



UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
Instituto de Ciências Sociais Aplicadas
Departamento de Ciências Administrativas
Curso Bacharel em Administração

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

MERCADO IMOBILIÁRIO: UM ESTUDO DA PERCEPÇÃO DOS EMPRESÁRIOS
DO SEGMENTO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE MARIANA-MG

Jucilene Junia Martins

Mariana

2017

Jucilene Junia Martins

**MERCADO IMOBILIÁRIO: UM ESTUDO DA PERCEPÇÃO DOS EMPRESÁRIOS
DO SEGMENTO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE MARIANA-MG**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentada ao
Curso de Administração da Universidade Federal de
Ouro Preto como pré-requisito necessário para
obtenção do título de Bacharel em Administração.

Orientadora: Profa. Ma. Karla Luisa Costa e Costa

Mariana

2017

M386m Martins, Jucilene Junia.
Mercado Imobiliário [manuscrito]: um estudo da percepção dos
empresários do segmento imobiliário na cidade de Mariana-MG / Jucilene
Junia Martins. - 2018.

34f.: il.: tabs; Quadro.

Orientadora: Profª. MScª. Karla Luisa Costa Costa.

Monografia (Graduação). Universidade Federal de Ouro Preto. Instituto de
Ciências Sociais Aplicadas. Departamento de Ciências Econômicas e
Gerenciais.

1. Empresarios - Mariana (MG). 2. Percepção. 4. Mercado imobiliario -
Mariana (MG). I. Costa, Karla Luisa Costa. II. Universidade Federal de Ouro
Preto. III. Título.

CDU: 332.21(815.1)

Catálogo: ficha@sisbin.ufop.br



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Ouro Preto
Instituto de Ciências Sociais Aplicadas - ICSA
COLEGIADO CURSO ADMINISTRAÇÃO



FICHA DE APROVAÇÃO

JUCILENE JUNIA MARTINS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado junto ao Curso de Administração da Universidade Federal de Ouro Preto - UFOP, como requisito à obtenção do Título de Bacharel.

Orientadora: Profª Ma. Karla Luísa Costa e Costa

COMISSÃO EXAMINADORA

Professora Ma. Karla Luísa Costa e Costa
Orientadora e Presidente da Banca

Professora Ma. Ana Flávia Rezende
Membro Avaliador

Professor Me. Felipe Gouvêa Pena
Membro Avaliador

Mariana, 24 de novembro de 2017.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos os que direta ou indiretamente contribuíram para a conclusão desse trabalho.

Primeiramente à Deus pelo sopro de vida que me concede a toda manhã e por toda força e coragem durante essa caminhada.

À minha família em especial aos meus pais Geraldo e Luzia, por ensinamentos que foram primordiais na formação do meu caráter.

Ao meu marido e grande amor Arlisson, por toda paciência, companheirismo e compreensão.

Aos meus irmãos Edneia, Ednei e Luzia (in memoriam), como sou feliz por ter crescido ao lado de vocês.

Aos meus sobrinhos Douglas e Ana Flavia, deposito em vocês uma grande expectativa.

Aos amigos de todas as fases da vida, por me incentivarem e acreditarem em meu potencial, em especial a “Turminha Top da Adm.2012.2” ao lado de vocês a graduação foi muito mais gostosa.

À UFOP e aos professores pelos ensinamentos e por serem essenciais nessa conquista. Em especial à minha orientadora, Karla Luisa Costa e Costa, pelo apoio e disponibilidade, que foram imprescindíveis para a realização desse trabalho.

A todas as pessoas e empresas da minha vida profissional, e as empresas que contribuíram para a realização desse estudo.

Por fim a todos que direta ou indiretamente fizeram parte dessa jornada, o meu muito obrigado.

“Eu posso não estar onde gostaria de estar, mas estou feliz por saber que estou a caminho”.
(JOYCE MEYER, 2013)

RESUMO

Os agentes envolvidos no mercado imobiliário, precisam estar atentos as tendências e aos fatores de influência nesse segmento, afim de, tomar decisões acertadas e assim atingir melhores resultados. Portanto, fatores como o atual cenário político e econômico nacional, as mudanças nos financiamentos de imóveis, a oferta e demanda, e etc. São alguns dos responsáveis por modificar o cenário imobiliário em geral. Desse modo, o presente trabalho apresenta o objetivo de analisar a percepção dos empresários que atuam no setor imobiliário na cidade de Mariana-MG, sobre a influência do cenário econômico atual, no mercado imobiliário local entre os anos de 2013 a 2017. No presente estudo, esses anos determinam o período anterior, durante e posterior ao evento do rompimento da barragem de Fundão em 5 de novembro de 2015. Para o desenvolvimento desta pesquisa foram aplicados questionários à 9 imobiliárias que atuam na cidade e realizam a intermediação direta de imóveis. Os dados foram transcritos e interpretados via análise de conteúdo. Os resultados demonstram que os empresários do segmento imobiliário, destacam como principais influências sobre o mercado imobiliário local fatores como: à crise econômica e suas consequências, à atividade minerária presente na cidade, atrativo de diversos trabalhadores, à presença das universidades e o turismo.

Palavras-chave

Empresários, Percepção, Influências, Mercado Imobiliário, Mariana.

ABSTRACT

The agents involved in the real estate market need to be attentive to the trends and factors of influence in this segment in order to make wise decisions and thus achieve better results. Therefore, factors such as the current national political and economic scenario, changes in real estate financing, supply and demand, and so on. They are some of those responsible for modifying the real estate scene in general. Thus, the present work presents the objective of analyzing the perception of entrepreneurs working in the real estate sector in the city of Mariana-MG, on the influence of the current economic scenario on the local real estate market between 2013 and 2017. In the present study, these years determine the period before, during and after the event of the dam breaking of Fundão on November 5, 2015. For the development of this research, questionnaires were applied to 9 real estate agents that operate in the city and perform the direct intermediation of real estate. Data were transcribed and interpreted via content analysis. The results show that real estate entrepreneurs highlight the main influences on the local real estate market, such as the economic crisis and its consequences, the mining activity in the city, attractiveness of several workers, the presence of universities and tourism.

Keywords:

Businessmen, Perception, Influences, Real Estate Market, Mariana.

LISTA DE QUADROS E TABELAS

Quadro 1- Dados Gerais dos Empreendimentos imobiliários.....	20
Tabela 1- Preço Médio de Locação e Venda de Imóveis.	21
Tabela 2 - Quantidade Média de Imóveis disponíveis, para venda e locação.	22

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 REVISÃO DA LITERATURA	13
2.1 Mercado Imobiliário	13
2.2 Oferta e Demanda no Mercado Imobiliário	14
2.3 Crise Econômica Nacional, Influências no Mercado Imobiliário e Demandas Locais...	14
3 DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA	17
3.1 Classificação da Pesquisa	17
3.2 Caracterização da Amostra	17
3.3 Instrumento da Coleta de dados	18
3.4 Tratamento de Dados	19
4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	19
4.1 Dados Gerais dos Empreendimentos Imobiliários.....	20
4.2 Preço Médio de Locação e Venda de Imóveis.....	21
4.3 Quantidade média de imóveis disponíveis, para a venda e locação	22
4.4 Percepção dos empresários do segmento imobiliário na cidade de Mariana-MG, sobre os fatores de influência no mercado imobiliário local..	23
4.4.2 Principais impactos na variação de imóveis disponíveis	24
4.4.3 Influência da crise econômica nacional	25
4.4.5 Influência do rompimento da barragem de Fundão	26
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	27
6 REFERÊNCIAS	29
APÊNDICE A- Questionário Mercado Imobiliário	33

1 INTRODUÇÃO

Os últimos anos foram marcados por grandes transformações no âmbito político e econômico. Considerando que, o mercado imobiliário é um setor de grande importância para impulsionar a economia, dada a quantidade de empregos diretos ou indiretos relacionados a ele, esse mercado, está associado ao desenvolvimento urbano, bem como a qualidade de vida da população (MATOS E BARTKIW, 2013). Na maioria das cidades, o mercado imobiliário promove o crescimento da economia local ou regional, além disso, esse mercado é um sistema robusto pois, engloba além de imóveis, a etapa de planejamento, construção e comercialização dos imóveis (MORO *et al.*,2015).

