1 – Relação de Unidades - Padrão Econômico - 2018 (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)

Padrão Econômico - 2018				
Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
Jan/18	0	202	0	202
Fev/18	0	182	0	182
Mar/18	0	241	0	241
Abr/18	0	221	0	221
Mai/18	232	182	0	182
Jun/18	0	159	0	159
Jul/18	0	115	0	115
Ago/18	0	95	0	95
Set/18	0	70	0	70
Out/18	696	196	0	196
Nov/18	320	170	0	170
Dez/18	384	233	0	233
TOTAL	1632	2066	0	2066

Fonte: Adaptado de ADEMI/GO (2018)

No ano de 2019, o mercado imobiliário de padrão econômico nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO teve um desempenho que pode ser observado na Tabela 2. Nela, estão os dados de unidades lançadas, vendas brutas, distratos e vendas líquidas, referentes aos imóveis residenciais verticais nessa região.

Observa-se que no ano de 2019, mesmo apresentando 5 (cinco) meses do ano sem nenhum lançamento, nas cidades e padrões analisados, comparados ao ano anterior, apresentou um crescimento no número de lançamento de unidades. Seguindo pelas vendas brutas, observa-se um padrão médio de quantidades vendidas, tendo um pico de vendas em maio e o menor mês de vendas sendo setembro. A quantidade de distratos no ano de 2019 foi

relativamente baixa se comparada ao volume total de vendas brutas, com isso o volume de vendas líquidas do ano ficou acima dos 97%. Conclui-se que o ano de 2019 mostrou uma recuperação considerável nos lançamentos de unidades, provavelmente alguns atrasados de 2018 foram lançados em 2019, e aqueceu o mercado de vendas, tendo um aumento acima de 25% nas vendas brutas.

Tabela 2 – Relação de Unidades - Padrão Econômico - 2019 (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)

Padrão Econômico - 2019				
Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
Jan/19	0	247	0	247
Fev/19	197	301	0	301
Mar/19	0	194	0	194
Abr/19	0	115	5	110
Mai/19	676	521	8	513
Jun/19	336	165	6	159
Jul/19	0	172	2	170
Ago/19	224	271	11	260
Set/19	448	90	9	81
Out/19	134	196	15	181
Nov/19	132	112	3	109
Dez/19	0	117	2	115
TOTAL	2147	2501	61	2440

Fonte: Adaptado de ADEMI/GO (2019)

Os dados de lançamentos, vendas brutas, distratos e vendas líquidas de imóveis verticais de padrão econômico nas cidades goianas de Goiânia e Aparecida de Goiânia, no ano de 2020, estão mostrados na Tabela 3.

Observa-se que no ano de 2020, o ano em que a COVID-19 chegou ao Brasil, caracterizada oficialmente como pandemia em março, nas cidades e padrões analisados, comparados ao ano anterior, seguiu a mesma tendência sendo 5 (cinco) meses do ano sem lançamento de novas unidades, porém meses como fevereiro, junho e agosto apresentaram um aumento acima de 70% nos lançamentos. Seguindo pelas vendas brutas, observa-se um padrão médio de quantidades vendidas, tendo um pico de vendas em setembro e o menor mês de vendas sendo maio. A quantidade de distratos no ano de 2020 foi quase o

dobro se comparada aos do ano anterior, mas não chegando a 4% das unidades vendidas. Conclui-se que o ano de 2020 mostrou uma queda nos meses de abril e maio devido a chegada da pandemia, porém logo retomou o aquecimento decorrente de 2019. Já a indústria da construção civil não se mostrou impactada a primeiro momento e fechou o ano mostrando um forte aquecimento em empreendimentos lançados.

Tabela 3 – Relação de Unidades - Padrão Econômico - 2020 (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)

Padrão Econômico - 2020				
Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
Jan/20	0	92	1	91
Fev/20	624	251	4	247
Mar/20	240	305	15	290
Abr/20	0	159	10	149
Mai/20	0	85	24	61
Jun/20	1004	404	4	400
Jul/20	0	122	11	111
Ago/20	708	240	6	234
Set/20	416	515	2	513
Out/20	208	182	9	173
Nov/20	362	218	5	213
Dez/20	192	251	17	234
TOTAL	3754	2824	108	2716

Fonte: Adaptado de ADEMI/GO (2020)

No ano de 2021, o mercado imobiliário de padrão econômico nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO teve um desempenho que pode ser observado na Tabela 4. Nela, estão os dados de unidades lançadas, vendas brutas, distratos e vendas líquidas, referentes aos imóveis residenciais verticais nessa região.

Observa-se que no ano de 2021, nas cidades e padrões analisados, em 7 (sete) meses do ano não houve lançamento de novas unidades. No entanto, meses como julho, agosto e novembro apresentaram picos altíssimos, fazendo com que passasse da casa de 3000 unidades lançadas, o que foi menor que o ano anterior, mas que ainda expressa um bom número. Seguindo pelas vendas

brutas, observa-se um padrão médio de quantidades vendidas, com um leve aumento se comparado ao ano anterior, tendo um pico de vendas em outubro e novembro e o menor mês de vendas sendo fevereiro. A quantidade de distratos no ano de 2021 apresentou-se levemente maior que o ano anterior, mas não chegando a 4% das unidades vendidas. Conclui-se que o ano de 2021, mesmo diante da pandemia, ano em que o Brasil registrou os maiores picos de mortes pela COVID-19, paralizações e alardes impactando toda a sociedade, tanto economicamente como civilmente, o mercado imobiliário nas cidades analisadas continuou se mostrando aquecido, tanto pela própria população (a que compra), como também pela própria indústria (a que produz e vende).

Tabela 4 – Relação de Unidades - Padrão Econômico - 2021 (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)

Padrão Econômico - 2021				
Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
Jan/21	192	218	12	206
Fev/21	0	108	7	101
Mar/21	0	221	12	209
Abr/21	0	126	16	110
Mai/21	0	202	4	198
Jun/21	0	116	5	111
Jul/21	1032	224	5	219
Ago/21	878	123	0	123
Set/21	0	361	26	335
Out/21	0	519	8	511
Nov/21	768	480	7	473
Dez/21	382	286	14	272
TOTAL	3252	2984	116	2868

Fonte: Adaptado de ADEMI/GO (2021)

A Tabela 5 apresenta os números referentes aos lançamentos, distratos e vendas líquidas de imóveis verticais de padrão econômico nas cidades goianas de Goiânia e Aparecida de Goiânia, no ano de 2022.

Observa-se que no ano de 2022, nas cidades e padrões analisados, em 8 (sete) meses do ano não houve lançamento de novas unidades, com um pico em janeiro (levado pelo aquecimento de 2021) e outro pico em outubro, sendo

que o total de lançamentos se comparados ao ano anterior, teve uma redução em torno de 50%. Seguindo pelas vendas brutas, observa-se um padrão médio de quantidades vendidas, com mais de 65% das vendas feitas no primeiro semestre do ano. A quantidade de distratos no ano de 2022 mostrou-se quase 3 (três) vezes maior que o ano anterior, alcançando 10% das vendas brutas. Conclui-se que no ano de 2022, os impactos negativos que a pandemia trouxe para economia chegaram ao mercado imobiliário nas cidades analisadas, no cenário industrial da construção, afetando lançamentos, seja adiando obras ou projetos de iniciar um empreendimento, porém, em realção ao consumidor final, a comercialização de imóveis se manteve na proporção dos anos anteriores analisados.

