

## Análise do mercado imobiliário na cidade de Dourados – MS entre 2018 e 2020

Analysis of the housing market in the city of Dourados – MS between 2018 and 2020

Leandro Carvalho<sup>1</sup>  
Edson Garcia Cavalheiro<sup>1</sup>

### RESUMO

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

**Palavras-chave:** Imóveis; Mercado imobiliário; Preço.

### ABSTRACT

The year 2008 was marked by a global economic crisis. Until 2013, Brazil presented high economic growth causing an excessive increase in prices and demand for real estate, motivating the real estate sector to launch several new ventures. However, the purchasing power of Brazilians has fallen in recent years, significantly increasing the stock of

---

<sup>1</sup> Universidade Federal da Grande Dourados

real estate. Thus, the purpose of this research is to analyze the recent evolution of the real estate sector through the analysis of investments in this sector, and the evolution of the prices of the square meter in the city of Dourados, according to a study of property prices in the city in the period of 2018 to 2020. Data from the Extension Project "Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados" were used to analyze property prices in the city of Dourados, in the state of Mato Grosso do Sul. And it was concluded that, with the crisis, to be able to sell the properties in stock, the developers are offering discounts and advantages to the buyer, a fact that was not observed with the high market. Thus, the owners of properties for sale are preferring to transfer them to the lease, as sales have dropped and those who are willing to buy a property, want to do so at prices below what is being asked, so the owners are giving up on the sale and leasing the properties.

**Keywords:** Properties; Real estate market; Prices.

## 1 INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

A crise do *subprime* é o nome pelo qual ficou conhecido o período de crise que se iniciou nos Estados Unidos e se alastrou por todo o planeta no ano de 2008. Dado o papel do setor imobiliário na formação da bolha especulativa e na posterior intensificação da crise, os preços dos imóveis sofreram rápida queda após o estouro da bolha (KRUGMAN, 2009, p. 4).

O Brasil foi um dos países em desenvolvimento que menos sofreu impactos da crise, mas dois movimentos que podem ser destacados na economia brasileira que aconteceram no primeiro período da crise. Porém em 2015, com um agravamento da crise econômica no Brasil e a redução das receitas federais tornaram os cortes orçamentários de maior magnitude e, assim, o governo, passou a emitir dívida para pagar os juros, está transformando juros em capital, sobre o qual vai incidir mais juros, o que acaba por elevar os juros básicos da economia e assim aumentando os juros que serão cobrados nos demais setores, inclusive no setor imobiliário (CHESNAIS, 2012).

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

Na cidade de Dourados-MS com o agravamento da crise econômica a partir de 2015, o poder de compra tem sofrido uma queda real e o estoque de imóveis tem aumentado significativamente devido à queda da demanda, rompimentos de contratos, não pagamento de financiamentos, aluguéis atrasados e devoluções de imóveis. Para quem precisa comprar uma casa ou apartamento com uso dos recursos de um financiamento imobiliário, é necessário estar confiante sobre o seu emprego e sua renda, de acordo com um cenário macroeconômico ainda sem sinais de recuperação (ALMEIDA, 2016 p.01).

O presente trabalho tem como objetivo analisar a evolução recente do setor imobiliário no estado do Mato Grosso do Sul, no período mais recente, por meio de um estudo de preços de imóveis na cidade de Dourados no período de 2018 a 2020. Mais especificamente pretende-se: i) fazer uma análise descritiva do setor imobiliário no estado de Mato Grosso do Sul, mostrando sua evolução nos últimos anos; ii) Analisar a evolução dos preços no setor imobiliário de Dourados-MS entre os anos de 2018 a 2020.

Este trabalho foi dividido em cinco seções. A primeira delas compreende a introdução, a apresentação do tema, a discussão da problemática e os objetivos da pesquisa. A seção dois apresenta os conceitos fundamentais e os principais estudos empíricos relacionados ao tema. A terceira seção aborda a metodologia e os dados que serão utilizados na pesquisa. A seção

quatro apresenta os resultados da pesquisa e na quinta seção são apresentadas as considerações finais. Por fim, apresentam-se as referências, que embasam o estudo.

## 1.1 Construindo uma Caracterização do Setor Imobiliário no Brasil

### 1.1.1 Índices de Preços do Setor Imobiliário

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

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

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

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

Dado que os preços de habitação são de grande importância para a formação dos principais índices de preços do país, se faz relevante entender como se formam os preços dos imóveis. Existem duas metodologias para formação do valor do imóvel que partem de duas correntes de pensamento sobre o mesmo.