Dessa forma, fatores como o atual cenário político e econômico nacional, as mudanças nos financiamentos de imóveis, oferta e demanda, e etc. São alguns dos responsáveis por modificar o cenário imobiliário em geral.

Segundo Barbosa Filho (2017, p.9), “a crise de 2014/2017, é fruto de uma combinação de choques de oferta e demanda resultado de erros de política econômica. Esses choques produziram uma redução na capacidade de crescimento da economia brasileira e risco de insolvência das finanças públicas”. Completando o conceito anterior, o Comitê de Datação do Ciclo Econômico (Codace), criado em 2008 pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), informa que o produto per capita brasileiro caiu cerca de 9% entre 2014 e 2016, esse momento proporciona um clima de grande pressão, para uma possível recuperação da economia do país.

A crise econômica afeta diversos segmentos da economia, inclusive o imobiliário, provocando assim, uma forte retração nesse mercado, motivada principalmente pela crise governamental, em decorrência do envolvimento de políticos em investigações com as principais empresas construtoras e imobiliárias do Brasil (LEAL, 2017).

Neste contexto, o presente estudo ocorreu na cidade de Mariana situada no estado de Minas Gerais, a qual possui como principais atividades econômicas: mineração, turismo cultural e o comércio, sendo a mineração a mais expressiva delas. Uma vez que, a mineração concebe para as cidades que utilizam dessa atividade, muitos benefícios em termos monetários, caracterizado na maioria das vezes superiores aos danos ambientais provocados, com o advento tecnológico muitas mineradoras passam a divulgar a imagem de que, trabalham com ínfimo impacto ambiental, passando uma cultura que integra extrativismo e sustentabilidade, assim, o impacto ambiental seria compensado pelos benefícios advindos da extração mineral (SILVA; BOAVA; MACEDO, 2017). Além da expressiva participação da mineração no crescimento das

taxas de migração e movimentação da economia na cidade de Mariana, a presença de universidades e cursos profissionalizantes, também são fatores de relevância, capazes de tornar a demanda no setor imobiliário crescente pelos alugueis de imóveis, contribuindo de forma positiva para o aquecimento no mercado imobiliário local. Silva, Boava e Macedo (2017), acrescenta que a Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP), representa no total “Aproximadamente 2500 alunos, 35 técnico-administrativos e 150 professores, com significativa participação na movimentação da economia local, além de desenvolvimento de projetos de pesquisa e extensão de natureza variada sobre a realidade local” (SILVA; BOAVA; MACEDO, 2017, p.4).

Diante do exposto acima, elaborou-se à seguinte questão de pesquisa: Quais são as percepções dos empresários que atuam no setor imobiliário sobre a influência do cenário econômico atual, no mercado imobiliário? A partir dessas considerações preliminares, a presente pesquisa tem como objetivo analisar a percepção dos empresários, sobre a influência do cenário econômico atual no mercado imobiliário da cidade de Mariana-MG entre os anos de 2013 à 2017, no presente estudo, esses anos determinam o período anterior, durante e posterior ao evento do rompimento da barragem de Fundão em 5 de novembro de 2015.

Esse estudo se justifica pelo fato da cidade de Mariana ter sofrido duplamente com as mudanças do cenário econômico atual. Primeiro por estar localizada próximo ao desastre do rompimento da barragem de Fundão, pertencente à empresa de mineração Samarco, um empreendimento das maiores empresas de mineração existentes, a Vale S.A. e a BHP Billiton trouxe consequências ambientais, sociais e econômicas em uma ampla extensão geográfica, corroborando o exposto por Silva, Boava e Macedo (2017), que a imagem de extrativismo e sustentabilidade é frágil e os custos amortizados pelos benefícios monetários, advindos do extrativismo mineral, são relativamente altos.

Segundo, pela crise econômica que se estendeu em todo o país, assim, por Mariana e seus distritos estarem localizados nas proximidades da mineradora Samarco, eles foram fortemente afetados em aspectos que acarretaram a supressão dos negócios, redução de vagas no mercado de trabalho e queda acentuada da capacidade econômica, mobilizada pelas cadeias de valor locais, aumentando ainda mais os efeitos da crise.

De acordo com o contexto exposto e proposta apresentada, o presente estudo está estruturado da seguinte forma: Introdução; Revisão da Literatura, Descrição da Metodologia; Apresentação e Discussão dos Resultados; Considerações Finais; e Referências.

2 REVISÃO DA LITERATURA

2.1 Mercado Imobiliário

Segundo Matos e Bartkiw (2013), o mercado imobiliário é um componente essencial que contribui para o desenvolvimento urbano, bem como possibilita uma qualidade de vida satisfatória aos indivíduos e gera grande volume de emprego, direta ou indiretamente, devido aos vários serviços relacionados a ele.

Além disso o mercado imobiliário é um sistema robusto dada a quantidade de agentes que o compõem e nessa cadeia, esses agentes executam atividades administrativas no âmbito do comércio imobiliário. Elmetwaly (2011) e Sanfelici (2013), complementam que os principais intermediários desse tipo de serviço são as imobiliárias.

A imobiliária pode ser definida como, “organização empresarial com fins lucrativos de caráter jurídico, responsável por desenvolver o processo de intermediação comercial. Dentre suas principais atividades estão a administração, locação de imóveis como escritórios, casas, salas comerciais ou apartamentos e a compra e venda” (MATOS E BARTKIW, 2013, p.32).

Segundo Luz (2016), o mercado imobiliário é diretamente afetado pela crise econômica, devido ao alto índice de desemprego e as limitações nas concessões ao crédito, que provocaram queda nas vendas de imóveis e no preço dos aluguéis.

Com isso, observa-se que nos últimos anos o mercado imobiliário apresentou oscilações drásticas tanto no âmbito positivo como negativo. No primeiro momento, as transformações positivas foram acarretadas pelo aquecimento no mercado econômico estimulado pela estabilidade na economia, ampliação na oferta de crédito, expansão do poder aquisitivo da população e os programas do governo de incentivo habitacional (CORRÊA, 2015).

Após os anos 2000 o Brasil presenciou uma fase de muitos investimentos e dentre eles é possível citar alguns que impactaram fortemente o crescimento brasileiro no setor (Corrêa, 2015):

- Minha Casa Minha Vida (habitação popular);
- Programa de Aceleração de Crescimento 1 e 2 (infraestrutura); e
- Construção de estruturas para megaeventos como a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016.

Esses investimentos no mercado imobiliário, impulsionam o mercado e são de grande importância, uma vez que, segundo Bajari (2003) e Vishwakarma (2013) promovem o crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) do país e impactam a economia inteira. Além disso,

Matos e Bartkiw (2013) acrescentam “que o mercado imobiliário por si só, possui um grande potencial de impulsionar a economia”. (MATOS E BARTKIW, 2013).

