

**CONSULENTE: Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano -
SMAPU**

**OBJETO: Estudo de Viabilidade da Operação Urbana Consorciada do
Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do
Arrudas**

A **AMARAL D'AVILA
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**,
tendo sido contratada para a elaboração de
Estudo de Viabilidade da Operação
Urbana Consorciada do Corredor Antônio
Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale
do Arrudas, vem apresentar suas
considerações no presente

ESTUDO DE VIABILIDADE

Prefeito Municipal de Belo Horizonte

Marcio Araújo de Lacerda

Secretário Municipal de Desenvolvimento

Custódio Antônio de Mattos

Secretário Municipal Adjunto de Planejamento Urbano

Marcello de Lima Santiago Faulhaber Campos

EQUIPE TÉCNICA – AMARAL D’AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Função	Nome	Formação
Coordenador Geral 1	Celso de Sampaio Amaral Neto	Engenheiro Civil
Coordenador Geral 2	João Freire d'Avila Neto	Engenheiro Civil
Coordenador Técnico 1	Thais B. Marques Lima	Arquiteta Urbanista
Coordenador Técnico 2	André Spina de O. Castro	Arquiteta Urbanista
Consultor	Eduardo Carvalho	Economista
Analista Técnica	Melissa P. S. Benito	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Luciana Possebon	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Rodrigo Barbosa	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Adelma Alves	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Bruno Lacerda	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Andrea Teles	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Camila Araújo	Arquiteta Urbanista
Vistoriador	Eduardo Escobar	Engenheiro Civil
Vistoriador	José Antônio Saches	Engenheiro Elétrico
Vistoriador	Luiz Antônio Ferreira	Engenheiro Químico
Vistoriador	Milton Pereira da Silva	Tecnólogo em Produção
Vistoriador	Luiz Fernando Galucci	Engenheiro Ambiental
Coordenadora - Pesquisa Imobiliária	Luci Pacheco	Administradora
Pesquisa Imobiliária 1	Cleciislene Campos	
Pesquisa Imobiliária 2	Antônio Gabriel Silva	
Pesquisa Imobiliária 3	Rafael Pereira	
Pesquisa Imobiliária 4	Patrick Gomes	

APRESENTAÇÃO

O objetivo do presente estudo é a definição do preço mínimo do CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção). Trata-se de um título mobiliário emitido pelo Executivo Municipal adquirível em oferta pública em ambiente de Bolsa de Valores. A emissão de CEPACs é regulada e fiscalizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Deve ser utilizado, obrigatoriamente, no pagamento de contrapartida de outorga onerosa de direitos adicionais de construção e de outros benefícios urbanísticos, somente e especificamente na área da operação urbana consorciada a que se refere. O preço do mercado decorre da interação entre essa oferta e a demanda por parte do segmento imobiliário. Os CEPACs conferem ao seu detentor o direito de construir uma área adicional com relação à estabelecida no Plano Urbanístico desenvolvido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SMAPU. Na análise da demanda deve ser considerada a dinâmica do setor de construção civil dentro da economia brasileira. O segmento imobiliário é bastante sensível às políticas macroeconômicas, as quais vêm favorecendo o segmento nos últimos anos. As taxas de inflação em queda diminuíram a incerteza, os prazos de financiamentos foram alongados e aumentou-se a oferta de créditos imobiliários. Uma das fontes de captação da indústria imobiliária é o mercado de capitais. Nos últimos dois anos, várias empresas do setor de construção civil abriraram seu capital na BOVESPA por meio de emissão de ações, demandados principalmente pelo capital estrangeiro. Do lado das famílias, as melhores condições de financiamentos e maiores oferta de créditos favorecem as compras dos imóveis. O recente boom acaba afetando o valor do projeto final que, por sua vez, pressiona o preço do terreno, que tem se tornado cada vez mais escasso. Assim, a demanda por CEPAC sofre influências das mudanças de oferta e demanda no setor imobiliário e também das políticas macroeconômicas. O preço do CEPAC, que viabilize empreendimentos imobiliários, será estimado por esse estudo, sendo possível atingir valores maiores nos leilões da BOVESPA, dependendo das perspectivas válidas para o setor imobiliário que afetarão a oferta e a demanda do indigitado título mobiliário.

ÍNDICE GERAL

1. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA (EVEF).....	18
1.1. ANÁLISE PRÉVIA.....	18
1.2. OBJETIVO.....	21
1.3. METODOLOGIA	23
2. OPERAÇÕES URBANAS – CONCEITO/ HISTÓRICO.....	27
2.1. CONCEITOS	27
2.1.1. <i>Operação Urbana Consorciada</i>	27
2.2. CONTRAPARTIDAS FINANCEIRAS	28
2.2.1. <i>Quantidade Limite de CEPAC</i>	32
2.2.2. <i>Utilização do CEPAC</i>	32
2.2.3. <i>Ciclo de CEPAC</i>	33
2.2.4. <i>Novas Distribuições de CEPAC</i>	33
2.2.5. <i>Fatores de Risco</i>	34
2.3. HISTÓRICO	35
3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	41
3.1. PRELIMINARES	41
3.2. SETOR IMOBILIÁRIO	41
3.3. MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE	42
3.4. OBJETO DE ESTUDO	47
3.4.1. <i>Delimitação da OUC</i>	47
3.4.2. <i>Delimitação da Área de Influência sob a Ótica do Mercado Imobiliário</i>	51
4. ANÁLISE DA EVOLUÇÃO RECENTE DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA	53

4.1.	FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS ADMINISTRATIVAS	
E CONTÁBEIS DE MINAS GERAIS – IPEAD	53	
4.1.1. <i>Empreendimentos Residenciais</i>	55	
4.1.1.1 Número de Lançamentos	56	
4.1.1.2 Número de Unidades Lançadas	59	
4.1.1.3 Lançamentos - Número de Dormitórios.....	61	
4.1.1.4 Número de Unidades - Número de Dormitórios	63	
4.1.1.5 Lançamentos – Padrão Construtivo	66	
4.1.1.5.1 Lançamentos – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios	67	
4.1.1.5.2 Número de Unidades – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios.....	69	
4.1.1.5.3 Lançamentos – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios	71	
4.1.1.5.4 Número de Unidades – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios.....	73	
4.1.1.5.5 Lançamentos – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios	75	
4.1.1.5.6 Número de Unidades – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios.....	77	
4.1.2. <i>Empreendimentos Comerciais</i>	80	
4.1.2.1 Número de Lançamentos	81	
4.1.2.2 Número de Unidades	84	
4.1.3. <i>IPEAD – Conclusões do Diagnóstico do Mercado Imobiliário</i>	86	
4.2. GEOIMÓVEL TECNOLOGIA E INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS	88	
4.2.1. <i>Empreendimentos Residenciais</i>	89	
4.1.1.1 Análise dos Lançamentos – N° de Dormitórios.....	94	
4.1.1.2 Análise dos Lançamentos – Perfil ao Longo dos Anos.....	99	
4.1.1.2.1 Unidades de 1 Dormitório.....	99	
4.1.1.2.2 Unidades de 2 Dormitórios	102	
4.1.1.2.3 Unidades de 3 Dormitórios	106	
4.1.1.2.4 Unidades de 4 Dormitórios	110	

<i>4.1.2. Empreendimentos Comerciais</i>	<i>115</i>
<i>4.1.3. Geoimóvel – Conclusões do Diagnóstico do Mercado Imobiliário.....</i>	<i>119</i>
4.3. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DO CORREDOR ANTÔNIO CARLOS/ PEDRO I/ EIXO LESTE-OESTE/ VALE DO ARRUDAS	121
<i>4.3.1. Setor 1.....</i>	<i>126</i>
4.3.1.1. Empreendimentos Residenciais.....	126
4.3.1.2. Empreendimentos Comerciais	132
4.3.1.3. Conclusões do Setor 1 - Diagnóstico.....	133
<i>4.3.2. Setor 2.....</i>	<i>134</i>
4.3.2.1. Empreendimentos Residenciais	134
4.3.2.2. Empreendimentos Comerciais	141
4.3.2.3. Conclusões do Setor 2 - Diagnóstico.....	144
<i>4.3.3. Setor 3.....</i>	<i>145</i>
4.3.3.1. Empreendimentos Residenciais	145
4.3.3.2. Empreendimentos Comerciais	152
4.3.3.3. Conclusões do Setor 3 – Diagnóstico	153
<i>4.3.4. Setor 4.....</i>	<i>154</i>
4.3.4.1. Empreendimentos Residenciais	154
4.3.4.2. Empreendimentos Comerciais	161
4.3.4.3. Conclusões do Setor 4 - Diagnóstico.....	164
<i>Setor 5.....</i>	<i>165</i>
4.3.4.4. Empreendimentos Residenciais	165
4.3.4.5. Empreendimentos Comerciais	172
4.3.4.6. Conclusões do Setor 5 - Diagnóstico.....	174
<i>4.3.5. Setor 6.....</i>	<i>174</i>
4.3.5.1. Empreendimentos Residenciais	174

4.3.5.2. Empreendimentos Comerciais	181
4.3.5.3. Conclusões do Setor 6 - Diagnóstico.....	182
<i>4.3.6. Setor 7</i>	183
4.3.6.1. Empreendimentos Residenciais	183
4.3.6.2. Empreendimentos Comerciais	190
4.3.6.3. Conclusões do Setor 7 - Diagnóstico.....	193
<i>4.3.7. Setor 8</i>	194
4.3.7.1. Empreendimentos Residenciais	194
4.3.7.2. Empreendimentos Comerciais	201
4.3.7.3. Conclusões do Setor 8 - Diagnóstico.....	203
<i>4.3.8. Setor 9</i>	204
4.3.8.1. Empreendimentos Residenciais	204
4.3.8.2. Empreendimentos Comerciais	212
4.3.8.3. Conclusões do Setor 9 - Diagnóstico.....	214
<i>4.3.9. Setor 10</i>	215
4.3.9.1. Empreendimentos Residenciais	215
4.3.9.2. Empreendimentos Comerciais	222
4.3.9.3. Conclusões do Setor 10 - Diagnóstico.....	225
<i>4.4. MERCADO CONCORRENTE</i>	226
<i>4.4.1. Entorno Expandido Nobre</i>	226
4.4.1.1. Empreendimentos Residenciais	226
4.4.1.2. Empreendimentos Comerciais	234
4.4.1.3. Conclusões do Entorno Expandido Nobre - Diagnóstico	236
<i>4.4.2. Entorno Expandido Similar</i>	237
4.4.2.1. Empreendimentos Residenciais	237
4.4.2.2. Empreendimentos Comerciais	245

4.4.2.3. Conclusões do Entorno Expandido Similar - Diagnóstico.....	248
5. CONCLUSÕES FINAIS.....	249
6. ENCERRAMENTO.....	251

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1: Limite da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.....</i>	20
<i>Figura 2: Mapa da Mesorregião de Belo Horizonte.....</i>	43
<i>Figura 3: Mapa das Regiões Administrativas de Belo Horizonte.....</i>	45
<i>Figura 4: Setores da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.....</i>	50
<i>Figura 5: Delimitação da Área de Influência.</i>	52
<i>Figura 6: Mapa de Classificação da Renda 1 em Belo Horizonte</i>	54
<i>Figura 7: Lançamentos de Empreendimentos Residenciais Verticais</i>	57
<i>Figura 8: Número de Unidades de Empreendimentos Residenciais</i>	59
<i>Figura 9: Empreendimentos Residenciais – Perfil – Número de Dormitórios.....</i>	61
<i>Figura 10: Empreendimentos Residenciais – Perfil – Número de Dormitórios.....</i>	62
<i>Figura 11: Unidades Residenciais – Perfil – Número de Dormitórios.....</i>	63
<i>Figura 12: Unidades Residenciais – Perfil – Número de Dormitórios.....</i>	64
<i>Figura 13: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios</i>	68
<i>Figura 14: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios</i>	68
<i>Figura 15: Nº Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios</i>	70
<i>Figura 16: Nº Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios</i>	71
<i>Figura 17: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios</i>	72
<i>Figura 18: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios</i>	73
<i>Figura 19: Nº Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios</i>	74
<i>Figura 20: Nº Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios</i>	75
<i>Figura 21: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios</i>	76
<i>Figura 22: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios</i>	77