A primeira é a corrente univalente que diz, segundo a ABNT NBR 5676: 1989, que “O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, em um dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem como àquele que se definiria em um mercado de

concorrência perfeita”. Esta foi à forma de avaliação de imóveis que vigorava em norma até 2004. Havia unicamente o valor de mercado.

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

Além das medidas referentes aos preços dos imóveis, o mercado imobiliário é fortemente influenciado pelo setor da construção civil. Assim, o setor da construção civil é um forte aliado do mercado imobiliário, sendo responsável pela criação de aproximadamente 22,4 mil vagas de empregos em todo o país<sup>2</sup>.

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

Com isso, para investigar o aumento dos preços dos imóveis é necessário partir para a análise histórica de algumas forças de mercado e como elas influenciam na oferta e demanda deles. O mercado imobiliário não está livre de influências do governo, pelo contrário, é um dos que mais sofrem intervenções (PINDYCK; RUBINFELD, 2006, p. 17).

O mercado imobiliário tem um comportamento muito diferente dos outros mercados, existem inúmeras divergências e desigualdades entre os imóveis, seja por sua localização fixa, qualquer alteração no ambiente provoca modificações nos valores dos imóveis (GONZÁLEZ, 2003). A grande maioria dos imóveis transacionados é composta por unidades de segunda mão e os preços de referência do mercado são reflexos dos preços destes imóveis, e não dos preços dos novos, ou seja, são os imóveis usados que ditam os preços, e os construtores precisam ajustar-se aos preços praticados (DANTAS, 1998).

## **1.2 Revisão de Literatura**

---

<sup>2</sup> Segundo dados Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) em 2007 foram criados 1,61 milhões de novas vagas. Dessa forma a participação da construção civil na geração de empregos foi de 1,39%.

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

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

O estudo realizado por Stertz, Amorin, Flores e Weise (2016) teve como propósito realizar uma análise sobre o comportamento dos preços dos imóveis na cidade de Porto Alegre - RS. Utilizou como metodologia a análise de regressão linear múltipla para associar à influência de fatores macroeconômicos, como a taxa Selic, o Índice Nacional de Custo da Construção, o Índice de Velocidade de Vendas de imóveis, o Produto Interno Bruto, a Renda média da população e a População Economicamente Ativa, nos preços de venda e de aluguel dos imóveis da cidade de Porto Alegre - RS. Concluíram que, a variação dos preços no período de 2012 a 2014 foram resultados, principalmente, de fatores referentes à conjuntura econômica no qual o país se encontrava. A valorização/desvalorização dos imóveis foi influenciada pelo aumento gradativo do Índice Nacional do Custo da Construção - INCC, assim como as variáveis; Renda média e População Economicamente Ativa. Elas são reflexos da maior capacidade de pagamento e endividamento dos indivíduos, fazendo com que aumente a demanda por tais imóveis.

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

mercado brasileiro não pode ser considerada uma bolha, ao menos não nos moldes da bolha imobiliária norte americana, já que possuem características estruturais bastante diferenciadas.

A partir dos trabalhos levantados na revisão de literatura, surge o interesse em elaborar um estudo com característica semelhante voltado à cidade de Dourados, no estado de Mato Grosso do Sul. Buscando realizar uma análise sobre a evolução e variação dos preços do metro quadrado do município no período mais recente de 2018 a 2020, além de se fazer uma descrição da evolução geral do setor nos últimos anos. Tal estudo pode contribuir gerando condições favoráveis para novos investimentos no setor imobiliário, ocasionando uma possibilidade de aumento na oferta de trabalho e, também, possibilitando o crescimento do PIB no estado do Mato Grosso do Sul.

## 2 METODOLOGIA

O estudo dos preços do setor imobiliário será realizado na cidade de Dourados, localizada no Estado de Mato Grosso do Sul (MS), região Centro-Oeste do Brasil. Fundada em 20 de dezembro de 1935 a cidade de Dourados está situada aproximadamente a 220 km de Campo Grande (Capital do Estado) e a 120 km da fronteira com o Paraguai. Ela é a segunda maior cidade do estado com uma área territorial de 4.062,236 km<sup>2</sup>, e uma população estimada de 225.495 de pessoas (IBGE, 2020). Os dados coletados para caracterizar a evolução recente do setor irão abranger tantos dados regionais para o Centro-Oeste quanto dados nacionais.

