



Universidade de Brasília

Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade

Departamento de Administração

Curso de Graduação em Administração a distância

LEILA DE BARROS SOUSA

**CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO DISTRITO
FEDERAL NA ÚLTIMA DÉCADA: Razões dessa expansão**

Brasília - DF

2011

LEILA DE BARROS SOUSA

**CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO DISTRITO
FEDERAL NA ÚLTIMA DÉCADA: Razões dessa expansão**

Monografia apresentada a
Universidade de Brasília (UnB)
como requisito parcial para
obtenção do grau de Bacharel em
Administração.

Professor Supervisor Doutor José
Carneiro.

Professor Tutor Mestre em Economia do
Setor Público, Riezo Silva Almeida.

Brasília - DF

2011

Sousa, Leila de Barros.

Crescimento do Mercado Imobiliário no Distrito Federal na Última Década: Razões dessa expansão. / Leila de Barros Sousa. Brasília, DF: [s.n.], 2011.

62 f. : il.

Monografia (bacharelado) – Universidade de Brasília, Departamento de Administração - EaD, 2011.

Orientador: Prof. Me. Riezo Silva Almeida, Departamento de Administração.

1. Crescimento do Mercado Imobiliário. 2. Valorização de Imóveis. 3. Administração. I. Sousa, Leila. II. Almeida, Riezo. III. Universidade de Brasília, Departamento de Administração. IV. Título.

LEILA DE BARROS SOUSA

**CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO DISTRITO
FEDERAL NA ÚLTIMA DÉCADA: Razões dessa expansão**

A Comissão Examinadora, abaixo identificada, aprova o Trabalho de
Conclusão do Curso de Administração da Universidade de Brasília da
aluna

Leila de Barros Sousa

Prof. Me. Riezo Silva Almeida
Professor-Orientador

Prof. Doutor José Carneiro
Professor-Examinador

Prof. Me. Riezo Silva Almeida
Professor-Examinador

Brasília, 9 de abril de 2011

À minha Nanuska (querida mãe), ao meu pai, às minhas irmãs amadas e ao meu marido Hélio, pelo apoio, carinho e compreensão.

AGRADECIMENTOS

A Deus por iluminar meu caminho e me permitir mais esta conquista. Aos professores Janaína Machado e Hélio Sabino de Sá pela motivação e orientação. À minha amiga Vivia Ribeiro pelo apoio e por não ter me deixado desistir quando o cansaço me abatia durante a realização deste curso. Ao professor Me. Riezo Silva Almeida, pela orientação dedicada.

RESUMO

O mercado imobiliário possui relevante papel econômico por refletir a oferta e procura de bens de elevado valor que demandam, em geral, longo período de sacrifícios econômicos na forma de poupança ou endividamento. Desse modo, buscou-se investigar os mecanismos de tomada de decisão dos agentes econômicos envolvidos, as preferências desses e a solidez das bases sobre as quais se assentam a demanda por imóveis, com foco no mercado imobiliário do Distrito Federal (DF), visando entender as razões do acentuado crescimento desse mercado na última década. O estudo aponta que o mercado imobiliário do DF vive um ciclo virtuoso de crescimento, impulsionado por demanda real decorrente de fatores econômicos associados a elementos geopolíticos específicos, que acarretam limitação da quantidade de novos imóveis no quadrilátero, no qual se situa o DF. Esse ciclo não reflete a formação de uma bolha imobiliária e somente será interrompido na hipótese de mudanças bruscas nos rumos da economia nacional e local que provoquem a redução da renda das famílias, escassez e encarecimento do crédito bancário destinado ao financiamento de imóveis.

Palavras-chave: Imóveis. Crescimento. Valorização. Preferências.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1.1 Contextualização.....	8
1.2 Formulação do problema	9
1.3 Objetivo geral.....	10
1.4 Objetivos específicos	10
1.5 Justificativa	10
2 REFERENCIAL TEÓRICO.....	12
2.1 Marco histórico.....	13
2.1.1 Posse e propriedade privada no Brasil e no mundo	13
2.1.2 A transferência da capital para Brasília e o processo de ocupação	14
2.2 Aspectos geopolíticos do Distrito Federal	19
2.3 Panorâmica do Mercado Imobiliário do DF	24
2.4 Relação do tema com a área de concentração do estudo	29
3 MÉTODOS E TÉCNICAS DE PESQUISA	30
3.1 População e amostra ou participantes do estudo	31
3.2 Caracterização dos instrumentos de pesquisa	34
3.3 Procedimentos de coleta e de análise de dados.....	36
4 RESULTADOS E DISCUSSÃO	37
5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	49
REFERÊNCIAS.....	55
ANEXOS	59
Anexo A – Cálculo da amostra	59
Anexo B – Questionário estruturado.....	60

INTRODUÇÃO

1.1 Contextualização

A escolha do tema decorre da curiosidade de investigar as razões que levaram a um forte crescimento do mercado imobiliário no Distrito Federal (DF), na última década, mesmo considerando-se a expansão dos preços nele praticados.

Tenciona-se explicar as razões que levam as pessoas a aceitarem os preços praticados e continuarem adquirindo nesse mercado, de forma ávida, os imóveis recém-lançados e também os imóveis prontos, ainda que os preços desses estejam bem mais elevados se comparados à média nacional.

Pode-se supor que essas razões, em parte, decorrem da própria geografia e do planejamento da ocupação territorial do DF, pois, é sabido que a escassez ou o controle artificial da oferta de um bem pode resultar na manutenção de demanda aquecida por um longo período.

Fucs (2011) – citando dados da Associação de Dirigentes do Mercado Imobiliário (Ademi-DF) – informa que a valorização dos imóveis no DF cresce em um ritmo acelerado, seguindo a tendência nacional e que Brasília apresentou alta média anual de 25% no preço do metro quadrado, desde 2005.

Outra possível causa é o excessivo número de veículos de passeio em circulação que provoca congestionamentos frequentes nos principais pontos de acesso ao Plano Piloto. O crescimento acentuado da frota decorrente da expansão do crédito e as deficiências do sistema de transporte coletivo também contribuem para a composição da equação dos preços dos imóveis. Quanto mais próximos do centro mais valorizados se tornam.

A título de exemplo, cita-se a disparidade entre o valor do metro quadrado no DF e entorno. O valor do metro quadrado na cidade do entorno Valparaíso, Goiás, por exemplo, é de aproximadamente R\$ 1.600,00, enquanto para os novos imóveis que serão construídos no Setor Noroeste, o valor do metro quadrado pode chegar a R\$ 12.000,00.

Segundo matéria veiculada no Correio Braziliense de autoria de Flores (2009), em pouco tempo, o DF atingirá os valores de metro quadrado verificados em São Paulo e no Rio de Janeiro que são, na atualidade, os dois maiores mercados imobiliários do País.

O autor cita exemplos de valorização de mais de 500% em alguns pontos do DF, como o reajuste médio dos preços verificados nas quitinetes localizadas no Sudoeste e Asa Sul, que em 2000 tinham o custo do metro quadrado em torno de R\$ 1,2 mil e que no presente são comercializados por até R\$ 8,3 mil.

Em geral, adquire-se imóvel em busca de:

- a) moradia;
- b) troca de uma residência por outra de melhor padrão;
- c) reserva de valor, gerando poupança forçada;
- d) ganho com a valorização do imóvel pronto;
- e) ganho com a valorização do imóvel entre o lançamento da projeção e a entrega das chaves;
- f) complementação de renda (aluguéis).

1.2 Formulação do problema

Na última década, o DF apresentou expressivo crescimento no mercado imobiliário. Conforme citado anteriormente, trata-se de aumento de 25% ao ano, segundo dados da Ademi - DF.

O presente trabalho analisa as motivações do crescimento acelerado do mercado imobiliário no DF, identificando as necessidades ou preferências da população, na busca de saber se as causas motivadoras da aquisição de imóveis decorrem, em sua maioria: da procura pela primeira moradia; se é uma tentativa de conquistar um imóvel maior, ou, melhor localizado para residir; ou ainda, se a causa está relacionada ao aumento do número de pessoas dispostas a investir em imóveis e quais as razões determinantes desse investimento.

Dessa forma pretende-se esclarecer: quais as razões do expressivo crescimento do mercado em questão na última década e que vantagens buscam os

agentes econômicos que atuam como adquirentes de unidades imobiliárias no Distrito Federal?

1.3 Objetivo geral

Analisar as razões do crescimento do mercado imobiliário no Distrito Federal, na última década, e as motivações pelas quais a população decide-se pela compra de imóveis situados no DF.

1.4 Objetivos específicos

- 1.3.1 Analisar as razões do crescimento significativo do mercado imobiliário no Distrito Federal, na última década.
- 1.3.2 Identificar quais as motivações que levam as pessoas a adquirirem imóveis situados no DF.
- 1.3.3 Identificar, entre as motivações existentes, quais sejam: compra da primeira moradia; aquisição de um imóvel de padrão superior para residência; e, obtenção de imóveis para investir (reserva de valor; ganho com a valorização do imóvel, complementação de renda com aluguéis); qual a opção que se destaca.

1.5 Justificativa

Conforme apurado em matérias jornalísticas, o Distrito Federal desponta entre as cinco primeiras praças do Brasil com maior volume de negócios no ramo imobiliário e aproxima-se do Rio de Janeiro e São Paulo na relação do custo por metro quadrado de construção.

Diversos empreendimentos imobiliários de grande vulto estão projetados para a próxima década, entre eles: o Setor Noroeste, Setor Mangueiral, Setor Catetinho, Expansão do Guará II, Cidade do Servidor e Expansão do Setor

Sudoeste. Tais empreendimentos decorrem do aquecimento constante do mercado imobiliário no DF na última década.

Cumprido, portanto, investigar as razões que influenciam o crescimento desse mercado, se esse crescimento reflete ou não racionalidade em razão de boas perspectivas e estabilidade.

Pretende-se também apontar quais são as bases desse crescimento e investigar se a demanda por imóveis é real ou se é fruto da especulação.

Estas respostas são passíveis de se alcançar a partir do conhecimento do perfil dos agentes econômicos que atuam no mercado imobiliário do DF, identificando as predileções desses e que vantagens buscam com a aquisição das unidades imobiliárias.

O resultado deste trabalho poderá ser utilizado por pessoas que residem no DF e pretendem adquirir imóveis, por potenciais investidores, por operadores do mercado imobiliário, pelos profissionais que desenvolvem campanhas de *marketing* voltadas para a incorporação imobiliária e também pelo governo local.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Apresenta-se a seguir a revisão da literatura consultada, expondo-se os apanhados exploratórios, definições e considerações acerca do tema proposto.

Esta revisão divide-se em quatro tópicos: (2.1) **Marco histórico**, que aborda assuntos como: posse, propriedade privada no Brasil e no mundo, a transferência da capital para Brasília e o processo de ocupação do Distrito Federal; (2.2) **Aspectos geopolíticos do Distrito Federal**, no qual se abordam assuntos como: tamanho da área do DF, crescimento populacional, faixas etárias relevantes para o estudo em questão, níveis de renda média familiar e poder aquisitivo da população do DF; (2.3) **Panorâmica do Mercado Imobiliário no DF** que abordará os fatores de crescimento do mercado imobiliário do DF traçando paralelo com o mercado nacional. Além disso, serão correlacionados ao objeto de investigação, os apanhados contidos nos tópicos precedentes tais como: o tamanho do quadrilátero onde se encontra a capital; a forma como se deu a ocupação da cidade, o tombamento do Plano Piloto como Patrimônio Cultural da Humanidade, a definição do gabarito máximo de edificação para a construção de habitações coletivas na área tombada, o grande número de parques e zonas de preservação mantidas como faixas de amortecimento do crescimento urbano, evitando a conturbação de regiões administrativas e, por último, a saturação do espaço urbano destinado às habitações coletivas no Plano Piloto, evidenciando-se as consequências desses fatores sobre os preços praticados no mercado imobiliário do DF; (2.4) **Relação do tema com a área de concentração do estudo** no qual se aborda a relação do tema e do problema de pesquisa com o eixo temático Gestão Financeira e Orçamentária.

2.1 Marco histórico

2.1.1 Posse e propriedade privada no Brasil e no mundo

Segundo Sá (2010), desde os mais remotos tempos da marcha civilizatória da raça humana, em especial após a domesticação dos animais, a possibilidade de reter para uso exclusivo parte dos espaços naturais fascinava os homens.

Ao se empreender trabalho científico que visa entender os mecanismos de decisão que levam pessoas a adquirirem unidades imobiliárias, cumpre inicialmente lembrar que a propriedade privada imobiliária como hoje se conhece teve origem na Roma Antiga.

A posse das terras na civilização romana primitiva era comum. Nesse sentido, Engels (2006, p.134-35) afirma:

Nos tempos primitivos, isso se verificava sempre, desde que a terra da tribo passou a ser repartida. Entre as tribos latinas, encontramos o solo possuído em parte pela tribo, em parte pela gens, e em parte por economias domésticas [...]. Atribui-se a Rômulo a primeira divisão de terras entre indivíduos, à razão de dois jugera (cerca de um hectare) para cada um. Mais tarde, contudo, vamos encontrar terra ainda em mãos da gens (família), sem falar nas terras do Estado, em torno das quais gira toda a história da República.

No Brasil, a propriedade privada de terras teve início com o descobrimento, quando a Coroa Portuguesa declarou-se proprietária de todas as terras descobertas e adotou um sistema de permissão de uso denominado capitâneas hereditárias, no qual, a terra era cedida ao nobre ou fidalgo que poderia usá-las e explorá-las, delas dispor parcialmente com a criação de sesmarias, que eram capitâneas dentro das capitâneas, e ainda, transmitir hereditariamente o direito recebido pelo reino. (SÁ, 2010).

Na região de Goiás na qual se situa atualmente o Distrito Federal, a propriedade privada de bens imóveis também se originou do sistema de sesmarias dadas aos antigos exploradores bandeirantes, depois foram habitadas por garimpeiros e, ao longo do tempo passaram a ser ocupadas pelos criadores de gado

até o advento da construção da nova capital do Brasil, quando então se definiu um quadrilátero autônomo que serviria como sede dos poderes da União.

2.1.2 A transferência da capital para Brasília e o processo de ocupação

A ideia de transferir a capital, do litoral para o interior do País, existia desde a época da colonização, pois se acreditava que a transferência traria mais segurança à colônia, além de propiciar desenvolvimentos para as áreas interioranas.

Alguns personagens relevantes na história do Brasil, como: o Rei D. João VI, José Bonifácio de Andrada e Silva, Holanda Cavalcanti, destacaram-se na busca pela transferência da capital para o interior. Foi Holanda Cavalcanti que apresentou projeto ao Senado dispendo sobre a criação de Brasília, mantendo o nome proposto por José Bonifácio no início do século XIX (IBGE, 2011).

No entanto, somente em 1891, o Congresso aprovou e incluiu a transferência da capital na Constituição vigente à época, com o texto: "art. 3º - Fica pertencente à União, no Planalto Central da República, uma zona de 14.400km² que será oportunamente demarcada, para nela estabelecer-se a futura Capital Federal" (PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, 2011).

O parágrafo único do citado artigo estabelecia também que depois de transferida a capital, o Distrito Federal alcançaria o *status* de Estado.

Com base na ideia sedimentada da necessidade de transferência da Capital para o centro do país, foram criadas comissões para apontar o lugar ideal para se edificar a nova cidade.