<i>Figura 23: Nº Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios</i>	78
<i>Figura 24: Nº Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios</i>	79
<i>Figura 25: Lançamentos de Empreendimentos Comerciais.....</i>	81
<i>Figura 26: Distribuição dos Lançamentos Comerciais – Tipologia.....</i>	83
<i>Figura 27: Lançamentos de Unidades Comerciais</i>	84
<i>Figura 28: Distribuição dos Lançamentos Comerciais – Tipologia.....</i>	85
<i>Figura 29: Distribuição dos Lançamentos Comerciais – Tipologia.....</i>	86
<i>Figura 30: Lançamentos de Empreendimentos Residenciais.....</i>	91
<i>Figura 31: Lançamentos de Unidades Residenciais</i>	92
<i>Figura 32: VGV de Unidades Residenciais.....</i>	93
<i>Figura 33: Valor Médio das Unidades Residenciais.....</i>	94
<i>Figura 34: Empreendimentos – Perfil & Quantidades – Nº de Dormitórios</i>	95
<i>Figura 35: Empreendimentos – Perfil & Áreas – Nº de Dormitórios</i>	97
<i>Figura 36: Empreendimentos – Perfil & VGV – Nº de Dormitórios.....</i>	98
<i>Figura 37: Empreendimentos – Perfil & Unidades – 1 Dormitório.</i>	100
<i>Figura 38: Empreendimentos – Perfil & Área – 1 Dormitório.</i>	100
<i>Figura 39: Empreendimentos – Perfil & VGV – 1 Dormitório.</i>	101
<i>Figura 40: Empreendimentos – Perfil & Área Útil – 1 Dormitório.</i>	102
<i>Figura 41: Empreendimentos – Perfil & Unidades – 2 Dormitório.</i>	103
<i>Figura 42: Empreendimentos – Perfil & Área – 2 Dormitório.</i>	104
<i>Figura 43: Empreendimentos – Perfil & VGV – 2 Dormitório.</i>	105
<i>Figura 44: Empreendimentos – Perfil & Área Útil – 2 Dormitório.</i>	106
<i>Figura 45: Empreendimentos – Perfil & Unidades – 3 Dormitório.</i>	107
<i>Figura 46: Empreendimentos – Perfil & Área – 3 Dormitório.</i>	108
<i>Figura 47: Empreendimentos – Perfil & VGV – 3 Dormitório.</i>	109
<i>Figura 48: Empreendimentos – Perfil & Área Útil – 3 Dormitório.</i>	110

<i>Figura 49: Empreendimentos – Perfil & Unidades – 4 Dormitório.</i>	111
<i>Figura 50: Empreendimentos – Perfil & Área – 4 Dormitório.</i>	112
<i>Figura 51: Empreendimentos – Perfil & VGV – 4 Dormitório.</i>	113
<i>Figura 52: Empreendimentos – Perfil & Área Útil – 4 Dormitório.</i>	114
<i>Figura 53: Lançamentos de Empreendimentos Comerciais.</i>	116
<i>Figura 54: Lançamentos de Unidades Comerciais.</i>	117
<i>Figura 55: VGV de Unidades Comerciais.</i>	118
<i>Figura 56: Valor Médio das Unidades Comerciais.</i>	119
<i>Figura 57: Delimitação dos Setores e Lançamentos Imobiliários no município de Belo Horizonte.</i>	125
<i>Figura 58: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 1 – Lançamentos e Unidades.</i>	128
<i>Figura 59: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 1 – Consumo de Terreno e Área Útil.</i>	129
<i>Figura 60: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 1 – VGV.</i>	130
<i>Figura 61: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 1.</i>	131
<i>Figura 62: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 1.</i>	132
<i>Figura 63: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 2 – Quantidades.</i>	137
<i>Figura 64: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 2 – Áreas de Terreno e Útil.</i>	138
<i>Figura 65: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 2 – VGV.</i>	139
<i>Figura 66: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 2.</i>	140
<i>Figura 67: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 2.</i>	141
<i>Figura 68: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 3 – Quantidades.</i>	148
<i>Figura 69: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 3 – Áreas de Terreno e Útil.</i>	149
<i>Figura 70: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 3 – VGV.</i>	150
<i>Figura 71: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 3.</i>	151
<i>Figura 72: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 3.</i>	152
<i>Figura 73: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 4 – Quantidades.</i>	157
<i>Figura 74: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 4 – Áreas de Terreno e Útil.</i>	158

<i>Figura 75: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 4 – VGV.....</i>	159
<i>Figura 76: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 4.....</i>	160
<i>Figura 77: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 4.....</i>	161
<i>Figura 78: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 5 – Quantidades.....</i>	169
<i>Figura 79: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 5 – Áreas de Terreno e Útil.....</i>	169
<i>Figura 80: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 5 – VGV.....</i>	170
<i>Figura 81: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 5.....</i>	171
<i>Figura 82: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 5.....</i>	172
<i>Figura 83: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 6 – Quantidades.....</i>	177
<i>Figura 84: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 6 – Áreas de Terreno e Útil.....</i>	178
<i>Figura 85: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 6 – VGV.....</i>	179
<i>Figura 86: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 6.....</i>	180
<i>Figura 87: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 6.....</i>	181
<i>Figura 88: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 7 – Quantidades.....</i>	186
<i>Figura 89: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 7 – Áreas de Terreno e Útil.....</i>	187
<i>Figura 90: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 7 – VGV.....</i>	187
<i>Figura 91: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 7.....</i>	189
<i>Figura 92: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 7.....</i>	190
<i>Figura 93: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 8 – Quantidades.....</i>	197
<i>Figura 94: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 8 – Áreas de Terreno e Útil.....</i>	197
<i>Figura 95: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 8 – VGV.....</i>	198
<i>Figura 96: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 8</i>	200
<i>Figura 97: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 8</i>	200
<i>Figura 98: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 9 – Quantidades.....</i>	208
<i>Figura 99: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 9 – Áreas de Terreno e Útil.....</i>	208
<i>Figura 100: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 9 – VGV.....</i>	209

<i>Figura 101: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 9.....</i>	211
<i>Figura 102: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 9.....</i>	211
<i>Figura 103: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 10 – Quantidades.....</i>	219
<i>Figura 104: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 10 – Áreas de Terreno e Útil.....</i>	219
<i>Figura 105: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 10 – VGV.....</i>	220
<i>Figura 106: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 10.....</i>	221
<i>Figura 107: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 10.....</i>	222
<i>Figura 108: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Nobre – Quantidades.</i>	229
<i>Figura 109: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Nobre – Áreas de Terreno e Útil.....</i>	230
<i>Figura 110: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Nobre – VGV.....</i>	231
<i>Figura 111: Comportamento de Valores – Apartamentos – Entorno Expandido Nobre.</i>	233
<i>Figura 112: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Entorno Expandido Nobre.....</i>	233
<i>Figura 113: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Similar – Quantidades.</i>	241
<i>Figura 114: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Similar – Áreas de Terreno e Útil.....</i>	242
<i>Figura 115: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Similar – VGV.</i>	243
<i>Figura 116: Comportamento de Valores – Apartamentos – Entorno Expandido Similar.</i>	244
<i>Figura 117: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Entorno Expandido Similar.....</i>	245

ÍNDICE DE TABELAS

<i>Tabela 1: Densidade Demográfica por Região Administrativa em Belo Horizonte</i>	46
<i>Tabela 2: Produto Interno Bruto (PIB) Municipal e per capita de Belo Horizonte.....</i>	47
<i>Tabela 3: Empreendimentos Residenciais - Quantidades</i>	56
<i>Tabela 4: – Empreendimentos Residenciais – Perfil.....</i>	61
<i>Tabela 5: Empreendimentos Residenciais – Perfil – Número de Unidades</i>	63
<i>Tabela 6: Lançamentos e Unidades lançadas por padrão construtivo</i>	66
<i>Tabela 7: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios</i>	67
<i>Tabela 8: Número de Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios</i>	69
<i>Tabela 9: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios</i>	71
<i>Tabela 10: Número de Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios</i>	73
<i>Tabela 11: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios</i>	76
<i>Tabela 12: Número de Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios</i>	77
<i>Tabela 13: Empreendimentos Comerciais - Quantidades.....</i>	80
<i>Tabela 14: Empreendimentos Residenciais - Quantidades</i>	89
<i>Tabela 15: Empreendimentos – Perfil & Quantidades – Nº de Dormitórios</i>	95
<i>Tabela 16: Empreendimentos – Perfil & Áreas – Nº de Dormitórios</i>	96
<i>Tabela 17: Empreendimentos – Perfil & VGV – Nº de Dormitórios.....</i>	98
<i>Tabela 18: Empreendimentos – Perfil – 1 Dormitório.....</i>	99
<i>Tabela 19: Empreendimentos – Perfil – 2 Dormitórios</i>	103
<i>Tabela 20: Empreendimentos – Perfil – 3 Dormitórios</i>	107
<i>Tabela 21: Empreendimentos – Perfil – 4 Dormitórios</i>	111
<i>Tabela 22: Empreendimentos Comerciais - Quantidades.....</i>	115
<i>Tabela 23: Empreendimentos Residenciais – Setor 1</i>	126
<i>Tabela 24: Empreendimentos Residenciais – Setor 1 - Perfil</i>	127

<i>Tabela 25: Empreendimentos Residenciais - Setor 1 - N° de dormitórios</i>	128
<i>Tabela 26: Empreendimentos Residenciais – Setor 1 – Perfil do Empreendimento</i>	131
<i>Tabela 27: Empreendimentos Comerciais – Setor 1</i>	133
<i>Tabela 28: Empreendimentos Residenciais – Setor 2</i>	134
<i>Tabela 29: Empreendimentos Residenciais – Setor 2 - Perfil</i>	136
<i>Tabela 30: Empreendimentos Residenciais – Setor 2 – N° de Dormitórios</i>	136
<i>Tabela 31: Empreendimentos Residenciais – Setor 2 – Perfil do Empreendimento</i>	140
<i>Tabela 32: Empreendimentos Comerciais – Setor 2</i>	142
<i>Tabela 33: Empreendimentos Comerciais – Setor 2</i>	143
<i>Tabela 34: Empreendimentos Comerciais – Setor 2 – Perfil do Empreendimento</i>	144
<i>Tabela 35: Empreendimentos Residenciais – Setor 3</i>	145
<i>Tabela 36: Empreendimentos Residenciais – Setor 3 – Perfil</i>	146
<i>Tabela 37: Empreendimentos Residenciais – Setor 3 – N° de Dormitórios</i>	147
<i>Tabela 38: Empreendimentos Residenciais – Setor 3 – Perfil do Empreendimento</i>	151
<i>Tabela 39: Empreendimentos Residenciais – Setor 4</i>	154
<i>Tabela 40: Empreendimentos Residenciais – Setor 4 - Perfil</i>	156
<i>Tabela 41: Empreendimentos Residenciais – Setor 4 – N° de Dormitórios</i>	156
<i>Tabela 42: Empreendimentos Residenciais – Setor 4 – Perfil do Empreendimento</i>	159
<i>Tabela 43: Empreendimentos Comerciais – Setor 4</i>	161
<i>Tabela 44: Empreendimentos Comerciais – Setor 4</i>	163
<i>Tabela 45: Empreendimentos Comerciais – Setor 4 – Perfil do Empreendimento</i>	163
<i>Tabela 46: Empreendimentos Residenciais – Setor 5</i>	166
<i>Tabela 47: Empreendimentos Residenciais – Setor 5 - Perfil</i>	167
<i>Tabela 48: Empreendimentos Residenciais – Setor 5 – N° de Dormitórios</i>	167
<i>Tabela 49: Empreendimentos Residenciais – Setor 5 – Perfil do Empreendimento</i>	171
<i>Tabela 50: Empreendimentos Comerciais – Setor 5</i>	173