Com o objetivo de analisar a evolução recente do setor imobiliário por meio da análise dos investimentos, e a evolução dos preços do metro quadrado de acordo com um estudo de preços de imóveis na cidade no período de 2018 a 2020.

Os dados coletados estão apresentados na Tabela 1 que apresentam uma breve discussão da variável e a fonte de consulta.

Tabela 1 – Variáveis utilizadas, descrição e fonte dos dados.

Variável	Descrição	Fonte
<b>DOMICÍLIOS PERMANENTES</b>	Caracterização dos domicílios permanentes no estado do Mato Grosso do Sul.	IBGE

<b>PREÇOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO</b>	Preços médios das áreas construídas e não construídas da cidade de Dourados-MS	Dados do Projeto de Extensão – Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados
--	--	--

Fonte: Elaborado pelo autor a partir das fontes consultadas.

Os dados para a análise dos preços do município de Dourados foram coletados do o Projeto de Extensão elaborado pelo curso de Ciências Econômicas da UFGD, desde 2018 o “Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados” que está relacionado com a ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis. O projeto tem objetivo de fornecer a comunidade os valores dos preços dos imóveis todos os meses. Tal fato é importante tanto para o conhecimento e melhor planejamento das famílias, como para formulação de políticas públicas voltadas para o seguimento da habitação.

### 3 RESULTADOS

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

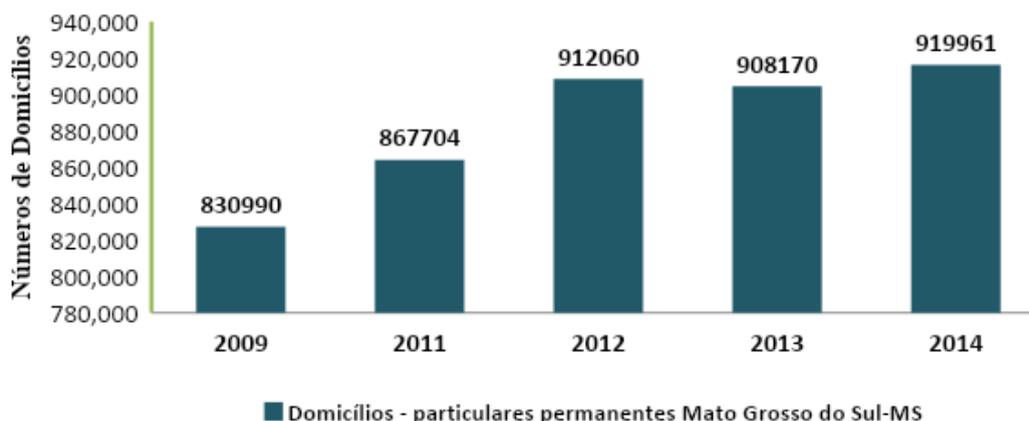
Por fim, na terceira seção serão analisados os dados apurados sobre a cidade de Dourados-MS, análises de preços médios das áreas construídas, e áreas não construídas, assim como sua variação durante os anos compreendidos entre 2018 e 2020.

#### 3.1 Caracterização Geral dos Domicílios no Estado de Mato Grosso do Sul

Os dados coletados em fontes secundárias como o Instituto de Pesquisa e Economia Aplicada – IPEA, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, possibilitam construir um painel de como são as condições dos domicílios no estado de Mato Grosso do Sul.

Os dados apresentados na Figura 1 divulgados pelo IPEA apresentam a evolução entre os anos compreendidos de 2009 a 2014 da taxa de domicílios permanentes no estado de Mato Grosso do Sul.

Figura 1 – Evolução do número de domicílios no Estado de Mato Grosso do Sul.



Fonte: Instituto de Pesquisa e Economia Aplicada.