Em artigo científico, Ferreira (2010, p. 30) informa que:

A primeira dessas missões foi a Comissão Exploradora do Planalto Central do Brasil criada pelo governo republicano em 1891 para demarcar a área de 14.400km² no Planalto Central [...]. Para chefiar a comissão foi convidado o astrônomo Luiz Cruls[...].

Entretanto, entre os diversos estudos acabou-se firmando a escolha do sítio castanho, uma área de 1.0000km² entre as diversas que foram apresentadas como opção pela firma americana Donald J. Belcher, da qual derivou a atual área do DF, conforme se extrai da citação a seguir:

O sítio castanho considerado o local ideal para a construção de Brasília (BELCHER, 1984), era diferente dos outros quatro sítios que ele estudou. Mais propício para a localização da cidade pela topografia (localizado num domo, apresenta extensa planície e suave declividade), facilidade de drenagem pluvial, profundidade dos solos adequada a edificação das construções da cidade e potencial de suprimento de água e energia. (FERREIRA, 2010, p.43).

A decisão foi cumprida pelo Presidente Juscelino Kubitschek que iniciou a transferência da capital quando encaminhou lei, em 1956, ao Congresso Nacional com o objetivo de criar a Companhia Urbanizadora da Nova Capital (NOVACAP).

Para se ter a exata noção da importância tática da decisão de Juscelino leia-se a descrição efetuada por Aragão (1993, p. 175):

No lugar exato onde se encontra hoje o Plano Piloto de Brasília, limitavam-se, em divisas, uma fazenda de D. Morena, do “clã” dos Monteiro Guimarães, de Planaltina, e uma outra, acima citada, de Diogo Pacheco de Araújo, dependendo do Foro de Luziânia. Eram campos cerrados de passável qualidade para o pastoreio do gado, esse elemento capital para o modelo de povoamento esparsa do cerrado local, como observou Cassiano Ricardo em seu *Marcha para oeste*, [...].

A transferência efetiva da capital para o Centro-Oeste se deu oficialmente em 21 de abril de 1960, quando da inauguração de Brasília. A construção da nova capital se deu em cinco anos, a ocupação urbana também ocorreu com a mesma velocidade.

Com a transferência da capital para o Planalto Central intensificaram-se os movimentos migratórios para o DF e entorno. Essas populações migrantes buscavam beneficiar-se das melhores condições de vida propiciadas aos residentes no Distrito Federal. Incluem-se neste grupo os trabalhadores e suas famílias que migravam principalmente de Goiás, Minas Gerais e de todo o Nordeste do País para a construção de Brasília.

Holanda (2010, p.19) explica que:

Dois pequenos núcleos urbanos preexistiam à capital, cuja configuração remete às cidades vernaculares brasileiras (Planaltina, anos 1810, e Brazlândia, anos 1930); favelas foram autoproduzidas por trabalhadores que migraram durante os estágios iniciais da construção da cidade (depois riscadas do mapa por decisão do governo) [...].

Inicialmente, tais movimentos foram barrados pelo poder absoluto do Estado Ditatorial que impedia a fixação dessas populações em Brasília, lotando

essas pessoas em áreas mais distantes do centro, que mais tarde se transformariam nas cidades satélites.

“O Estado foi o principal agente na estruturação do espaço na nova capital; seu papel era de “planejador, promotor, construtor, financiador e proprietário do solo urbano e rural”” SILVEIRA (1999 apud PAVIANI; GOUVÊA, 2003, p.163).

A preocupação do governo com a ocupação e administração das terras que compunham Brasília e todo o DF à época da construção era visível.

Em um primeiro momento, tencionou-se desapropriar todo o quadrilátero, entretanto, concluiu-se que nem todas as terras eram de interesse da NOVACAP e que o custo das indenizações seria muito alto e a nova capital restaria sem um cinturão verde, em mãos da iniciativa privada, capaz de garantir minimamente o abastecimento da população que viria a residir no Distrito Federal.

Em razão disso, optou-se pela desapropriação parcial da área e em razão das restrições orçamentárias, boa parte das desapropriações não foram indenizadas gerando-se faixas de terras em regiões estratégicas para o desenvolvimento urbano do DF sob a propriedade de particulares ou sob litígios, que perduram até hoje, entre particulares e a Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP), empresa pública criada para gerir a carteira imobiliária pública no território do Distrito Federal.

Aragão (1993, p.172) comenta sobre a problemática desapropriação ocorrida à época da transferência da capital:

[...] Israel Pinheiro [...] deixou marcas indeléveis de sua passagem, nem sempre cordata e amável[sic], entre os velhos habitantes da região. Mais de um deles nos revelou pormenores da forma como se revestiam as negociações em torno das desapropriações para a construção de Brasília.

Em referência às desapropriações e a formação das cidades satélites, Paviani (2003, p.163) comenta que:

[...] Para assegurar o monopólio racional do Estado sobre a terra, foram iniciadas desapropriações. Em contraste com o racionalismo do Plano Piloto, destinado principalmente a funcionários públicos a Companhia Urbanizadora da Nova Capital (Novacap), criada em 1956, assentou migrantes pobres em cidades-satélites, antes mesmo da inauguração da capital.

Desses erros de estratégia decorre boa parte dos problemas fundiários existentes no quadrilátero definido para sediar os poderes da União. Além disso, a partir da década de 1990, incentivados pela classe política local milhares de pessoas

migraram para o DF, oriundos do entorno e de outros Estados da Federação em busca da propriedade privada de terrenos que lhes possibilitassem usufruir dos benefícios de se morar na capital do País.

Nesse sentido, Paviani (2009) aborda os problemas gerados ao espaço urbano pela distribuição de lotes ocorridas no DF e a instalação da classe menos favorecida nas Regiões Administrativas (RAs).

O autor comenta também sobre o embaraço que esses loteamentos trouxeram a questão fundiária no DF, tendo em vista o surgimento simultâneo de invasões de terras nessas mesmas áreas que ficaram conhecidas como condomínios rurais ou condomínios irregulares, muitas resultantes de grilagem de terras públicas ou particulares. É o que se extrai do fragmento de texto a seguir:

Condomínio já foi sinônimo de luxo. Cansada de pagar aluguel no Plano Piloto, a classe média do Distrito Federal recorreu às ocupações irregulares e construiu parcelamentos requintados, com casas grandes e suntuosas. Mas a realidade agora é outra. Com o fim da distribuição e venda de lotes nas regiões administrativas, a população de baixa renda ocupou ilegalmente grandes áreas do DF. Hoje, 69% dos moradores dos condomínios têm renda inferior a cinco salários mínimos (R\$1.750,00). As ocupações informais de classe alta representam apenas 1% dos 379 parcelamentos urbanos. (CORREIO BRAZILIENSE, 2006 apud MOURA, 2010, p. 287).

Ocorre que a ocupação das terras do DF aconteceu de forma rápida. As cidades-satélites cresceram em ritmo acelerado e o quadrilátero, com relação às áreas originariamente destinadas a habitação, está praticamente saturado e sem possibilidade de expansão, vez que se devem respeitar as áreas de mananciais, os parques, as zonas verdes de amortecimento e as áreas de preservação ambiental, que não são poucas.

Não bastassem os movimentos migratórios citados, em razão da ausência de moradias disponíveis na RA – Brasília para alocação da população nela gerada deu-se a explosão populacional das Cidades Satélites inclusive pela criação dos parcelamentos irregulares de solo citados por Paviani (2009) como condomínios rurais ou condomínios irregulares.

Brasília possui, atualmente, poucas áreas vazias que serão transformadas em bairros residenciais, como exemplo tem-se o Noroeste. Em termos, a insuficiência de espaço na capital para alocar a demanda de pessoas que pretendem morar em Brasília decorre também das exigências que devem ser seguidas em razão do título de Patrimônio Cultural da Humanidade concedido pela

Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura – UNESCO, em 7 de dezembro de 1987.

Isso porque foi delimitada uma grande área tombada na capital o que torna pouco flexível a mudança de destinação de áreas ou espaços públicos.

A área de Brasília protegida pelo instrumento do tombamento – corresponde a 112,25 km². Brasília possui a maior área tombada do mundo. (SECRETARIA DE CULTURA DO DF, 2011).

Com relação às dimensões espaciais da área tombada veja-se a figura 1 a seguir colocada:



Figura 1: Área tombada pela Portaria N^o. 314/1992
Fonte: Junior (2011, p. 31).

A isso se acresceram as rígidas exigências quanto ao gabarito máximo de construção de habitações coletivas, estabelecidas na concepção originária de Lúcio Costa, que corresponde ao padrão uniforme de (seis pavimentos) e "pilotis" o que contribui para reduzir o número de habitantes por projeção e por conseqüência as chances de residir no Plano Piloto.

2.2 Aspectos geopolíticos do Distrito Federal

O Distrito Federal, segundo o ordenamento constitucional vigente, artigo 32 da Carta de 1988, possui *status* de Estado unitário e competência legislativa cumulativa para tratar de questões referentes a Estados Membros e municipalidades, vedada a sua divisão em municípios.

Esse Distrito Especial, quando comparado aos demais entes federados com *status* de Estados Membros do Brasil, fora contemplado com o menor espaço geográfico autônomo do país que, conforme informações divulgadas no sítio oficial da Administração Regional de Brasília, é de apenas 5.783 km², o que corresponde a 26% da área do Estado de Sergipe que é o menor Estado da Federação. (ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE BRASÍLIA, 2011).

Organiza-se, no presente, em 30 Regiões Administrativas (RAs), nas quais o número de habitantes e moradias não para de se expandir.

Segundo dados do Censo 2010 fornecidos no sítio oficial do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população do DF é de 2.562.963 (dois milhões quinhentos e sessenta e duas mil novecentos e sessenta e três pessoas). (IBGE, 2010).

No que concerne ao número de domicílios particulares, houve acentuado crescimento na última década. Segundo dados do IBGE citados em estudo realizado pelo Sindicato da Habitação do Distrito Federal (SECOVI-DF), o número de domicílios particulares aumentou 35,7% na última década e a porção de imóveis vagos caiu de 9,3% em 2000 para 7,3% em 2010. (SECOVI-DF, 2010).

O crescimento populacional no DF, apesar de acentuado, ocorre de forma distinta no Plano Piloto e nas cidades satélites.

Holanda (2010), comparando o crescimento da RA 1 - Brasília com as demais RAs formadas pelas cidades satélites, no período de 1960 a 2000, constatou que em 1960, 44% da população morava em Brasília e em 2000, a capital passou a deter apenas 9,67% da população total.

Holanda (2010, p.50) explica o fenômeno ocorrido com a população de Brasília da seguinte forma:

Em 1960, o Plano Piloto continha 44% da população do DF, peso demográfico que diminui no tempo [...] fenômeno relacionado, p.ex., à queda do número médio de habitantes por domicílio e a mudança de

contingente da classe média para a periferia, premida por valorização imobiliária no Plano, que se torna mais elitizado.

Pode se inferir da obra de Holanda (2010) que a população do Plano Piloto deixou de se expandir na mesma proporção das Satélites em razão das limitações próprias do espaço urbano para abrigar as gerações de filhos, netos e bisnetos dos primeiros habitantes, agraciados com moradias no Plano.

Confirmando essa inferência, segundo dados preliminares do Censo Demográfico de 2010, houve um crescimento de 20,4% da população do DF na última década, e enfatiza que a grande maioria reside nas cidades satélites. Nesse sentido leia-se a citação a seguir:

[...] Entre 2000 e 2010 a população do DF saltou 20,4% e chegou a 2,469 milhões de habitantes, segundo os primeiros resultados do último censo divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Cerca de 85% dessas pessoas vivem fora do Plano Piloto. Um público consumidor de 2,1 milhões de pessoas. O aumento da renda média e a queda da taxa de desemprego nas Regiões Administrativas sustentam o otimismo de quem aposta nesses novos consumidores do DF. [...] (AMORIM; BRANCO, 2011, p.34).

Ainda com relação ao crescimento da população, leia-se a seguinte citação de Harada (2010) em matéria jornalística do Correio Braziliense, disponível em meio eletrônico:

Em dez anos o Distrito Federal ganhou mais 418 mil habitantes. [...]. Em 2010, segundo os dados preliminares do Censo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE) nesta quinta (4/11), Brasília está entre as dez cidades mais populosas do Brasil com mais de 2.469 milhões de habitantes.

A partir das figuras 2 e 3, verifica-se que boa parte do quadrilátero, em especial as regiões mais próximas do centro político, encontra-se ocupado por manchas urbanas, em franca expansão, o que indica possível saturação dos espaços horizontais destinados a áreas residenciais, isso em face do reduzido espaço geográfico do DF, associado ao grande número de unidades de preservação ambiental aqui existentes em razão da localização de afluentes e nascentes de três grandes bacias hidrográficas nesse território (São Francisco, Paraná e Tocantins).

A seguir mapas demonstrando a ocupação territorial do quadrilátero no período de 1965 até 2010.

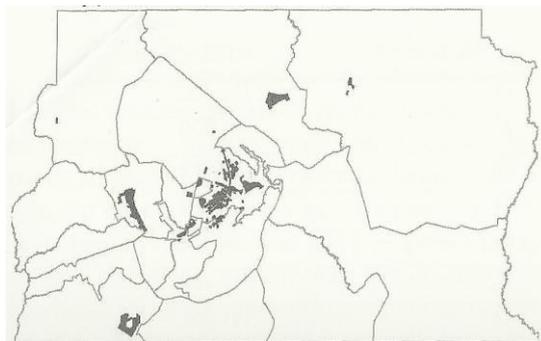


Figura 2: Manchas urbanas do DF em 1965
Fonte: Holanda (2010, p. 50).

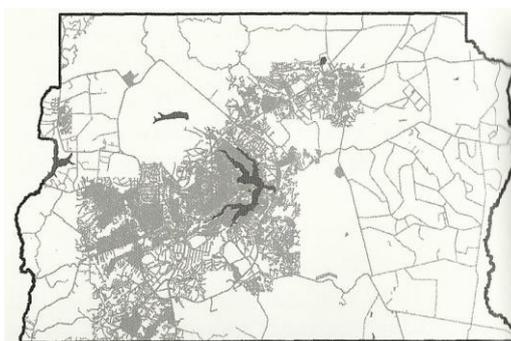


Figura 3: Manchas urbanas do DF em 2010
Fonte: Holanda (2010, p. 50).

Analisando ainda a demografia do DF, faz-se necessário enfatizar que há uma concentração da população entre as faixas etárias de 20 e 34 anos de idade, conforme mostrado na Figura 4.

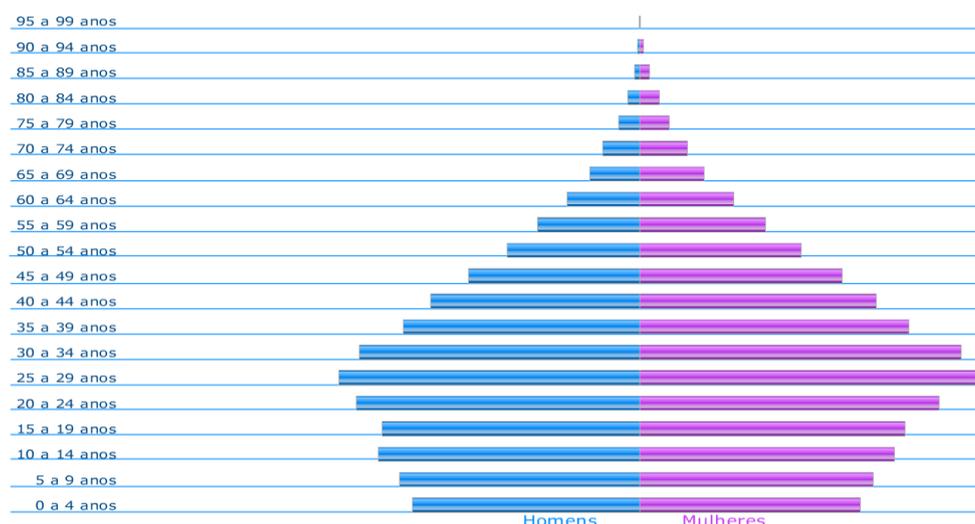


Figura 4: Pirâmide etária do DF

Fonte: IBGE, Censo 2010

Segundo dados do Censo 2010 do IBGE, a faixa etária entre 20 e 34 anos representa 29,875% da população do DF, dos quais 14,167% são homens e 15,708% são mulheres. (IBGE, 2010).