Em contrapartida, a segunda fase de transformação no mercado imobiliário possui influência negativa e está relacionada à atual crise econômica nacional que vem atingindo os diversos setores comerciais do país. Uma vez que, o mercado imobiliário, está diretamente ligado ao mercado financeiro, bem como ao nível de emprego e renda, sendo esses últimos uns dos seus principais impulsionadores, assim, para um consumidor assumir dívidas de longo prazo, é importante ter estabilidade e renda (ANGHEL E HRISTEA, 2015).

2.2 Oferta e Demanda no Mercado Imobiliário

A oferta de bens no mercado se relaciona com a demanda existente, concluindo que a relação existente entre a oferta e demanda está ligada ao preço e a capacidade produtiva das empresas. A demanda por bens no mercado, se relaciona com a quantidade de produtos ou serviços que os consumidores estão propensos a adquirir, estando a mesma condicionada a renda. Assim, se o preço de um determinado bem sofre uma queda, os compradores ficam predispostos a adquiri-lo, em contrapartida se o preço aumenta ocorre o processo inverso (PINDYCK; RUBINFELD,2010).

De acordo com Brandstetter (2014), existem alguns fatores que exercem influência sobre a oferta de imóveis, esses dependem da prioridade dos consumidores por determinados tipos, que se modificam de acordo com suas necessidades e dos obstáculos do mercado imobiliário.

Assim, a oferta de produtos imobiliários pode variar segundo uma série de fatores, como: “Localização, tipologia, metragem das unidades, finalidade, preço de venda, condições de pagamento, diferenciação do empreendimento, automação, etc.” (BASTOS, NACIFF E GONÇALVES, 2014, p.16).

2.3 Crise Econômica Nacional, Influências no Mercado Imobiliário e Demandas Locais

Considerando a importância em se analisar o atual cenário econômico nacional, observa-se que a economia brasileira, passou por uma grande transformação nos últimos anos, saindo de uma expansão econômica para uma intensa retração, ocasionadas principalmente pela atual crise política que, segundo Barbosa Filho, (2017) provocou um acréscimo no custo fiscal e reduziu o crescimento econômico do país. Assim, “A taxa de crescimento do produto

potencial da economia brasileira saiu da faixa de 4% ao ano para menos de 2% ao ano. Ao mesmo tempo, o setor público brasileiro abandona um superávit primário de 2,2% em 2012 e gera um déficit primário de 2,7% em 2016” (BARBOSA FILHO, 2017, p.8).

A situação econômica do país, perdeu-se com rapidez a partir de 2015, diversos fatores propiciaram a paralisação do mercado imobiliário e limitaram a retomada do setor tanto na oferta como demanda, deste modo, elementos como as altas taxas de juros, promoveram acréscimos nas parcelas dos financiamentos, fazendo que muitos consumidores postergassem a decisão de compra, devido ao longo prazo dos financiamentos imobiliários. (FRABASILE, 2016).

O mercado imobiliário, está diretamente ligado ao mercado financeiro, bem como ao nível de emprego e renda, sendo esses últimos uns dos seus principais impulsionadores, assim, para um consumidor assumir dívidas de longo prazo, é importante ter estabilidade e renda (ANGHEL E HRISTEA, 2015). Deste modo, análises expressivas dos impulsionadores de investimentos em imóveis, provocam um amplo ponto de vista sobre a decisão de compra, estando o aumento ou a redução das comercializações relacionado a influências econômicas (MORO *et al.*, 2015).

Observa-se que, no município de Mariana diversos setores da economia local foram afetados, tanto pela crise nacional, como o rompimento da barragem de Fundão. A baixa demanda no mercado local e mundial afetou as cadeias produtivas da mineração, turismo e comércio, além do mercado imobiliário reduzindo a procura por imóveis na região. Em Mariana, o setor minerário apresenta importância expressiva para o crescimento econômico local, principalmente na configuração de seu mercado de trabalho, uma vez que, uma parcela considerável de seus habitantes tem sua atividade de trabalho atrelada direta ou indiretamente à mineração. Já o turismo, atividade que compõe a segunda fonte de captação de recursos econômicos para a cidade de Mariana é desenvolvido principalmente “em função dos museus, igrejas, casario colonial, carnaval, minas desativadas, cachoeiras etc. existentes no local. Ou seja, devido aos patrimônios cultural, histórico e imaterial” (SILVA; BOAVA; MACEDO, 2017, p.5).

Entretanto, nas últimas décadas, a mineração vem sofrendo os impactos das oscilações no mercado de commodities internacional, devido a sua posição de destaque entre os principais municípios mineradores do país (SIMONATO; MAGALHÃES; DOMINGUES, 2017)

Todavia, apesar da economia local estar fortemente ligada a mineração, ao comércio e aos serviços relacionados ao turismo, o crescente número de estudantes do ensino superior também influenciam tanto no comércio como nos segmentos imobiliários da cidade. Esses

fatores foram impulsionados principalmente pelo novo campus da Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP), denominado Instituto de Ciências Sociais Aplicadas (ICSA) que impulsionou o mercado imobiliários devido a quantidade de estudantes oriundos de outras regiões; além do crescimento das instituições privadas, que se desenvolveram para ofertar cursos de acordo com as demandas da sociedade local (VIEIRA; CASTRO, 2014).

Além do novo campus em Mariana, a Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP) já contava com o campus denominado Instituto de Ciências Humanas e Sociais (ICHS). Os dois institutos juntos, ofertam cursos de graduação, mestrado e doutorado, “com significativa participação na movimentação da economia local, além de desenvolvimento de projetos de pesquisa e extensão de natureza variada sobre a realidade local” (SILVA; BOAVA; MACEDO, 2017, p.5).

Em decorrência da crise econômica nacional, o mercado imobiliário local sofreu impactos na oferta e demanda, tanto de aluguel como venda principalmente entre os anos de 2013 a 2017, que no presente estudo, são os anos que determinam o período anterior, durante e posterior ao evento do rompimento da barragem de Fundão em 5 de novembro de 2015.

De acordo com o relatório anual de sustentabilidade da Samarco, entre os anos de 2011 a 2014, a cidade de Mariana presenciou um projeto de grande expansão na mineração, denominado Quarta Pelotização – P4P, esse foi classificado como o principal projeto de capital e um dos maiores do setor no Brasil (SAMARCO, 2013). Segundo o Guia Você S.A no período de 2011 a 2015, a Samarco recebeu diversas premiações (SAMARCO, s.d.). Nos anos de 2014 a 2015 sua produção aumentou 15% e chegou a 25 milhões de toneladas de minério de ferro, totalizando 22 milhões de toneladas de rejeitos armazenados nas barragens, a meta de seus acionistas era a atingir 35 milhões de toneladas até o fim de 2016, de acordo com os dados do portal da SAMARCO (s.d).

Entretanto, tais expectativas não foram correspondidas em decorrência do rompimento da Barragem de Fundão, considerado o maior desastre ambiental da história do Brasil e o maior do mundo relacionado a barragens de rejeito, esse evento provocou devastação da vegetação nativa, poluição da bacia do Rio Doce e destruição de distritos, além dos impactos socioeconômicos, nos estados de Minas Gerais e Espírito Santo. Segundo os dados do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), “trinta e quatro milhões de metros cúbicos desses rejeitos foram lançados no meio ambiente e 16 milhões restantes continuam sendo carreados, aos poucos, para jusante e em direção ao mar, já no estado do Espírito Santo” (IBAMA, 2015, p.3). Esses impactos levaram a queda de diversas atividades econômicas nesses dois estados, principalmente nas regiões afetadas, aumentando os níveis de

desemprego e diminuindo o recolhimento de impostos provenientes da mineração (SIMONATO; MAGALHÃES; DOMINGUES, 2017).