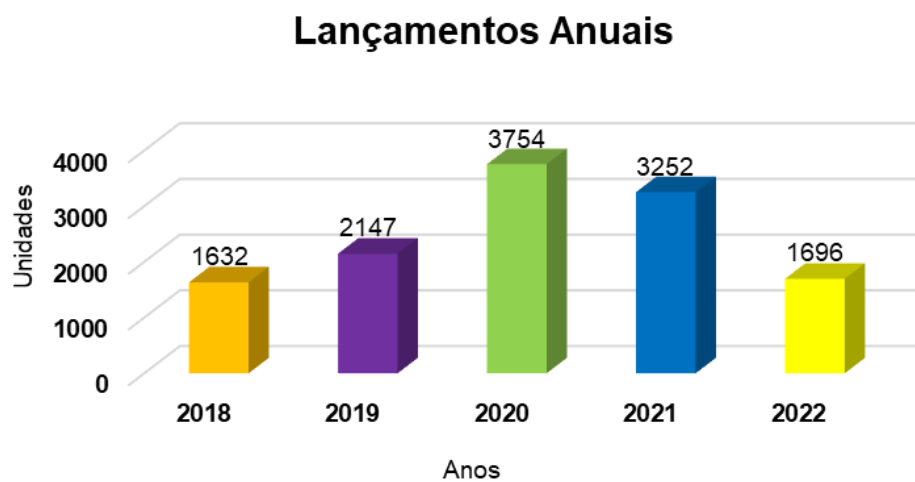
Tabela 5 – Relação de Unidades - Padrão Econômico - 2022 (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)

Padrão Econômico - 2022				
Mês	Lançamentos	Vendas Brutas	Distrato	Vendas Líquidas
Jan/22	528	547	9	538
Fev/22	0	177	13	164
Mar/22	0	223	21	202
Abr/22	0	218	37	181
Mai/22	0	520	52	468
Jun/22	0	255	127	128
Jul/22	96	248	13	235
Ago/22	0	190	9	181
Set/22	0	95	0	95
Out/22	880	220	8	212
Nov/22	192	113	7	106
Dez/22	0	128	9	119
TOTAL	1696	2934	305	2629

Fonte: Adaptado de ADEMI/GO (2022)

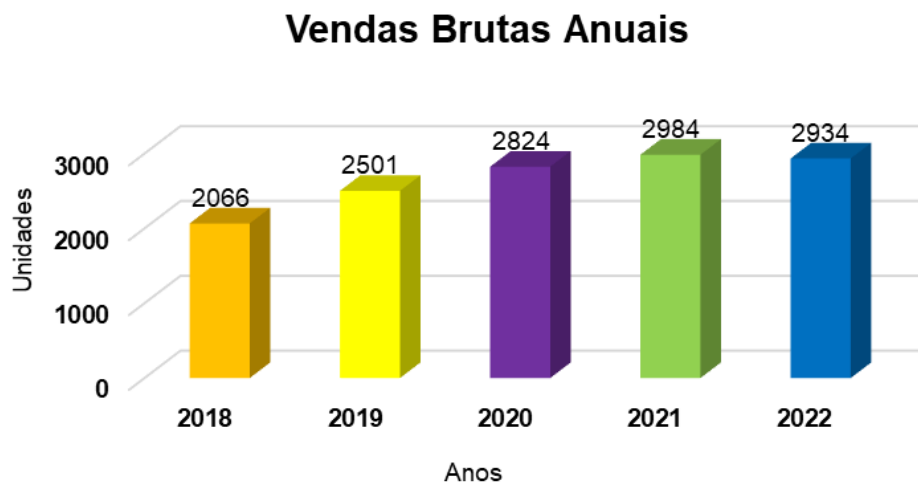
Uma forma de simplificar a compreensão dos dados apresentados anteriormente foi elaborar gráficos anuais com cada variável. Assim, pode-se visualizar melhor as variações de cada dado ao longo do período estudado, conforme apresentado nas Figuras 6 à 9.

Figura 6 – Relação de Lançamentos Anuais - Padrão Econômico (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)



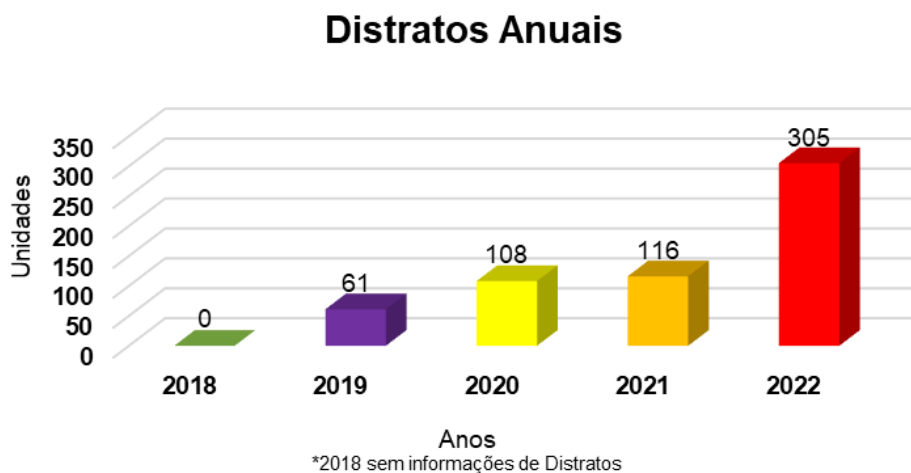
Fonte: Autor (2023)

Figura 7 – Relação de Vendas Brutas Anuais - Padrão Econômico (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)



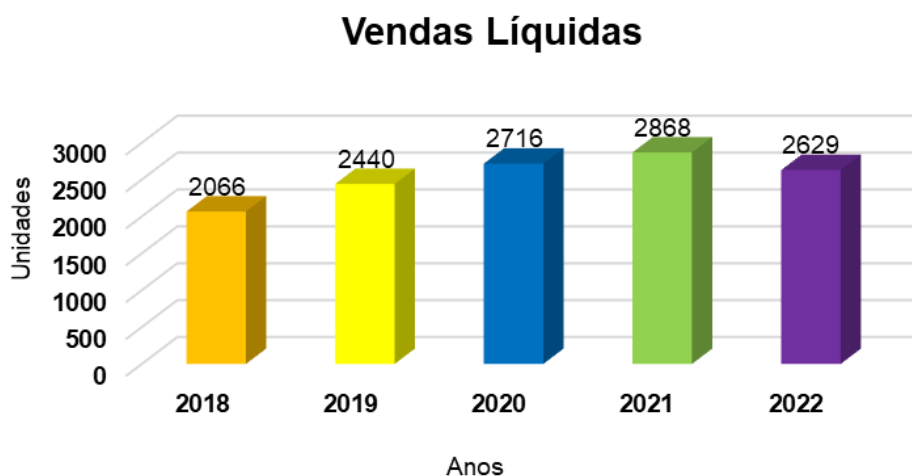
Fonte: Autor (2023)

Figura 8 – Relação de Distratos Anuais - Padrão Econômico (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)



Fonte: Autor (2023)

Figura 9 – Relação de Vendas Líquidas Anuais - Padrão Econômico (Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO)



Fonte: Autor (2023)

Segundo os dados apresentados nas figuras, o setor imobiliário brasileiro teve uma recuperação expressiva após a crise econômica de 2015 e 2016, registrando altas nos lançamentos e nas vendas até 2021. No entanto, em 2022, os efeitos da pandemia começaram a impactar negativamente o mercado de construção, levando a uma redução nos lançamentos e a um aumento nos distratos, indicando que o consumidor final também enfrentou dificuldades financeiras.

4.2 ANÁLISE DOS INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS

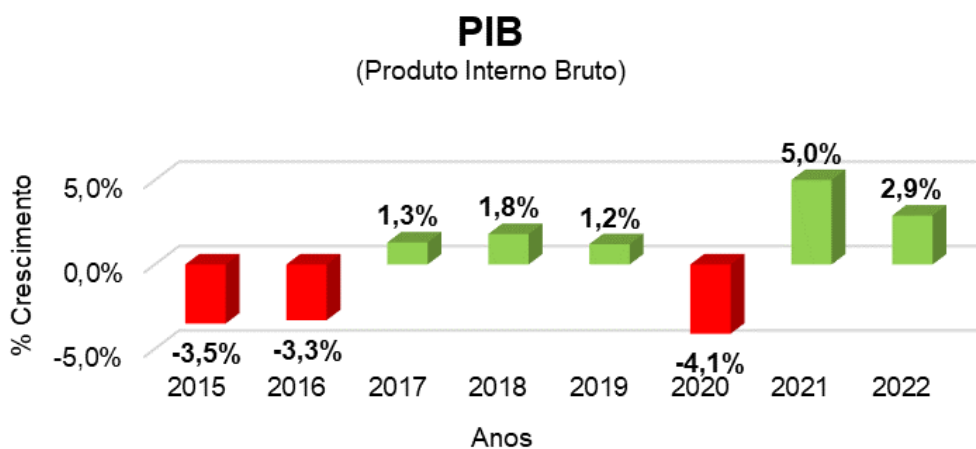
A relação dos indicadores econômico-financeiros no Brasil com o mercado imobiliário brasileiro, de 2015 a 2022, é complexa e dinâmica. Por um lado, a inflação, a taxa de juros, o câmbio e o nível de renda afetam a demanda por imóveis, tanto para compra quanto para aluguel. Por outro lado, o crédito imobiliário, a oferta de unidades, a confiança dos consumidores e dos empresários e os custos de construção influenciam a oferta de imóveis.