<i>Tabela 51: Empreendimentos Residenciais – Setor 6</i>	174
<i>Tabela 52: Empreendimentos Residenciais – Setor 6 - Perfil</i>	176
<i>Tabela 53: Empreendimentos Residenciais – Setor 6 – Nº de Dormitórios</i>	176
<i>Tabela 54: Empreendimentos Residenciais – Setor 6 – Perfil do Empreendimento</i>	180
<i>Tabela 55: Empreendimentos Comerciais – Setor 6</i>	182
<i>Tabela 56: Empreendimentos Residenciais – Setor 7</i>	184
<i>Tabela 57: Empreendimentos Residenciais – Setor 7 - Perfil</i>	185
<i>Tabela 58: Empreendimentos Residenciais – Setor 7 – Nº de Dormitórios</i>	185
<i>Tabela 59: Empreendimentos Residenciais – Setor 7 – Perfil do Empreendimento</i>	188
<i>Tabela 60: Empreendimentos Comerciais – Setor 7</i>	191
<i>Tabela 61: Empreendimentos Comerciais – Setor 7</i>	192
<i>Tabela 62: Empreendimentos Comerciais – Setor 7 – Perfil do Empreendimento</i>	192
<i>Tabela 63: Empreendimentos Residenciais – Setor 8</i>	194
<i>Tabela 64: Empreendimentos Residenciais – Setor 8 - Perfil</i>	195
<i>Tabela 65: Empreendimentos Residenciais – Setor 8 – Nº de Dormitórios</i>	196
<i>Tabela 66: Empreendimentos Residenciais – Setor 8 – Perfil do Empreendimento</i>	199
<i>Tabela 67: Empreendimentos Comerciais – Setor 8</i>	201
<i>Tabela 68: Empreendimentos Comerciais – Setor 8</i>	202
<i>Tabela 69: Empreendimentos Comerciais – Setor 8 – Perfil do Empreendimento</i>	203
<i>Tabela 70: Empreendimentos Residenciais – Setor 9</i>	205
<i>Tabela 71: Empreendimentos Residenciais – Setor 9 - Perfil</i>	206
<i>Tabela 72: Empreendimentos Residenciais – Setor 9 – Nº de Dormitórios</i>	207
<i>Tabela 73: Empreendimentos Residenciais – Setor 9 – Perfil do Empreendimento</i>	210
<i>Tabela 74: Empreendimentos Comerciais – Setor 9</i>	212
<i>Tabela 75: Empreendimentos Comerciais – Setor 9</i>	213
<i>Tabela 76: Empreendimentos Comerciais – Setor 9 – Perfil do Empreendimento</i>	214

<i>Tabela 77: Empreendimentos Residenciais – Setor 10</i>	216
<i>Tabela 78: Empreendimentos Residenciais – Setor 10 - Perfil</i>	217
<i>Tabela 79: Empreendimentos Residenciais – Setor 10 – N° de Dormitórios</i>	218
<i>Tabela 80: Empreendimentos Residenciais – Setor 10 – Perfil do Empreendimento</i>	221
<i>Tabela 81: Empreendimentos Comerciais – Setor 10</i>	223
<i>Tabela 82: Empreendimentos Comerciais – Setor 10</i>	224
<i>Tabela 83: Empreendimentos Comerciais – Setor 10 – Perfil do Empreendimento</i>	224
<i>Tabela 84: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Nobre.....</i>	227
<i>Tabela 85: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Nobre - Perfil</i>	228
<i>Tabela 86: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Nobre – N° de Dormitórios</i>	228
<i>Tabela 87: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Nobre – Perfil do Empreendimento</i>	232
<i>Tabela 88: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Nobre</i>	234
<i>Tabela 89: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Nobre</i>	235
<i>Tabela 90: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Nobre</i>	236
<i>Tabela 91: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Similar.....</i>	238
<i>Tabela 92: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Similar - Perfil</i>	239
<i>Tabela 93: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Similar – N° de Dormitórios</i>	240
<i>Tabela 94: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Similar – Perfil do Empreendimento.....</i>	244
<i>Tabela 95: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Similar.....</i>	246
<i>Tabela 96: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Similar.....</i>	247
<i>Tabela 97: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Similar.....</i>	248

1. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA (EVEF)

1.1. ANÁLISE PRÉVIA

A Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas foi originalmente instituída pelo Plano Diretor Municipal através da Lei N° 7.165/ 1.996 alterada pela Lei N° 9.959/ 2.010 em duas operações urbanas consorciadas: Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I e Operação Urbana Consorciada Eixo Leste/Oeste – Vale do Arrudas.

As duas operações urbanas Consorciadas têm como objetivo promover um melhor aproveitamento da infraestrutura instalada em seu perímetro de abrangência, especialmente em decorrência da qualificação do sistema de transporte coletivo efetuado por obras públicas, associado à reestruturação urbana no entorno das Avenidas Antônio Carlos, Pedro I, dos Andradas, Tereza Cristina e Presidente Juscelino Kubitschek, bem como no entorno de estações de transporte coletivo (Horto/ Santa Teresa/ Santa Efigênia/ Central/ Lagoinha/ Carlos Prates/ Calafate/ Nova Suíça/ Gameleira) e entorno de mercados (Central/ Novo).

Por entender que poderia haver discrepâncias regionais e dificuldades na aplicação do instrumento de Operação Urbana Consorciada, as autoridades municipais reconheceram a necessidade de unificar o traçado das duas operações urbanas, apontando dentre os principais motivos os abaixo relacionados:

- independentemente, as duas Operações

Urbanas Consorciadas apresentam mais riscos aos investidores privados, reduzindo o interesse em investimento nas áreas, especialmente nas mais carentes dos projetos propostos em edital;

- colocadas da maneira como estão, as Operações Urbanas Consorciadas propostas se tornariam concorrentes, uma vez que há áreas de interesse muito próximas em certas regiões. Cabe, diante do problema apontado, ressaltar que o traçado que atrairia maior parte dos recursos, por exibir mercado imobiliário mais consolidado, seria o da OUC Eixo Leste/Oeste – Vale do Arrudas, e que boa parte dos investidores se deslocaria às áreas desta, preterindo as áreas da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas;

Dessa forma, com a união de ambas as áreas, os recursos advindos das regiões com maior potencial construtivo e maior arrecadação poderiam financiar as obras propostas nas regiões com menor potencial ou com maior carência de melhorias urbanas, equilibrando assim a dinâmica imobiliária.

O limite foi modificado pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU e a área da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas engloba aproximadamente 19.150.000,00 m² (1.915 ha) em trecho de 12 Km lineares ao longo da Avenida Antônio Carlos e Avenida Dom Pedro I e 9,2 Km lineares ao longo das Avenidas dos Andradadas, Avenida Tereza Cristina e Via Expressa.

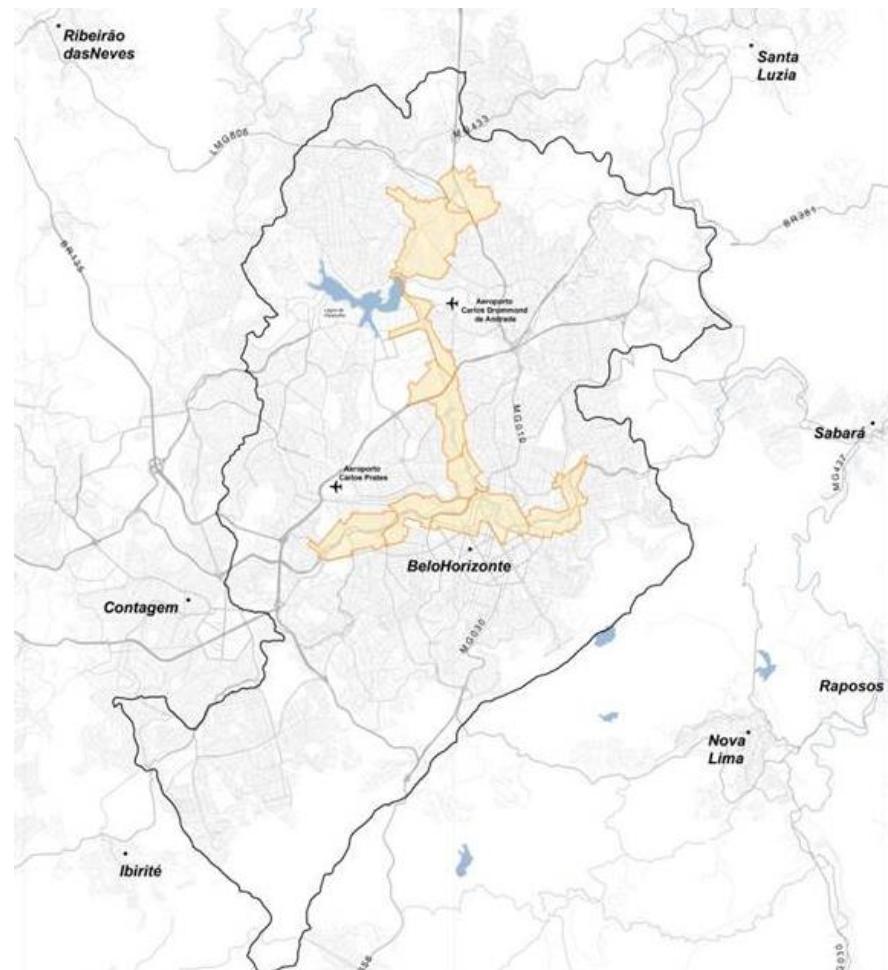


Figura 1: Limite da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Fonte: Apresentação SMAPU, 2013.

Essas avenidas formam dois importantes corredores de transporte de Belo Horizonte, ligando a área central da cidade às Administrações Regionais Norte, Pampulha e Venda Nova pelo eixo norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte, e ligando também a área central à Administração Regional Leste e às Administrações Regionais Oeste e Noroeste pelo eixo leste-oeste.

Os corredores em análise atravessam vários bairros do município de Belo Horizonte e apresentam entorno com grande heterogeneidade de condições sociais e ambientais, padrões de uso e ocupação do solo, tipologias e adensamentos.

As diretrizes urbanísticas da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas são realizadas a partir de duas grandes ações:

- estimular um adensamento orientado preferencialmente aos usuários de transporte coletivo, por meio de inserções urbanas com padrões de ocupação diferenciados;
- criar e fortalecer centralidades econômicas, sociais e culturais ao longo de corredores incentivando a formação de polos de concentração de atividades e de pessoas através da implantação de projetos âncoras e de equipamentos, de forma a conformar referências funcionais e visuais.

1.2. OBJETIVO

O principal objetivo do estudo é a análise da viabilidade dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) como valor mobiliário no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, tendo em vista a dinâmica do mercado imobiliário naquela região.

O trabalho contempla grandes estudos, que podem ser sintetizados da seguinte maneira:

- A viabilidade do CEPAC: indicado a partir do valor determinado de CEPAC de R\$ 500,00 (quinhentos reais), lançando-se mão do Método do Terreno Virtual, cujo princípio é a comparação entre o imóvel ao qual se agrega o benefício da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, com um outro terreno de mesmas características cuja área seja virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade construtiva seja atingida sem o pagamento de contrapartida financeira. A aplicação do Método do Terreno Virtual, largamente utilizado em estudos de valorização do solo criado, não sendo normatizada, não permite afirmações quanto à viabilidade econômica do empreendimento;
- Viabilidade de empreendimentos: tem como objetivo demonstrar, sob a ótica do investidor e através de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas, a viabilidade econômica do CEPAC com base na comparação da Taxa Interna de Retorno (“TIR”) de empreendimentos residenciais e comerciais, no âmbito dos subsetores que compõem a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas;
- Determinação do estoque de potencial construtivo: onde se pretende demonstrar que a área adicional de construção vinculada

à quantidade de CEPACs que poderá ser emitida no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é inferior à área adicional de construção que potencialmente poderia ser consumida.

- Em função da dinâmica do mercado imobiliário verificada em período recente é estimado o prazo que será consumido a totalidade dos CEPAC disponibilizados pela legislação.

Para a elaboração desse estudo serão consideradas as prescrições da Lei Nº 9.959 de 20 de Julho de 2.010 que altera as Leis Nº 7.165 de 27 de Agosto de 1.996 - Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e Nº 7.166 de 27 de Agosto de 1.996 - Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano do Município.

No que tange à determinação dos valores de terreno serão aplicadas as recomendações referentes à Norma para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos, e as posturas elencadas na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE-SP. Importante ressaltar que as pesquisas de valores de terreno referem-se à data-base de Março de 2013.

1.3. METODOLOGIA

A metodologia adotada para o presente trabalho consiste na determinação do valor do CEPAC em diferentes cenários, buscando identificar qual o valor máximo que o CEPAC pode assumir, mantendo a competitividade dos empreendimentos imobiliários dentro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, quando comparados com sua viabilidade fora do perímetro de intervenção.

Dessa forma, inicialmente será determinado o Potencial Construtivo Adicional (PCA) calculado da seguinte forma: através da subtração entre a área líquida total (área total da quadra) e a área não passível de incorporação (como os terrenos consolidados com construções de gabarito elevado em bom estado, os imóveis tombados, as áreas de conservação, de lazer e com equipamentos públicos, viários, demais espaços públicos e áreas objeto de expropriações); a área líquida determinada através do cálculo anterior será multiplicada pelos coeficientes de aproveitamento projetados para cada quadra.