Esse grupo de indivíduos está na faixa etária em que situam as pessoas com idade para formação de núcleos familiares e conseqüentemente os futuros demandantes de novas moradias.

Os dados referentes à pirâmide demográfica do DF e seus reflexos sobre o mercado imobiliário acompanham tendência nacional, conforme se extrai da citação seguinte:

O setor imobiliário também deverá ser beneficiado pela demografia, de acordo com estudo das consultorias HERNEST & YOUNG e FGV PROJETOS. A população brasileira, hoje na faixa de 190 milhões, deverá chegar a 234 milhões em 2030. O número de famílias deverá passar de 60 milhões para 95,5 milhões – 1,8 milhão por ano. E a idade média da população, hoje de 29 anos, vai subir para 36. A faixa de 25 anos ou mais, onde se concentra os compradores de imóveis aumentará de 36% para 42% do total. (FUCS, 2011, p.52)

Além das particularidades geográficas e demográficas que o DF possui acrescenta-se também a renda média da população do DF.

Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2009 (PNAD 2009) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o rendimento médio domiciliar do país ficou em R\$ 2.085¹, enquanto o do DF é de R\$ 4.513², ou seja, a renda do DF representa mais que o dobro da renda média familiar do Brasil.

No DF, observa-se que, em sua maioria, as famílias que possuem maior renda média familiar residem em áreas mais próximas do centro.

Isso se verifica na pesquisa efetuada por Holanda (2010, p.68) em oito diferentes áreas do DF, com dados apurados em 2002, é possível traçar uma comparação entre níveis de renda e proximidade das residências com relação ao centro funcional da Capital, excetuando-se dessa constatação a Vila Planalto, por se tratar de assentamento pioneiro e ainda não regularizado; e os condomínios de alta renda do bairro Grande Colorado. Nesse sentido leia-se o quadro seguinte:

¹IBGE. **Rendimento de todas as fontes cresce pelo quinto ano consecutivo.** Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=1708&id_pagina=1. Acesso em: 14 jan. 2010.

²IBGE. **Pesquisa de Orçamentos Familiares 2008-2009 - Despesas e Rendimentos.** Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/estadosat/temas.php?sigla=df&tema=pofdespesasrendimentos>. Acesso em: 14 jan. 2010.

Área	Renda (R\$) ⁽¹⁾	pobres (%)	ricos (%)	distância ao centro funcional (m) ⁽²⁾
Lago Sul	6.824,95	1,9	80,4	7.000
Sudoeste "nobre"	6.201,23	2,1	65,2	5.500
SQS-103	5.698,41	3,7	56,1	2.200
Cond. Colorado	5.368,78	5,5	53,0	18.300
Sudoeste "econômico"	4.835,98	3,3	38,1	6.500
Blocos "JK"	3.679,70	6,4	21,9	4.480
Vila Planalto	1.920,90	39,7	10,4	3.900
Recanto das Emas	622,69	60,3	0,1	28.800

(1) Renda média do responsável pelo domicílio. Fonte: IBGE, 2002.
(2) Aproximadamente a partir do centro da área estudada.

Quadro 1: perfil de renda e distância ao centro funcional de oito áreas
Fonte: Holanda (2010, p. 68).

Outro dado geopolítico relevante diz respeito à quantidade de unidades de conservação e proteção ambiental existente dentro do quadrilátero do DF, demarcadas, implantadas ou em fase de implantação. Nesse sentido, leia-se a citação a seguir:

Considerando-se as cinco unidades de conservação de proteção integral de maiores dimensões que compõem a Zona Núcleo da Reserva da Biosfera, o DF possui 15 unidades de conservação de proteção integral, 15 unidades de conservação de uso sustentável, 26 áreas de proteção de manancial e 66 parques ecológicos que perfazem aproximadamente 265 mil hectares e correspondem a 93% do território com algum tipo de proteção ambiental legal. (JATOBÁ, 2010, p.327).

O mesmo autor prossegue discorrendo sobre as áreas de proteção ambiental no DF nos seguintes termos:

No entanto, a maior parte dessa superfície protegida está inserida na categoria de Área de Proteção Ambiental – APA, que não garante a proteção integral dos atributos naturais e permite usos urbanos e rurais. Somente Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central abrange 60% do território do DF. (JATOBÁ, 2010, p.327).

Dos aspectos geopolíticos apresentados anteriormente, tem-se que algumas características existentes no Distrito Federal, como: espaço geográfico limitado, crescimento demográfico significativo, renda familiar da população local superior a média nacional e vastas áreas de preservação ambiental podem

influenciar no volume de negócios com imóveis e no aumento constante dos preços na Capital Federal.

2.3 Panorâmica do Mercado Imobiliário do DF

Segundo Rocha (2009), o mercado imobiliário de Brasília atravessa fase de euforia, em que os preços de imóveis no DF alcançaram nos últimos anos os valores praticados nas regiões mais valorizadas do país.

O autor destaca o valor do metro quadrado construído na QL-12 (Península dos Ministros), que chega a custar R\$12 mil, valores semelhantes aos negociados em muitos imóveis na orla de Leblon e Ipanema, na Zona Sul do Rio de Janeiro, atualmente, os mais caros do Brasil.

Ainda segundo o autor, há quatro anos, os imóveis da Península dos Ministros eram comercializados pela metade desse valor. As mansões representam símbolos da explosão do setor de imóveis de Brasília, apesar das regras de tombamento que tentam preservar a originalidade do projeto da capital.

O Setor Noroeste, também contribui para alavancar os preços do metro quadrado no DF. Nesse sentido, Flores (2009) afirma que o Setor Ecológico representa um dos metros quadrados mais caros do DF e que contribuiu para inflar os preços dos imóveis em toda a região.

Comenta também que a venda das primeiras projeções no Noroeste provocou um efeito difusor no mercado imobiliário de Brasília, pois fez com que o DF ocupasse a segunda posição no *ranking* das cidades que mais vendem imóveis ficando atrás apenas de São Paulo. O que se extrai também de matéria jornalística veiculada pela revista de análise econômica Exame, conforme fragmento a seguir:

Em Brasília há casas e apartamentos em construção sendo vendidos por 10.000 reais o metro quadrado, padrão inédito para a Capital Federal. Faltam terrenos, e a demanda por imóveis é maior que a oferta. (NAPOLITANO, 2010, p.30).

Napolitano (2010) prossegue discorrendo sobre o mercado imobiliário do DF nos seguintes termos:

O descompasso entre uma oferta que cresce de forma gradativa e uma demanda que dispara abriu espaço para altas de preços que, à primeira vista, parecem não fazer sentido. Em Brasília, onde há poucos terrenos

disponíveis e o crescimento do funcionalismo público criou uma nova massa de potenciais compradores, o preço do metro quadrado de um apartamento em construção numa região nobre chega a 10 000 reais - 30% mais do que há apenas seis meses. Quem quer pagar mais barato tem ido morar em cidades próximas a Brasília, como Águas Claras, que viveu um boom imobiliário nos últimos cinco anos. (NAPOLITANO, 2010, p.37).

Diante da constatação da crescente demanda por imóveis no DF, mesmo com o acentuado aumento nos valores do metro quadrado, resta saber quais as motivações desse fenômeno.

Nesse sentido, extrai-se da leitura de artigos sobre o tema, inclusive das obras de Holanda (2010) e Paviani (2009), anteriormente citadas, alguns fatores que influenciam no aquecimento e nos preços praticados no mercado imobiliário do DF e até em algumas cidades do Entorno do Quadrilátero, por difusão de efeitos.

Os elevados preços hoje praticados no Plano Piloto acabam levando integrantes da classe média a procurarem opções de moradia mais acessíveis nas cidades satélites, inflacionando o preço dos imóveis nessas localidades. Nesse sentido leia-se citação a seguir:

Com a escassez de terrenos na área tombada da Capital, o superaquecimento do mercado imobiliário candango conquistou os arredores e serviu como indutor de desenvolvimento. Onde ainda existe área livres, prédios e casas não param de ser construídos e os condomínios continuam a se espalhar em volta de Brasília. No embalo do avanço demográfico, lojas e bancos não perdem tempo e investem pesado nas cidades do DF. (AMORIM; BRANCO, 2011, p.34).

Os autores prosseguem discorrendo sobre o tema, da seguinte forma:

A mudança no perfil econômico da região mostra que as riquezas do DF não estão restritas aos limites do Plano Piloto e não dependem mais tanto do funcionalismo público – apesar da importância que a máquina pública ainda exerce. (AMORIM; BRANCO, 2011, p.34).

Um dos fatores que contribuem para o aquecimento do mercado imobiliário é a farta oferta de crédito, que acompanha tendência nacional. O crescimento da oferta de crédito atingiu todas as classes sociais, o alongamento dos prazos de financiamento e a clareza das regras impulsionaram as vendas de imóveis financiados pelos bancos.

No entanto, apesar dos financiamentos, na atualidade, serem utilizados para compra de imóveis de todos os tamanhos e preços, os altos preços praticados no Plano Piloto e cidades satélites empurram trabalhadores das classes menos

favorecidas, antes residentes no DF em imóveis locados, para moradias próprias situadas em cidades do Entorno.

Esse fenômeno se verifica em especial em: Valparaíso, Luziânia, Novo Gama, Padre Bernardo, Santo Antônio do Descoberto, Planaltina de Goiás e Formosa, provocando o aquecimento dos mercados imobiliários dessas localidades.

Nessas cidades do entorno os espaços urbanos estão sendo ocupados por empreendimentos novos que substituem áreas residenciais ocupadas, desde a década de 60, por migrantes de baixa renda que não encontraram espaço no mercado imobiliário do DF. Nesse sentido leia-se a citação abaixo:

Durante a década de 60, predominou a determinação de preservar o Plano Piloto como Capital Federal e a Bacia do Lago Paranoá, o que induziu, inclusive, a políticas restritivas de assentamento habitacional no interior do DF durante os anos subsequentes. Coincide com este período o aparecimento de inúmeros loteamentos fora dos limites do Distrito Federal, em municípios goianos, notadamente em Luziânia, onde as restrições para o parcelamento do solo praticamente não existiam. (SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO E HABITAÇÃO - GDF, 2011).

No mesmo estudo, verifica-se a seguinte informação:

Estes municípios, face à relativa proximidade com a capital, e ao controle mais rígido imposto aos assentamentos habitacionais dentro do DF, apresentaram-se como alternativa para a localização de imigrantes de baixa renda e também ao mercado imobiliário, cujo desenvolvimento no DF sofre restrições, uma vez que grande parte das terras é de domínio do poder público. Os fluxos migratórios dirigidos para o DF e não absorvidos e a dificuldade de acesso ao mercado imobiliário promoveram a expansão urbana nos municípios goianos adjacentes, como é o caso principalmente, de Luziânia, Santo Antônio do Descoberto e Planaltina de Goiás. (SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO E HABITAÇÃO - GDF, 2011).

Os reflexos no aquecimento do mercado imobiliário das cidades satélites e entorno, verificados na citação acima, decorrem entre outros fatores da impossibilidade de expansão dos espaços urbanos na área tombada de Brasília. O Noroeste, por exemplo, pode significar uma das últimas opções para quem pretende morar no Plano Piloto e ainda não possui imóvel.

No que se refere à limitação espacial, comenta Rocha (2009):

[...] Desde 1987, o Plano Piloto, criado no projeto do arquiteto Lúcio Costa para abrigar as sedes dos Poderes e a maior parte dos órgãos públicos federais, está tombado como patrimônio da humanidade. O tombamento impõe regras a sua ocupação, para que ele preserve as características originais. Isso dificulta a expansão da área urbana e aumenta a disputa

pelas áreas disponíveis para a construção de imóveis, que hoje, 50 anos depois da inauguração de Brasília, são poucas.

Essa escassez de terrenos, que se estende da área tombada até os centros das principais cidades satélites, em especial Taguatinga, quando somada ao crescimento da população de 20,4% na última década (AMORIM; BRANCO, 2011), e à previsão de crescimento da renda na ordem de 6% ao ano, acima da inflação, até 2014 (FUCS, 2011), ajudam a explicar o aumento da demanda e influenciam os preços praticados na venda e locação de imóveis, no Distrito Federal.

Nesse sentido, Amorim (2011, p. 35) trata do valor dos aluguéis praticados em Taguatinga:

Encontrar imóvel ocioso na Avenida Comercial não é fácil. Muita procura e pouca oferta elevam os preços de aluguel. Um espaço de 250m² que há cinco anos valia R\$6 mil por mês hoje chega a R\$ 10 mil – valorização média de 13% ao ano. E, ao passar o ponto agora cobra-se a chamada luva, valor adiantado pago para assinatura de contrato em áreas muito valorizadas, como o Plano Piloto.

Complementando essa ideia, tem-se a seguinte intervenção, compilada da mesma matéria jornalística:

O consultor de varejo Alexandre Aires sustenta que a expansão física de Taguatinga chegou ao limite, o que força um desenvolvimento do que já existe. “A cidade se esgotou. Há pouquíssimas opções de terreno. Chegou a hora do enriquecimento”, diz ele, ao indicar que existe uma tendência de a renda per capita do centro urbano crescer nos próximos anos. (AMORIM, 2011, p. 35).

Das citações acima se extrai que a saturação dos espaços urbanos não se apresenta apenas no Plano Piloto, mas em todo o DF. A maior parte dos terrenos que ainda estão desocupados no quadrilátero pertence ao poder público local, em especial à Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), que é pressionada pelo mercado imobiliário a mudar as destinações desses e a vendê-los.

Isso não bastasse, em razão de aqui situar-se a sede dos Poderes da União, em especial do poder legislativo, o Plano Piloto sofre a cada quatro anos a pressão gerada pela renovação do Congresso Nacional que traz para Brasília um grande número de assessores e de parlamentares que aquecem a demanda por imóveis para locação e compra. Conforme se lê no fragmento a seguir:

A alta dos imóveis chega a Câmara dos Deputados: [...] Ao chegar à Capital, Romário consultou corretores sobre a possibilidade de alugar uma ampla casa no Lago Sul, área nobre da cidade. Considerou tudo caro. Preferiu fazer como a maioria e se hospedar num hotel. Agora Romário está à espera de ocupar um dos apartamentos funcionais mantidos pela Câmara dos Deputados. Só que, além dele, há outros 279 deputados na fila. (ROCHA, 2011, p. 18).