Em geral, os anos de 2018 e 2019 foram marcados por uma recuperação gradual do setor imobiliário, após uma forte crise nos anos anteriores. Já os anos de 2020 e 2021 foram impactados pela pandemia de COVID-19, que trouxe desafios e oportunidades para o mercado. Para os anos seguintes, as perspectivas foram de continuidade da retomada do crescimento, mas com incertezas e riscos associados ao cenário econômico e sanitário.

4.2.1 PIB (Produto Interno Bruto)

Os dados referentes ao PIB têm como fonte FGV e IBGE, porém foram retirados do site G1 – Economia (2023). A Figura 10 mostra o desempenho anual do PIB no Brasil do ano 2015 até 2022.

Figura 10 – PIB (Produto Interno Bruto) acumulado anual - (2015 a 2022)



Fonte: Autor (2023)

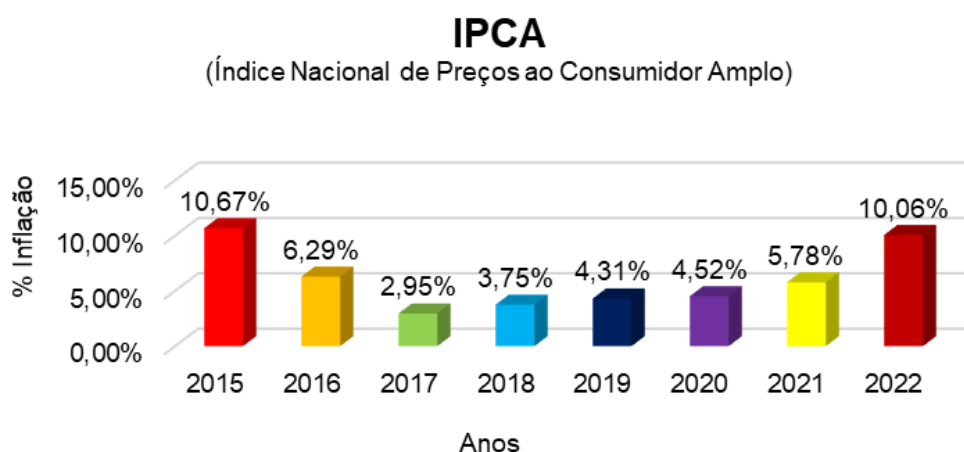
Por meio da Figura 10 é possível perceber que o PIB brasileiro apresentou uma recuperação modesta após a recessão de 2015-2016, mas ainda não recuperou o nível pré-crise. Em 2017, o PIB cresceu 1,3%, em 2018, 1,8%, 2019 1,2% e em 2020, teve uma queda de 4,1%, em razão dos efeitos da pandemia de Covid-19. Em 2021, uma retomada de crescimento de 5,0%, impulsionado pela retomada da atividade econômica com o avanço da vacinação e o auxílio emergencial. Em 2022 mesmo com queda no 4º trimestre fechou o ano com um crescimento do PIB de 2,9%.

O gráfico mostra a evolução do PIB brasileiro nos últimos anos, destacando os impactos da crise econômica de 2015 e 2016 e da pandemia de COVID-19 em 2021. Apesar desses desafios, o país conseguiu se recuperar parcialmente em 2017 e 2018, e apresentou um forte crescimento em 2022, indicando uma retomada da atividade econômica.

4.2.2 IPCA (Inflação)

Os dados referentes ao IPCA têm como fonte o site Ideal Softwares (2023), no tópico Índices Econômicos – IPCA. A Figura 11 apresenta o desempenho anual do IPCA no Brasil do ano 2015 até 2022.

Figura 11 – IPCA (Inflação) acumulado anual - (2015 a 2022)



Fonte: Autor (2023)

Por meio da Figura 11 é possível perceber que a inflação elevada afetou o país em 2015 e 2016, mas houve uma recuperação em 2017, quando o índice

caiu para 2,95%. Entre 2018 e 2022, o IPCA apresentou uma tendência de alta, passando de 3,75% em 2018 para 10,06% em 2022. Esse aumento foi causado por diversos fatores, como a pandemia de COVID-19, a crise hídrica, a alta do dólar, a elevação dos preços das commodities² e a demanda reprimida³.

O mercado imobiliário foi impactado pelo IPCA de diferentes formas. Por um lado, a inflação elevada reduziu o poder de compra das famílias e aumentou o custo do crédito imobiliário, dificultando a aquisição de imóveis. Por outro lado, a inflação também valorizou os imóveis como ativos reais, que oferecem proteção contra a perda do poder de compra da moeda. Além disso, a inflação incentivou a busca por investimentos mais rentáveis, como os fundos imobiliários, que pagam dividendos corrigidos pelo IPCA.

Portanto, pode-se dizer que o IPCA teve uma relação ambígua com o mercado imobiliário entre 2015 e 2022, gerando desafios e oportunidades para os agentes envolvidos no setor.

Observando a evolução do IPCA nos últimos anos, nota-se que houve uma recuperação gradual da inflação após os altos níveis registrados em 2015 e 2016, em meio à crise econômica e política. No entanto, em 2022, a pandemia de COVID-19 provocou uma nova alta do IPCA, refletindo os impactos da doença sobre a oferta e a demanda de bens e serviços.

4.2.3 Selic (Taxa de Juros)

Os dados referentes a taxa Selic têm como fonte o site Ideal Softwares (2023), no tópico Índices Econômicos – Taxa Selic. A Figura 12 demonstra o desempenho anual da SELIC no Brasil do ano 2015 até 2022.

A Figura 12 evidencia que entre 2015 e 2022, a Selic passou por diversas variações, acompanhando as mudanças na inflação, no crescimento do PIB, na

² São produtos básicos, padronizados e de grande demanda que podem ser comercializados em mercados globais. Exemplos de commodities são petróleo, ouro, soja, café, açúcar, trigo e carne. Esses produtos têm características semelhantes e são negociados com base em seus preços, que variam de acordo com a oferta e a demanda.

³ É o termo usado para descrever a situação em que há uma demanda potencial por um produto ou serviço, mas que não se concretiza por algum motivo. Por exemplo, se muitas pessoas querem viajar, mas não o fazem por causa da pandemia, há uma demanda reprimida por passagens aéreas e hospedagem.

demanda por crédito e na situação fiscal do país. Em 2015, a Selic atingiu o pico de 14,25% ao ano, em um contexto de alta inflação e recessão econômica.

Em 2016, o Copom iniciou um ciclo de cortes na Selic, que tem como finalidade controle e estabilidade econômica do mercado, e chegou a 6,5% ao ano em 2018, o menor nível da história até então. Esse cenário favoreceu o mercado imobiliário, que registrou aumento nas vendas e nos lançamentos de imóveis, além de redução nas taxas de financiamento.