3 DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

3.1 Classificação da Pesquisa

O objetivo da pesquisa classifica-se como descritiva, visto que tem por objetivo analisar a percepção dos empresários que atuam no setor imobiliário, sobre a influência do cenário econômico atual, no mercado imobiliário da cidade de Mariana em Minas Gerais. As pesquisas descritivas, tem como objetivo descrever as características e desenvolver o perfil das populações estudadas como idade, gênero e nível de escolaridade (MALHOTRA, 2006). Gil (1999), completa que essas pesquisas “têm o objetivo de estudar as características de um grupo, sendo sua característica mais significativa a utilização de técnicas padronizadas de coleta de dados” (p. 44).

Quanto a abordagem do problema, a pesquisa classifica-se como qualitativa e busca analisar a percepção dos empresários que atuam no setor imobiliário, sobre a influência do cenário econômico atual, no mercado imobiliário da cidade de Mariana em Minas Gerais, a partir dos questionários realizados.

Segundo Godoy (1995), a pesquisa qualitativa é caracterizada como uma dedicação precisa, para a busca de novo conhecimento sobre determinado tema ou a ampliação dos estudos já existentes. Cooper e Schindler (2011), completam que o conjunto de técnicas interpretativas, compreendido pela pesquisa qualitativa, visa atingir um entendimento profundo acerca do tema estudado.

3.2 Caracterização da Amostra

Segundo Malhotra (2006), a caracterização da amostra começa com a classificação da população-alvo que seria o grupo de elementos que demonstram a informação buscada e sobre os quais devem ser feitas implicações.

Com área de aproximadamente 1.194.208km² (IBGE,2016), e uma população estimada em 59.857 pessoas (IBGE, 2017), Mariana está localizada na região Central de Minas Gerais, inserido na Região Metropolitana de Belo Horizonte, sua área está dividida entre 10 distritos e 25 subdistritos, incluídos na bacia hidrográfica do Rio Doce (ROMEIRO; BOTELHO, 2003). Seus distritos desenvolvem atividades agropecuárias e apresentam artesanato variado, expressando a diversidade cultural de Minas Gerais.

Sabe-se que Mariana é conhecida como a primaz de Minas, por sua característica de primeira capital, primeira vila, sede do primeiro bispado e a primeira cidade a ser planejada do estado de Minas Gerais (ROMEIRO; BOTELHO, 2013).

Destacada pela sua população oscilante, marcada principalmente pela presença das empresas mineradoras e instituições de ensino superior, a cidade integra o Quadrilátero Ferrífero, responsável por um dos maiores PIB do estado, (IBGE, 2014). Em 2012, foi a 4ª cidade no país em arrecadação de royalties pela extração de minério, conforme estudo realizado pela Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP).

Neste contexto, para a caracterização da amostra, mapeou-se empresários do segmento imobiliário, atuantes no município de Mariana, etapa executada com pesquisas ao site da Prefeitura Municipal de Mariana e internet.

3.3 Instrumento da Coleta de dados

O instrumento da coleta de dados empregado neste estudo foi o questionário, conhecido como Survey (pesquisa ampla), que foi aplicado aos empresários das imobiliárias da cidade de Mariana, sobre a influência do cenário econômico atual, no mercado imobiliário local entre os anos de 2013 a 2017, nesse estudo, esses anos determinam o período anterior, durante e posterior ao evento do rompimento da barragem de Fundão em 5 de novembro de 2015. De acordo com Marconi e Lakatos (1999), o questionário é um “instrumento de coleta de dados constituído por uma série de perguntas, que devem ser respondidas por escrito” (p.100).

Gil (1999), acrescenta que o questionário pode ser classificado “como a técnica de investigação composta por um número mais ou menos elevado de questões apresentadas por escrito às pessoas, tendo por objetivo o conhecimento de opiniões, crenças, sentimentos, interesses, expectativas, situações vivenciadas etc.” (p.128).

O questionário (APÊNDICE A), utilizado no presente estudo está estruturado em três partes. A primeira se refere à identificação dos empreendimentos imobiliários (tempo de existência, segmento e área de abrangência). A segunda parte se refere a dados sobre o preço médio e quantidade disponível de imóveis para venda e locação. Por fim, a terceira parte do questionário busca identificar a percepção dos empresários do segmento imobiliário sobre os principais fatores de influência no mercado imobiliário da cidade de Mariana-MG. O questionário da pesquisa, (Apêndice A) foi aplicado entre os dias 04/09/2017 a 25/09/2017.

3.4 Tratamento de Dados

Os dados foram analisados de duas formas: a primeira parte através de estatística descritiva básica e a segunda parte através da análise de conteúdo.

Segundo Davila (2015), “ a estatística descritiva é a etapa inicial da análise utilizada para descrever e resumir os dados” (DAVILA, 2015, p.5). Guedes *et al.* (2015), completa que, a estatística descritiva tem como objetivo resumir uma série de valores com a mesma característica, possibilitando assim, um completo ponto de vista da variação desses valores.

Com relação a análise de conteúdo Mozzato e Grzybovski (2011), ressaltam que a mesma é uma técnica empregada com frequência em pesquisas de cunho qualitativa. Dessa forma, observa-se que a análise de conteúdo é uma soma de métodos de análises de comunicações, com o objetivo de exceder as ambiguidades e enaltecer a interpretação dos dados organizados (MOZZATO; GRZYBOVSKI, 2011).

A técnica de análise de conteúdo é definida por Bardin (1979, p.42):

[...] um conjunto de técnicas de análise das comunicações que visam a obter, por procedimentos sistemáticos e objetivos de descrição do conteúdo das mensagens, indicadores (quantitativos ou não) que permitam a inferência de conhecimentos relativos às condições de produção e recepção dessas mensagens.

Godoy (1995b) completa a concepção acima, apresentando que qualquer comunicação condizente com uma coleção de significados de um emissor para um receptor, pode em um primeiro momento, ser interpretada pelas técnicas de análise de conteúdo.

Segundo Laville e Dione (1999), a análise de conteúdo não é um método rígido, que siga uma receita determinada, esse método consiste em um conjunto de vias possíveis, que na maior parte das vezes, não são levadas a revelação do sentido de um conteúdo. Ainda segundo os autores, os pesquisadores deverão realizar um recorte dos conteúdos em partes, que mais tarde serão reunidos em categorias.

Assim, observa-se que a análise de conteúdo, constitui-se em relacionar a periodicidade da citação de algumas palavras ou temas de um texto, para mensurar a influência relacionada a um determinado assunto pelo seu pesquisador (CHIZZOTTI, 2006).

Dessa forma, a obtenção dos dados foi possível a partir de um estudo realizado com os empresários do segmento imobiliário na cidade de Mariana-MG, para especificar a unidade da análise, identificou-se imobiliárias que atuam na cidade de Mariana e realizam intermediação de imóveis.

4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A obtenção dos dados foi possível a partir do mapeamento das imobiliárias atuantes no município de Mariana-MG, coletados através de consultas à internet e site da Prefeitura Municipal de Mariana. Assim, foram mapeadas 16 (dezesesseis) imobiliárias. Deste total, 9 (nove) responderem ao questionário, 3 (três) se recusaram à responder, em 2 (duas) não foram localizados os proprietários e 2 (duas) não trabalhavam com imóveis, somente intermediação de lotes.

4.1 Dados Gerais dos Empreendimentos Imobiliários

Para alcançar os objetivos propostos para análise dos dados gerais dos empreendimentos imobiliários, os empresários desse segmento responderam questões sobre o tempo de existência, segmento e área da abrangência, conforme características descritas no quadro 1.