É importante lembrar que o aquecimento do mercado, assim como a valorização imobiliária de Brasília, não ocorre de forma isolada. Essa tendência de valorização dos imóveis se confirma também no cenário nacional, influenciada entre outras coisas, pela abertura de capital das grandes construtoras incorporadoras na bolsa de valores, conforme citação a seguir colacionada:

Quando as empresas abriam o capital, houve uma corrida escandalosa por terrenos para futuros investimentos”, afirma José Augusto Viana Neto presidente do CRECI paulista. O cenário de São Paulo se repetiu em todo o país: [...]. Em Brasília, segundo a Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), o metro quadrado teve alta média anual de 25% desde 2005. (FUCS, 2011, p.51).

Devido ao superaquecimento do mercado imobiliário e alta crescente dos preços praticados no mercado nacional e local tem-se discutido sobre a existência de bolha especulativa.

No que se refere ao DF, no artigo veiculado em meio eletrônico “A bolha imobiliária no Planalto” Rocha (2009) chama a atenção sobre o aquecimento do mercado imobiliário:

Atualmente, os negócios com imóveis no Planalto Central crescem como uma bolha. O mercado comemora o lançamento do Setor Noroeste, um bairro que existe apenas no papel, mas que tem atraído grandes grupos econômicos [...]. Os investidores comemoram vendas recordes, que alavancaram as cotações do metro construído. Para uma “cidade invisível”, onde hoje existe apenas Cerrado, fala-se em valores superiores aos R\$ 12 mil pelo metro quadrado.

No entanto, em contraponto ao pensamento de Rocha (2009) tratando do mercado imobiliário brasileiro, inclusive citando o mercado do DF, temos Fucs (2011, p.52) que afirma que não há bolha imobiliária:

[...] Entre os profissionais que atuam na área, a visão predominante é que o mercado brasileiro vive um ciclo virtuoso, capaz de se prolongar por muitos anos. [...] como num jogral bem ensaiado a maioria rejeita qualquer insinuação de que, no Brasil exista uma bolha imobiliária similar à que ocorreu nos EUA e em outros países.

Do tópico “Panorâmica do mercado imobiliário do DF”, destaca-se o que se segue.

O mercado imobiliário nacional e de Brasília vivem um momento de exuberância. No DF esse aquecimento decorre de fatores específicos da própria geopolítica local, não se podendo afirmar que exista uma bolha imobiliária em formação, vez que a demanda real por imóveis é crescente e influenciada pelo bom nível de renda familiar aqui existente.

Pode-se inferir que o aquecimento do mercado de imóveis no DF acompanha tendência nacional e se beneficia com medidas legais de marco regulatório do crédito imobiliário e do aumento dos financiamentos disponíveis.

Quanto à alta crescente dos preços, verifica-se que essa decorre em grande medida da escassez de oferta de terrenos, aliada ao crescimento da demanda de grandes construtoras por novas projeções em razão dos recursos captados com facilidade nas bolsas de valores.

2.4 Relação do tema com a área de concentração do estudo

O presente estudo enquadra-se na área de concentração: Gestão Financeira e Orçamentária, vez que, o crescimento econômico, a estabilização da economia e a redução dos lucros inflacionários decorrentes de aplicações financeiras fizeram surgir um novo campo de trabalho para os administradores, a administração imobiliária. Essa nova área de atuação passou a ter relevo no Distrito Federal, onde o investimento em imóveis possui histórico de rentabilidade superior ao das aplicações financeiras tradicionais e em mercado aberto.

Os profissionais que atuarão nesse novo segmento de mercado deverão estar aptos a responder indagações sobre rentabilidade, risco e solidez do investimento, temas esses, que compõem a gestão financeira e orçamentária das pessoas físicas e jurídicas.

Sabe-se que o principal componente do risco de um investimento é o tempo. Desse modo, para que se consiga minimizar tal risco é necessário dispor de informações científicas que possibilitem a construção de cenários futuros capazes de indicar os possíveis rumos do mercado imobiliário local. Objetivo buscado na elaboração desse trabalho monográfico.

3 MÉTODOS E TÉCNICAS DE PESQUISA

Triviños (1987 apud ZANELLA, 2006), no final da década de 1980, dividiu os tipos de estudos em três, quais sejam: exploratórios, descritivos e experimentais.

No que se refere ao tipo de estudo, trata o trabalho em questão de pesquisa descritiva. Zanella (2006, p. 27) explica que “a pesquisa descritiva procura conhecer a realidade estudada, suas características e seus problemas”.

As metodologias de abordagem empregadas são a dedutiva e a indutiva. No método dedutivo busca-se ratificar ou negar hipóteses de forma objetiva e confiável utilizando-se da prática quantitativa, já no método indutivo apreciam-se as mesmas hipóteses com amparo na pesquisa qualitativa, que se baseia na pesquisa bibliográfica como forma de alcançar resposta para as hipóteses pré-estabelecidas.

Nesse sentido, Zanella (2006, p. 89) diferencia os dois métodos:

O quantitativo utiliza métodos oriundos das ciências físicas, da matemática e da estatística. Caracteriza-se pela adoção de métodos dedutivos e busca a objetividade, a validade e a confiabilidade. O qualitativo origina-se na antropologia e utiliza métodos indutivos, objetivando a descoberta, a identificação, a descrição detalhada e aprofundada.

Vieira (2007, p. 99), quanto ao método dedutivo, explica que “a dedução é o argumento cuja conclusão é inferida, necessariamente de duas premissas, procedendo do geral para o particular”. Assim, foram utilizados os dois métodos, indutivo e dedutivo, empregados de forma complementar para contribuir com a apresentação de dados válidos e confiáveis que confirmem ou refutem as hipóteses levantadas de início.

Neste trabalho a pesquisa qualitativa abarcará a análise documental (pesquisa bibliográfica, mediante consulta a livros, artigos de revistas especializadas, trabalhos monográficos, internet, fontes estatísticas oficiais). Enquanto a pesquisa quantitativa consistirá da aplicação de questionários que serão aplicados à população de potenciais compradores de imóveis do DF.

Desta forma, quanto à natureza das variáveis, ou tratamento dos dados, adotou-se o tipo misto, ou seja, que compreende a pesquisa qualitativa e quantitativa, utilizando-se de dados primários e secundários. Os dados primários são oriundos dos questionários já mencionados e os dados secundários decorrem de pesquisas bibliográficas.

De forma subsidiária, o trabalho possibilitará a identificação de tendências, preferências e motivações dos pesquisados, classificados por faixa etária e nível de renda familiar bruta e correlacionando esses dados socioeconômicos com as escolhas esboçadas.

3.1 População e amostra ou participantes do estudo

Quanto à população escolhida, é formada por moradores do Distrito Federal que se apresentem na condição de potenciais compradores de imóveis.

Segundo dados do Censo 2010 fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a população do DF é de dois milhões quinhentos e sessenta e duas mil novecentos e sessenta e três pessoas (IBGE, 2010).

Desta forma, considerando a quantidade de moradores do DF pode-se considerar que a população escolhida é infinita.

Zanella (2006) ensina que a população indicada é considerada grande ou infinita quando possui mais de cem mil elementos.

A amostra definida é não-probabilística obtida pela aplicação do método de amostragem denominado “bola de neve”. Segundo Zanella (2006, p. 96) as “amostras não probabilísticas são utilizadas em situações em que a seleção de uma amostra aleatória é difícil”.

Barbetta (2005 apud ZANELLA, 2006, p. 96) acrescenta que:

Nesse tipo de amostragem, o pesquisador não conhece a probabilidade de determinado elemento ser selecionado como parte da amostra, isto é, a probabilidade de seleção não é igual para todos os elementos da população.

A dificuldade de seleção de uma amostra aleatória surge da realidade de que nem todos os moradores do DF podem ser considerados potenciais compradores em imóveis, isso em decorrência de fatores como renda e idade.

A probabilidade de seleção não é igual para todos, pois, uma parcela da população não possui renda familiar que possibilite a geração de excedente para comprar imóveis. Essas pessoas ainda estão preocupadas com a alimentação, vestuário, ou seja, em suprir necessidades básicas.

No entanto, devido à inserção no mercado imobiliário das classes menos favorecidas a partir do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, a amostra escolhida é formada, também, por moradores do DF com renda familiar bruta menor ou igual a dois mil reais.

A amostra não-probabilística pode ser dos seguintes tipos: por conveniência, por julgamento, por quotas e bola de neve.

A amostra escolhida para desenvolver este trabalho foi a do tipo bola de neve. Rea e Parker (2002, apud ZANELLA, 2006, p.97) explicam que:

Inclui nas amostragens não probabilísticas ainda a do tipo “bola de neve”, utilizada quando é difícil identificar os entrevistados em potencial. “Depois que uns poucos são identificados e entrevistados, pede-se que indiquem outras pessoas que poderiam vir a ser entrevistadas”, formando-se assim o efeito “bola de neve”.

A escolha do mencionado método se justifica pela dificuldade de seleção dos primeiros elementos da amostra, devido à necessidade de saber do entrevistado o valor da renda média familiar, assunto delicado de se tratar com a maioria das pessoas, que não costumam divulgar esses dados.

Desta forma, de acordo com o método adotado, identificando os primeiros entrevistados, cabe a eles indicarem outros na mesma condição, gerando-se efeito cascata dentro do substrato populacional de interesse para a pesquisa.

A amostra selecionada é composta por 204 (duzentos e quatro) elementos. Os questionários foram aplicados a potenciais compradores situados em pontos distintos do Distrito Federal, buscando descrever as motivações de quem pretende adquirir um imóvel, o nível de confiança das pessoas com relação ao mercado imobiliário e a tendência ou não de utilização de financiamentos bancários para a aquisição.

O tamanho da amostra foi definido a partir do quadro a seguir, no qual Mattar (1999 apud ZANELLA, 2006, p.98) relaciona erro amostral, nível de confiabilidade e número de elementos da amostra de populações infinitas.

Erro	$n=PQ/e^2$ (68%)	$n=4 PQ/e^2$ (95%)	$n=9 PQ/e^2$ (99,7%)
	$P=Q=0,50$		
0,01	2.500	10.000	22.500
0,02	625	2.500	5.625
0,03	278	1.112	2.502
0,04	156	624	1.404
0,05	100	400	900
0,06	70	280	630
0,07	51	204	459
0,08	39	156	351
0,09	31	124	279
0,10	25	100	225

Quadro 2: Relacionamento entre erro, nível de confiabilidade e número de elementos da amostra de populações infinitas

Fonte: Mattar (1999, apud ZANELLA, 2006, p. 98).

Tomando como base o quadro acima foi definida a amostra de 204 elementos, nível de confiança de 95% e uma margem de erro amostral de 7%.

Em complemento à definição do tamanho da amostra, considerando o mesmo nível de confiança, margem de erro amostral e tamanho exato da população em estudo, foi encontrado o número mínimo da amostra que corresponde a 196 elementos (Anexo A), calculada através de *software* da empresa Raosoft (RAOSOFT, 2010).

Diante da diferença irrelevante entre as duas análises optou-se pelo tamanho da amostra em 204 que corresponde ao maior número encontrado.

A partir dos questionários aplicados, busca-se identificar as motivações dos potenciais compradores, ou seja, saber se a maioria adquire imóveis com a intenção de obter a primeira moradia, ou se pretende trocar a moradia por outra de padrão superior ou ainda se pretende investir. Pretende-se, também, aferir a opinião dos entrevistados sobre a consistência do mercado imobiliário em expansão no DF.

E finalmente, pretende-se captar a visão de futuro desses potenciais compradores quanto ao mercado imobiliário no DF no que concerne a investimento,

e identificar qual é a opção de investimento imobiliário que se destaca na preferência dos potenciais investidores.

Entre as motivações possíveis, tem-se: obter renda de aluguéis; ganhar com a valorização de imóvel pronto; ganhar com a valorização de imóvel na planta.

Os quesitos para a coleta de dados foram elaborados com o objetivo de encontrar respostas para a situação-problema anteriormente formulada.

3.2 Caracterização dos instrumentos de pesquisa

Para a obtenção dos dados primários optou-se pela aplicação de questionários individuais estruturados como técnica de coleta de dados.

Foram aplicados questionários, conforme tamanho da amostra definida, composto de quatro itens referentes ao perfil socioeconômico, quais sejam: sexo, idade, local de residência e renda bruta familiar; e, doze quesitos objetivos, que ao serem assinalados pelo entrevistado indicarão: as motivações do potencial comprador de imóveis e o nível de confiança no mercado de imóveis do DF.

Os questionários foram aplicados das seguintes formas: pessoalmente e encaminhados via internet (correio eletrônico).

Priorizou-se a aplicação presencial do questionário, pois, desse modo evita-se erros ou omissões no preenchimento e garante a devolução rápida do instrumento de pesquisa.

No entanto, fez-se necessário também o encaminhamento do questionário via *e-mail*, em razão do tamanho da amostra e do tempo reduzido para realização da pesquisa. A utilização do correio eletrônico tem como vantagens a possibilidade de alcançar um número maior de pessoas em um período curto de tempo, além de evitar gastos com deslocamentos.

O questionário é composto de três partes:

- a) texto motivador que objetiva instigar o entrevistado, além de apresentar explicações quanto ao preenchimento;
- b) itens referentes aos dados socioeconômicos dos entrevistados (sexo, idade, renda familiar bruta, local de residência);

c) doze quesitos objetivos, cuja resposta consistirá na marcação em uma escala de avaliação numérica de 1 a 5, adotando-se para tanto a Escala de Likert³.

O questionário é composto por questões fraseadas como afirmativas apresentando respostas em escala. O respondente deve escolher uma das seguintes alternativas:

1. discordo totalmente
2. discordo
3. não discordo nem concordo
4. concordo
5. concordo totalmente.

Como citado anteriormente, a primeira parte do questionário traz informações gerais sobre a pesquisa em questão. Também contém orientações quanto ao preenchimento do instrumento, tanto dos dados socioeconômicos quanto dos itens posteriormente apresentados.

O texto motivador informa que não é necessária a identificação do respondente e que será garantido o anonimato do colaborador.

A segunda parte do questionário é formada pelos dados socioeconômicos que são relevantes para o sucesso da pesquisa.

A análise do item local de residência, possui duas opções: Plano Piloto e Cidade Satélite.

Os quesitos sexo e idade permitem realizar comparações interessantes, como: faixa etária que mais se destaca na aquisição de imóveis; ou, qual dos sexos está mais propenso a investir no mercado imobiliário.

A idade do colaborador também possibilita inferências sobre a faixa etária em que as pessoas se preocupam com a aquisição de imóveis.

A terceira parte é composta por quesitos que buscam identificar se o potencial comprador acredita que o mercado imobiliário é seguro e rentável; se entre a gama de opções de investimento de baixo risco existentes no mercado optaria por investir em imóveis e; investindo no mercado imobiliário que tipo de investimento escolheria.

³ Bradalise (2005) ensina que a **Escala Likert** foi elaborada por Rensis Likert, em 1932. As escalas de Likert, ou escalas Somadas, requerem que os entrevistados indiquem seu grau de concordância ou discordância com declarações relativas à atitude que está sendo medida.

A partir da análise das respostas elaboraram-se gráficos e quadros comparativos das variáveis relevantes que se pretende evidenciar.

3.3 Procedimentos de coleta e de análise de dados

Para coletar as informações necessárias foram utilizadas a aplicação presencial dos questionários, somada à utilização de internet (correio eletrônico).

A aplicação dos questionários foi iniciada em novembro de 2010 e esses primeiros foram utilizados como pré-teste. A coleta dos questionários definitivos, após algumas alterações necessárias iniciou-se a partir de 16 de janeiro de 2011.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Tecidas as considerações sobre a metodologia e as técnicas empregadas, passa-se à descrição e a análise dos resultados obtidos na pesquisa.