Figura 12 – Selic (Taxa de Juros) final do ano - (2015 a 2022)



Fonte: Autor (2023)

Em 2019, a Selic voltou a cair, chegando a 4,5% ao ano no final do ano, em meio à recuperação gradual da economia e à aprovação da reforma da Previdência. Em 2020, a pandemia de COVID-19 provocou uma forte queda na atividade econômica e uma redução na demanda por crédito. O Copom reduziu a Selic para 2% ao ano em agosto, o menor patamar da série histórica. O mercado imobiliário foi um dos poucos setores que se manteve aquecido em 2020, beneficiado pelo baixo custo do crédito e pela maior procura por imóveis mais espaçosos e confortáveis.

Em 2021, a Selic iniciou um novo ciclo de alta, diante do aumento da inflação e das incertezas fiscais e políticas, fechando o ano em 9,25%.

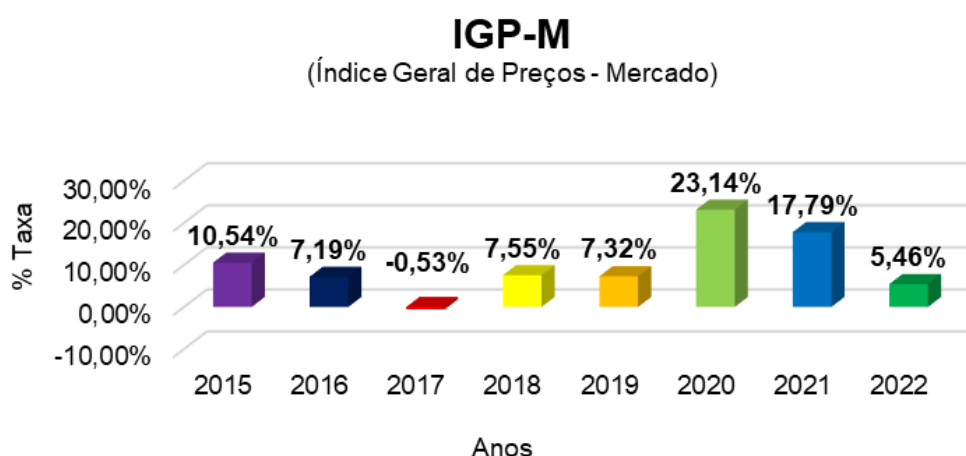
Em 2022, o mercado imobiliário enfrentou dificuldades devido ao aumento dos juros, que afetou a demanda e a oferta de imóveis, bem como as condições de financiamento.

A figura 12 mostra a evolução da taxa básica de juros da economia brasileira nos últimos anos. Observa-se que, após um período de alta entre 2015 e 2016, em decorrência da crise econômica, a Selic iniciou uma trajetória de queda que foi interrompida em 2022, quando os efeitos da pandemia de COVID-19 afetaram a atividade econômica e a inflação.

4.2.4 IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado)

Os dados referentes ao IGP-M têm como fonte o site Ideal Softwares (2023), no tópico Índices Econômicos – IGP-M. A Figura 13 mostra o desempenho anual do IGP-M no Brasil do ano 2015 até 2022.

Figura 13 – IGP-M acumulado anual – (2015 a 2022)



Fonte: Autor (2023)

Entre 2015 e 2022, o IGP-M apresentou uma grande oscilação, refletindo as mudanças na conjuntura econômica e política do país, conforme apresentado na Figura 13. Em 2015, o índice registrou uma alta de 10,54%, em um cenário de recessão, inflação elevada e crise fiscal. Em 2016, o IGP-M desacelerou para 7,19%, acompanhando a queda da inflação e a melhora das expectativas com o impeachment da presidente Dilma Rousseff. Em 2017, o IGP-M teve uma variação negativa de 0,53%, a menor desde 2009, beneficiado pela redução dos preços agrícolas e industriais.

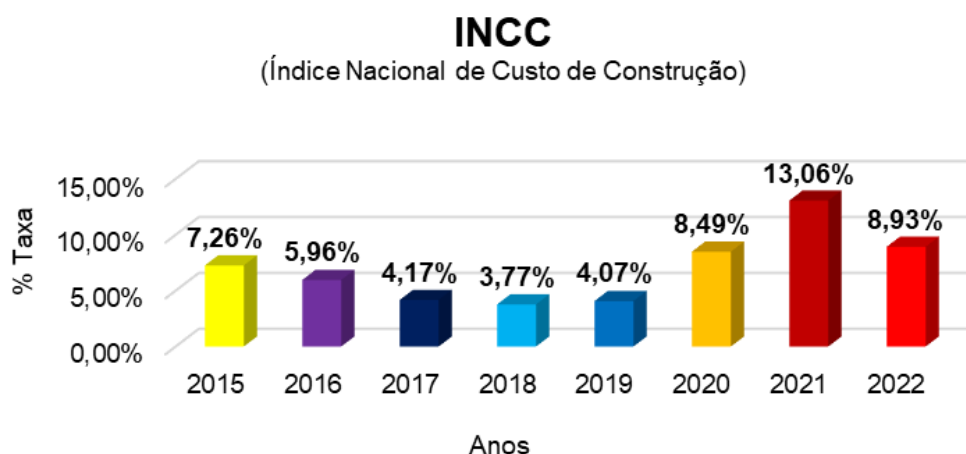
Em 2018, o IGP-M voltou a subir, fechando o ano em 7,55%, impulsionado pelo aumento do dólar e dos preços internacionais do petróleo. Em 2019, o IGP-M desacelerou novamente para 7,32%, refletindo a recuperação gradual da economia e o controle da inflação. Em 2020, o IGP-M disparou para 23,14%, o maior valor desde 2002, em função da desvalorização cambial, da alta dos alimentos e dos materiais de construção.

Em 2021, o IGP-M manteve uma trajetória de elevação, atingindo 31,12% em outubro, sob pressão dos custos de produção e da demanda aquecida por imóveis, mas fechou o ano em 17,79%. Em 2022, o IGP-M teve sua regularização, encerrando o ano em 5,46%.

4.2.5 INCC (Índice Nacional de Custo da Construção)

Os dados referentes ao INCC têm como fonte o site Ideal Softwares (2023), no tópico Índices Econômicos – INCC. A Figura 14 mostra o desempenho anual do INCC no Brasil do ano 2015 até 2022.

Figura 14 – INCC acumulado anual – (2015 a 2022)



Fonte: Autor (2023)

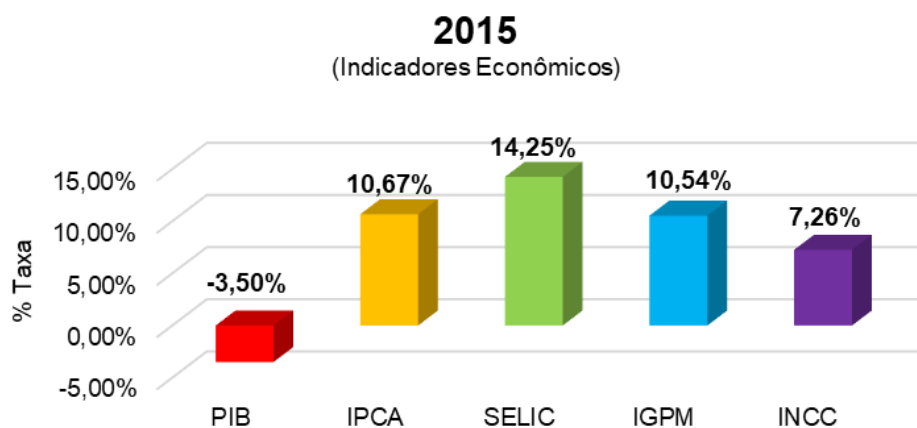
O INCC tem um impacto direto no valor das parcelas dos financiamentos imobiliários, pois elas são corrigidas pelo índice até a entrega das chaves. Isso significa que o comprador pode ter que pagar mais do que o previsto inicialmente, caso o INCC aumente muito durante a obra. Por isso, é importante

acompanhar a evolução do índice e planejar o orçamento para evitar surpresas desagradáveis. Além disso, é recomendável negociar com a construtora ou o banco as condições de pagamento e as cláusulas contratuais que definem o reajuste pelo INCC.