Por exemplo: para uma quadra localizada na tipologia quadra praça, cujo coeficiente básico igual a 1,0 ($CAb = 1,0$), que será aumentado para coeficiente máximo igual a 6,0 ($CAm = 6,0$), encerrando 10.000m² de área, nela existindo 2.000m² de área não passível de adesão (imóveis consolidados e/ou tombados), temos:

$$PCA = (A_{tq} - A_{tnp}) \times (CAm - CAb) = (10.000,00 - 2.000,00) \times (6,0 - 1,0) = 40.000,00\text{m}^2$$

Onde:

- **PCA = Potencial Construtivo Adicional;**
- **Atq = Área Total da Quadra = 10.000,00m²;**
- **A_{tnp} = Área de Terreno não Passível de Adesão = 2.000,00m²**
- **CAm = Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 6,0**
- **CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1,0**

Além disso, é definido um limite de PCA para ser convertido em CEPAC e emitido no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, inferior à área adicional de construção que potencialmente poderia ser consumida, indicando a existência de escassez em cada um dos setores.

A valoração do CEPAC será feita por meio de duas análises distintas, pretende-se demonstrar que o valor mínimo dos CEPAC é economicamente viável para os investidores, e que os empreendimentos imobiliários lançados no perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, com o uso de CEPAC, terão custo inferior ao que se verificaría se os mesmos empreendimentos imobiliários ou fossem lançados em outras regiões ou na mesma região, porém sem adesão à operação.

Para isso, o estudo contempla a análise da viabilidade de empreendimentos e tem como objetivo demonstrar, sob a ótica do investidor e através de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas, a viabilidade econômica do CEPAC com base na comparação da Taxa Interna de Retorno (TIR) de empreendimentos residenciais e comerciais, no âmbito dos subsetores que compõem a Operação Urbana

Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo
Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

2. OPERAÇÕES URBANAS – CONCEITO/ HISTÓRICO

2.1. CONCEITOS

2.1.1. Operação Urbana Consorciada

De acordo com o Estatuto da Cidade, Lei N° 10.257 de 10 de Julho de 2.001, em seu Artigo 32 – Parágrafo Primeiro, a definição de Operação Urbana Consorciada é a seguinte:

§ 1º Considerando-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Para além da definição legal contida no Estatuto da Cidade, a Operação Urbana Consorciada é um instrumento urbanístico que, por meio de lei aprovada pelo legislativo municipal, confere ao executivo a possibilidade de recuperar, requalificar ou reurbanizar áreas da cidade, bem como adequar infraestruturas urbanas ou intensificar dinâmicas imobiliárias e atividades econômicas.

Nessas condições, é um instrumento que permite outorgar, de forma onerosa, direitos urbanísticos adicionais ao lote de quem dela queira participar.

Através de lei específica, a Operação Urbana Consorciada estabelece um perímetro no interior do qual é permitido flexibilizar as regras de uso e ocupação do solo, dentro dos limites estabelecidos na própria lei; define ainda um programa de investimentos; apresenta a engenharia financeira para sua viabilidade; bem como estabelece direitos e deveres tanto dos investidores privados quanto da municipalidade.

Assim entendida, a Operação Urbana é uma modalidade de parceria público-privado, em que a Municipalidade outorga direitos adicionais de construir além daqueles estabelecidos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo, e o privado que por ela optar paga uma contrapartida pela aquisição desse direito, gerando assim recursos que são aplicados em benefícios urbanos estritamente no interior do perímetro da operação.

Os recursos arrecadados com a outorga onerosa em Operações Urbanas Consorciadas deverão, enquanto recursos extra-orçamentários, ser depositados em uma conta vinculada à operação urbana a que se refere e utilizados exclusivamente para implementar as obras e ações previstas no programa de investimentos, contidos na lei específica que cria a operação.

Nos casos em que a operação urbana é proposta para se viabilizar uma intervenção de infraestrutura na cidade, em princípio, mas não necessariamente, a lei específica que a criar deve guardar relação entre o custo da obra e os valores a serem auferidos com a outorga de benefícios urbanísticos. Quando não for possível manter essa relação, a lei pode prever a utilização de recursos do tesouro para complementá-las.

2.2. CONTRAPARTIDAS FINANCEIRAS

Um dos papéis mais importantes do poder público é efetuar a avaliação dos resultados do uso dos recursos do Tesouro de maneira eficiente. O contexto de uma Operação Urbana Consorciada envolve uma complexa rede de interesses públicos e privados, desde os incorporadores do mercado imobiliário, principais financiadores da operação, passando pelo Poder Público, coordenador das múltiplas frentes de interação até o último, o município, principal beneficiário dos impactos gerados pela implantação de uma Operação Urbana Consorciada.

O Município define, por lei, um perímetro urbano que será objeto das Intervenções para o qual é estabelecido um programa de obras e eventuais desapropriações, com a participação da sociedade civil, visando melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte locais, e beneficiar o meio ambiente.

A Lei Federal N° 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, estabelece as diretrizes gerais de política urbana e é referência básica para as políticas públicas municipais. Nesse dispositivo legal as Operações Urbanas são tratadas no Capítulo II – Dos Instrumentos da Política Urbana, no qual o artigo 32 determina que:

Art. 32º Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

Então, obrigatoriamente, há que haver no Plano Diretor indicação das operações urbanas consorciadas, ainda que sua delimitação definitiva seja função de lei específica.

Outra exigência igualmente prevista no Estatuto da Cidade é a apresentação de estudo prévio de impacto de vizinhança. Porém, não apenas, porque ao dispor sobre o estudo de impacto de vizinhança esse mesmo Estatuto da Cidade, em seu artigo 38 estabelece que:

Art. 38º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Portanto, é necessária obtenção de licença ambiental junto ao órgão competente para que uma operação urbana consorciada possa ser implementada ou, eventualmente, possa ser alterada. Rigorosamente, e por mais surpreendente que possa parecer, essa exigência joga a favor da estabilidade jurídica já referida, dada a conhecida complexidade que envolve a emissão de licença ambiental.

O processo de obtenção de recursos para o financiamento de uma Operação Urbana Consorciada é especificamente regulamentado e envolve entidades civis no processo de gestão e fiscalização. As Operações Urbanas representam um avanço para o planejamento urbano de um município e, a longo prazo, consistem em instrumentos fundamentais que tem por função sistematizar o desenvolvimento físico, econômico e social do território municipal, visando o bem-estar da comunidade local.

Como forma de contrapartida pelo direito adicional de construção poderiam ser utilizadas diversas maneiras, como um contrapeso em dinheiro (entrega de um certo valor), em bens (como doação de terreno), em construção (execução de um viaduto, por exemplo) ou em serviço (como execução de

pavimentação de uma rua). O documento que explicitará a forma de contrapartida será a Legislação competente à Operação Urbana.

Porém, é mais apropriada, para os imóveis contidos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente ser paga, pelo interessado, por meio de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente). Essa condição garante que os recursos extra-orçamentários obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC sejam obrigatoriamente utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada.

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções da área da Operação Urbana Consorciada sem aumento de seu endividamento. Além disso, oferece-se ao mercado imobiliário a oportunidade de adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais para atendimento de suas necessidades antes mesmo da realização das Intervenções que, em tese, gerarão uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo, e consequentemente, desses próprios direitos.

Além da legislação urbana e ambiental acerca das operações urbanas, a utilização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção está subordinada às rigorosas exigências da CVM – Comissão de Valores Mobiliários, em particular à Instrução CVM nº 401/2003, que regulamenta a distribuição pública de CEPAC.

A negociação de qualquer título em ambiente de Bolsa de Valores implica em risco ao investidor. O risco faz parte e é inerente a essa operação.

Mas para que qualquer interessado assuma esse risco, as regras devem ser claras e estáveis. A CVM funciona como guardião dessas regras, e sempre que se pretender alterá-las terá que ser consultada e somente as autorizará se o conteúdo das alterações não implicar em prejuízos não previstos aos interessados.

2.2.1. Quantidade Limite de CEPAC

A Operação Urbana Consorciada deve estabelecer um limite máximo de CEPAC a serem emitidos. Essa quantidade, definida na Lei da Operação Urbana, é menor do que o Potencial Construtivo da Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada. Isso significa que existe uma escassez de CEPAC para a quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário. Muitas vezes, caso o poder municipal assim entender, a legislação poderá possibilitar a modificação de uso dos imóveis, onde os interessados deverão igualmente utilizar CEPAC, o que contribui para diminuir ainda mais a oferta de CEPAC diante da quantidade de metros quadrados (m^2) que poderiam ser absorvidos pelo mercado imobiliário.

2.2.2. Utilização do CEPAC

O interessado poderá utilizar os CEPAC como pagamento de Contrapartida em um projeto de construção apresentado à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, ou para modificar o uso do imóvel, ou simplesmente vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote.

Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, diretos urbanísticos adicionais. Desta forma, o interessado garante o exercício desses

direitos antes de esgotado o Estoque de Potencial Construtivo do respectivo setor da Operação Urbana Consorciada, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

2.2.3. Ciclo de CEPAC

O CEPAC é um valor mobiliário de livre circulação no mercado que serve como instrumento de arrecadação voluntária dos Municípios, para financiar Intervenções específicas no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas e que não configuram endividamento para o Poder Público municipal.

A municipalidade de Belo Horizonte poderá realizar distribuições públicas ou privadas de CEPAC. Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que o limite estabelecido pela lei que instituir a indigitada Operação Urbana Consorciada.

Para adquirir CEPAC não é preciso ser proprietário de terrenos, nem adquirir um imóvel na área da Operação Urbana Consorciada. Caso o titular dos CEPAC seja ou venha a ser proprietário de imóvel na área da Operação Urbana Consorciada, poderá, observados os estoques, vinculá-los a seu terreno, aumentando, assim, a área disponível para construção (e, portanto, potencialmente o valor de seu imóvel) e/ou alterando os parâmetros de utilização de seu terreno, caso este dispositivo seja previsto na lei de instituição da referida Operação Urbana Consorciada.

2.2.4. Novas Distribuições de CEPAC

Em caso de necessidade de distribuição de novos CEPAC para

financiamento de novas Intervenções na mesma área da Operação Urbana Consorciada, deverão ser respeitadas as seguintes condições:

- Quando da conclusão total das Intervenções anteriores;
- Que a totalidade dos CEPAC emitidos para custeio do grupo de Intervenções anterior tenha sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública;
- Caso tenham sido assegurados os recursos necessários à conclusão das Intervenções anteriores, por meio de depósito na Conta Vinculada.

Caso remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado e tenha sido concluída a Intervenção ou grupo de intervenções previstas; tais recursos poderão ser transferidos para a intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

Deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração, próprios da Operação Urbana Consorciada, na apuração do valor total da intervenção, ou conjunto de intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que poderão ser distribuídos.

2.2.5. Fatores de Risco

A valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis praticado no âmbito da Operação Urbana Consorciada. Eventuais

modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem afetar a demanda por CEPAC e o seu respectivo valor.

Frequentemente, o Governo Brasileiro intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinhas nas suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causaram efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário.

A adoção de medidas, pelo Governo Federal, que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios imobiliários e os investimentos em CEPAC.

2.3. HISTÓRICO

As Operações Urbanas Consorciadas, tal como hoje configuradas, resultam de um processo constante de amadurecimento jurídico (direito urbanístico); legal (Plano Diretor e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo); e do aperfeiçoamento de instrumentos urbanísticos experimentados ao longo de quase 30 anos, em especial no município de São Paulo. Manteve, porém, em seu fundamento, o conceito da outorga onerosa do direito de construir, originalmente denominado “solo criado”.

Em nova estrutura jurídica urbana, o direito de construir era inerente ao direito de propriedade. Contudo, o processo de forte verticalização experimentado em grandes centros urbanos levou à percepção de que a mais-valia obtida com o adensamento construtivo das edificações era apropriada única e exclusivamente pelo empreendedor privado, restando ao setor público o ônus de equacionar, com recursos orçamentários, a sobrecarga sobre a infraestrutura urbana que esse modelo verticalizado causava.

A outorga onerosa do direito de construir foi resultado da dissociação, progressiva no tempo, entre os direitos de propriedade e o de construir. Hoje esse instrumento autoriza ao executivo municipal outorgar, de forma onerosa, o direito de construir acima de um índice de construção básico, não oneroso, até um índice máximo construtivo, ambos os índices, básico e máximo, fixados por zona do território urbano na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Nos anos 80, as Operações Interligadas, introduzidas em São Paulo, se constituíram como a primeira tentativa do poder público municipal em obter, de forma onerosa, contrapartida por outorga de direitos adicionais de construção. No tempo das Operações Interligadas, o pagamento da contrapartida era computado em unidades habitacionais de interesse social que o empreendedor entregava à municipalidade, e o direito de construir adicionalmente era outorgado pelo executivo de forma discricionária, se sobrepondo à Legislação de Uso e Ocupação do Solo e, portanto, invadindo competências do Legislativo Municipal. Por sinal, foi por esse mesmo motivo – competência de legislar sobre uso e ocupação do solo – que as Interligadas foram julgadas, posteriormente, inconstitucionais.