Para obter o número de 204 (duzentos e quatro) questionários definidos na amostra inicial, foram distribuídos por correio eletrônico e pessoalmente 250 (duzentos e cinquenta) questionários, dos quais foram devolvidos 233 (duzentos e trinta e três) preenchidos.

Dos questionários respondidos, 6 (seis) foram descartados devido ao preenchimento incorreto ou omissão em alguns dos itens das questões socioeconômicas ou das que refletem a opinião e preferências dos pesquisados. Dessa forma, a amostra final é composta por 227 elementos.

Os dados obtidos a partir dos 227 (duzentos e vinte e sete) questionários respondidos com aproveitamento foram dispostos em planilha do Excel, inserindo-se os dados um a um, com o uso de códigos para facilitar e tornar célere o preenchimento da tabela.

A primeira parte do questionário refere-se aos dados socioeconômicos que serão discutidos a partir dos dados contidos na Tabela 1.

Tabela 1 – Quantitativos obtidos a partir da apuração do questionário socioeconômico.

Sexo:	Total	Renda Bruta Familiar:	Total	
Feminino	119	52,4% Até R\$ 2.000,00	51	22%
Masculino	108	47,6% De R\$ 2.001,00 a R\$ 5.000,00	57	25%
Faixa Etária	Total	De R\$ 5.001,00 a R\$ 8.000,00	57	25%
18 a 30 anos	93	41,0% De R\$ 8.001,00 a R\$ 11.000,00	26	11%
31 a 40 anos	61	26,9% Superior a R\$ 11.000,00	36	16%
41 a 50 anos	49	21,6%	Local de Residência	
Acima de 50 anos	24	10,6%	Plano Piloto	69 30,4%
			Cidade Satélite	158 69,6%

Dos questionários respondidos com aproveitamento, a porcentagem entre homens e mulheres apresentou-se equilibrada, já que 52,4% dos que responderam são do sexo feminino e 47,6%, do sexo masculino.

No que concerne às faixas etárias em que se enquadram os pesquisados, a que mais se destacou foi a que compreende as idades entre 18 e 30 anos, representando 41% dos questionários respondidos.

Essa faixa etária no DF representa a parcela da população que mais se destaca na composição da demanda real futura para aquisição de imóveis, seguindo tendência nacional.

Esse contingente de pessoas, mantidas as condições de crescimento da economia e da renda, aquecerá a demanda por imóveis até 2030 mantendo o ritmo de crescimento sustentável da demanda nesse segmento.

Acrescente-se a essa informação a constatação de que 26,9% dos pesquisados possuem idade entre 31 e 40 anos, ou seja, integra a demanda real presente. São pessoas que estão formando famílias e adquirindo imóveis para tanto. Conforme se extrai da citação abaixo:

Um estudo da consultoria Ernst & Young mostra que, nos últimos 20 anos, o número de brasileiros com mais de 30 anos de idade aumentou de 37% para quase metade da população - e espera-se que o percentual chegue a 60% até 2030. "Essa é a idade em que as pessoas formam suas famílias e buscam um lugar para morar", diz Ricardo Freire, gerente sênior da Ernst & Young. A cada ano, surgem no Brasil 1,5 milhão de domicílios - número que pode passar para 2 milhões em dez anos. (NAPOLITANO, 2010, p. 35).

Com relação à renda bruta familiar, verificou-se que 47% dos entrevistados, possuem renda inferior ou igual a R\$5.000,00 e que 27% possuem renda familiar superior a R\$ 8.000,00.

Quanto ao local de residência, constatou-se que 30,4% dos pesquisados residem no Plano Piloto e 69,6% nas Cidades Satélites.

A segunda parte do questionário diz respeito às preferências dos pesquisados quanto à aquisição de imóveis e nível de confiança no mercado. Os dados obtidos são apresentados na Tabela 2, colacionada a seguir.

Tabela 2 – Quantitativos obtidos a partir da apuração dos quesitos referentes às preferências dos pesquisados em relação ao mercado imobiliário do Distrito Federal

Respostas de Questionário	Quesitos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Discordo Totalmente		21,6%	9,3%	4,8%	20,7%	9,7%	4,8%	12,3%	3,5%	4,4%	5,7%	6,2%	15,4%
Discordo		14,5%	13,2%	7,0%	26,4%	22,5%	14,1%	19,4%	8,8%	14,1%	20,7%	25,6%	34,8%
Não Discordo nem concordo		2,6%	18,5%	11,0%	16,7%	18,9%	13,7%	27,3%	18,1%	20,7%	19,4%	26,0%	20,7%
Concordo		28,6%	29,1%	44,1%	24,2%	30,4%	43,6%	27,8%	43,2%	37,9%	36,1%	31,7%	19,8%
Concordo Totalmente		32,6%	30,0%	33,0%	11,9%	18,5%	23,8%	13,2%	26,4%	22,9%	18,1%	10,6%	9,3%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
DT+DI		36,1%	22,5%	11,9%	47,1%	32,2%	18,9%	31,7%	12,3%	18,5%	26,4%	31,7%	50,2%
C+CT		61,2%	59,0%	77,1%	36,1%	48,9%	67,4%	41,0%	69,6%	60,8%	54,2%	42,3%	29,1%

No quesito 1 foi apresentada a seguinte assertiva: Na hipótese de aquisição de um imóvel, a motivação principal seria a de obter a primeira moradia.

Do número total de pessoas que participaram da pesquisa, 61,2% assinalaram a opção concordo ou concordo totalmente, demonstrando um número elevado de potenciais compradores que buscam obter a primeira moradia no DF, conforme dados da Tabela 2 e do Gráfico 1.

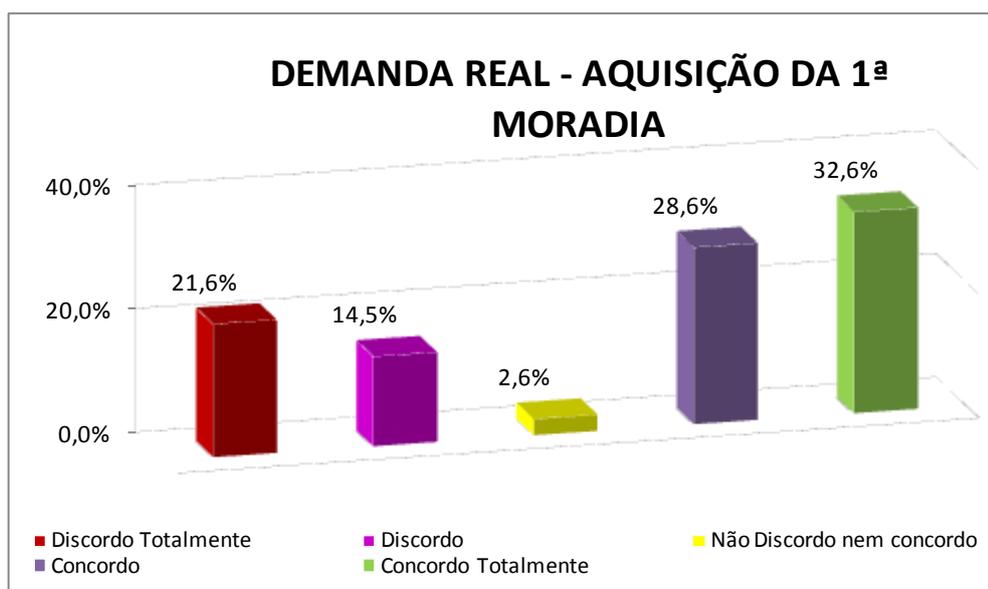


Gráfico 1 – Demanda real - aquisição da primeira moradia

Esses números representam solidez ao mercado imobiliário do DF, tendo em vista que significam demanda real presente e futura para aquisição de imóveis, ou seja, existe uma necessidade real dessas pessoas em adquirir um imóvel, isso comprova que a maior parte dos potenciais compradores busca imóveis para moradia com suas famílias, não se tratando, assim, de especulação imobiliária acentuada que cause risco sistêmico.

A solidez também é comprovada pelos resultados obtidos no quesito 2, que se refere a necessidade de comprar um imóvel para trocar a moradia atual por outra de padrão superior ou melhor localizada em relação ao centro. Nesse item 30% das pessoas responderam que concordam totalmente, corroborando a idéia de demanda real presente no mercado imobiliário local.

A pesquisa mostra também que, para os colaboradores que se dispuseram a preencher o questionário, o mercado imobiliário possui substancial credibilidade, pois, ao serem questionados no quesito 3 se comprariam imóveis no DF para investir, 77,1% das pessoas responderam de forma afirmativa, conforme Gráfico 2, a seguir:

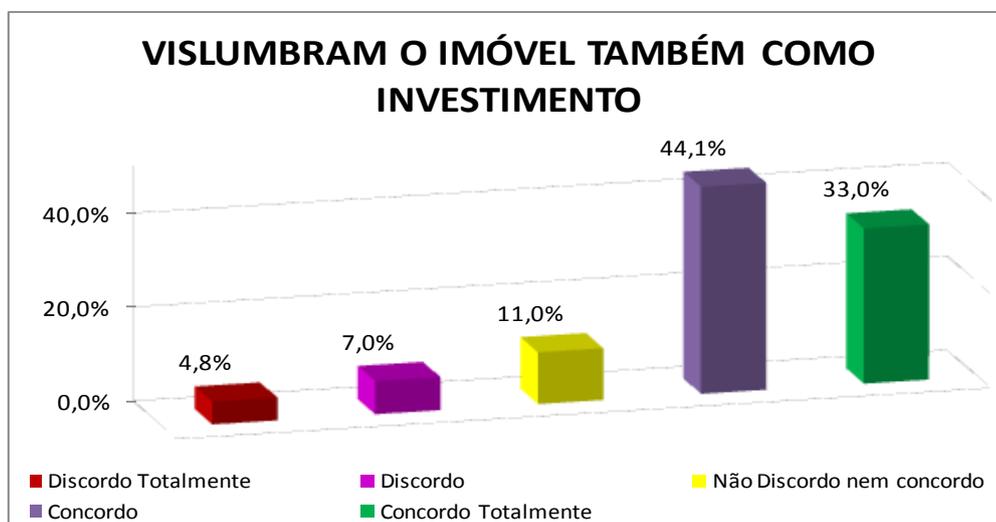


Gráfico 2 – Vislumbram o imóvel também como investimento

Dados constantes de matéria jornalística da autoria de Flores (2009) revelam as razões desse nível de confiança, pois, os altos retornos históricos dos investimentos imobiliários no DF, animam os potenciais compradores a continuarem investindo, conforme fragmento citado abaixo:

Exemplos de valorização dos imóveis no Distrito Federal nos últimos anos:
 591% - Reajuste médio dos preços das quitinetes localizadas no Sudoeste e na Asa Sul desde o início da década. O m², em 2000, girava em torno de R\$ 1,2 mil. O valor médio atual está em R\$ 8,3 mil.
 265% - Aumento do preço de apartamentos de três quartos localizados no Sudoeste nos últimos nove anos. O m² médio saltou de R\$ 2,3 mil para R\$ 8,4 mil.
 304% - Valorização média dos imóveis em Águas Claras. Os preços passaram de R\$ 990 o m² para mais de R\$ 4 mil.
 Fonte: Lopes Royal (com adaptações)

É sabido que resultados passados não garantem ganhos futuros, porém, a mesma matéria jornalística nos aponta peculiaridades do mercado imobiliário do

DF que indicam a continuidade do quadro de grandes probabilidades de ganhos para os investidores em imóveis do DF. Com relação a essas peculiaridades, leia-se trecho de reportagem do Correio Braziliense, disponível em meio eletrônico:

A falta de terrenos puxa os custos para cima, de acordo com o gerente comercial da Emplavi, Wilson Charles Oliveira. “Além da demanda elevada, os preços altos têm origem na forma como os terrenos são comercializados. A Terracap vende por licitação em doses homeopáticas e esse controle da oferta faz com que haja um aumento natural do preço”, afirma. De acordo com ele, as primeiras projeções no Noroeste foram vendidas às construtoras por R\$ 10 milhões e agora já passam de R\$ 16 milhões. “Não tem jeito de não repassar para o metro quadrado do apartamento”, acrescenta. (FLORES, 2009).

Corroborando as citações acima Jatobá (2010, p. 334) em artigo científico intitulado “*Crescimento urbano na metrópole de Brasília: potencial e limitações*” assevera o seguinte:

A combinação das características morfológicas urbanas com a dinâmica econômica e com o crescimento demográfico expressivo cria em Brasília condições muito favoráveis para a expansão do mercado imobiliário. Essa expansão se reflete e se alimenta na crescente valorização e no preço dos imóveis que supera e muito os índices de inflação. Pereira (2008) assevera que de 2000 a 2008, o valor dos imóveis no DF sofreu uma apreciação média de uns 200%, enquanto a inflação oficial acumulada durante esse período, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 75%.

Prossegue Jatobá (2010) discorrendo nos seguintes termos:

[...] O dinamismo imobiliário estimula os empreendedores a pressionarem constantemente o poder público pela criação de novas áreas habitacionais e pelo aumento potencial construtivo nas áreas consolidadas. Essa pressão por novas áreas para habitação é reforçada em outra frente por movimentos organizados pela moradia, como as cooperativas habitacionais. Essa conjugação de fatores impulsiona o crescimento urbano na metrópole de Brasília e aumenta a pressão sobre a infra-estrutura e os recursos naturais. (JATOBÁ, 2010, p. 334).

Questionou-se também, se os potenciais compradores investiriam em imóveis apesar das opções de investimento de baixo risco disponíveis no mercado, como a poupança e títulos da dívida pública pré-fixados (Quesito 8), e mais uma vez as pessoas demonstraram acreditar no mercado imobiliário como opção de investimento com ganhos substanciais, tendo em vista que 43,2% concordaram e 26,4% concordaram totalmente, perfazendo um total de 69,6% de potenciais compradores que investiriam em imóveis. Conforme gráfico a seguir:

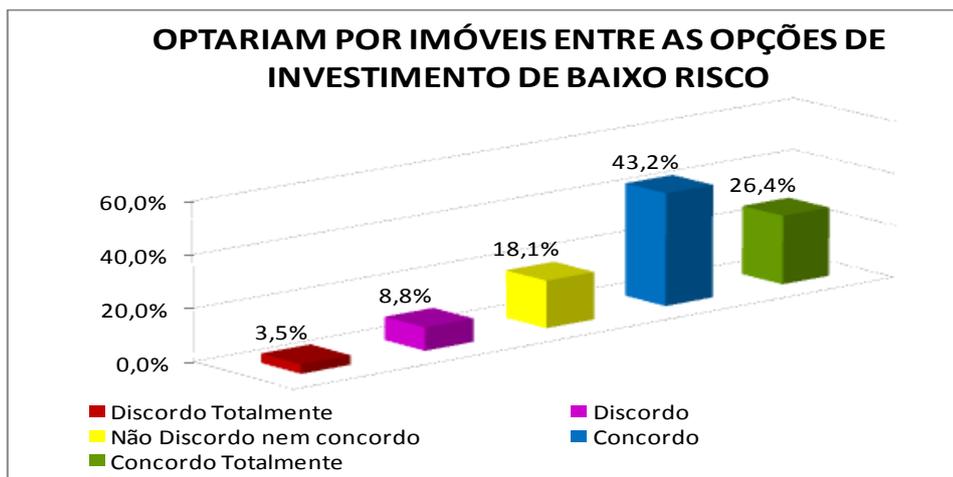


Gráfico 3 – Optariam por imóveis entre as opções de investimento de Baixo risco

Disso se extrai que embora 61,2% dos pesquisados afirmem desejarem adquirir a primeira moradia esse mesmo contingente de pessoas acredita que ao fazê-lo além de atenderem a uma necessidade básica estarão realizando um investimento com boas possibilidades de retorno no médio e longo prazo.