Segundo a Figura 14, a expectativa é que o INCC continue a subir, acompanhando a inflação e a escassez de insumos. A indústria da construção prevê um crescimento de 2,5% em 2023, em um ritmo de três anos consecutivos de expansão acima da economia nacional. A projeção considera a evolução consistente dos últimos dois anos, o ciclo de negócios do mercado imobiliário em andamento e a demanda habitacional sólida.

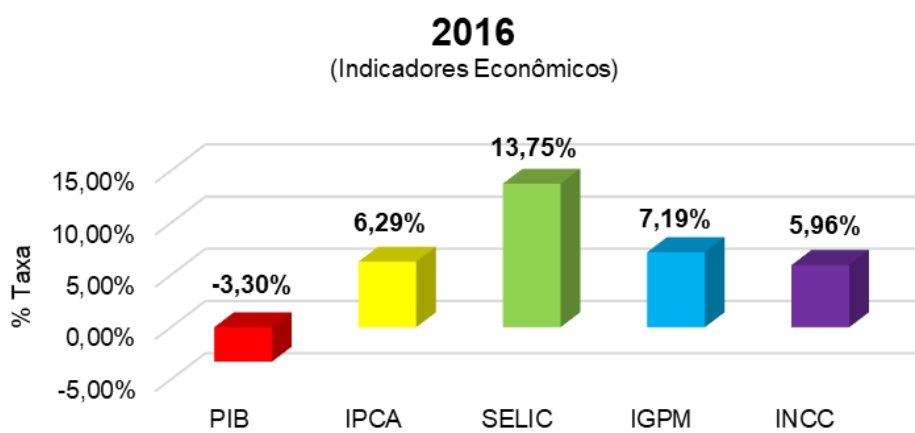
Uma forma de simplificar a avaliação do desempenho dos indicadores econômicos apresentados anteriormente foi elaborar gráficos anuais para assim, poder-se perceber melhor as variações ao longo do período analisado, conforme mostrado nas Figuras 15 a 22.

Figura 15 – Indicadores Econômicos – Ano 2015



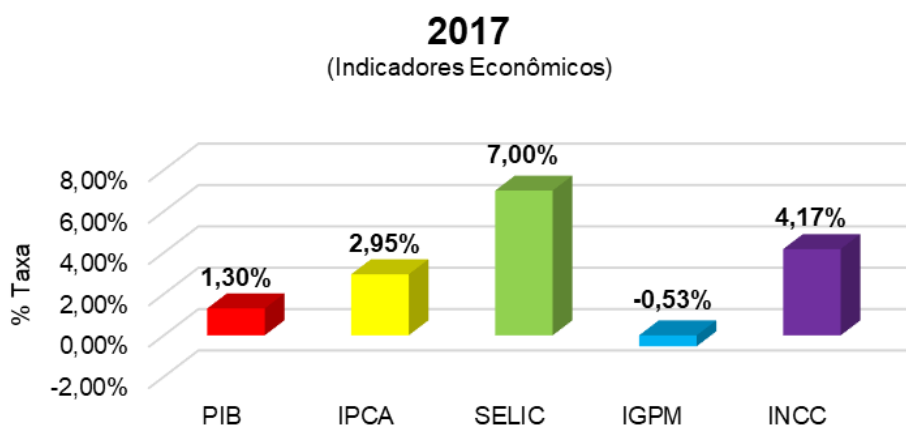
Fonte: Autor (2023)

Figura 16 – Indicadores Econômicos – Ano 2016



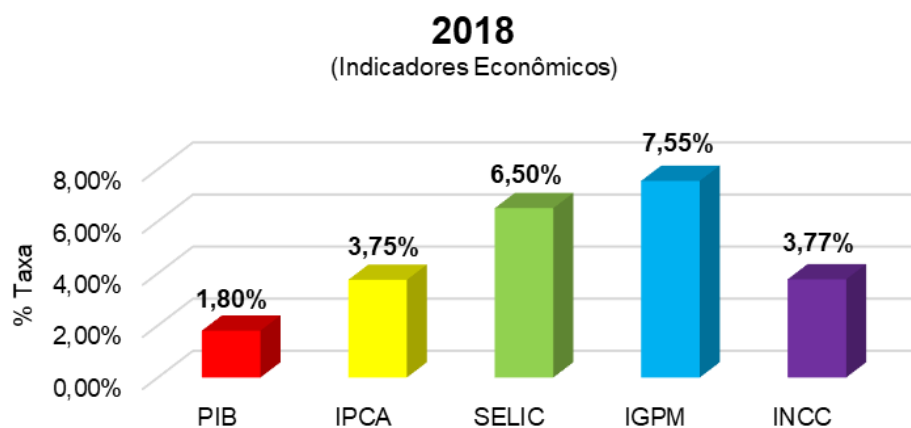
Fonte: Autor (2023)

Figura 17 – Indicadores Econômicos – Ano 2017



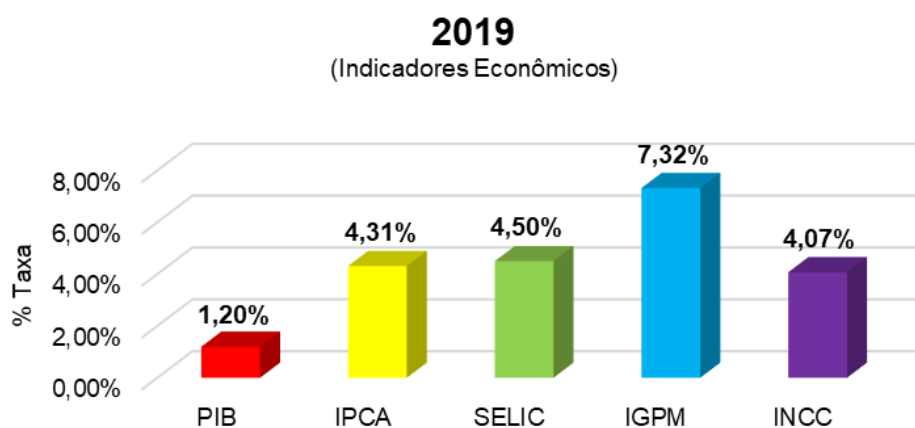
Fonte: Autor (2023)

Figura 18 – Indicadores Econômicos – Ano 2018



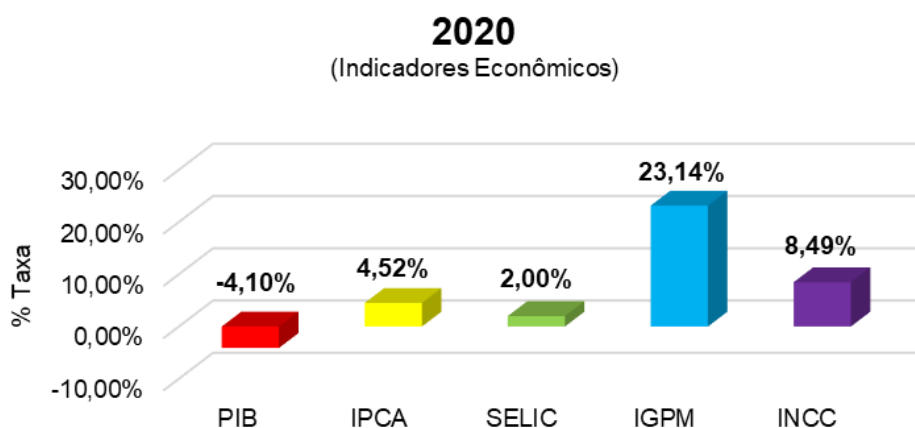
Fonte: Autor (2023)