Quadro 1 -Dados Gerais dos Empreendimentos imobiliários.

Imobiliária	Tempo de Existência	Segmento	Área de Abrangência
A	> 20 Anos	Residenciais e Comerciais	Mariana
B	06 À 10 Anos	Residenciais	Mariana
C	06 À 10 Anos	Residenciais e Comerciais	Mariana
D	> 20 Anos	Residenciais e Comerciais	Mariana/Ouro Preto/ Outras Cidades
E	01 À 05 Anos	Residenciais e Comerciais	Mariana/ Ouro Peto
F	11 À 15 Anos	Residenciais e Comerciais	Mariana
G	16 À 20 Anos	Residenciais e Comerciais	Mariana
H	> 20 Anos	Residenciais e Comerciais	Mariana
I	16 À 20 Anos	Residenciais e Comerciais	Mariana

Fonte: Elaborado pela autora (2017)

Com relação ao tempo de existência, dos 9 respondentes da pesquisa, 3 possuíam mais de 20 anos de existência, 2 deles tinham de 06 a 10 anos, e outros 2 de 16 a 20 anos, 1 dos respondentes informou ter de 11 a 15 anos, e apenas 1 respondente possuía de 01 a 05 anos de existência. De modo geral, observa-se que, a maioria das imobiliárias pesquisadas possuem um tempo de existência já consolidado pois, apenas uma imobiliária informou possuir de 01 à 05 anos. O quadro 1, permite visualizar, a experiência das imobiliárias pesquisadas.

Com relação ao segmento, dos 9 respondentes da pesquisa, 8 informaram realizar intermediação tanto de imóveis residenciais como comerciais, 1 informou realizar

intermediação somente de imóveis residenciais e nenhum respondeu realizar somente intermediação de imóveis comerciais.

Assim, observa-se que quase a totalidade das imobiliárias pesquisadas, não concentram seus esforços somente em um segmento imobiliário, atuam com ambos os segmentos, afim de atenderem a todas as necessidades de seus clientes, o quadro 1, permite visualizar essa amplitude.

Em relação a área de abrangência, dos 9 respondentes da pesquisa, 7 responderam que atuam somente na cidade de Mariana, 1 respondeu atuar na cidade de Mariana e Ouro Preto e apenas 1 respondeu abranger além de destas outras cidades.

De modo geral, observa-se que todas as imobiliárias instaladas na cidade de Mariana atuam diretamente na cidade, a que abrange Ouro Preto se justificam pela proximidade e a imobiliária que atua além de Ouro Preto e Mariana em outras cidades informou que sua imobiliária possui além da matriz, outras filiais, o quadro 1, permite visualizar essa área de abrangência.

4.2 Preço Médio de Locação e Venda de Imóveis

Para a presente análise, utilizou-se a estatística descritiva, que segundo Guedes *et al.* (2015), busca sintetizar uma série de valores comuns, permitindo assim uma ampla visão da variação desses valores.

Assim, para análise do preço médio de locação e venda de imóveis, utilizou-se a medida descritiva média aritmética, que de acordo com Guedes *et al.* (2015), é a soma de todos os valores observados da variável dividida pelo número total de observações. Na presente pesquisa, a média foi utilizada para calcular: O preço médio de locação e venda dos imóveis divididos em (Apartamentos Residenciais, Casas Residenciais, Pontos Comerciais, Kitnet e Galpões entre outros).

A tabela 1, permite visualizar a variação dos preços médios tanto de locação como de vendas em Mariana-MG.

Tabela 1 -Preço Médio de Locação e Venda de Imóveis

Tipo	Preço Médio de Locação	Preço Médio de Venda
Apartamentos Residenciais	R\$936,11	R\$307.083,33
Casas Residenciais	R\$1.155,56	R\$475.833,33
Pontos Comerciais	R\$2.100,00	R\$570.000,00

Kitnet	R\$494,44	R\$98.333,33
Galpões entre outros	R\$2.942,86	R\$565.000,00

Fonte: Elaborada pela autora (2017)

A análise da tabela acima, permite observar que, devido à alta atratividade proporcionada pela cidade de Mariana, por suas diversas características como: mineração, turismo cultural, desenvolvimento do ensino superior e etc., atraem ao município uma maior captação de dinheiro, fazendo com que a mesma enfrente os problemas relacionados a especulação imobiliária, que são desafios para as metrópoles (VIEIRA; CASTRO, 2014).

4.3 Quantidade média de imóveis disponíveis, para a venda e locação

Para a presente análise também se utilizou a estatística descritiva, objetivando sintetizar a quantidade de imóveis disponíveis, permitindo uma ampla visão da variação dessas quantidades. Assim, para análise da quantidade média de imóveis disponíveis, tanto para locação como para venda entre os anos de 2013 à 2017, utilizou-se também a média aritmética, descrita por Guedes et al. (2015).

A tabela 2, permite visualizar a variação das quantidades de imóveis disponíveis para venda e locação entre os anos de 2013 à 2017.

Tabela 2 -Quantidade média de imóveis disponíveis, para a venda e locação

Anos	Quantidade Média de Imóveis Disponíveis para a Locação	Quantidade Média de Imóveis Disponíveis para a Venda
2013	54	25
2014	63	30
2015	57	40
2016	63	40
2017	60	25

Fonte: Elabora da pela autora (2017).

A análise da tabela acima, permite observar que, houve uma pequena variação na quantidade média de imóveis disponíveis para locação entre os anos de 2013 à 2017. Podendo ser analisado da seguinte forma, de 2013 para 2014 aumentou, 2014 para 2015 diminuiu, 2015 para 2016 um novo aumento e uma diminuição em 2017.

Quanto à quantidade média de imóveis disponíveis para a venda, observa-se que entre 2013 a 2015 houve um aumento, entre os anos de 2015 para 2016, essa quantidade permaneceu constante e entre os anos 2016 para 2017 houve uma queda nessa quantidade.

Assim, observa-se que, os motivos para a queda nas quantidades de imóveis disponíveis para venda e locação, estão diretamente relacionadas ao cenário econômico atual.

4.4 Percepção dos empresários do segmento imobiliário na cidade de Mariana-MG, sobre os fatores de influência no mercado imobiliário local

Apresentam-se para os dados qualitativos do presente estudo, as percepções dos empresários identificadas com base na análise de conteúdo, que segundo Weber (1990), é um procedimento de pesquisa que usa um conjunto de métodos peculiares que admitem realizar inferências adequadas de textos.

Considerando a análise de conteúdo utilizada, foram realizadas perguntas que remetem: à percepção sobre os principais fatores de influência no mercado imobiliário; Principais impactos na variação de imóveis disponíveis; Influência da crise econômica nacional na oferta e demanda de imóveis; Influência da abertura do campus “ICSA” da “UFOP” na oferta e demanda de imóveis; e percepção sobre a influência do o evento do rompimento da barragem de Fundão ocorrido em novembro de 2015, na variação dos preços e oferta de imóveis em Mariana-MG.