Outra tendência observada, entre os colaboradores, é que entre as preferências listadas no questionário para investimento em imóveis, como: (Quesito 9) obter receitas de aluguel; (Quesito 10) obter valorização de imóveis na planta até a entrega das chaves; e (Quesito 11) a aquisição de imóvel com o objetivo de gerar poupança forçada, a maioria dos participantes da pesquisa investiria em imóveis para locação, conforme detalhada no Gráfico 4.

Nesse gráfico efetuou-se o agrupamento dos dados das respostas “concordo” e “concordo totalmente” atribuídas aos quesitos 9, 10 e 11, tomando-se como base uma escala de 100%, e verificou-se que 39% dos participantes da pesquisa investiria em imóveis para locação, com objetivo de complementar a renda mensal familiar.

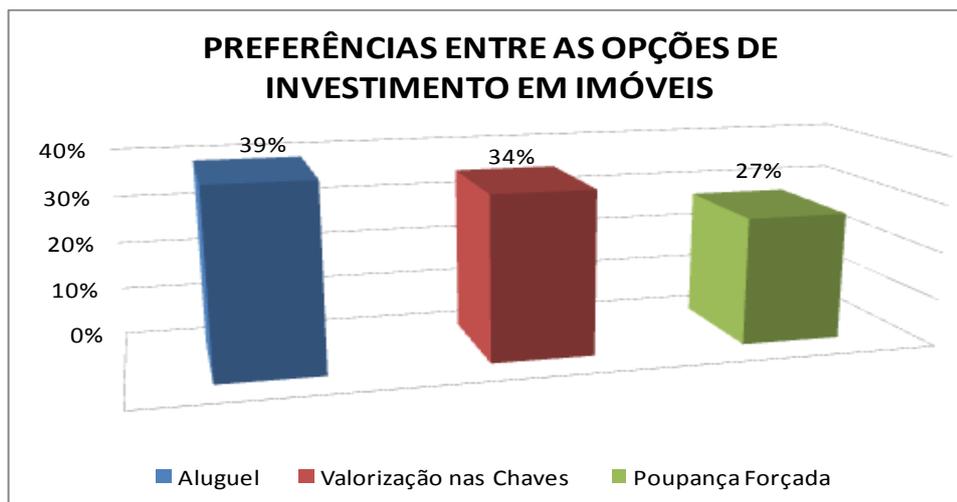


Gráfico 4 – Preferências entre as opções de investimento em imóveis

Confirmando os dados expostos e explicando a racionalidade da escolha tem-se matéria jornalística editada ao tempo da pesquisa que atesta o aquecimento da demanda de imóveis para locação. Nesse sentido observa-se citação a seguir:

O diretor comercial da imobiliária Beiramar, Pedro Fernandes, argumentou que, nos últimos anos, os reajustes dos índices de aluguel foram baixos e não acompanharam a inflação. Agora, com a grande procura por imóveis, as empresas aproveitam para adequar os valores. “Os reajustes variam entre 20% e 30%. Por semana, 120 clientes se acumulam na fila de espera, em busca de imóveis, principalmente na Asa Sul, na Asa Norte e em Águas Claras”, disse. (BONFANTI, 2011, p.10).

A pesquisa confirma ainda que o aquecimento do mercado imobiliário deve-se também ao crescimento da economia, melhoria da renda e aumento do crédito de financiamento concedido pelos bancos. Ao serem interpelados (Quesito 5) se ao adquirir um imóvel utilizariam financiamentos bancários superior a 70% do valor do imóvel, 48,9% responderam afirmativamente, conforme informações demonstradas no gráfico 5.

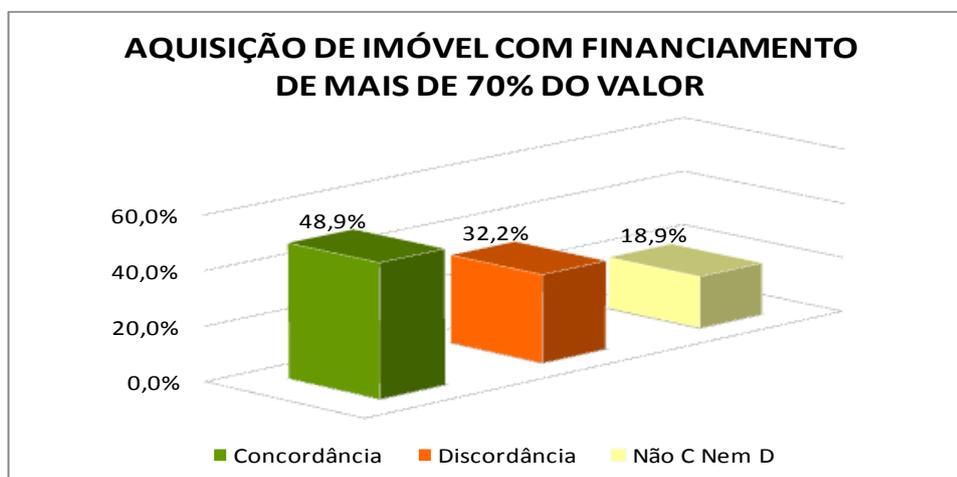


Gráfico 5 – Preferências entre as formas de financiamento de imóveis

No quesito 4, buscou-se verificar, entre o grupo de colaboradores da pesquisa, qual a porcentagem de pessoas que se valeria de mais de cinquenta por cento de recursos próprios na aquisição de um imóvel considerando-se a situação financeira atual. Assim, a porcentagem obtida (ver Tabela 2) foi de 36,1%, quantitativo 12,8% inferior ao encontrado nos que financiariam mais de setenta por cento (quesito 5).

Vale lembrar que o percentual de 36,1% não corresponde à compra à vista, mas apenas, a um grupo de pessoas que teriam, no momento da compra, pelo menos 50% do valor em recursos próprios, o que confirma a tendência de se valer de outro bem já quitado ou poupança, para arcar com parte do custo de aquisição do novo bem se utilizando de financiamento bancário para cobrir a parcela restante.

Também é verdade que em razão dos elevados preços dos imóveis no DF nem todos estão aptos a adquirir um imóvel, ainda que financiado, porém, o crescimento continuado da economia; da renda; da expansão do crédito e da dilação dos prazos de pagamentos, quando aliados a queda das taxas de juros praticadas, possibilitarão a esses contingentes de pessoas a inserção como adquirente de imóveis novos ou usados. É o que se extrai da citação abaixo, que se refere ao cenário nacional:

[...] O crédito imobiliário explodiu. De 2005 a 2010 ele cresceu 13 vezes, de 4 bilhões para 57 bilhões. Os prazos dos financiamentos, antes restritos a dez ou 15 anos, agora chegam a 30 anos. [...] Isso permitiu uma redução significativa nas prestações e reforçou ainda mais a demanda, já inflada pela carência de 6 milhões de moradias no país. Imóveis que exigiam comprovação de renda de R\$4 mil mensais agora podem ser financiados por quem ganha R\$ 1500,00. (FUCS, 2011, p. 50).

Nesse sentido, com a intenção de conhecer a opinião dos colaboradores da pesquisa com relação à decisão pelo financiamento bancário para aquisição de imóveis, foi apresentada a seguinte assertiva (Quesito 6): Na hipótese de adquirir um imóvel financiado, o faria porque os prazos são maiores, as prestações cabem no orçamento familiar e as regras são claras. Concordaram com essa assertiva, 67,4% dos colaboradores, conforme descrito na Tabela 2.

Pode-se inferir dos dados expostos, que o crescimento do crédito imobiliário, a dilação dos prazos e a clareza das regras de financiamento vigentes contribuíram para a inclusão dos novos integrantes da classe média no mercado imobiliário.

Para aferir o nível de confiança dos pesquisados no mercado imobiliário e verificar as opiniões sobre a existência, ou não, de uma bolha imobiliária no DF, foi apresentado no quesito sete a seguinte assertiva: na hipótese de financiamento para aquisição de um imóvel, o potencial comprador o faria em razão de acreditar na melhoria da renda, baixo risco de desemprego e no crescimento econômico. Como resposta, 41% dos respondentes afirmaram que comprariam imóveis financiados por acreditarem nos fatores citados. Conforme ilustrado no Gráfico 6.

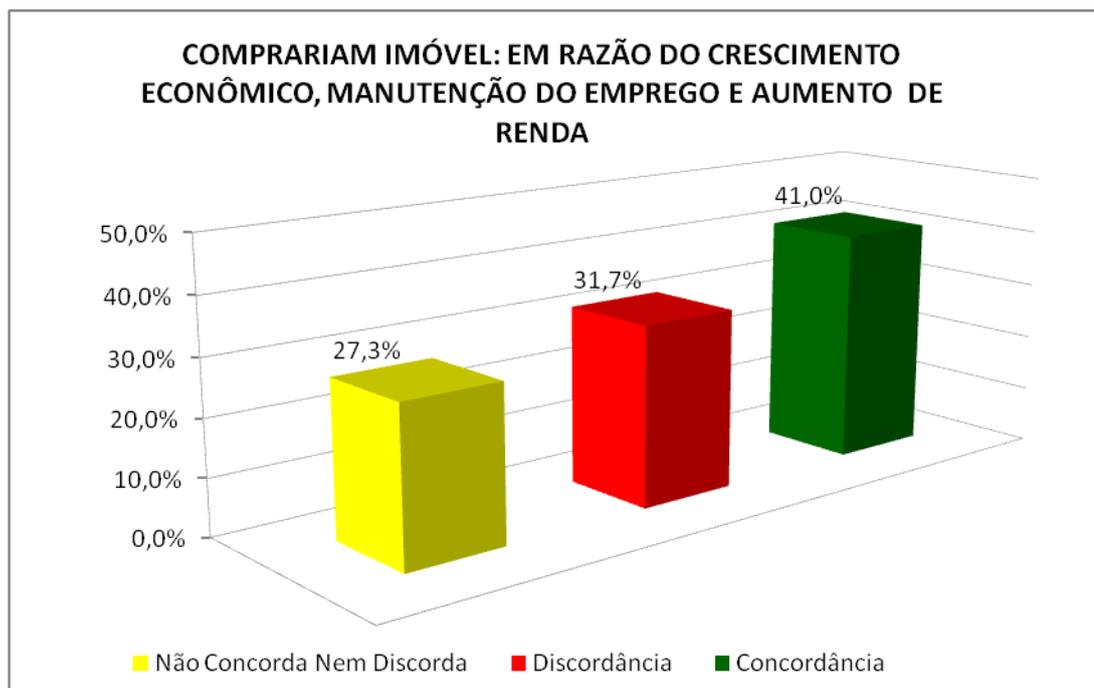


Gráfico 6 – Confiança na estabilidade e crescimento da economia

Conforme mencionado no Tópico 2.3 (Panorâmica do Mercado Imobiliário do DF) apurou-se em pesquisa na internet que em 2009 havia forte preocupação com a formação de uma bolha imobiliária no Distrito Federal, apontando-se o Setor Noroeste como um possível ponto de ruptura dessa bolha. Nesse sentido, vale mencionar a opinião de Roberto Piscitelli, professor de finanças públicas da Universidade de Brasília (UnB), citado por Rocha (2009): “Vendeu-se um cenário que pintou o Noroeste como última terra disponível no DF e isso cria uma ‘bolha’, puxando os preços artificialmente para cima”.

Em decorrência dessa preocupação, questionou-se também, no quesito 12, se os pesquisados entendem que os imóveis no DF estão supervalorizados, alcançaram o teto, não havendo mais espaço para aumento. Diante desta assertiva, 50,2% discordaram da supervalorização, acreditando que ainda há espaço para

aumento nos valores e ganhos decorrentes de valorização imobiliária. O Gráfico 7 apresenta esses dados.

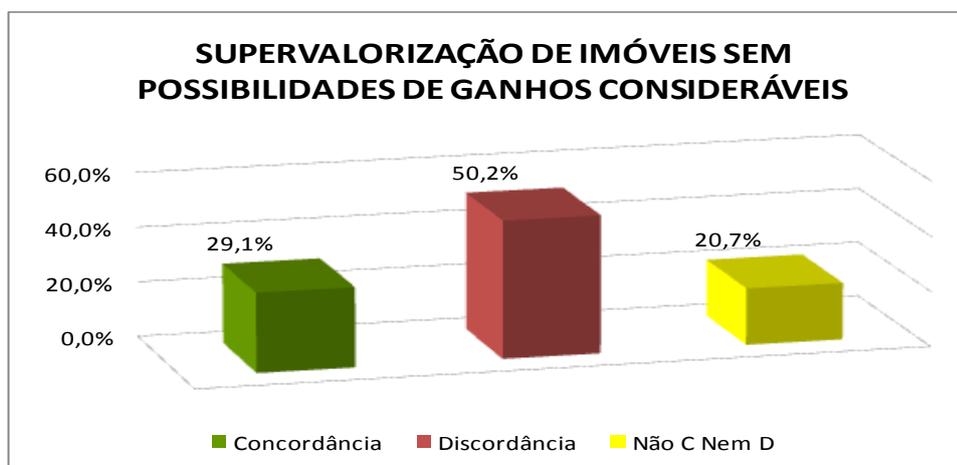


Gráfico 7 – Supervalorização de imóveis sem possibilidade de ganhos consideráveis

A pesquisa efetuada em complemento com matérias jornalísticas, embasadas em dados socioeconômicos recentes, aponta para conclusões diferentes das suspeitas levantadas por (ROCHA, 2009). É o que se extrai do nível de confiança apurado na pesquisa, demonstrado nos gráficos 6 e 7 e também nas citações a seguir:

Em resposta a indagação sobre a existência de uma bolha imobiliária no Brasil, José Fucs (2011, p. 52) rejeita a existência de bolha imobiliária e cita o estudo coordenado pelo economista Mendonça de Barros que sustenta de forma enfática a tese de que não há uma bolha imobiliária:

Aqui estaria havendo um processo saudável de crescimento do setor, que ficou estagnado por muito tempo. Lá fora, a valorização era turbinada pelo crédito fácil e pela expectativa irreal de que os preços subiriam sem parar. No Brasil, ela estaria baseada numa demanda sólida e em critérios rígidos para a concessão de financiamento. Nos EUA, o crédito chegava a 110% do valor do imóvel, sem comprovação de renda. Aqui, os bancos financiam, no máximo, 80% do total. “O cenário é espetacular”, diz Nigri, da Tecnisa. “A sensação é que estamos no começo da festa, não no fim.”

No mesmo sentido tem-se a entrevista efetuada pela Revista Exame.com com o consultor Filgueiras da incorporadora Fernandes Mera, na qual em resposta a pergunta: “Mas devido à alta dos preços dos últimos anos, muita gente já começa a se perguntar se não há uma bolha imobiliária em formação, não?”. Obteve-se a seguinte afirmação:

Eu não acredito nisso. A demanda por imóveis no Brasil é de primeira moradia. É gente que sempre sonhou em comprar uma casa e nunca teve a oportunidade. Só que agora a economia está bem, há crédito disponível nos bancos e as pessoas estão percebendo isso. Há lançamentos que a gente

faz em que o estande é aberto às 7h e já tem uma enorme fila de gente que não quer perder a oportunidade de comprar um imóvel. Temos que distribuir senha para organizar as vendas. São pessoas que querem uma casa própria ou um imóvel para morar. Não é como nos EUA, onde o cara tinha dez hipotecas e nenhum ativo real como garantia daquelas dívidas. (SANDRINI, 2011).