Figura 19 – Indicadores Econômicos – Ano 2019



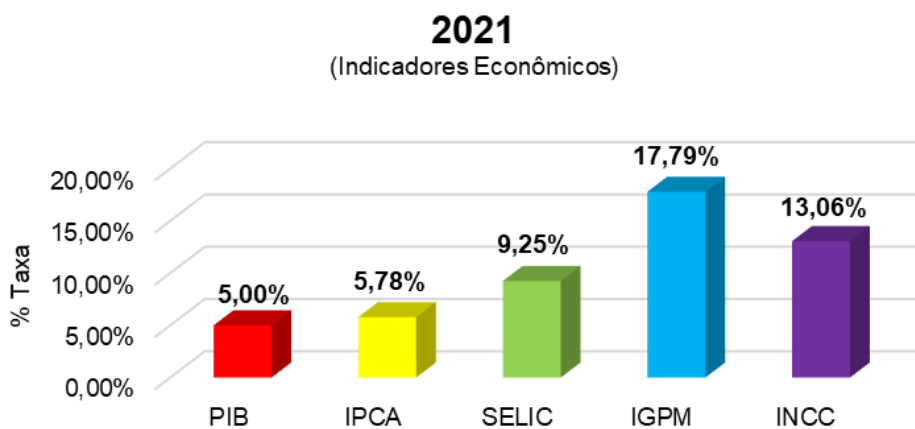
Fonte: Autor (2023)

Figura 20 – Indicadores Econômicos – Ano 2020



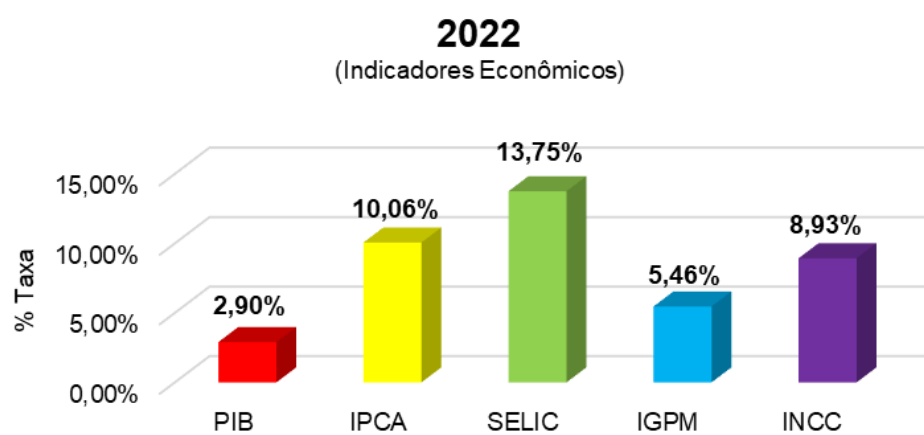
Fonte: Autor (2023)

Figura 21 – Indicadores Econômicos – Ano 2021



Fonte: Autor (2023)

Figura 22 – Indicadores Econômicos – Ano 2021



Fonte: Autor (2023)

5 CONCLUSÃO

O mercado imobiliário residencial vertical de padrão econômico, foi um dos segmentos mais afetados pela pandemia da COVID-19, nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO. A crise sanitária e econômica provocou uma redução na oferta e na procura por imóveis desse tipo, bem como uma queda nos preços e nas vendas.

Além disso, a pandemia trouxe novos desafios e oportunidades para o setor imobiliário, como a necessidade de adaptação às medidas de distanciamento social, a valorização dos espaços de lazer e convivência, e a busca por soluções sustentáveis e inovadoras. Diante desse cenário, os agentes envolvidos no mercado imobiliário residencial vertical de padrão econômico precisaram estar atentos às mudanças nas preferências e nas condições dos consumidores, bem como às tendências e às perspectivas para o futuro pós-pandemia.

Este trabalho teve como objetivo analisar o mercado imobiliário de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO, em residenciais verticais de padrão econômico, que atende a um público específico. Os resultados da metodologia mostraram que esse mercado após uma queda nos anos de 2015 e 2016 devido à crise do governo, passou por uma recuperação nos anos de 2017 a 2019, mas foi afetado pela crise da COVID-19, que impactou a economia nos anos de 2020 a 2022. No entanto, o setor imobiliário conseguiu se adaptar às mudanças socioeconômicas e culturais da população, que passou a valorizar mais a qualidade de vida e o conforto na moradia, mantendo-se aquecido e dinâmico.

O mercado imobiliário de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO apresentou um crescimento expressivo no número de lançamentos de imóveis no padrão estudado nos anos de 2020 e 2021, quando comparado aos anos anteriores, indicando que as construtoras mantiveram o ritmo de obras, sem sofrer impactos imediatos da pandemia da COVID-19. No entanto, em 2022, observa-se uma redução significativa na oferta de imóveis, em função do aumento das taxas do INCC, que reflete a variação do custo dos materiais da construção civil, influenciado pela inflação de insumos, elevação do preço por m², entre outros fatores. Assim, conclui-se que os efeitos da pandemia foram tardios, mas reais, provocando atrasos e adiamentos em alguns projetos.

A análise do padrão de vendas brutas de imóveis em Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO revelou uma tendência de crescimento moderado e estável entre 2018 e 2022. Isso indica que os consumidores finais não se deixaram intimidar pelo cenário econômico desafiador do país e priorizaram a busca por um espaço confortável para morar. Além disso, o aumento do IGP-M, que afeta o reajuste dos aluguéis, especialmente em 2020 e 2021, pode ter estimulado a procura por imóveis próprios. Outro fator favorável foi a queda da Selic (taxa de juros) nos anos de 2018, 2019, 2020 e início de 2021, que facilitou o acesso ao financiamento imobiliário, de grande importância no padrão analisado.

Em relação aos distratos de imóveis nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO, observou-se um aumento gradual de 2019 a 2021, seguido de um crescimento expressivo em 2022. Acredita-se que esse aumento esteja relacionado aos efeitos da COVID-19 e à elevação da taxa de juros, que reduziu a viabilidade dos financiamentos imobiliários, elemento crucial no padrão estudado.

As vendas líquidas de imóveis nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO, considerando o padrão analisado, mostram um cenário estável entre 2018 e 2022, sem variações significativas de queda ou alta. Isso indica que o mercado imobiliário nessas regiões não teve resultados negativos de venda de grande impacto devido a pandemia da COVID-19, se mostrando aquecido, mesmo diante dos desafios econômicos.

De acordo com a monografia de Dias (2021), o mercado imobiliário de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO apresentou um desempenho positivo em 2020, mesmo diante da queda do PIB nacional, graças à política econômica adotada pelo governo. O ponto de partida de Dias (2021) foi a hipótese de que a redução da taxa básica de juros (Selic), a instabilidade do mercado financeiro, a redução dos juros do crédito imobiliário e o aumento da quantidade de pessoas trabalhando em casa ("*Home Office*") foram os principais motivos para o crescimento de vendas no setor imobiliário dessas cidades, contrariando as expectativas iniciais de uma crise.

Percebe-se, portanto, que Dias (2021) apresentou informações coerentes com o resultado deste trabalho, mesmo considerando um padrão específico de

análise. Dessa forma, evidencia-se que o mercado demonstrou resiliência diante dos fatores mencionados acima e sofreu reflexos um pouco tardios da crise econômica da pandemia, somente ao final de 2022 para 2023, um pouco mais para a construção civil e não tanto para o consumidor final.

6 SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

Para aprofundar a compreensão dos efeitos da pandemia no mercado imobiliário, sugere-se, para trabalhos futuros, uma análise dos segmentos de médio padrão, alto padrão e imóveis de luxo nas cidades de Goiânia/GO e Aparecida de Goiânia/GO. Essa análise poderia abranger todo o período da pandemia da COVID-19 e um período após o seu término. Além disso, sugere-se considerar as diferentes fases da pandemia e as medidas de restrição adotadas pelos governos locais, para assim investigar os possíveis impactos tardios da pandemia no setor imobiliário, como, por exemplo, a mudança de preferências dos consumidores, a oferta/demanda de imóveis, os preços de venda e as taxas de vacância.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, M. **Preço dos imóveis no Brasil queda real de 8,48% em 2015** – Exame Invest. 2016. Disponível em <<https://exame.com/invest/minhas-financas/preco-dos-imoveis-no-brasil-tem-queda-real-de-8-48-em-2015>>

Acesso em 10/06/2023.