4.4.1 Principais fatores de influência

Em relação a percepção dos empresários sobre os principais fatores de influência no mercado imobiliário da cidade de Mariana, os respondentes apresentaram que, fatores como: o cenário econômico atual, a atividade minerária presente na cidade, o desenvolvimento do ensino superior e o turismo são as principais influências mercado imobiliário da cidade. O respondente A considera que devido ao atual cenário econômico, “as pessoas não pensam em investir em locais onde há grande taxa de desemprego”. O respondente D acrescenta que, “as empresas que aqui se instalam, devido à área minerária existente na região” são as principais influenciadoras do mercado. E o respondente G ressaltou o turismo cultural da cidade de Mariana, ponderando que “ o fato de ser uma cidade histórica” exerce influência diretamente no mercado imobiliário local. Assim, observa-se que, as percepções dos empresários vão de encontro com as considerações levantadas Silva, Boava e Macedo (2017), de que “Mariana é uma cidade

turística integrante do chamado Circuito do Ouro, um conjunto de cidades coloniais da região central de Minas Gerais. Porém, a atividade econômica principal é a mineração” (SILVA; BOAVA; MACEDO, 2017, p.4).

Vieira e Castro (2014), acrescentam que, apesar da economia local estar fortemente ligada a mineração, ao comércio e aos serviços ligados ao turismo, os resultados da educação superior surpreendem Mariana-MG, onde percebe-se mudanças no comércio e no ramo dos imóveis. A Universidade Federal de Ouro Preto, mantém em Mariana dois campus, com os cursos de graduação, mestrado e doutorado (SILVA; BOAVA; MACEDO, 2017).

4.4.2 Principais impactos na variação de imóveis disponíveis

Em relação a percepção, sobre quais foram os principais impactos na variação de imóveis disponíveis em Mariana, os respondentes classificaram que, fatores como: a mudança de cidade em decorrência do atual cenário econômico, a queda preço do minério de ferro, o término do projeto de expansão da Samarco em 2014 denominado P4P- (Projeto Quarta Pelotização) e o rompimento da barragem de Fundão, foram os principais impactos na variação de imóveis disponíveis em Mariana, nos últimos anos. O respondente A, destacou que devido ao atual cenário econômico e suas consequências como o desemprego “muitas pessoas foram embora da cidade, deixando seus imóveis para venda e locação e os preços caíram”. O respondente D considera que “a paralisação da Empresa Mineradora Samarco, reduzindo a procura de imóveis por parte das empresas contratadas pela mesma”, motivado pelo rompimento da barragem de Fundão, é classificado como o principal impacto na variação de imóveis disponíveis, compartilha dessa mesma percepção o respondente F, completando que “a quebra de contratos entre empresas prestadoras de serviço na área mineradora”, impactaram nessa variação.

O respondente E, destaca que a variação de imóveis disponíveis “teve início com o término da expansão da Samarco em 2014, onde sobraram muitos imóveis e os preços despencaram”. Uma vez que, a queda no preço do minério está diretamente ligada ao cenário econômico atual, o respondente G destacou que, esse fator impactou fortemente na variação de imóveis disponíveis em Mariana. Assim, observa-se que, as percepções dos empresários vão de encontro com as considerações levantadas por Simonato, Magalhaes e Domingues, (2017), de que nas últimas décadas, a mineração vem sofrendo os impactos das oscilações no mercado de commodities internacional, e que Mariana devido a sua posição de destaque entre os principais municípios mineradores do país, vem sofrendo drasticamente em sua economia.

4.4.3 Influência da crise econômica nacional

Em relação a percepção sobre a influência da crise econômica nacional na oferta e demanda de imóveis em Mariana-MG, com exceção do respondente G, que informou um pouco, a percepção dos demais empresários sobre esse item foi unânime, todos responderam que SIM. O respondente H considera que influenciou, “por diversos motivos, e o principal é a redução no crédito para o financiamento dos imóveis, antes era de até 80% atualmente 50%”. O respondente D acrescenta que, “tanto a crise econômica nacional, como a municipal devido ao lamentável acidente do rompimento da barragem de Fundão, onde desvalorizou bastante o mercado imobiliário”, o respondente C compartilha da mesma percepção completando que “sim, aumentou muito a oferta e assim conseqüentemente diminuiu a demanda, após o acidente da Samarco esse cenário mudou”, sobre a oferta e demanda o respondente D, também compartilha dessa percepção.

O respondente A, considerou que sim e acrescentou a informação de que “as pessoas desistiram de comprar a casa própria, há muita oferta, porém, pouca procura”. Por fim, o respondente I acrescentou que “os investidores estão com receio de investirem em imóveis, em contrapartida o mercado de locação não teve muita alteração”. A análise das percepções acima, corroboram com as considerações levantada por Anghel e Hristea (2015), de que o mercado imobiliário tem relação direta com o mercado financeiro, bem como ao nível de emprego e renda, fatores de aquecimento do mercado, dessa forma, para um consumidor assumir dívidas de longo prazo, é importante ter estabilidade e renda.

4.4.4 Influência da abertura do campus ICESA da UFOP

Em relação a percepção sobre a influência da abertura do campus “ICESA” da “UFOP” em Mariana-MG, na oferta e demanda de imóveis, somente os respondentes A e C, não consideraram que SIM. O respondente C, considerou que não e justificou que “apesar de termos bastante estudantes, que alugam imóveis aqui, a rotatividade deles é alta o nosso maior número de clientes fiéis eram os funcionários das mineradoras”. O respondente E, considera que “com a vinda de novos estudantes a procura por locação é bem mais movimentada”, compartilhando dessa mesma percepção o respondente F acrescenta que “60 % dos meus alugueis se destinam a eles”. Os respondente H e I, destacam que “muitos estudantes alugam imóveis em nossa imobiliária, principalmente kitnet e apartamentos pequenos”. De modo geral, essas percepções,

novamente vão de encontro com as considerações apontadas por Vieira e Castro (2014), onde elas ressaltam que esse processo de expansão da educação superior na cidade, pode ser percebido através dos novos negócios que surgiram em torno do ICSA, com o objetivo de atenderem a esse novo público (VIEIRA; CASTRO, 2014).

4.4.5 Influência do rompimento da barragem de Fundão

Por fim, em relação a percepção sobre a influência do o evento do rompimento da barragem de Fundão ocorrido em novembro de 2015, na variação dos preços e oferta de imóveis em Mariana-MG. A percepção dos empresários foi unânime, todos consideraram que sim, o respondente I considerou que “influenciou diretamente, os preços de venda caíram mas não muito, os preços dos alugueis aumentaram em demasia pois, muitos proprietários resolveram alugar seus imóveis para pessoa jurídica, principalmente para reassentar os atingidos pelo evento”, a percepção sobre a preferência dos proprietários em alugar imóveis para pessoas jurídicas, com um preço mais alto também é compartilhada pelos respondentes H, F e o respondente C, ressaltando que a cidade “já se encontrava em situação de crise nacional, com o acidente, infelizmente as pessoas, enxergaram uma forma de ganhar um dinheiro a mais com a situação de desespero de muitos”.

O respondente A, considerou que sim e acrescentou “muitas pessoas que perderam seus empregos, começaram a buscar imóveis mais baratos ou foram embora da cidade, muitas locações comerciais foram encerradas e quase não há procura, em decorrência do evento os preços dos imóveis se desvalorizaram, pois, Mariana já não é tão atrativa, o que mantém um pouco a procura, é a espera na volta da empresa”. O respondente E, pontuou que “desde 2014 quando cessou os investimentos da Samarco, a demanda por locação caiu. Em 2015 ela permaneceu por longo tempo, com uma sobra enorme por imóveis vazios”. Assim, observa-se que essa influência, reforçou a ameaça da dependência econômica da mineração, a paralização das operações da Samarco, aumentou no município, os efeitos da crise econômica nacional, o turismo caiu, o desemprego aumentou e a previsão é de que a arrecadação sofra uma queda maior ao final de 2017(JORNAL DO BRASIL, 2016).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo teve como problemática da investigação, analisar quais são as percepções dos empresários dos empresários que atuam no setor imobiliário sobre a influência do cenário econômico atual, nesse mercado. O objetivo desse trabalho, consistiu em analisar quais foram as percepções dos empresários, sobre a influência do cenário econômico atual no mercado imobiliário na cidade de Mariana-MG, entre os anos 2013 a 2017, anos que determinam o período anterior, durante e posterior ao evento do rompimento da barragem de Fundão, ocorrido em 5 de novembro de 2015, que trouxe grande impacto social, econômico e ambiental marcando para sempre a história da cidade objeto de estudo.