Ao se observar a Figura 1 nota-se que, em termos de domicílios permanentes, pode ser observado que os anos compreendidos entre 2009 e 2012 apresentaram um aumento de 9,76% no número de domicílios. No ano de 2013 houve uma pequena queda na ordem de 0,43% em relação ao ano de 2012. Já em uma análise durante todos os anos, compreendidos de 2009 à 2014, observa-se uma variação positiva na ordem de 10,71%, em que o número de domicílios passa de 830.990 para 919.961.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

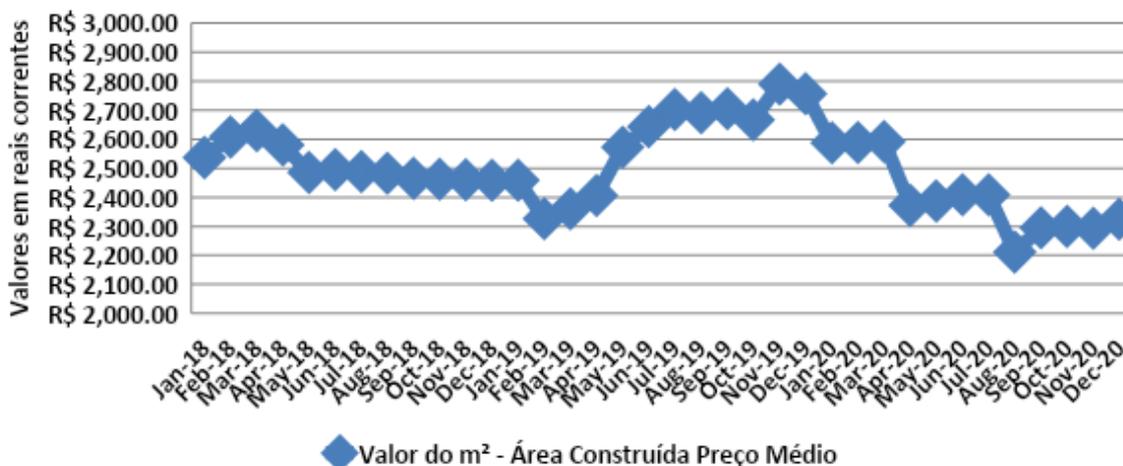
A partir da Tabela 3 observa-se que as maiores proporções dos domicílios são habitadas por quatro e três pessoas, isso para o estado de Mato Grosso do Sul, 27,9% e 24,9%, respectivamente. Sendo a de menor expressão a quantidade de domicílios com um morador que representam 5,3% e respectivamente, em relação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

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

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

Apresentado as características dos domicílios para o estado e a evolução dos custos e dos valores disponíveis para financiamento, nessa seção serão observados a evolução dos preços dos imóveis (construídos e terrenos) para o município de Dourados. A Figura 2, a seguir, é um demonstrativo da evolução dos preços médios da área construída em Dourados durante os anos compreendidos entre 2018, 2019 e 2020.

Figura 2 – Evolução dos preços médios da área construída em Dourados-MS.

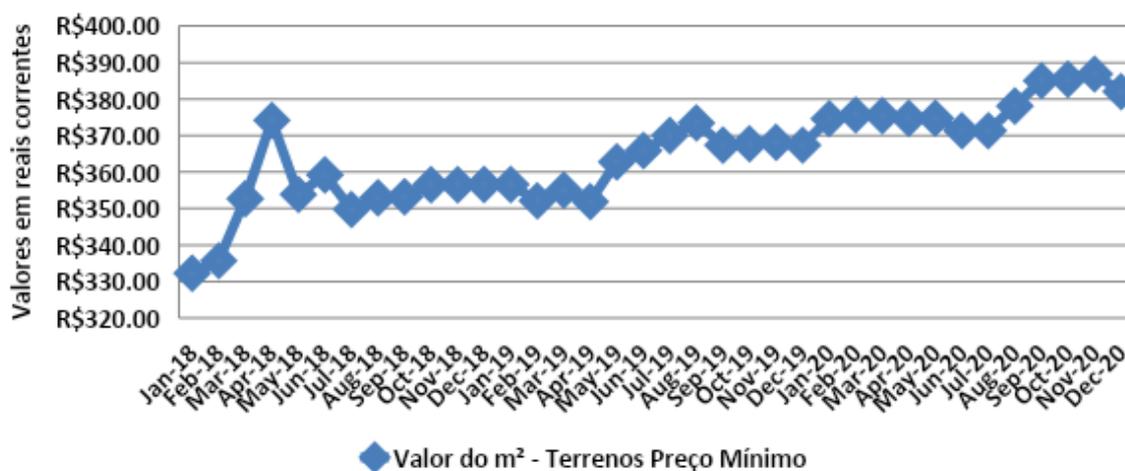


Fonte: Elaborado pelo autor a partir dos dados do Projeto de Extensão “Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados”.