Na esteira das Operações Interligadas, e já como uma evolução delas, surgiram em São Paulo, principalmente nos anos 90, as operações urbanas. São desse período as Operações Urbanas Anhangabaú, Centro, Faria Lima e Água Branca.

As operações urbanas, algumas ainda em vigência, admitem, por meio de lei específica aprovada pelo legislativo municipal, flexibilizar as regras de uso e ocupação do solo, em troca de contrapartida, via de regra em dinheiro, para realizar obras de infraestrutura na área de abrangência da operação (na Operação Urbana Água Branca, a contrapartida é feita em obras dentre as previstas na lei da Operação).

A lei específica de cada operação dispõe sobre direitos e obrigações do público e do privado; delimita um perímetro no qual se aplicam esses direitos e obrigações e estabelece um programa de intervenções – obras e serviços – a ser implementado. Os recursos resultantes das contrapartidas são depositados em uma conta vinculada a cada operação urbana, e somente podem ser utilizados para a execução do programa de intervenções previsto na lei. Dessa forma se constituem enquanto recursos extra-orçamentários e não são contabilizados no caixa da prefeitura.

É, portanto, de se supor, como substrato e como benefício indireto das operações urbanas, que os recursos orçamentários correspondentes ao valor das infraestruturas executadas em áreas do Município, valorizadas pelos efeitos da própria operação urbana, possam ser destinados a outras prioridades da cidade.

Mas ainda que a municipalidade capture parte da valorização imobiliária que o adicional de construção e a própria operação urbana propiciam, os valores

referentes às contrapartidas são depositados apenas na medida em que os empreendimentos vão sendo aprovados. Essa lógica acabou por criar uma perversa anomalia para a cidade, qual seja, a de que uma quantidade muito grande de empreendimentos é aprovada, construída e entregue aos compradores, antes que se obtenha volume de recursos necessários à execução das infraestruturas.

Em outras palavras, o instituto das operações urbanas se de um lado resolve a apropriação pela municipalidade de parte da valorização imobiliária para executar infraestruturas que mitiguem os impactos urbanos advindos do adensamento construtivo que a própria operação autoriza, de outro, não consegue inverter a ordem de causa e efeito de modo a oferecer as infraestruturas antes que os impactos se estabeleçam.

Essa anomalia vai agora sendo superada com o surgimento de um novo elemento na engenharia financeira das operações urbanas: o CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção foi instituído por meio da Lei Federal Nº 10.257 de 10/07/2.001, Estatuto da Cidade, para ser utilizado como contrapartida em pagamento pela outorga onerosa de direitos adicionais de construção em operações urbanas, a partir de então denominadas consorciadas.

A primeira operação urbana consorciada a se beneficiar desse instrumento foi a Água Espraiada, em São Paulo, aprovada por meio da Lei Nº 13.260 de dezembro de 2.001. Posteriormente, em julho de 2.004, novamente em São Paulo, o CEPAC foi introduzido na Operação Urbana Consorciada Faria Lima através da Lei Municipal Nº 13.871/2.004 que alterou a Lei Nº 11.732/95, justamente para adequá-la às disposições do Estatuto da Cidade.

Mas a caracterização desse Certificado enquanto valor mobiliário sujeito ao regime da Lei Nº 6.385, de 7 de dezembro de 1.976, apenas se consubstanciou quando da publicação da Instrução nº 401 em 29 de dezembro de 2.003, pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, e foi somente a partir da publicação desse dispositivo legal que a municipalidade pôde construir um marco regulatório específico para os procedimentos relativos ao CEPAC e obter o registro de cada Operação Urbana Consorciada junto à CVM.

Até a criação do CEPAC no Estatuto da Cidade, as operações urbanas sintetizavam uma relação público-privado estruturada numa dinâmica da atividade imobiliária com a qual o executivo municipal sempre lidou, e por isso mesmo de seu inteiro conhecimento, seja através do planejamento urbano e territorial, seja através da aprovação de projetos.

O surgimento do CEPAC introduziu uma nova variável nas relações público-privado totalmente desconhecida e fora da rotina do exercício público municipal.

Caracterizado como um valor mobiliário, o CEPAC impõe um diálogo com três realidades distintas: é o instrumento que permite ao mercado imobiliário adquirir direitos adicionais de construção em Operações Urbanas Consorciadas e nessa medida se submete à lógica do mercado imobiliário; é um instrumento que permite ao executivo municipal, no âmbito das operações urbanas, antecipar o recebimento de recursos para viabilizar as obras e intervenções de qualificação urbana previstas na lei específica, submetendo-se, portanto, às injunções inerentes à administração pública; e, por fim, é um título negociável no mercado de capitais e que, portanto, se submete à lógica desse segmento, mas mais do que isso, se submete às determinações, exigências e regras da CVM, o que de outra

parte, e por isso mesmo, imprime credibilidade ao instituto da Operação Urbana Consorciada.

Partindo-se do pressuposto de que há mercado potencial para aquisição de CEPAC, esse mercado somente o absorverá se ele estiver envolto por um ambiente que expresse credibilidade, segurança e estabilidade jurídica. Essa é uma condição intrínseca para o sucesso das operações urbanas consorciadas desde o momento em que os CEPAC foram considerados valores mobiliários negociáveis em ambiente de Bolsa de Valores.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

3.1. PRELIMINARES

A análise do comportamento do mercado imobiliário, realizada em alguns municípios que são capitais do país, é atualmente essencial para o diagnóstico do mercado imobiliário, na medida em que permite a montagem de indicadores importantes de avaliação e tendência. Os conjuntos de informações pesquisados são compostos por dados sobre a produção de imóveis, número de lançamentos imobiliários, estoque disponível, oferta/ transações imobiliárias, dentre outros.

As pesquisas se baseiam em dados amostrais selecionados que ajudam a fornecer avaliações importantes sobre o nível de atividade do mercado imobiliário, detectando o volume de produção. Esse conjunto de informações visa delinear a configuração do mercado de imóveis e mensura as expansões na produção e comercialização imobiliária do país.

3.2. SETOR IMOBILIÁRIO

O termo mercado imobiliário surgiu oficialmente na década de 30, durante o governo de Getúlio Vargas (Estado Novo) onde se criaram as primeiras leis trabalhistas, que deram origem a uma nova forma de organização do trabalho, sendo institucionalizada a estrutura sindical brasileira. No mercado imobiliário, como em qualquer outro mercado, transacionam-se bens e serviços, e conforme a Lei N° 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis:

Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Os bens transacionados são, entre muitos outros e a título de exemplo, residências, terrenos, parques de estacionamento, escritórios, armazéns, etc. Portanto, neste setor, para que se possa maximizar a rentabilidade de um determinado ativo, é necessário analisar as opções de mercado a cada momento e sua própria tendência evolutiva.

3.3. MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

Belo Horizonte é um município brasileiro, capital do estado de Minas Gerais, localizado na região Sudeste. Pertence à Mesorregião Metropolitana de Belo Horizonte, encerrando área, de acordo com os dados do IBGE, de aproximadamente 330 km², sendo sua geografia diversificada, notadamente exibindo morros e baixadas.



Figura 2: Mapa da Mesorregião de Belo Horizonte.

Fonte: Elaboração do Portal da Cidade de Belo Horizonte e Região. Disponível em: <http://www.sites-do-brasil.com/diretorio/index.php?cat_id=755>. Acesso em : 03 de Setembro de 2.012.

Cercada por exuberantes paisagens naturais, Belo Horizonte foi planejada e construída para ser a capital política e administrativa do estado mineiro sob influência das ideias do positivismo, num momento de forte apelo da ideologia republicana no país.

A nova capital de Minas Gerais foi inaugurada em 1897, sendo uma das primeiras cidades brasileiras planejadas, projetada pelo Engenheiro Aarão Reis. Elementos chaves do seu traçado original incluem uma malha perpendicular de ruas cortadas por avenidas em diagonal, quarteirões de dimensões regulares e uma avenida em torno de seu perímetro, a Avenida do Contorno.

Quando de sua inauguração, Belo Horizonte contava com uma população de 10.000 habitantes. O total de prédios/edificações existentes era de apenas 500

unidades. Aos poucos, a cidade partiu para uma fase de desenvolvimento crescente que haveria de culminar com a realidade da metrópole do presente.

Entre as décadas de 40 e 50, houve também o avanço da industrialização caracterizada pelo grande êxodo rural, a população da cidade dobrando de tamanho, passando de 350 mil para 700 mil habitantes. Desde então, a cidade sofreu um acelerado crescimento populacional, chegando a mais de 1 (um) milhão de habitantes com quase 70 anos de fundação.

O município de Belo Horizonte está dividido em nove administrações regionais (Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova), cada uma delas, por sua vez, dividida em vários bairros. Criadas em 1983, a jurisdição das unidades administrativas regionais leva em conta a posição geográfica e a história de ocupação.

As Regionais de Belo Horizonte são espécies de subprefeituras, encarregadas dos bairros de cada uma das nove regiões em que Belo Horizonte está subdividida administrativamente. Cabe às administrações regionais a desconcentração e descentralização administrativa no âmbito de suas respectivas jurisdições, para atendimento ao público e outras atividades.

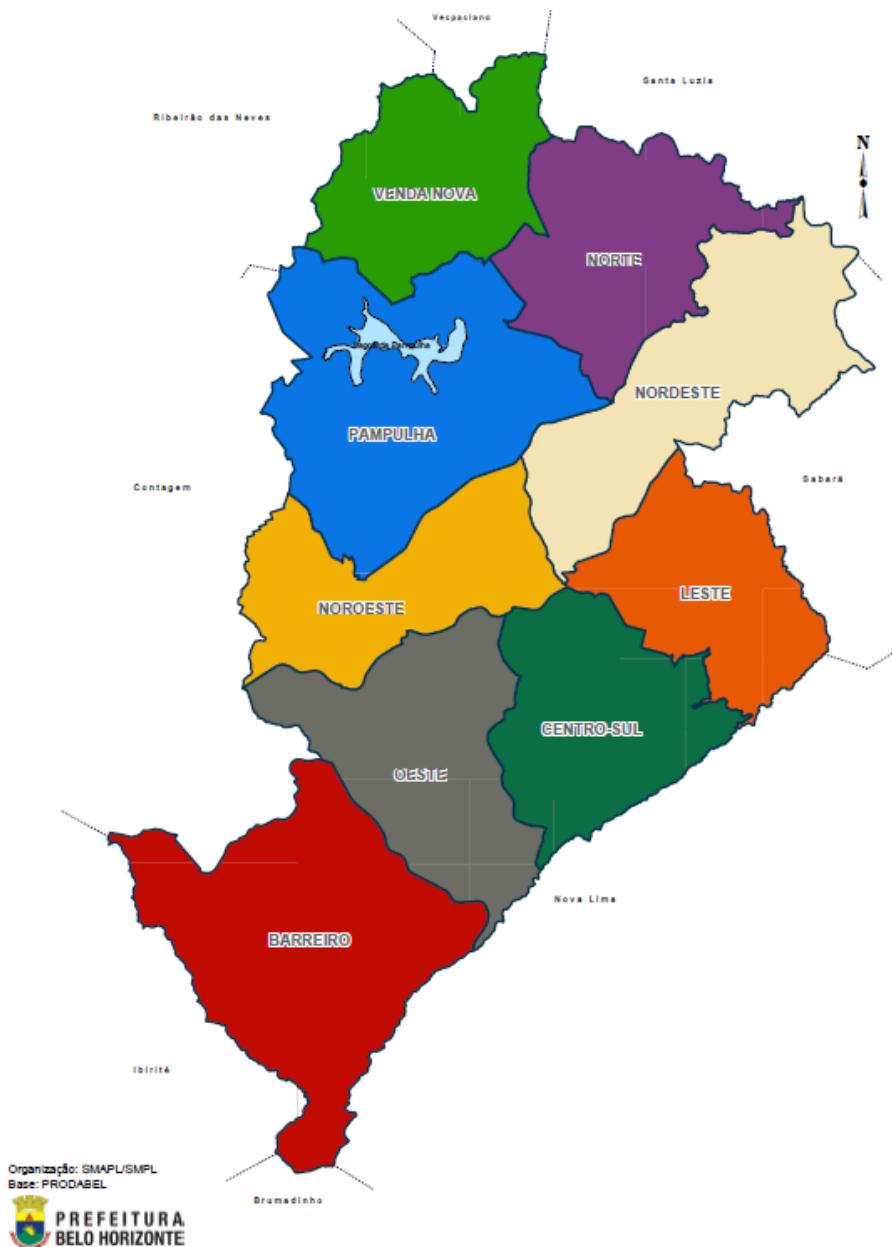


Figura 3: Mapa das Regiões Administrativas de Belo Horizonte.

Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte. Disponível em: <<http://portalpbh.pbh.gov.br/>>. Acesso em : 03 de Setembro de 2.012

A população do município, de acordo com o censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2.010, era de 2.375.151 habitantes, sendo o mais populoso do estado e o sexto do país. A Região

Metropolitana de Belo Horizonte é atualmente a terceira maior aglomeração urbana do Brasil, atrás apenas das de São Paulo e Rio de Janeiro.

Tabela 1: Densidade Demográfica por Região Administrativa em Belo Horizonte

Região Administrativa	Pessoas residentes	Soma de Área km ²	Densidade (Hab/Km ²)
Barreiro	282.552	53,233	5.307,80
Centro Sul	272.285	31,035	8.773,40
Leste	249.273	28,864	8.636,20
Nordeste	291.110	39,206	7.425,20
Noroeste	331.362	36,952	8.967,40
Norte	212.953	33,343	6.386,70
Oeste	286.118	32,331	8.849,60
Pampulha	187.315	38,549	4.859,10
Venda Nova	262.183	28,309	9.261,40
Belo Horizonte	2.375.151	321,822	7.380,30

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2.010

Belo Horizonte é a quarta cidade mais rica do Brasil com 1,4% do PIB nacional, atrás de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2.008 seu PIB somou R\$ 42.151.107.000,00 (quarenta e dois bilhões, cento e cinquenta e um milhões, cento e sete mil reais) o que equivale a aproximadamente 15,2% de toda produção de bens e serviços do estado, e o PIB per capita do município foi de R\$ 17.313,06.

Tabela 2: Produto Interno Bruto (PIB) Municipal e per capita de

Belo Horizonte

Ano de referência	2008
Produto Interno Bruto a Preços Correntes (em R\$ 1.000,00)	R\$ 42.151.107,69
Valor Adicionado Bruto da Agropecuária (em R\$ 1.000,00)	R\$ 205,71
Valor Adicionado Bruto da Indústria (em R\$ 1.000,00)	R\$ 5.979.352,32
Valor Adicionado Bruto dos Serviços (em R\$ 1.000,00)	R\$ 28.432.697,53
Valor Adicionado Bruto da Administração Pública (em R\$ 1.000,00)	R\$ 4.507.034,79
Impostos sobre produtos líquidos de subsídios (em R\$ 1.000,00)	R\$ 7.738.852,14
Produto Interno Bruto per capita (em R\$1,00)	R\$ 17.313,06

Fonte: IBGE, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA.

A região metropolitana possui um PIB de aproximadamente R\$ 74,16 bilhões, o que corresponde a 34,5% de todo o PIB mineiro em 2.006. Segundo dados do IBGE, a rede urbana de influência exercida pela cidade no resto do país abrange 9,1% da população e 7,5% do PIB brasileiro. A influência é percebida em 698 cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e de Minas Gerais. O município também está entre os sete com a melhor infraestrutura do país, estando inserida no eixo logístico de maior movimento do Brasil, em virtude de possuir excelente malha viária e ferroviária, que a liga aos principais centros e portos do país.

3.4. OBJETO DE ESTUDO

3.4.1. Delimitação da OUC

A Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é estruturada em intervenções previstas em dez setores, desenvolvido pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, com projetos específicos que buscam fortalecer

características locais, ampliar a relação do público com o local, fortalecer a identidade de cada região e promover o desenvolvimento urbano:

- Setor 1 – Revitalização Lagoinha: formado pela área delimitada pelos bairros Lagoinha, Colégio Batista, Bonfim, São Cristóvão e Pedreira Prado Lopes;
- Setor 2 – Tecelões: formado pela área delimitada pelos bairros Santo André, Bom Jesus, Aparecida, Nova Cachoeirinha e Cachoeirinha;
- Setor 3 – Polo Tecnológico São Francisco: formado pela área delimitada pelo bairro São Francisco;
- Setor 4 – Parque do Brejinho: formado pela área delimitada pelos bairros Liberdade, São José, Aeroporto e Jardim Atlântico;
- Setor 5 – Corredor Verde Parque lagoa do Nado/ Parque Lareira: formado pela área delimitada pelos bairros Itapoã, Santa Branca, São João Batista (Venda Nova), Planalto e Vila Clóris;
- Setor 6 – Requalificação do Entorno da Estação Vilarinho: formado pela área delimitada pelos bairros Venda Nova e Marize;
- Setor 7 – Parque Bacia do Calafate: formado pela área delimitada pelos bairros João Pinheiro, Coração Eucarístico, Gameleira, Padre Eustáquio e Calafate;

Setor 8 – Boulevard Oeste: formado pela área delimitada pelos bairros Calafate, Prado e Carlos Prates;

Setor 9 – Central: formado pela área delimitada pelos bairros Barro Preto, Centro, Floresta e Santa Efigênia;

Setor 10 – Parque Linear Leste: formado pela área delimitada pelos bairros Santa Efigênia, Santa Tereza, Pompeia, Horto e Esplanada.

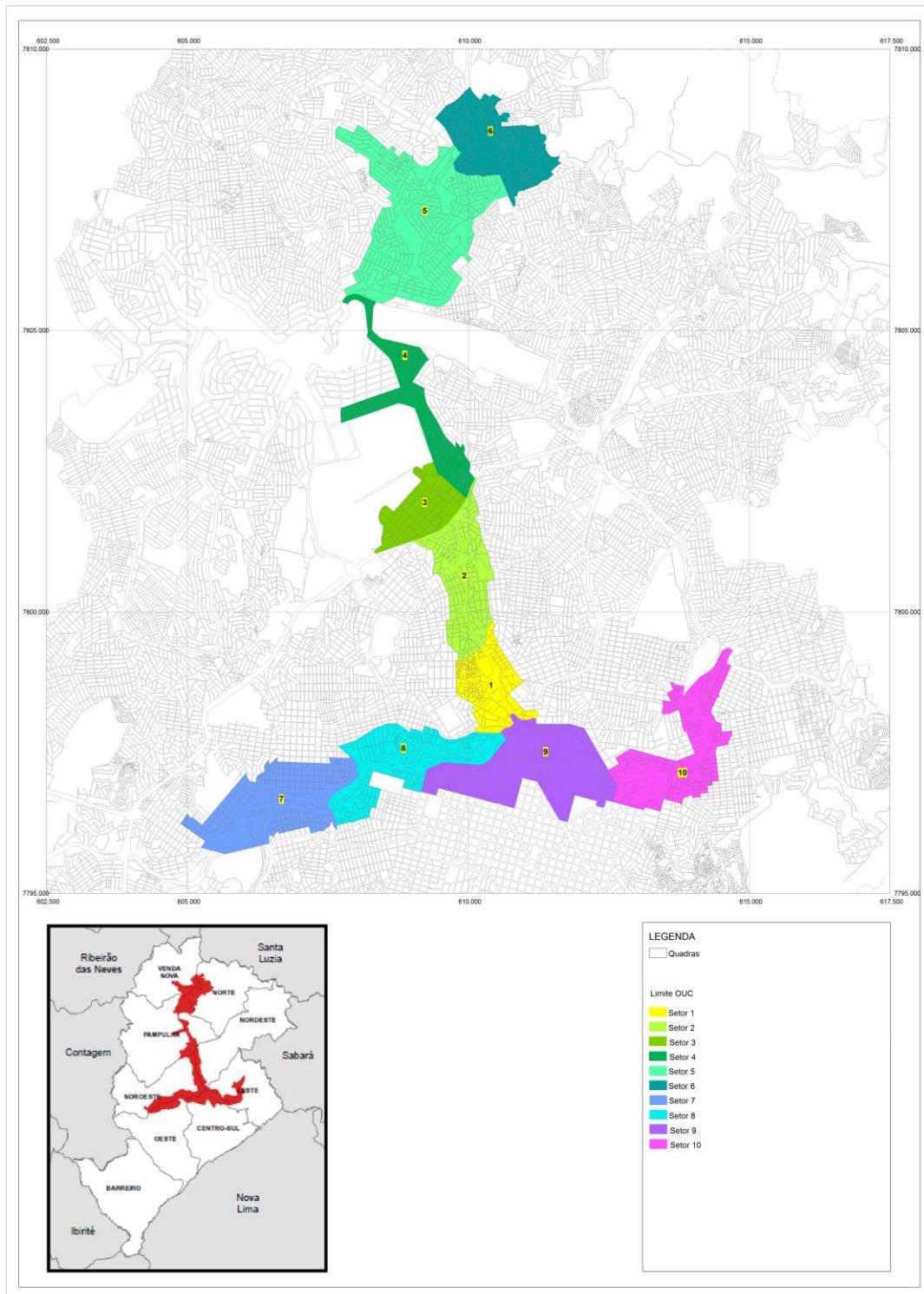


Figura 4: Setores da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Fonte: Elaboração própria, sobre informações da SMAPU, 2013.

3.4.2. Delimitação da Área de Influência sob a Ótica do Mercado Imobiliário

Tendo em vista que a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, sob a ótica do mercado imobiliário, apresenta áreas de influência em seu entorno, os dez setores de análise serão subdivididos em:

- ⇒ Área Diretamente Afetada – ADA;
- ⇒ Área de Influência Direta – AID;
- ⇒ Área de Influência Indireta – AII.

Considerou-se como Área Diretamente Afetada – ADA – o polígono delimitado pela SMAPU. As Áreas de Influência consideradas no entorno imediato para este estudo correspondem à Área de Influência Direta – AID.

São áreas que sofrerão alterações diretas quando implantados o projeto urbanístico, determinada no polígono de 1 km da Área Diretamente Afetada - ADA.

As Áreas de Influência Direta – AII, por sua vez, são áreas que sofrerão modificações indiretas quando implantados o projeto urbanístico, determinada pelo polígono de 1km além da AID, sendo essas maiores do que as consideradas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV (de acordo com os bairros lindeiros e as articulações viárias principais), uma vez que esse exclui áreas que, do ponto de vista do mercado imobiliário, podem ser impactadas pela Operação Urbana.

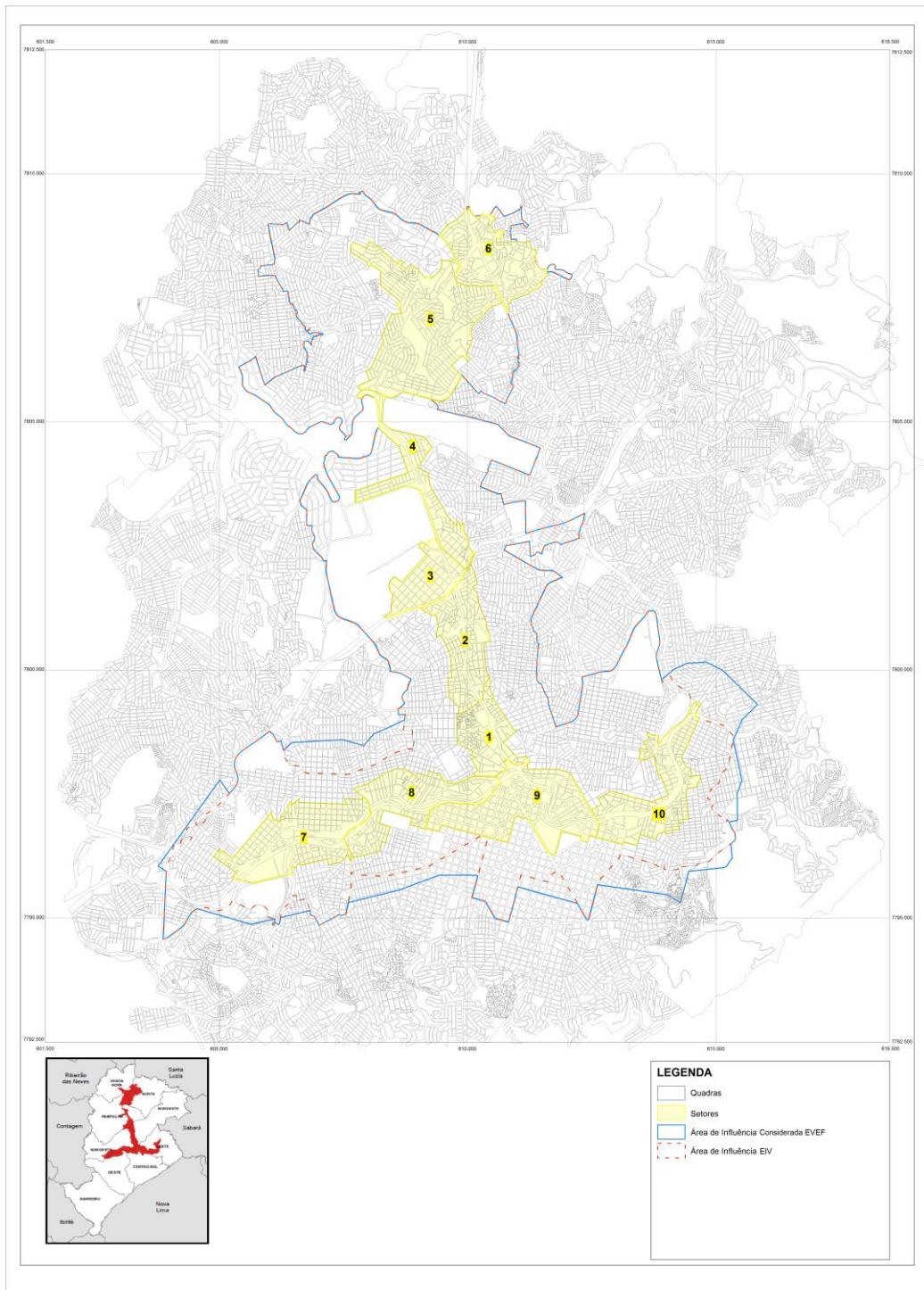


Figura 5: Delimitação da Área de Influência.
Fonte: Elaboração própria, 2013.