Para isso, realizou-se uma pesquisa aprofundada para situar e fornecer maior base para o estudo, sobre a cidade de Mariana e as demandas locais capazes de influenciar seu mercado imobiliário. A amostra utilizada para o estudo foram as imobiliárias atuantes na cidade de Mariana-MG. Para dar embasamento a este estudo, buscou-se na literatura trabalhos feitos nesta mesma linha de pesquisa, levando em consideração os principais promotores de influência no mercado imobiliário.

A pesquisa se iniciou com a aplicação do questionário da pesquisa (Apêndice A), aos empresários, através da entrega presencial, o mesmo foi aplicado entre os dias 04/09/2017 a 25/09/2017. Este material foi transcrito e analisado com base na análise de conteúdo proposta por Bardin, (2011).

Percorrido todo este percurso metodológico, foi possível evidenciar a partir das percepções dos empresários do segmento imobiliário que, a principal influência sobre o mercado imobiliário local, está relacionada a uma das principais atividades econômicas da cidade objeto de estudo que é a mineração, pois, uma parcela considerável de sua população (fixa ou flutuante), possui sua atividade de trabalho ligada direta ou indiretamente a mineração. Em segundo lugar, as percepções dos empresários remetem ao atual cenário econômico e em terceiro, ao desenvolvimento do ensino superior, estimulado pela presença das universidades, que atraem alunos e pesquisadores e por último o turismo cultural.

Os resultados expostos, permitem apontar sugestões para pesquisas futuras sobre às principais barreiras de entrada no mercado imobiliário local, uma vez que, foi observado que a maioria das imobiliárias pesquisadas, possuem o tempo de existência já consolidados. A influência do Instituto de Ciências Humanas e Sociais (ICHS), na oferta e demanda de imóveis na cidade, uma vez que, esse instituto também contribui consideravelmente para migração de pessoas. O preço do metro quadrado dos imóveis e a comparação desses preços com as grandes

idades, pois, as expansões vivenciadas na cidade, trazem consigo os problemas e os desafios do crescimento, enfrentado pelas grandes metrópoles.

Outro tema de grande importância para trabalhos futuros, está relacionado a necessidade da diversificação econômica em Mariana. Não desprezando a acentuada presença da mineração no cotidiano da cidade, setor que mantém a economia local, é preciso planejar a convivência com outros segmentos capazes de fomentar a geração de emprego e renda e o evento do rompimento da Barragem de Fundão apresentado no trabalho, corrobora essa necessidade, pois, evidenciou fortemente o perigo da dependência econômica minerária.

Por fim, observa-se que mesmo com as limitações sobre as percepções dos empresários que atuam no setor imobiliário sobre a influência do cenário econômico atual no mercado imobiliário da cidade de Marina, entre os anos de 2013 à 2017, que foram os anos determinantes do período anterior, durante e posterior ao evento do rompimento da barragem de Fundão, os objetivos de analisar essas percepções, foram atingidos e considerou-se o método utilizado como apropriado à realização dos fins esperados.

6 REFERÊNCIAS

- ANGHEL, I.; HRISTEA, A. M. *Some considerations regarding the international real estate market – present and future predications*. **Procedia Economics and Finance**, v. 32, n. p. 1442–1452, xx 2015.
- BAJARI, P. **Estimating housing demand with an application to explaining racial segregation in cities**. Cambridge: National Bureau of Economic Research, Working Paper, v. 23, n. 1, p. 20-33, 2003.
- Barbosa Filho, Fernando de Holanda. (2017). A crise econômica de 2014/2017. **Estudos Avançados**, 31(89), 51-60.
- BASTOS.I.M.F; NACIFF.P.H.F; GONÇALVES.P.P.P. **Análise Conjunta da Oferta e Demanda do mercado imobiliário Goianiense**.2014. Monografia (Curso de Engenharia Civil) -Escola de Engenharia Civil. Universidade Federal de Goiás. Goiânia, 2014.
- BRANDSTETTER, M. C. G. de O. **Pesquisa para o marketing imobiliário por meio da investigação do ciclo de vida familiar**. In: ENEGEP - Encontro Nacional de Engenharia de Produção, 34, 2014, Curitiba. Anais. Curitiba, 2014.
- Bardin, L. (2011). **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70.
- CHIZZOTTI, A. **Pesquisa em ciências humanas e sociais**. Rio de Janeiro: Vozes, 2006. 145 p. Disponível em: <<http://docslide.com.br/documents/chizzotti-antonio-pesquisa-qualitativa-em-ciencias-humanas-e-sociais-55e8ae559c3e7.html>>. Acesso em 06 out. 2017.
- COOPER, D. R.; SCHINDLER, P. S. **Métodos de Pesquisa em Administração**. 10. ed. Porto Alegre: Bookman, 2011.
- CORRÊA, Giane Laureci. **Bolha especulativa no mercado imobiliário Brasileiro: Análise e possibilidades dentre o período de junho de 2012 à fevereiro de 2015**. 2015. Monografia (Curso de Graduação em Ciências Econômicas) - Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2015.
- DAVILA, V. H. L. Estatística Descritiva. Disponível em <<http://www.ime.unicamp.br/~hlauchos/estdescr1.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2017.
- ELMETWALY, H.M.M. *Information System Analysis and Building for Integrated Real Estate Business Management in Real Estate Market*. **American Journal of Economics and Business Administration**, New York, v. 3, n. 2, p. 416–419, 2011.
- FRABASILE, Daniela. **Afetado pela crise, setor imobiliário deve ter recuperação lenta**. Disponível em: <<http://epocanegocios.globo.com/Economia/noticia/2016/10/afetado-pela-crise-setor-imobiliario-deve-ter-recuperacao-lenta.html>>. Acesso em 30/07/2017.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. 5 ed. São Paulo: Atlas. p.44, 1999.

GODOY, A.S. Introdução à Pesquisa Qualitativa e Suas Possibilidades. **RAE – Revista de Administração de Empresas**, v. 35, n. 2, p. 57- 63, 1995.

_____. Pesquisa Qualitativa: tipos fundamentais. **RAE – Revista de Administração de Empresas**, v. 35, n. 3, p. 20-29, 1995b.

GUEDES, T. A.; MARTINS, A. B. T.; ACORSI, C. R. L.; JANEIRO, V. **Estatística Descritiva**. Projeto de Ensino Aprender Fazendo Estatística. 2015. Disponível em: <http://www.tecnicodepetroleo.ufpr.br/apostilas/matematica/estatistica_descritiva.pdf> Acesso em 15 out. 2017.

IBAMA- Instituto Brasileiro de Meio Ambiente (2015). Laudo técnico preliminar: Impactos ambientais decorrentes do desastre envolvendo o rompimento da barragem de Fundão, em Mariana, Minas Gerais. Disponível em: <http://www.ibama.gov.br/phocadownload/barragemdefundao/laudos/laudo_tecnico_preliminar_ibama.pdf> . Acesso em 20/07/2017.

IBGE. **Instituto de Geografia e Estatística**. IBGE, Cidades: Mariana: Economia, 2014. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/mariana/panorama>>. Acesso em: 25 jul. 2017.