Pode-se observar na Figura 2, que os valores médios do metro quadrado para o município de Dourados apresentaram desde janeiro de 2018 até março de 2018 valores entre R\$ 2.537,02 e R\$2.630,21, o que representou um crescimento na ordem de 3,67%. Nos meses seguintes os preços apresentaram uma queda entre março e abril houve uma redução de 1,87% nos preços médios, que se mantiveram relativamente estáveis até fevereiro de 2019. Observado os valores é possível analisar que os preços passando de R\$ 2.485,64 em maio de 2018 para R\$ 2.325,95 em fevereiro de 2019, mostrando uma queda de 6,42% nos preços médios.

Em seguida apresenta um mercado se reconstituindo positivamente, alcançando o seu maior nível de preço médio, R\$ 2.790,02 em novembro de 2019, um aumento de 19,95% em relação a fevereiro do mesmo ano. Nos últimos tempos, iniciando a fase da pandemia (COVID-19), os preços médios sofreram nova queda, na ordem de 20,75% dos preços médios entre novembro de 2019 e agosto de 2020, isso devido ao fato da queda pela procura por imóvel. Logo após o mercado mostrar sinais de recuperação. A Figura 3 demonstra a evolução dos preços médios dos terrenos para os anos de 2018 a 2020.

Figura 3 – Evolução dos preços médios dos terrenos em Dourados-MS.



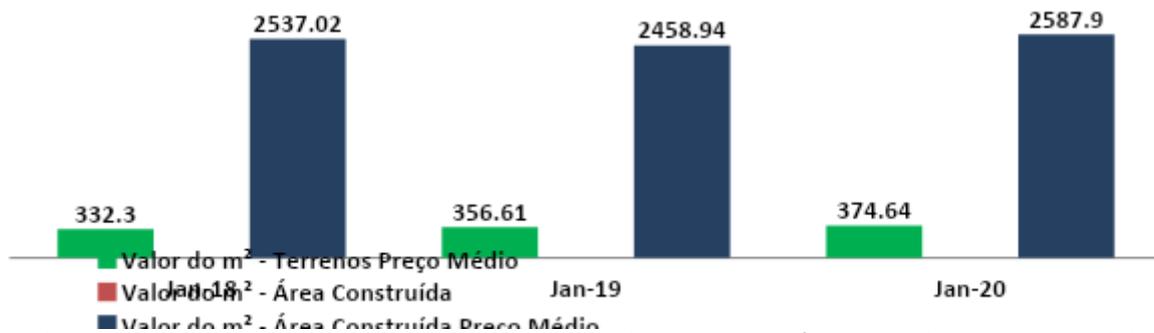
**Fonte:** Elaborado pelo autor a partir dos dados do Projeto de Extensão “Informativo do Mercado Imobiliário da Cidade de Dourados”.

Tendo um resultado não muito diferente da área construída, os preços dos terrenos também apresentaram comportamentos mistos durante os meses e anos analisados, variações compreendidas entre os anos de 2018, 2019 e 2020 mesmo com esse comportamento misto, os resultados apurados forem em sua maioria de crescimento nos preços.

É possível analisar um primeiro aumento partindo de janeiro de 2018 a abril de 2018, onde os preços médios dos terrenos chegaram a R\$ 374,16, um aumento na ordem de 12,60% em relação aos preços de janeiro de 2018. Entre os meses de abril a julho de 2018, observou-se uma queda bastante expressiva nos preços médios dos terrenos na ordem de 6,52%. Entre julho de 2018 e julho de 2019 os preços dos terrenos apresentaram variação positiva nos preços da ordem de 5,79%. Contudo, mesmo com a pandemia, os preços oscilaram poucas vezes, mantendo-se constantes em alguns meses, sendo a variação mais expressiva a medida entre julho de 2019 e novembro de 2020, onde os preços médios aumentaram em 4,55%, conforme ilustrado na Figura 3.

A Figura 4 nos mostra os preços médios em janeiro de cada um dos anos (2018 2019 e 2020). Por tal análise, busca-se mostrar a situação dos preços nos inícios de cada ano e traçar uma comparação da evolução dos preços na cidade de Dourados desde 2018.

Figura 4 – Evolução dos preços médios da área construída (Casas e Apartamentos) e preço médio da área não construída (Terrenos).