4. ANÁLISE DA EVOLUÇÃO RECENTE DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA

A evolução da dinâmica imobiliária verificada na cidade de Belo Horizonte se baseará em dados mensalmente levantados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas Administrativas e Contábeis de Minas Gerais – IPEAD, bem como através dos dados levantados pelo braço de pesquisa imobiliária da Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações – Geoimóvel Tecnologia e Informação Imobiliária. De posse destes dados será apresentado um amplo panorama do mercado imobiliário do município. A partir destas constatações iniciais é possível analisar a produção imobiliária.

4.1. FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS ADMINISTRATIVAS E CONTÁBEIS DE MINAS GERAIS – IPEAD

Essa análise foi efetuada através de um estudo dos lançamentos imobiliários em Belo Horizonte considerando como produtos somente os terrenos incorporáveis, os apartamentos e os conjuntos comerciais limitados ao período de 2.002 até 2.012 elaborado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas Administrativas e Contábeis de Minas Gerais – IPEAD.

A amostra pesquisada abrange informações disponibilizadas por 141 construtoras e incorporadoras no mercado de construção e comercialização de imóveis novos, apresentada através de análises mensais do comportamento do mercado imobiliário, sendo os estudos efetuados por tipo de uso, padrão construtivo, entretanto, não sendo possível efetuar considerações de uma análise espacial dos dados considerados, já que os levantamentos realizados são classificados por grupos de bairros (popular, médio, alto e luxo), conforme mapa abaixo:

Mapa da Classificação da Renda 1 em Belo Horizonte

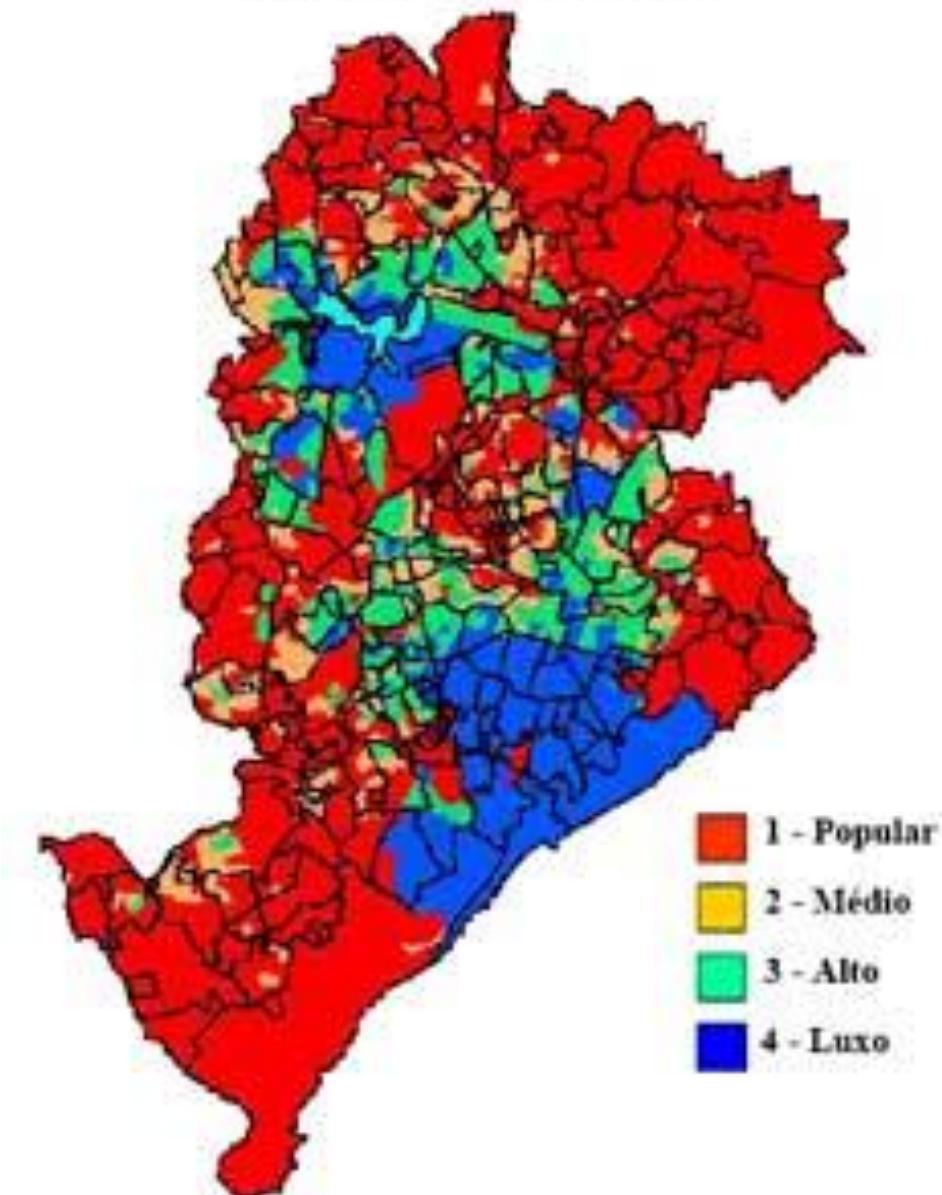


Figura 6: Mapa de Classificação da Renda 1 em Belo Horizonte

Fonte: Portal da Cidade de Belo Horizonte e Região. Disponível em:

<<http://www.ipead.face.ufmg.br/site/siteipead/html/index.php?page=mercadoImobiliario>>. Acesso em :

03 de Setembro de 2.012

Essa distribuição descrita não permite delimitar os lançamentos imobiliários

dentro do polígono da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas e tampouco classificá-los de acordo com os critérios de influência.

Dessa forma, vamos avaliar o mercado imobiliário do município de Belo Horizonte, no período considerado, onde foi constatado, segundo dados do IPEAD, lançamento de 863 (oitocentos e sessenta e três) empreendimentos imobiliários, sendo 807 (oitocentos e sete) destinados ao uso residencial e 56 (cinquenta e seis) ao uso comercial.

Passemos agora às análises visando efetuar um panorama/diagnóstico do mercado imobiliário, segundo os dados levantados pelo IPEAD, no período de 2.002 a 2.012.

4.1.1 Empreendimentos Residenciais

De acordo com a pesquisa realizada mensalmente pelo IPEAD, no período analisado, foram lançados 807 (oitocentos e sete) lançamentos imobiliários residenciais, representando cerca de 93,5% do total de empreendimentos lançamentos no município de Belo Horizonte.

Esse elevado potencial pode ser explicado devido ao elevado déficit habitacional no Brasil, cerca de 5,8 milhões de moradias, segundo estudo desenvolvido com dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) realizada em 2.009.

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial ao longo do período ano a ano considerado é o seguinte:

Tabela 3: Empreendimentos Residenciais - Quantidades

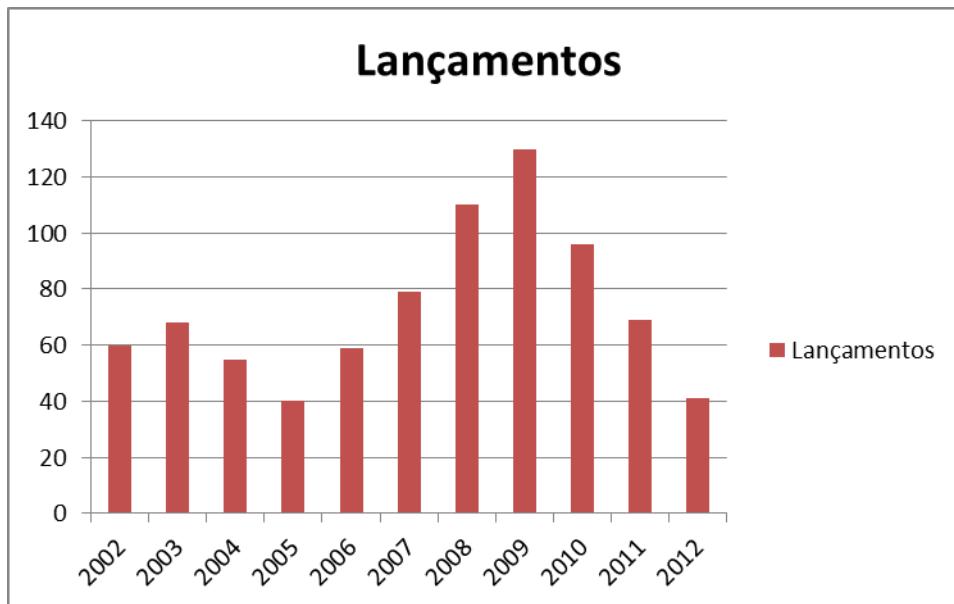
Ano	Número de Lançamentos	Número de Unidades
2.002	60	1584
2.003	68	2160
2.004	55	1739
2.005	40	1298
2.006	59	1939
2.007	79	3037
2.008	110	5078
2.009	130	5055
2.010	96	5792
2.011	69	3506
2.012	41	2488
<hr/>		
TOTAL	807	33676

Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Para melhor compreender o comportamento dos lançamentos dos empreendimentos imobiliários destinados ao uso residencial ao longo deste período, temos os seguintes gráficos:

4.1.1.1 Número de Lançamentos

Análise do comportamento do número de lançamentos, temos:



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 7: Lançamentos de Empreendimentos Residenciais Verticais

O acompanhamento dos indicadores pesquisados demonstra como o cenário para o mercado imobiliário de empreendimentos residenciais mudou nos últimos anos. Entre 2.002 e 2.005, o segmento passa por um momento de estagnação acarretando uma queda no número de lançamentos de empreendimentos residenciais.

A partir de 2.006 ocorre à inflexão, o número de lançamentos começa a retomar números mais expressivos alcançando a significativa marca de 130 (cento e trinta) empreendimentos no ano de 2.009. Inúmeros fatores podem explicar o auge alcançado, dentre os quais o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida, assim como as expectativas positivas em função do crescimento do PIB (Produto Interno Bruto), do baixo nível de desemprego enfim, da estabilização da economia brasileira, proporcionando aumento da renda nacional e por consequência aumento do consumo familiar.

O mercado imobiliário iniciou o ano de 2.010 com expectativas extremamente positivas, que no decorrer dos meses se confirmaram. Apesar do decréscimo de 30% do número de lançamentos em relação ao ano de 2.009, os empresários do setor imobiliário apostaram na continuidade dos níveis de crescimento, com aumento de 15% de unidades lançadas em relação ao mesmo ano anterior.

Importante ainda destacar que neste período de aquecimento do mercado imobiliário, entre 2.008 a 2.010, dado o aumento não só da oferta, se verificou também, expressivo aumento da demanda por imóveis, proporcionando significativa valorização imobiliária, notadamente de terrenos destinados a incorporações de empreendimentos, que dada a sua escassez, alcançou patamares que inviabilizaram o surgimento de novos lançamentos.