AMORIM, R. **O medo da bolha imobiliária**. 2016. Disponível em <<https://publicidadeimobiliaria.com/o-medo-da-bolha-imobiliaria>>. Acesso em 03/06/2023.

ANGHEL, I.; HRISTEA, A. M. Some considerations regarding the international real estate market – present and future predications. **Procedia Economics and Finance**, Vol. 32, pp. 1442-1452, 2015.

ARANDA, J. L. **Mercado imobiliário global vive aquecimento e cresce o risco de uma nova bolha global** – EL PAÍS. 2021. Disponível em <Mercado imobiliário global vive aquecimento e cresce o risco de uma nova bolha global | Economia | EL PAÍS Brasil (elpais.com)>. Acesso em 10/06/2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA - ABECIP. **Relatório de Financiamento ABECIP**. São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www.abecip.org.br/imprensa/informativos-mensais>>. Acesso em 08/07/2023.

ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÁS - ADEMI-GO. **Vendas do mercado imobiliário de Goiânia em 2022 tendem a ser as maiores desde 2011**. Disponível em <<https://cbic.org.br/ademi-go-vendas-do-mercado-imobiliario-de-goiania-em-2022-tendem-a-ser-as-maiores-desde-2011>>. Acesso em 10/06/2023.

ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÁS - ADEMI-GO - **Relatórios Mensais do Mercado Imobiliário de Goiânia – 2018**. 2018.

ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÁS - ADEMI-GO - **Relatórios Mensais do Mercado Imobiliário de Goiânia – 2019**. 219.

ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÁS - ADEMI-GO - **Relatórios Mensais do Mercado Imobiliário de Goiânia – 2020**. 2020.

ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÁS - ADEMI-GO - **Relatórios Mensais do Mercado Imobiliário de Goiânia – 2021**. 2021.

ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÁS - ADEMI-GO - **Relatórios Mensais do Mercado Imobiliário de Goiânia – 2022**. 2022.

ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÁS - ADEMI-GO - **Relatórios Mensais do Mercado Imobiliário de Goiânia – janeiro a abril de 2023**. 2023.

[B]3. **Índice Imobiliário (IMOB B3)**. 2023. Disponível em <https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-imobiliario-imob.htm>. Acesso em 30/08/2023.

BACHA, E. L.; BOLLE, M. B. **Novos Dilemas da Política Econômica**. LTC, 1ª Edição, 356p. 2011.

Banco Central do Brasil. **Informações do mercado imobiliário**. 2019. Disponível em <<https://dadosabertos.bcb.gov.br/dataset/informacoes-do-mercado-imobiliario>>. Acesso em 11/06/2023.

BAJARI, P; KAHN, M. Estimating housing demand with an application to explaining racial segregation in cities. Cambridge, **National Bureau of Economic Research, Working Paper**, n. 9891, 38p, 2003.

BARBOSA, A. G.; GOMES, E. T. A. **Reflexão sobre o papel do setor imobiliário na acumulação urbana.** 2016. Disponível em <<https://doi.org/10.1590/1982-451320160301>>. Acesso em 10/06/2023.

BARBOSA, E. **Os efeitos da pandemia no mercado imobiliário.** 2020. Disponível em <<https://transformacaodigital.com/imobiliarias/pandemia-no-mercado-imobiliario/>>. Acesso em: 03/06/2023.

BRANDSTETTER, M. C. G. O. **Análise do Comportamento dos Clientes do Mercado Imobiliário com Ênfase na Mobilidade, Escolha e Satisfação Residenciais.** 366p. 2004. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – Curso de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina.

BULL, M. V. **Influência do mercado imobiliário na construção civil.** 2016. Disponível em <<https://edificarjr.com/mercado-imobiliario/>>. Acesso em: 03/06/2023.

Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). **Indicadores do mercado imobiliário nacional apresentam panorama e sinaliza potencial do setor. 2017.** Disponível em <<http://www.cbicdados.com.br/menu/home/indicadores-do-mercado-imobiliario-nacional-apresentam-panorama-e-sinaliza-potencial-do-setor>>. Acesso em 30/08/2023.

CÁSSIO, R. **Valorização de imóveis como investimento.** 2023. Disponível em <<https://rafaelcassio.com.br/blog/dicas-gerais/valorizacao-de-imoveis-como-investimento>>. Acesso em 10/06/2023.

CINTRA, R. B. dos S. **Efeito da pandemia do COVID-19 na variação do valor imobiliário na região metropolitana de Recife.** Trabalho de Conclusão de Curso em Engenharia Civil – Universidade Federal de Pernambuco, Caruaru, 2021.

CORRÊA, G. L. **Bolha especulativa no mercado imobiliário Brasileiro: Análise e possibilidades dentre o período de junho de 2012 a fevereiro de 2015.** 2015. Monografia (Curso de Graduação em Ciências Econômicas) - Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2015.

CUNHA, G. C. **A importância do setor de construção civil para o desenvolvimento da economia brasileira e as alternativas complementares para o funding do crédito imobiliário no Brasil.** Monografia de bacharelado no Instituto de Economia. Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2012.

DIAS, A. S.; MARQUES, D.M F.; ARRIEL, M. F. **PIB – PRODUTO INTERNO BRUTO DO ESTADO DE GOIÁS – 2002.** SEPLAN-GO – Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento do Estado de Goiás. 2005.

DIAS, G. A. M. **Análise das variações dos indicadores de vendas de imóveis causadas pela pandemia do COVID-19, em Goiânia e Aparecida de Goiânia, entre 2016 e 2020.** Monografia (Curso de Graduação em Ciências Econômicas) - Pontifícia Universidade Católica de Goiás, 2021.

DIAS, E. I.; SILVA, A. C. M. **Análise do desempenho dos fundos imobiliários no Brasil entre 2017 e a pandemia Covid-19.** Vianna Sapiens, vol. 12, n. 2. 2021. <https://doi.org/10.31994/rvs.v12i2.813>.

FARIAS, F. A.; FRANCA, H. O. O.; BRANDSTETTER, M. C. G. O. **Indicadores de oferta do mercado imobiliário goianiense – Análise de bairros.** Futuro da Tecnologia do Ambiente Construído e os Desafios Globais. Porto Alegre, 2020.

FERNANDES, A. G. L.; ESTIGARRIBIA, S. E. P.; BERTÓLI, N. C. **O cenário da pandemia da nova corona vírus no setor imobiliário: Um estudo de caso em loteamentos na cidade de Sertãoópolis-PR.** *Brazilian Journal of Development*, v. 7, n. 12, p. 120680-120695, 2021. Disponível em <<https://scholar.archive.org/work/zfz2psktdrd3fffhtgu644j374/access/wayback/https://brazilianjournals.com/index.php/BRJD/article/download/42026/pdf>>.

Acesso em 30/08/2023.

FIDELIS, S. A. **Análise dos impactos da pandemia da COVID-19 no mercado imobiliário brasileiro durante o período de 2020 a 2022**. 14 P. 2023. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2023.

FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. **Índice FipeZap de preços de imóveis anunciados: notas metodológicas**. São Paulo: Fipe. 2019.

Fundação Getúlio Vargas (FGV). **IGP-M: Resultados**. 2023. Disponível em <<https://portal.fgv.br/noticias/igpm-resultados-2022>>. Acesso em 30/08/2023.

Fundação Getúlio Vargas (FGV). **O Crédito Imobiliário no Brasil**. São Paulo. 2007.

Martins, R. PIB do Brasil avança 2,9% em 2022, mesmo com 4º trimestre de queda. G1 – Economia. 2023. Disponível em <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2023/03/02/edit-pib-do-brasil-avanca-29percent-em-2022.ghtml>>. Acesso em 11/11/2023.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA. 2020**. Disponível em <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em: 30/08/2023.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Panorama**. 2022. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/goiania/panorama>>. Acesso em: 08/07/2023.

IBRESP. **As tendências do mercado imobiliário para 2023**. 2023. Disponível em <<https://www.ibresp.com.br/blogs/2023/as-tendencias-do-mercado-imobiliario-para-2023>>. Acesso em: 10/06/2023.