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

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

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

Para a análise desses preços em toda a extensão da cidade foi realizada uma divisão em nove regiões, sendo elas: Parque das Nações II, Vila Industrial, Canaã III, Água Boa, Itália, Flórida, Alvorada/Centro, Ouro Verde e Santa Brígida. A Tabela 4 abaixo mostra a divisão por região e a média anual dos preços entre 2018 e 2020.

Tabela 4 – Preço médio para as regiões da cidade de Dourados (área construída, 2018–2020).

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

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

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

Com isso, podemos concluir que as regiões mais distantes do centro da cidade, são regiões menos valorizadas, e quanto mais centralizada, mais valorizados são os preços dos imóveis, seja em relação de valores para venda, ou para aluguel. A seguir, a Tabela 5 mostrara a evolução, e ou variações dos preços médios das Áreas não construídas (Terrenos) por regiões.

Tabela 5 – Preço médio para as regiões da cidade de Dourados (área não construída e terrenos, 2018–2020)

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

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

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

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

ordem de 13% entre os anos de 2018 e 2020. Com isso, pode-se concluir que as regiões mais distantes do centro da cidade, são regiões menos valorizadas, e quanto mais próximas da região central, mais valorizado se apresenta os preços dos imóveis.

#### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

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

O mercado imobiliário teve momentos favoráveis nos últimos anos. As políticas governamentais de estímulo ao setor, os fatores socioeconômicos, queda da taxa de juros, e estabilidade econômica, foram algumas das condições necessárias para as transações comerciais. Contudo, buscou-se uma análise descritiva do setor imobiliário no estado de Mato Grosso do Sul, mostrando sua evolução nos últimos anos, com dados sobre os domicílios com água encanada e domicílios permanentes.

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

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

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

Conclui-se que apesar de ser a segunda maior cidade do estado, e com grande população universitária, devido os fatores acima citados, e a pandemia (COVID-19), houve uma

relativa redução na procura que estava ocorrendo no município desde meados de 2018, que continuou em 2019, e manteve-se em 2020. Uma possível causa para essas variações nos preços médios deve-se a grande quebra de contratos dos aluguéis, atrasos nos pagamentos, fechamento de áreas comerciais, e imóveis com portas fechadas, além da falta de investimento no mercado imobiliário, pois, os investidores ainda consideram um setor desconhecido, sem sinais de melhoras. Mais precisamente pode-se dizer que a valorização/desvalorização dos imóveis foi influenciada pelo aumento gradativo do INCC.

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

## REFERÊNCIAS

ADEI -Associação Douradense das Empresas Imobiliárias. Disponível em:

<https://www.douradosagora.com.br/noticias/dourados/mercado-imobiliario-esta-superaquecido>  
Acesso em: 18 mar. 2020.

ADVANCED FINANCIAL NETWORK - ADVFN. Panorama do mercado imobiliário brasileiro. 2005.

Disponível em: <http://br.advfn.com/educacional/imoveis/mercadobrasileiro>. Acesso em: 17 mar. 2020.

ALMEIDA, M. Exame. Com - Seu Dinheiro, 2016. Disponível em:

<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/caixavolta-a-financiar-70-do-imovel-usado-mas-eleva-juros>. Acesso em: 20 out de 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 16453-2: 2004. Avaliação de bens - Parte2:

Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2004. Disponível em:

<http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Imoveis-Urbanos-Procedurentos-Gerias-NBR-14653-2.pdf>. Acesso em: 20 out. 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5676:1989. Avaliação de imóveis urbanos. Rio

de Janeiro: ABNT, 2004. Disponível em:

<https://pt.scribd.com/doc/53344128/NBR5676-avaliacao-de-imoveis-urbanos>. Acesso em: 20 out. 2019.

BRENNER, M. L. Variáveis definidoras dos valores dos imóveis na cidade de Santa Maria, RS. 2005. 128 f.

Dissertação - Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria. Disponível em: Conclusão de Curso.

Acesso em: 18 mar. 2020.

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

CAMPOS, C. F. A Crise do Subprime e seus efeitos sobre os Estados Unidos e reflexos no Brasil.

Araraquara: UNESP, 2010. 1 CD-ROM. MN-969. Disponível em: Monografia de Conclusão de

Curso:[https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/118439/busnardo\\_fd\\_tcc\\_arafcl.pdf?sequence=1](https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/118439/busnardo_fd_tcc_arafcl.pdf?sequence=1). Acesso em: 18 abr. 2020

## *Análise do mercado imobiliário na cidade de Dourados – MS entre 2018 e 2020*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA. IPC. Instituto Brasileiro de Economia – IBRE – FGV.