Segundo Fucs (2011), o risco de contágio sistêmico e de uma crise de subprime no Brasil é baixo, em razão do pequeno percentual que as operações de crédito imobiliário no Brasil representam quando comparados ao total do PIB. Leia-se o fragmento abaixo:

Os bancos dizem que o aumento do crédito não deveria ser visto como problema. De acordo com eles, os financiamentos imobiliários no Brasil ainda equivalem a apenas 4% do Produto Interno Bruto (PIB). No Chile, chegam a 15%. Nos EUA e na Espanha, a 60%. Mas, conforme a velocidade de expansão, pode haver desequilíbrio se a produção não crescer no mesmo ritmo. “Se os juros caírem no médio prazo, levando a um aumento dos financiamentos, o governo terá de agir”, diz Gomes de Almeida. (FUCS, 2011, p. 54).

A preocupação demonstrada na citação acima se justifica pela constatação que o mercado imobiliário brasileiro passou a ser destino de capitais internacionais que demandam maior controle em razão dos riscos decorrentes dessa entrada de recursos financeiros. Sobre o afluxo de capitais para o mercado imobiliário brasileiro e seus efeitos sobre os preços dos imóveis:

[...] Segundo levantamento da consultoria britânica Global Property Guide, só Hong Kong e Singapura tiveram valorizações superiores. A consultoria aponta o Brasil como um dos destinos obrigatórios dos investidores. É a primeira vez que o mercado brasileiro, tradicionalmente acanhado e pouco pujante para os padrões internacionais, assume uma posição de destaque no cenário global. Diversos fundos estrangeiros passaram a investir no Brasil nos últimos anos, como o Abu Dhabi Investment Authority, maior fundo soberano do mundo, e a gestora britânica Autonomy. (NAPOLITANO, 2010, p. 30-31).

Buscando responder à indagação sobre a consistência do crescimento verificado no mercado imobiliário do DF e do país, efetuou-se o cruzamento de dados das pesquisas qualitativas e quantitativa realizadas, com o objetivo de identificar convergências ou divergências entre a análise do articulista Fucs (2011) e as opiniões expressadas pelos respondentes do questionário padrão. Dessa análise resultou o seguinte quadro comparativo:

Fatores do crescimento do mercado imobiliário, segundo Fucs	Argumentações de Fucs sobre a expansão do mercado imobiliário no Brasil	Inferências da pesquisa quantitativa quanto à expansão do mercado imobiliário no DF
Estabilidade e crescimento da economia	Com o controle da inflação e o crescimento econômico, os investidores e os consumidores sentem-se mais seguros para aplicar em imóveis.	Argumentação confirmada no Gráfico 6, no qual 41% dos respondentes afirmaram que comprariam imóveis financiados acreditando no crescimento e estabilidade econômica.
Aumento da demanda	Depois de 30 anos sem acesso a crédito de longo prazo para a compra de imóveis, os consumidores vão às compras com entusiasmo.	Isso se confirma nos dados da pesquisa efetuada, já que 61,2% dos respondentes afirmaram que na hipótese de comprar um imóvel o fariam para obter a primeira moradia.
Oferta de crédito	Além da retomada dos financiamentos pelos bancos, os prazos se alongaram para até 30 anos, os juros caíram e a entrada diminuiu para 20% do total. Os consórcios de imóveis também se popularizaram.	O Gráfico 5 da pesquisa confirma que 48,9% dos pesquisados, na hipótese de adquirir um imóvel o fariam utilizando-se financiamento bancário nos prazos máximos praticados no mercado.
Capitalização das empresas	Além do financiamento farto dos bancos, as grandes empresas do setor reforçaram o caixa com bilhões de reais por meio de abertura de capital na bolsa.	Sem correspondência na pesquisa.
Nova Legislação	Com a mudança na Lei, os bancos agora podem retomar os imóveis dos mutuários inadimplentes.	Os potenciais compradores também se sentem beneficiados com as novas regras. Isso pode ser observado na Tabela 2, quesito 6, no qual 67,4% dos pesquisados afirmaram que financiariam um imóvel por que os prazos são maiores, as prestações cabem no orçamento e as regras são claras.
Investimento externo	Atraídos pelas perspectivas econômicas positivas e pelo baixo preço dos imóveis para os padrões internacionais, os investidores estrangeiros estão comprando como nunca.	Sem correspondência na pesquisa.
Subsídios do Governo	Com o lançamento do programa Minha Casa Minha Vida, a população de menor poder aquisitivo foi incorporada ao mercado, estimulando o lançamento de empreendimentos populares.	Sem correspondência na pesquisa. Entretanto, o Governo Agnelo Queiroz espera ao longo do seu mandato entregar 100 mil moradias voltadas para o público de baixa renda. (AMORIM; BRANCO, 2011, p. 34)

Quadro 3: Inferências da pesquisa quantitativa x Argumentos de Fucs no que tange ao crescimento do mercado imobiliário.

Do quadro acima se extrai que as conclusões do articulista Fucs (2011) com relação ao cenário nacional aplicam-se também ao mercado imobiliário do Distrito Federal. E que a demanda aquecida aqui existente decorre dos mesmos fatores que aquecem a demanda nacional e são agravados pelas peculiaridades geopolíticas do DF sobre as quais se discorreu no tópico 2.2.

5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O presente estudo enquadra-se na área de concentração: Gestão Financeira e Orçamentária, com foco em Gestão Imobiliária. Os Administradores de Empresas terão por certo relevante papel no mercado imobiliário do DF, vez que, a decisão de investimento em imóveis implica a gestão de orçamento familiar ou empresarial de médio e longo prazo que garanta fluxos financeiros vultosos e suficientes para arcar com as contraprestações decorrentes desse investimento.

A tomada de decisão de investimento mesmo quando feita com o auxílio de um profissional qualificado, no caso, o administrador imobiliário, implica a necessidade de informações científicas que possibilitem a tais profissionais o conhecimento necessário ao correto assessoramento.

Este trabalho monográfico se propôs a investigar quais as razões do expressivo crescimento do mercado imobiliário do DF na última década e secundariamente identificar: as preferências dos agentes econômicos que atuam como adquirentes de unidades imobiliárias no Distrito Federal e os níveis de confiança dos potenciais compradores nesse mercado.

Com base nas pesquisas efetuadas, bibliográficas e quantitativa, extrai-se que o expressivo crescimento do mercado imobiliário do DF decorre de fatores econômicos nacionais, internacionais e peculiaridades geopolíticas do DF, conjugados em uma mesma década.

Como fatores nacionais que contribuíram para o crescimento do mercado imobiliário do Distrito Federal têm-se o controle da inflação, o crescimento econômico, a redução do desemprego, o aumento da renda, expansão da classe média, crescimento da oferta de crédito de longo prazo e mudanças no marco legal regulatório dos financiamentos.

Com o crescimento econômico e o controle da inflação, os investidores e os consumidores sentem-se mais seguros para aplicar em imóveis, já que há redução do risco de um repique inflacionário que possa afetar o montante das dívidas contraídas. Essa segurança também decorre da redução do nível de desemprego e do crescimento da renda disponível em todas as classes sociais na última década.

Outro fator foi o aumento da oferta de crédito acrescido da dilatação dos prazos de financiamento e consolidação do mercado de consórcios imobiliários, pois, além da retomada dos financiamentos pelos bancos, os prazos se alongaram para até 30 anos, os juros caíram e a entrada diminuiu para 20% do total.

Esse novo perfil de financiamentos de imóveis permitiu que pessoas com renda familiar superior a R\$ 1.500,00 passassem a condição de potenciais adquirentes de unidades imobiliárias. Isso em razão da previsibilidade do valor das prestações, do crescimento módico do saldo devedor pela redução das taxas de juros dos financiamentos e da clareza e estabilidade das novas regras aplicadas a tais contratos.

Mostraram-se também relevantes para o aquecimento do mercado imobiliário as mudanças regulatórias trazidas pela Lei Nº. 9.514/1997, que dispôs sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, texto aprimorado pelas Leis alteradoras Nº. 10.931/2004 e 11.481/2007 que consolidaram o sistema de alienação fiduciária de bens imóveis criando outra opção ao antigo sistema de hipotecas imobiliárias.

A definição de marco regulatório legal claro e estável é fundamental para que se gere nos grandes investidores a disposição de carrear capital para um determinado segmento econômico, foi o que se viu nas privatizações do sistema Telebrás, é o que se vê na definição do marco regulatório do pré-sal e foi o que se experimentou no mercado imobiliário nacional em decorrência da instituição de regras mais claras e de proteção das instituições financeiras que se dispusessem a operar no seguimento de mercado imobiliário.

Com a mudança na Lei, os bancos agora podem retomar os imóveis dos mutuários inadimplentes com mais agilidade, isso levou a uma redução das taxas de juros praticadas, em razão da redução do risco de não recuperar o capital financiado, e a disponibilidade de maior volume de capitais para financiar esse segmento de mercado.

Os adquirentes de imóveis também foram beneficiados com a clareza das regras e seus efeitos sobre as taxas de juros, pois passaram a ter maior previsibilidade quanto ao valor das parcelas e saldos devedores dos imóveis financiados pelos bancos.

Isso não bastasse, em todas as grandes metrópoles do País e até nas cidades médias do interior se verifica expansão do mercado imobiliário pressionada

pela demanda do contingente populacional que ingressou na classe média na última década e que em razão das condições econômicas atuais busca a primeira moradia.

Como fatores internacionais tem-se que na economia globalizada, a crise de um agente pode representar momento de oportunidade para crescimento de outros, foi o que se verificou após a crise financeira do subprime nos EUA em 2008.

Em decorrência dessa crise as taxas básicas de juros dos EUA e de diversas outras economias foram reduzidas ou até mesmo zeradas, com isso os tradicionais fundos de aposentadoria e pecúlios norte-americanos e os grandes investidores privados em títulos públicos foram forçados a buscar outras praças para investimento, carreando grande volume de capitais para os países emergentes em especial os denominados BRICS (Brasil, Índia, China e África do Sul). Parte desses capitais procurou abrigo no mercado imobiliário brasileiro em razão da abertura de capital de grandes construtoras e incorporadoras.

Como fatores geopolíticos locais que influenciam o aquecimento do mercado imobiliário do Distrito Federal têm-se a existência de demanda real decorrente do crescimento e da mudança do perfil demográfico; a reduzida extensão territorial do DF, somada ao elevado número de áreas de conservação; escassez de terrenos na área tombada adicionada ao padrão máximo de edificação de seis andares nessas localidades; e subsídios governamentais para aquisição de moradia por populações de baixa renda.

A demanda do mercado imobiliário do DF é consequência do aumento e envelhecimento da população na última década. No tópico 2.2 constatou-se que a população local cresceu 20,4%, nesse período, e a faixa etária entre 20 e 34 anos, idade em que geralmente há a formação de novos núcleos familiares, representa 29,88% da população do DF.

Se a população aumenta de forma expressiva é natural que a demanda por domicílios também aumente. Por outro lado, o envelhecimento da população, também contribui para o aumento da demanda por imóveis, vez que parte dos substratos componentes dessa população ingressam no grupo de potenciais adquirentes de imóveis, em razão da formação de novos núcleos familiares.

Esse fenômeno demográfico tende a se acentuar na próxima década, pois, segundo estudo das consultorias H Ernest & Young e FGV Projetos, citado no tópico 2.2, a faixa etária da população brasileira com 25 anos ou mais, onde se

concentra os potenciais adquirentes de imóveis, aumentará de 36% para 42% do total da população.

Conforme citado no tópico “Aspectos geopolíticos do Distrito Federal” a população do DF é de 2.562.963 (dois milhões quinhentos e sessenta e duas mil novecentos e sessenta e três).

Partindo-se desse dado e aplicando-se, por cálculo simples, ao DF, a previsão de crescimento de 23,1579% da população nacional até 2034, projetada na pesquisa das consultorias Hernest & Young e FGV Projetos, teríamos nessa data focal, uma população de 3.156.504 pessoas, das quais, 42% integrariam a faixa etária de 25 anos ou mais – potenciais compradores de imóveis – resultando em 1.325.731 (um milhão trezentos e vinte e cinco mil e setecentas e trinta e uma) pessoas com potencial para a formação de novas famílias, o que demandaria novos imóveis para instalação desses núcleos familiares.

Isso significa que a demanda real permanecerá aquecida por período indefinido se mantidas as demais variáveis econômicas: estabilidade da inflação, crescimento da economia e da renda.

Outro fator geopolítico significativo refere-se à pequena extensão territorial do DF – 5.783km² – o que adicionada ao elevado número de parques, reservas e áreas de proteção ambiental – o DF possui 15 unidades de conservação de proteção integral, 15 unidades de conservação de uso sustentável, 26 áreas de proteção de manancial e 66 parques ecológicos – implica severa restrição à expansão urbana e afeta a oferta de terrenos para a construção civil.

A área tombada de Brasília, pela Portaria Nº. 314/1992, corresponde a 112,25km², nos quais o padrão de edificação máximo limita-se a seis andares.

Esse espaço restrito da zona central, tal como se verifica nos maiores centros urbanos do Brasil, é disputado para moradia pelos servidores públicos e agentes políticos de melhor poder aquisitivo e também pelo empresariado local, porém conta com regras rígidas de edificação que impedem a construção de arranha-céus capazes de dar vazão a tal demanda.

Há poucos terrenos disponíveis na área tombada para novas edificações residenciais ou mesmo comerciais. Especialistas apontam a Quadra 500 do Setor Sudoeste e o Setor Noroeste como as últimas grandes áreas remanescentes.

Por fim, como último fator geopolítico que influencia no aquecimento do mercado de imóveis tem-se os subsídios governamentais para aquisição de moradia

por populações de baixa renda e redução de populações que residem em situação de risco com recursos oriundos do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, cujos recursos o Governo Agnelo Queiróz tenciona utilizar para edificação de 100 mil moradias populares. Com esse programa a população de menor poder aquisitivo foi incorporada ao mercado, estimulando o lançamento de empreendimentos populares.

Além disso, citam-se também como subsídios governamentais os “auxílios-moradia” pagos a parlamentares e demais agentes políticos a serviço dos Poderes da União e que passam a residir no DF a cada novo governo, a existência desse auxílio infla a demanda por imóveis para locação.

Tecidas as considerações sobre as razões do expressivo crescimento do mercado imobiliário do DF na última década, cumpre discorrer sobre as preferências dos agentes econômicos que atuam como adquirentes de unidades imobiliárias no Distrito Federal e os níveis de confiança dos potenciais compradores.

Quanto às preferências verificou-se na pesquisa quantitativa que a maioria dos respondentes são potenciais adquirentes do primeiro imóvel para moradia (representam 61,2% dos pesquisados) e que esses também consideram a aquisição do primeiro imóvel com um investimento com bom potencial de retorno no médio e longo prazo.

Entre os que adquirem imóveis com o fim exclusivo de investimento, verificou-se a predileção pela locação de imóveis, com o objetivo de complementação de renda (representam 60,8% dos pesquisados).

Com relação ao nível de confiança dos potenciais investidores a pesquisa demonstrou que a maioria dos pesquisados discorda da existência de uma bolha imobiliária em formação no Distrito Federal (representam 50,2% dos pesquisados).