IBGE. **Instituto de Geografia e Estatística**. IBGE, Cidades: Mariana: Território e Ambiente, 2016. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/mariana/panorama>>. Acesso em: 25 jul. 2017.

IBGE. **Instituto de Geografia e Estatística**. IBGE, Cidades: Mariana: População, 2017. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/mariana/panorama>>. Acesso em 25 jul. 2017.

JORNAL DO BRASIL (2016). **Mariana tenta diversificar receitas, mas retorno da Samarco é plano A**. Disponível em:

<<http://www.jb.com.br/pais/noticias/2016/11/04/mariana-tenta-diversificar-receitas-mas-retorno-da-samarco-e-plano-a/>>. Acesso em 30/07/2017.

LAVILLE, C.; DIONNE, J. **A construção do saber**: manual de metodologia da pesquisa em ciências humanas. Belo Horizonte: UFMG, 1999. 340 p.

Leal, Suely Ribeiro. (2017). A retração da acumulação urbana nas cidades brasileiras: a crise do Estado diante da crise do mercado. **Cadernos Metrópole**, 19(39), 537-555. Acesso em 04 Set. 2017.

Mayara Dal Santo. **Análise dos efeitos da crise Econômica no setor imobiliário Paraense**. 2016. Monografia (Curso de Engenharia Civil) - Departamento Acadêmico de Construção Civil. Universidade Tecnológica Federal do Paraná. Campo Mourão, 2016.

MALHOTRA, N. **Pesquisa de marketing: uma orientação aplicada**. 4 ed. Porto Alegre: Bookman, 2006. 720 p.

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Técnicas de pesquisa**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 1999. 282 p.

MATOS, D.; BARTKIW, P.I.N. **Introdução ao mercado imobiliário**. 1 ed. Curitiba: IFPR-E-tec, 2013. 119 p.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. **O desafio do conhecimento**. 11 ed. São Paulo: Hucitec, 2008.

MORO, M.F.; REIS, C.C.C.; FLORES, A.A.; WEISE, A.D.; MENDES, A. **A. Influência dos indicadores de vendas de imóveis em Santa Maria**. IN: CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE PRODUÇÃO, 5., Ponta Grossa, Brasil, 2015. Anais... Ponta Grossa, APEPRO 2015.

MOZZATO, A. R.; GRZYBOVSKI, D. Análise de conteúdo como técnica de análise de dados qualitativos no campo da Administração: potencial e desafios. **Revista de Administração Contemporânea**, v. 15, n. 4, p. 731-747, 2011.

PINDYCK, Robert S.; RUBINFELD, Daniel L. **Microeconomia**. 7. ed. São Paulo, Person Education do Brasil, 2010. 646 p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA. **Histórico**. Disponível em: <<http://www.mariana.mg.gov.br/historico>> Acesso em: 25 jul. 2017.

ROMEIRO, A.; BOTELHO, A.V. **Dicionário histórico das Minas Gerais: período colonial**. 3.ed. Autêntica, 2013. 448 p.

SAMARCO. [s.d.]. Disponível em: <<http://www.samarco.com/rompimento-de-fundao/>>. Acesso em: 30/07/2017.

SAMARCO. [s.d.]. Disponível em: <<http://www.samarco.com/institucional/a-empresa/>>. Acesso em: 30/07/2017.

SAMARCO. **Relatório Anual de Sustentabilidade, 2013**. Disponível em: <<http://relatoweb.com.br/samarco/www/pt/quarta-pelotizacao.html>> Acesso em: 30/07/2017.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **Revista Latino americana de Estudios Urbano Regionales**, EURE, Chile, v. 39, n. 118, p. 27– 46, 2013.

SILVA, Gêssica Auxiliadora da; BOAVA, Diego Luiz Teixeira; MACEDO, Fernanda Maria Felício. Refugiados de Bento Rodrigues: o desastre de Mariana, MG. **Revista Pensamento Contemporâneo em Administração**, [s.l.], v. 11, n. 2, p.63-81, 28 jun. 2017. Departamento de Empreendedorismo e Gestao da UFF. <http://dx.doi.org/10.12712/rpca.v11i2.930>.

SIMONATO, T.C; MAGALHÃES, A.S; DOMINGUES, E.P. **Desastres urbanos e a conjuntura econômica: O caso de Mariana-MG.** Disponível em:

<http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%204/ST%204.8/ST%204.8-13.pdf>. São Paulo 2017. Acesso em 30/07/2017.

VISHWAKARMA, V. K. Forecasting real estate business: empirical evidence from the canadian market. **Global Journal of Business Research**, v. 7, n. 3, 2013.

VIEIRA, Marta; CASTRO, Marinella. Economia do interior de MG se transforma com avanço da educação superior. Disponível em:

<http://www.em.com.br/app/noticia/economia/2014/03/09/internas_economia,505914/economia-do-interior-de-mg-se-transforma-com-avanco-da-educacao-superior.shtml> Acesso em 30/07/2017.

Universidade Federal de Ouro Preto. Disponível em: <<http://www.jornalismo.ufop.br>> Acesso em 21 jul. 2017.

WEBER, Robert Philip. **Basic content analysis.** 2 ed. Newbury Park: SAGE, 1990.

APÊNDICE A- Questionário Mercado Imobiliário

INTRODUÇÃO
<p>O presente estudo, de cunho acadêmico, tem como objetivo analisar a percepção dos empreendimentos imobiliários quanto aos fatores de influência no mercado imobiliário da cidade de Mariana-MG. Sua participação é importante e nenhum respondente será identificado.</p>
DADOS GERAIS
<p>Tempo de Existência: [<input type="checkbox"/>] 01-05 anos / [<input type="checkbox"/>] 06-10 anos / [<input type="checkbox"/>] 11-15 anos / [<input type="checkbox"/>] 16-20 anos / [<input type="checkbox"/>] >20 anos. Segmento: [<input type="checkbox"/>] Residenciais / [<input type="checkbox"/>] Comerciais / [<input type="checkbox"/>] Residenciais e Comerciais Área de Abrangência: [<input type="checkbox"/>] Mariana / [<input type="checkbox"/>] Ouro Preto / [<input type="checkbox"/>] Outras Cidades</p>
PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS
Apartamentos Residenciais -
Casas Residenciais-
Pontos Comerciais-
Kitnet-
Galpões entre outros-
PREÇO MÉDIO DE VENDA DOS IMÓVEIS
Apartamentos Residenciais -
Casas Residenciais-
Pontos Comerciais-
Kitnet-
Galpões entre outros-
QUANTIDADE DE IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO
2013-
2014-
2015-
2016-

2017-
QUANTIDADE DE IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA VENDA
2013-
2014-
2015-
2016-
2017-
QUESTÕES ABERTAS- PERCEPÇÕES
Questão 1: Na sua percepção, quais são os principais fatores de influência no mercado imobiliário da cidade de Mariana-MG?
Questão 2: Na sua percepção, quais foram os principais impactos na variação de imóveis disponíveis em Mariana-MG?
Questão 3: Na sua percepção, a crise econômica nacional influenciou na oferta e demanda de imóveis em Mariana-MG?
Questão 4: Na sua percepção, a abertura do campus “ICSA” da “UFOP” em Mariana-MG, influenciou a oferta e demanda de imóveis em Mariana-MG?
Questão 5: Você acredita que o evento do rompimento da barragem de Fundão ocorrido em novembro de 2015, foi um fator de influência na variação dos preços e oferta de imóveis em Mariana-MG?

Fonte: Elaborado pela autora (2017)