Ideal Softwares – **Índices Econômicos - IPCA**. 2023. Disponível em < https://www.idealsoftwares.com.br/indices/ipca_ibge.html >. Acesso em 30/10/2023.

Ideal Softwares – **Índices Econômicos – Taxa Selic**. 2023. Disponível em < https://www.idealsoftwares.com.br/indices/taxa_selic.html >. Acesso em 30/10/2023.

Ideal Softwares – **Índices Econômicos – IGP-M**. 2023. Disponível em < https://www.idealsoftwares.com.br/indices/igp_m.html >. Acesso em 30/10/2023.

Ideal Softwares – **Índices Econômicos – INCC**. 2023. Disponível em < <https://www.idealsoftwares.com.br/indices/incc.html> >. Acesso em 30/10/2023.

INSTITUTO MAURO BORGES - IMB. **Informe Técnico**. Ano X – Número 15 – dezembro de 2020. Goiânia: Secretaria Geral da Governadoria, 2020. Disponível em: < https://www.imb.go.gov.br/files/docs/publicacoes/informes-tecnicos/2020/Informe_tecnico_202012_pib_03_trimestre_n.pdf >. Acesso em 08/07/2023.

MALI, T.; ALBERNAZ, I. **Após menor nível, mortes por covid voltaram a subir em dezembro**. 2023. Disponível em <<https://www.poder360.com.br/coronavirus/apos-menor-nivel-mortes-por-covid-voltaram-a-subir-em-dezembro/>>. Acesso em 15/10/2023.

MARTINS, J. J. **Mercado Imobiliário: Um estudo da percepção dos empresários do segmento imobiliário na cidade de Mariana-MG**. Trabalho de Conclusão de Curso em Administração pela Universidade Federal de Ouro Preto. Mariana, 2017.

MATTAR, D. G. **Processo de projeto para edifícios residenciais inteligentes e o integrador de sistemas residências**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Construção Civil da Universidade Federal de São Carlos. São Carlos, 2007.

MATOS, D.; BARTKIW, P. I. N. **Introdução ao mercado imobiliário**. Curitiba: IFPR-E-tec, 2013.

MATOS, T. O. R. T. **A expansão do mercado imobiliário no Brasil: Um paralelo entre a evolução dos preços no mercado brasileiro e a bolha imobiliário norte-americana**. Monografia de final de curso em Ciências Econômicas. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, 2017.

MEDEIROS, C. D. F. **Indicadores macroeconômicos: repercussão na promoção imobiliária na cidade de Natal/RN**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil) - Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Tecnologia, Natal, RN, 2021.

MENDONÇA, M. J. C. **O crédito imobiliário no Brasil e sua relação com a política monetária**. 2013. Disponível em <<https://doi.org/10.1590/S0034-71402013000400005>>. Acesso em: 10/06/2023.

Ministério da Economia. **Relatório de Avaliação – Programa Minha Casa Minha Vida**. 2020. Disponível em <<https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf>>. Acesso em: 10/06/2023.

NIEDERAUER, M. R. **Procedimentos para a incorporação imobiliária e sua importância na engenharia civil**. Trabalho de Conclusão de Curso em Engenharia Civil. Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria/RS, 2023.

NUNES, J. M.; *et al.* **Analysis of Covid-19's impacts on the brazilian real estate market**. *Research, Society and Development*, [S. l.], v. 9, n. 12, p. e46891211317, 2020. Disponível em <<https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/view/11317>>. Acesso em: 30/08/2023.

OIKE, V. **Tendências do mercado imobiliário: o que a economia nos aponta?** 2022. Disponível em: <<https://conteudos.quintoandar.com.br/tendencias-mercado-imobiliario-2023/>>. Acesso em: 29/05/2023.

OPAS (Organização Pan-Americana da Saúde). **OMS afirma que COVID-19 é agora caracterizada como pandemia.** 2020. Disponível em: <<https://www.paho.org/pt/news/11-3-2020-who-characterizes-covid-19-pandemic>>. Acesso em: 13/10/2023.

OPAS (Organização Pan-Americana da Saúde). **OMS declara fim da Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional referente à COVID-19.** 2023. Disponível em: < <https://www.paho.org/pt/noticias/5-5-2023-oms-declara-fim-da-emergencia-saude-publica-importancia-internacional-referente>>. Acesso em: 13/10/2023.

PALLADINO, A. **O impacto das políticas públicas no mercado imobiliário -** Jornal do Comércio. 2023. Disponível em <<https://www.jornaldocomercio.com/opiniao/2023/05/1108095-o-impacto-das-politicas-publicas-no-mercado-imobiliario.html>>. Acesso em: 10/06/2023.

PATRUS, B. **Construção civil no Brasil: Realidade do mercado e tendências.** 2020. Disponível em <<https://blog.inco.vc/imobiliario/construcao-civil-no-brasil>>. Acesso em: 03/06/2023.

PRADO, E. **Confirmado! Minha Casa, Minha Vida volta em 2023 e NOVO valor facilita o sonho da casa própria.** Disponível em <<https://fdr.com.br/2022/11/26/confirmado-minha-casa-minha-vida-volta-em-2023-e-novo-valor-facilita-o-sonho-da-casa-propria/>>. Acesso em: 03/06/2023.

RAMOS, C. M.; FIGUEIREDO, E. **Engenharia Civil: Uma perspectiva sobre a formação e a profissão.** Lisboa: Edições Universitárias Lusófonas. 2020.

RODRIGUES, G. **Impacto da engenharia civil no mercado imobiliário**. Disponível em <<https://edificarjr.com/impacto-da-engenharia-civil-no-mercado-imobiliario/>>. Acesso em: 03/06/2023.

RODRIGUES, H. A. X. **Coronavírus e direito imobiliário – Impactos trazidos pela pandemia ao mercado imobiliário**. Trabalho de conclusão de curso na forma de Artigo Científico do curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC GO), 26p. 2021.

RODRIGES, L. F. **Jornalismo econômico da Folha de São Paulo durante o primeiro governo Lula (2023): o Banco Central e a taxa Selic**. Tese (doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Sociologia Política, Florianópolis, 2014.

ROSEMBACK, R. G.; RIGOTTI, J. I. R.; FEITOSA, F. F.; MONTEIRO, A. M. V. **Demografia, planejamento territorial e a questão habitacional: Prognóstico da situação habitacional do Litoral Norte Paulista**. 2017. Disponível em <<https://doi.org/10.20947/S0102-3098a0005>>. Acesso em 10/06/2023.

SARFATI, N. D. **A globalização no mercado imobiliário**. 1997. Disponível em <<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1997/5/18/imoveis/10.html>>. Acesso em 03/06/2023.

SHAH, N. **World's bubbliest housing markets are flashing warning signs**. **Boomberg Economics**. 2022. Disponível em <<https://www.bloomberg.com/professional/blog/worlds-bubbliest-housing-markets-are-flashing-warning-signs>>. Acesso em 10/06/2023.

SIDRIM, P. D. B. **O mercado imobiliário brasileiro: Discussão sobre a existência de uma possível bolha imobiliária**. Trabalho de Conclusão de Curso em Ciências Econômicas. Universidade Federal de Ceará. Fortaleza/CE, 2013.

SILVA, A. F. B.; QUEIROZ, F. F. M.; FAGUNDES, R. A. **Análise de indicadores econômicos do mercado imobiliário em Goiânia**. Trabalho de conclusão de curso em Engenharia Civil da Universidade Federal de Goiás. 50p. 2016.

SILVA, M. L.; SILVA, R. A. **Economia brasileira pré, durante e pós-pandemia do covid-19: Impactos e reflexões**. Observatório Socioeconômico da COVID-19, Universidade Federal de Santa Maria - UFSM. 2020.

WISNIEWSKI, M. S. F. **O setor imobiliário português: uma análise evolutiva da última década e possíveis impactos causados pela pandemia COVID-19**. Dissertação apresentada ao Instituto Superior de Gestão para a obtenção do grau de Mestre em Estratégia de Investimento e Internacionalização. Lisboa - Portugal, 2022.