Corroborados os dados acima 77,1% dos pesquisados comprariam imóveis no DF como opção de investimento; observe-se que esse dado não exclui os potenciais adquirentes da primeira moradia que também consideram essa aquisição como investimento. Esses dados revelam que, no período pesquisado, os colaboradores demonstraram forte nível de confiança no mercado imobiliário do Distrito Federal.

Diante de todo o exposto, extrai-se que o mercado imobiliário do DF, assim como o ocorrido nas principais metrópoles do País, está vivenciando expansão sadia. A aquisição de imóveis é baseada em demanda real, ou seja, de

peçoas que buscam a primeira moradia ou tem o desejo de trocar a que possuem atualmente por uma de melhor padrão. No entanto, para que o Brasil e o DF prolonguem o ciclo virtuoso, existente no presente, no mercado imobiliário se faz necessária a adoção de algumas medidas.

A primeira seria a criação, pelo Banco Central do Brasil com a ajuda da Federação Brasileira de Bancos (Febraban), de um índice nacional de valorização imobiliária para que se possa monitorar eventuais práticas abusivas de preços praticados para o metro quadrado edificado, coibindo-se o risco da aquisição de imóveis por um valor superior ao que se poderia obter em caso da necessidade de venda desses, evitando-se a quebra de confiança nesse tipo de investimento.

A segunda providência é a adoção de medidas efetivas de monitoramento pelo Banco Central do Brasil do volume e da qualidade do crédito concedido, para que não se repita no Brasil o mesmo que ocorreu nos Estados Unidos da América.

A terceira refere-se ao aprofundamento da fiscalização contábil das instituições financeiras, detectando-se fraudes contábeis com maior agilidade. Assim evitar-se-á a repetição dos fatos que motivaram a recente alienação do controle acionário do Banco Panamericano pelo Grupo Silvio Santos.

Como quarta e última recomenda-se que se aproveite a disposição governamental de edição de novo Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico (PPCUB), cuja primeira audiência pública ocorreu em 26/3/2011, para discussão e revisão do engessamento dos espaços urbanos, revendo-se as áreas subutilizadas, como o Setor de Indústrias Gráficas e mudando a destinação dessas áreas para abrigar outras atividades econômicas em franca expansão no DF.

A edição do novo plano de preservação oportuniza a discussão e revisão da questão dos estacionamentos de superfície e subterrâneos; o disciplinamento das invasões de área pública por empresas, conhecidos popularmente como “puxadinhos” e a revitalização das áreas comerciais da W3 Sul de Brasília.

Durante a realização do trabalho foram identificadas algumas dificuldades, tais como: Pouca bibliografia científica sobre o tema; inexistência de dados socioeconômicos atualizados sobre as regiões administrativas do DF, pois, os últimos dados consolidados referem-se a 2004; inexistência de dados segmentados sobre a renda familiar bruta por cidade satélite; e, inexistência de dados científicos setoriais sobre o mercado imobiliário do DF.

REFERÊNCIAS

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE BRASÍLIA. Atipicidades do Distrito Federal. Disponível em: <http://www.brasilia.df.gov.br/005/00502001.asp?ttCD_CHAVE=4350>. Acesso em: 27 jan. 2011.

AMORIM, Diego. A autossuficiência de Taguatinga. **Correio Braziliense**, Brasília, DF, 6 fev. 2011. Caderno Cidades, p. 35.

AMORIM, Diego; BRANCO, Mariana. Economia no DF – Novos Eixos de Desenvolvimento Econômico. **Correio Braziliense**, Brasília, DF, 6 fev. 2011. Caderno Cidades, p.34.

ARAGÃO, Luiz Tarley de. Ocupação humana no cerrado de Brasília. In: PINTO, Maria Novaes. (Org.). **Cerrado**. Brasília: UnB, 1993. p. 171-188.

BONFANTI, Cristiane. Aluguel no DF sobe Cinco Vezes a Inflação. **Correio Braziliense**, Brasília, DF, 9 de fev. 2011. Caderno Economia, p.10.

BRANDALISE, Loreni Teresinha. **Modelos de medição de percepção e comportamento** – uma revisão. 2005. Disponível em: <<http://www.lgti.ufsc.br/brandalise.pdf>>. Acesso em: 28 jun. 2010.

BRASIL. Constituição (1891). Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891. **Presidência da República**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao91.htm>. Acesso em: 26 de jan. 2011.

ENGELS, Friedrich. **A Origem da Família, da Propriedade Privada e do Estado**. Tradução de Ciro Miorañza. 2. ed. São Paulo: Escala, 2006. (Coleção Grandes Obras do Pensamento Universal, 2).

FERREIRA, Ignez Costa B. Brasília: mitos e contradições na história de Brasília. In: PAVIANI, Aldo et al. (Org.). **Brasília 50 anos: da capital à metrópole**. Brasília: UnB, 2010. p. 23-53.

FLORES, Mariana. Noroeste alavanca preços dos imóveis. **Correio Braziliense**, Brasília, 8 nov. 2009. Caderno Cidades. Disponível em: <<http://www.correio braziliense.com.br/app/noticia182/2009/11/08/cidades,i=153384/NOROESTE+ALAVANCA+PRECOS+DOS+IMOVEIS.shtml>>. Acesso em: 28 mar. 2010.

FUCS, José. O guia essencial dos imóveis. **Revista Época**, São Paulo, ed. 663, p. 46-57, 31 jan. 2011.

HARADA, Mônica. **População do DF cresceu 20,4% em dez anos, segundo IBGE**. 2010. Disponível em: <http://www.correio braziliense.com.br/app/noticia/cidades/2010/11/04/interna_cidade_sdf,221726/index.shtml>. Acesso em: 6 mar. 2011.

HOLANDA, Frederico de. **Brasília** - Cidade moderna, Cidade eterna. Brasília: FAU UnB, 2010. (Coleção Brasília Histórica 50 anos, 3).

IBGE. **Censo 2010** – Pirâmide Etária do DF. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/censo2010/piramide_etaria/index.php>. Acesso em: 7 mar. 2011. 1 gravura, color.

IBGE. **IBGE Cidades** - Distrito Federal - Histórico. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 26 jan. 2011.

IBGE. **IBGE Cidades** - Distrito Federal - População 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 14 jan. 2011.

IBGE. **PNAD 2009**: rendimento e número de trabalhadores com carteira assinada sobem e desocupação aumenta - Rendimento do trabalho cresce 2,2% entre 2008 e 2009, mas ainda não chega a patamar de 1996. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=1708&id_pagina=1>. Acesso em: 13 jan. 2010.

JATOBÁ, Sérgio Ulisses Silva. Crescimento urbano na metrópole de Brasília: potencial e limitações. In: PAVIANI, Aldo et al. (Org.) **Brasília 50 anos**: da capital a metrópole. Brasília: UnB, 2010. p. 307-338.

JUNIOR, Amaro. Área tombada de Brasília. **Correio Braziliense**, Brasília, DF, 13 mar. 2011. Caderno Cidades, p. 31. 1 gravura, color.

MOURA, Cristina Patriota de. “Condomínios” no DF: clubes, favelas ou cidades? In: PAVIANI, Aldo et al. (Org.) **Brasília 50 anos**: da capital a metrópole. Brasília: UnB, 2010. p. 281-306.

NAPOLITANO, Giuliana. Imóveis – O Brasil na elite mundial. **Revista Exame**, São Paulo, ed. 971, n. 12 p. 24-41, jun. 2010.

PAVIANI, Aldo. “**Próteses**” Urbanas em Brasília. Brasília, 2009. Disponível em: <<http://www.unb.br/noticias/unbagencia/artigo.php?id=138>>. Acesso em: 16 mai. 2010.

PAVIANI, Aldo; GOUVÊA, Luiz Alberto de Campos (Org.). **Brasília**: controvérsias ambientais. Brasília: UnB, 2003.

RAOSOFT. **Sample Size Calculator**. Disponível em: <<http://www.raosoft.com/samplesize.html>>. Acesso em: 25 jan. 2011.

ROCHA, Marcelo. A alta dos imóveis chega à Câmara dos Deputados. **Revista Época**, São Paulo, ed. 667, p. 18, 28 fev. 2011.

ROCHA, Marcelo de. A bolha imobiliária no Planalto. **Revista Época**, São Paulo, 2009. Seção Brasil Notícias. Disponível em: <<http://revistaepoca.globo.com/Revista/Epoca/0,,EMI107283-15223,00.html>>. Acesso em: 16 mai. 2010.

ROCHA, Marcelo de. A bolha imobiliária no Planalto. **Revista Época**, São Paulo, 2009. Seção Brasil Notícias. Disponível em: <<http://revistaepoca.globo.com/Revista/Epoca/0,,EMI107283-15223-3,00-A+BOLHA+IMOBILIARIA+NO+PLANALTO.html>>. Acesso em: 16 mai. 2010.

SÁ, Hélio Sabino de. **A tributação da posse imobiliária no Brasil**. Brasília, 2010. Em fase de elaboração.

SANDRINI, João. Como são os imóveis da moda em São Paulo. **EXAME.com**, São Paulo, 18 fev. 2011. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/imoveis/noticias/como-sao-os-imoveis-da-moda-em-sao-paulo>>. Acesso em: 24 fev. 2011.

SECOVI-DF. **Boletim de Conjuntura Imobiliária**. Versão Comercial. nov. 2010.

Disponível em: <[http://www.secovidf.com.br/attachments/288_Boletim_comercial_Nov10\(2\).pdf](http://www.secovidf.com.br/attachments/288_Boletim_comercial_Nov10(2).pdf)>. Acesso em: 6 mar. 2011.

SECRETARIA DE CULTURA DO DISTRITO FEDERAL. **Brasília** – Patrimônio Cultural da Humanidade. Disponível em: <<http://www.sc.df.gov.br/?sessao=materia&idMateria=254&titulo=BRASILIA-%96-PATRIMONIO-CULTURAL-DA-HUMANIDADE>>. Acesso em: 27 jan. 2011.

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO E HABITAÇÃO (Brasília, DF). **Desenvolvimento Integrado do DF e Entorno**. Brasília, 2011. Disponível em: <<http://www.districtofederal.df.gov.br/sites/100/155/PDOT/doct08.htm>>. Acesso em: 24 fev. 2011.

VIEIRA, Liliane dos Santos. **Pesquisa e Monografia Jurídica na era da Informática**. 3. ed. Brasília: UnB, 2007.

ZANELLA, Liane Carly Hermes. **Metodologia da pesquisa**. Florianópolis. SEad/UFSC, 2006.

ANEXOS

Anexo A – Cálculo da amostra

Sample size calculator

What margin of error can you accept? <small>5% is a common choice</small>	<input type="text" value="7"/> %	The margin of error is the amount of error that you can tolerate. If 90% of respondents answer yes, while 10% answer no, you may be able to tolerate a larger amount of error than if the respondents are split 50-50 or 45-55. Lower margin of error requires a larger sample size.
What confidence level do you need? <small>Typical choices are 90%, 95%, or 99%</small>	<input type="text" value="95"/> %	The confidence level is the amount of uncertainty you can tolerate. Suppose that you have 20 yes-no questions in your survey. With a confidence level of 95%, you would expect that for one of the questions (1 in 20), the percentage of people who answer yes would be more than the margin of error away from the true answer. The true answer is the percentage you would get if you exhaustively interviewed everyone. Higher confidence level requires a larger sample size.
What is the population size? <small>If you don't know, use 20000</small>	<input type="text" value="2562963"/>	How many people are there to choose your random sample from? The sample size doesn't change much for populations larger than 20,000.
What is the response distribution? <small>Leave this as 50%</small>	<input type="text" value="50"/> %	For each question, what do you expect the results will be? If the sample is skewed highly one way or the other, the population probably is, too. If you don't know, use 50%, which gives the largest sample size. See below under More information if this is confusing.
Your recommended sample size is	196	This is the minimum recommended size of your survey. If you create a sample of this many people and get responses from everyone, you're more likely to get a correct answer than you would from a large sample where only a small percentage of the sample responds to your survey.

Online surveys with Vovici have completion rates of 66%!

Alternate scenarios								
With a sample size of	<input type="text" value="100"/>	<input type="text" value="200"/>	<input type="text" value="300"/>	With a confidence level of	<input type="text" value="90"/>	<input type="text" value="95"/>	<input type="text" value="99"/>	
Your margin of error would be	9.80%	6.93%	5.66%	Your sample size would need to be	139	196	339	
Save effort, save time. Conduct your survey online with Vovici.								

Anexo B – Questionário estruturado

Trata-se de pesquisa para verificação do perfil socioeconômico e nível de confiança de potenciais compradores de imóveis do Distrito Federal, aferindo-se as motivações e preferências no momento da aquisição de imóveis. Não há respostas certas ou erradas. Sua colaboração é muito importante para o sucesso da pesquisa. As respostas serão confidenciais e sem identificação.

Responda o questionário socioeconômico marcando um “X” no item correspondente:

DADOS SOCIOECONÔMICOS:	
Sexo: <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M	Renda bruta familiar:
Idade: <input type="checkbox"/> 18 a 30 anos	<input type="checkbox"/> Até 2.000,00
<input type="checkbox"/> 31 a 40 anos	<input type="checkbox"/> R\$ 2.001,00 a R\$ 5.000,00
<input type="checkbox"/> 41 a 50 anos	<input type="checkbox"/> R\$ 5.001,00 a R\$ 8.000,00
<input type="checkbox"/> Acima de 50 anos	<input type="checkbox"/> R\$ 8.001,00 a R\$ 11.000,00
	<input type="checkbox"/> Superior a R\$ 11.000,00
Local de residência: <input type="checkbox"/> Plano Piloto	<input type="checkbox"/> Cidade Satélite

Responda os itens do questionário conforme legenda abaixo:

1. discordo totalmente
2. discordo
3. não discordo nem concordo
4. concordo
5. concordo totalmente

ITENS DO QUESTIONÁRIO	1	2	3	4	5
Na hipótese de comprar um imóvel no DF você o faria com o fim de obter a primeira moradia.					
Na hipótese de comprar um imóvel no DF você o faria com o objetivo de trocar a moradia atual por outra de padrão superior e melhor localizada em relação ao centro.					
Na hipótese de comprar um imóvel no DF você o faria como opção de investimento.					
Na hipótese de adquirir um imóvel você se valeria de recursos próprios para pagamento de mais de 50% do imóvel.					
Na hipótese de adquirir um imóvel você se valeria de financiamento bancário no limite máximo de financiamento possível (Percentual de 70% ou 80% do valor do imóvel)					
Na hipótese de adquirir um imóvel financiado você o faria por que os prazos são maiores, as prestações cabem no orçamento da família e as regras estão claras.					
Na hipótese de adquirir um imóvel você o faria acreditando: que a sua renda melhorará, que não corre grandes riscos de ficar desempregado e que o crescimento econômico favorecerá seus ganhos.					

ITENS DO QUESTIONÁRIO	1	2	3	4	5
Entre as opções de investimento, de baixo risco (como a poupança e títulos da dívida pública pré-fixados), optaria por investir em imóveis.					
Caso fosse investir em imóveis, a motivação principal seria complementar a renda a partir de receitas de aluguéis.					
Caso fosse investir em imóveis, compraria imóveis na planta, para obter a valorização imobiliária até a entrega das chaves.					
Na hipótese de decidir-se pela aquisição de um imóvel no DF, a motivação seria reserva de valor (gerar poupança forçada).					
Os imóveis do DF estão supervalorizados não havendo espaço para ganhos consideráveis decorrentes de valorização imobiliária.					

Grata pela colaboração.