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

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

GONZÁLEZ, M. A. S. Empreendimentos Imobiliários. Unisinos, 2003. Disponível em Monografia de Conclusão de Curso. Disponível em:

CARVALHO, L.; CAVALHEIRO, E. G. Análise do mercado imobiliário na cidade de Dourados – MS entre 2018 e 2020. **Realização**, UFGD – Dourados, v. 9, n. 18, p. 81-100, 2022.

CARVALHO, L.; CAVALHEIRO, E. G.

[https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/118439/busnardo\\_fd\\_tcc\\_arafcl.pdf?sequence=1](https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/118439/busnardo_fd_tcc_arafcl.pdf?sequence=1).

Acesso em: 28 ago. 2021.

KRUGMAN, P. A crise de 2008 e a economia da depressão. 1ª edição. Campus, 2009. Disponível em Monografia de Conclusão de Curso. Disponível em:

[https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/118439/busnardo\\_fd\\_tcc\\_arafcl.pdf?sequence=1](https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/118439/busnardo_fd_tcc_arafcl.pdf?sequence=1).

Acesso em: 13 set. 2021.

MATOS, T. O. R.T. A expansão do mercado imobiliário no Brasil, um paralelo entre evolução dos preços no mercado brasileiro e a bolha imobiliária norte americana. Rio de Janeiro, 2017.

MOREIRA, Daniel Augusto. O método fenomenológico na pesquisa. São Paulo: Pioneira Thomson, 2002. Disponível em:

[https://aedmoodle.ufpa.br/pluginfile.php/339156/mod\\_resource/content/1/PesquisaQualitativa.pdf](https://aedmoodle.ufpa.br/pluginfile.php/339156/mod_resource/content/1/PesquisaQualitativa.pdf).

Revista Travessias. Acesso em: 05 set. 2021.

PINDYCK, Robert; RUBINFELD, Daniel. Microeconomia. 6. ed. São Paulo: P. P. Hall, 2005. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5164507/mod\\_resource/content/1/Microeconomia\\_8\\_edicao\\_Pindyck.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5164507/mod_resource/content/1/Microeconomia_8_edicao_Pindyck.pdf). Acesso em: 18 abr. 2021.

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

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar; METODOLOGIA DO TRABALHO CIENTÍFICO: Métodos e técnicas da pesquisa acadêmica, 2ª edição Novo Hamburgo – Rio Grande do Sul – Brasil 2013 páginas 1-277. Disponível em:

<http://www.feevale.br/Comum/midias/8807f05a-14d0-4d5b-b1ad-1538f3aef538/Ebook%20Metodologia%20do%20Trabalho%20Cientifico.pdf>. Acesso em: 18 abr. 2021.

RAMOS, L. S. O efeito da implantação de infraestrutura para o aumento do valor do solo urbano em diferentes realidades: estudo de caso na cidade de Belém, PA. 1999, 138 f.

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DO RIO GRANDE DO SUL – SECOVI. Panorama do Mercado Imobiliário 2014. Disponível em: <[http://www.secovirsagademi.com.br/panorama\\_do\\_mercado\\_imobiliario/36](http://www.secovirsagademi.com.br/panorama_do_mercado_imobiliario/36)>. Acesso em: 01 mar. 2021.

SILVEIRA, Denise Tolfo; CÓRDOVA, Fernanda Peixoto; PESQUISA METODOLÓGICA – unidade 2 a pesquisa científica, coordenado pela Universidade Aberta do Brasil – UAB/UFRGS e pelo Curso de Graduação Tecnológica – Planejamento e Gestão para o Desenvolvimento Rural da 50 SEAD/UFRGS. – Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009. Disponível em: <

<http://www.ufrgs.br/cursopgdr/downloadsSerie/derad005.pdf>> Acesso em: 18 Mar. 2021.

SNPCICC–Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil–SINAPI/IBGE. Disponível

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

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

ZAP. Portal G1. O auge e a queda do mercado imobiliário em uma década: Setor vive incerteza da economia, mas existem perspectivas de melhoras. 2016. Disponível em

[http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-quedado-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html?utm\\_source=projetopeciais&utm\\_medium=native-ads&utm\\_campaign=projetos-especiais](http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-quedado-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html?utm_source=projetopeciais&utm_medium=native-ads&utm_campaign=projetos-especiais). Acesso em: 20 Fev de 2021