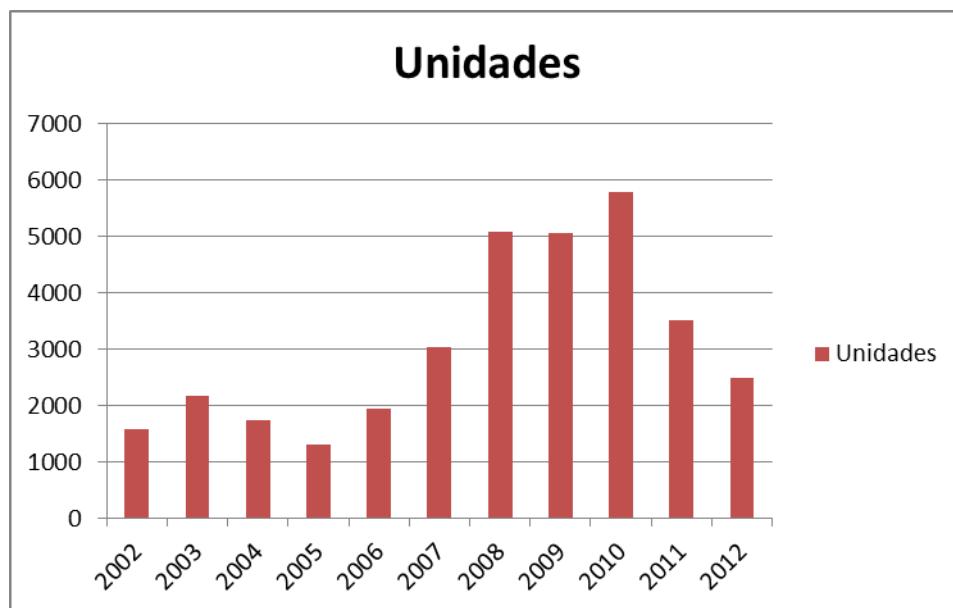
Reflexos como esse somado a crise financeira mundial, vivenciada principalmente pelos países da União Europeia, com seu crescente endividamento e forte déficit público, vem gerando expectativas negativas, bem como a expressiva oferta de bens verificada nos anos anteriores, recrudesceram os agentes do mercado, revertendo assim o número de empreendimentos no ano seguinte, sendo perto de 70 em 2.011.

Essa tendência de estagnação segue no ano de 2.012. O ano é marcado pelo lançamento de cerca de 40 empreendimentos residenciais apenas e, comparado ao ano de 2.009, temos uma decréscimo de 40%. Isso mostra um cenário de diminuição de volume dos lançamentos de imóveis no município de Belo Horizonte.

4.1.1.2 Número de Unidades Lançadas

Estas considerações podem ser facilmente constatadas quando visualizamos o comportamento das 33.676 (trinta e três mil, seiscentos e setenta e seis) unidades residenciais lançadas ao longo do período.

Os dados referentes as unidade residenciais lançadas no município de Belo Horizonte são importantes e permitem realizar comparações sobre a evolução do mercado imobiliário ano a ano. A partir dessa análise, nota-se que o mercado imobiliário apresenta instabilidade no número de unidades lançadas.



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 8: Número de Unidades de Empreendimentos Residenciais

Pode-se observar no gráfico do comportamento do número de unidades ao longo do período, que o mercado imobiliário apresenta oscilações. No ano de 2.001, o seguimento imobiliário apostava em um ano promissor onde os lançamentos

imobiliários residenciais atingiram 10% do seu total. Porém, o ano ficou marcado pelo atentado terrorista aos Estados Unidos, colapso da economia argentina e crise energética brasileira. A consequência desses fatos pode ser visível na instabilidade dos resultados nos anos seguintes.

Entre 2.002 e 2.005, o número de lançamentos imobiliários residenciais atingiram suas piores marcas, em média 1.695 unidades por ano, entre 4 a 6% do total do período considerado. O período foi marcado pela estagnação do mercado imobiliário no município de Belo Horizonte. A partir de 2.006, vindo com os incentivos à construção civil tais como crescimento do crédito imobiliário, o cenário do mercado se tornou mais favorável e, com isso, elevou o número de unidades lançadas. Entre 2.008 e 2.009, esse crescimento imobiliário continuou a todo vapor chegando a mais de 5 mil unidades anualmente lançadas, sendo o auge no ano de 2.010, que beirou a marca de 6 mil unidades.

O ano de 2.011 foi marcado pelas dificuldades dos países da União Europeia e turbulenta economia dos Estados Unidos. Porém, no cenário brasileiro, houve alternância entre momentos bons e ruins. O primeiro semestre apresentou mais de 2.200 unidades residenciais lançadas registrando uma forte tendência de manter o crescimento que o mercado imobiliário vinha tendo desde 2.008. No segundo semestre, a desaceleração da economia reduziu a estimativa de crescimento e o número de lançamentos retrai e temos a queda de 37% em relação ao primeiro semestre do ano, alcançando ao final do ano a marca de pouco mais de 3.500 unidades.

Esse período de estagnação permaneceu no ano de 2.012. A queda do número de lançamentos de unidades residenciais em relação ao ano de 2.011 é de 29%. Isso é, passou de 3.506 para 2.488 unidades residenciais lançadas indicando, retração da dinâmica do mercado imobiliário no município de Belo Horizonte.

4.1.1.3 Lançamentos - Número de Dormitórios

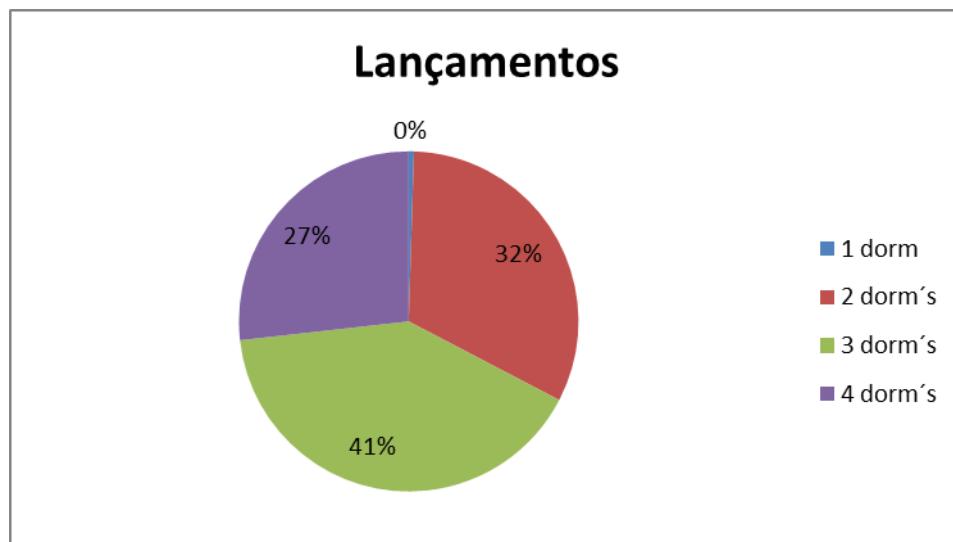
Muitos fatores influenciam no empreendimento residencial, e o número de dormitórios é um dos mais importantes. Dessa forma, será analisado o perfil dos lançamentos imobiliários segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 4: – Empreendimentos Residenciais – Perfil

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1 dorm	0	0	0	1	2	1	0	0	0	0	0
2 dorm's	11	15,5	14,5	11,5	17	32	32	59	34	22	11
3 dorm's	22	25,5	25,5	17,5	20	24	51	45	48	31	18
4 dorm's	27	27	15	10	20	22	27	26	14	16	12
coberturas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal	60	68	55	40	59	79	110	130	96	69	41
Total							807				

Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Para melhor visualização das informações contidas na tabela, vamos apresentar o gráfico abaixo acompanhado de suas respectivas porcentagens:

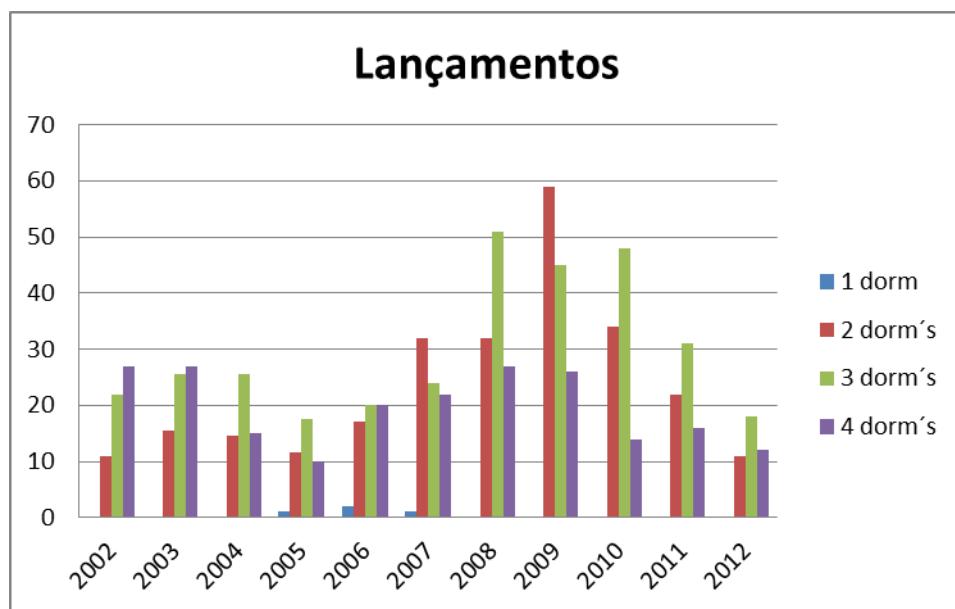


Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 9: Empreendimentos Residenciais – Perfil – Número de Dormitórios

O estudo mostra que, no município de Belo Horizonte, o segmento de 3 dormitórios foi o que teve o maior número de empreendimentos lançados, participando com mais de 40% do total. Na sequência, temos o segmento de 2 dormitórios, cada vez mais requisitado, representando 32% do mercado. Em menor escala, os empreendimentos de 4 dormitórios ocupam a marca de 27% dos lançamentos e os empreendimentos de 1 dormitório, são quase inexpressivos.

O gráfico baixo espelha o comportamento dos lançamentos imobiliários por dormitório apresentando a oscilação ocorrida ano a ano no período analisado.



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 10: Empreendimentos Residenciais – Perfil – Número de Dormitórios

Como se pode observar, no período de maior produção imobiliária, 2.008 a 2.010, há a predominância de empreendimentos de 2 e 3 dormitórios. Podemos observar ainda que no período inicial dos anos 2.000, o número de lançamentos destinados a 4 dormitórios era bastante expressivo, se comparado com os demais, denotando uma política de financiamento inadequada a produção imobiliária da época.

4.1.1.4 Número de Unidades - Número de Dormitórios

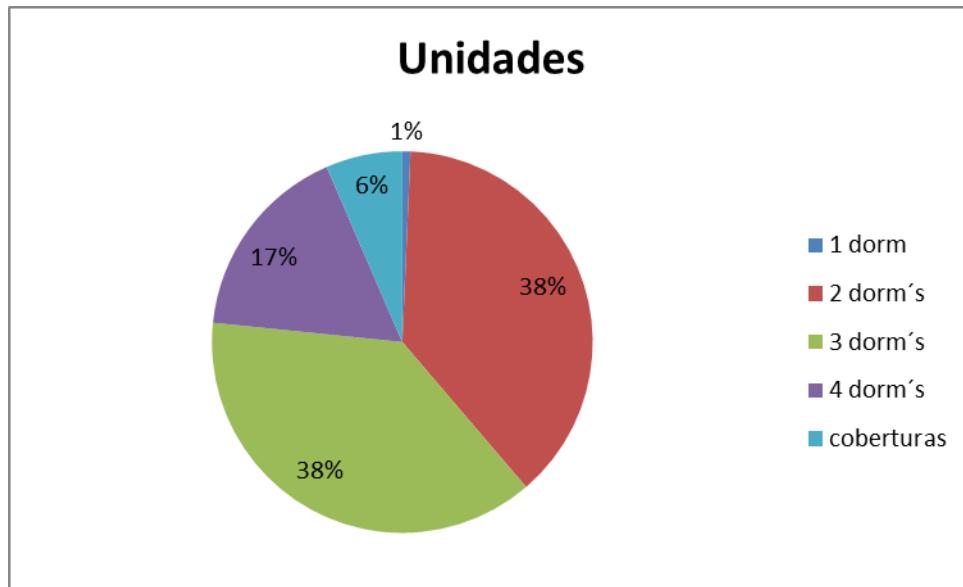
Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 5: Empreendimentos Residenciais – Perfil – Número de Unidades

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1 dorm	0	0	0	8	185	40	0	0	0	0	0
2 dorm's	438	625	473	330	372	1293	1741	2306	2549	1659	1023
3 dorm's	581	847	670	657	693	881	2144	1396	2564	1292	1034
4 dorm's	493	575	456	167	541	573	784	952	415	400	329
coberturas	72	113	140	136	148	250	409	401	264	155	102
Subtotal	1584	2160	1739	1298	1939	3037	5078	5055	5792	3506	2488
Total							33676				

Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Os números acima também podem ser expressos da seguinte forma:



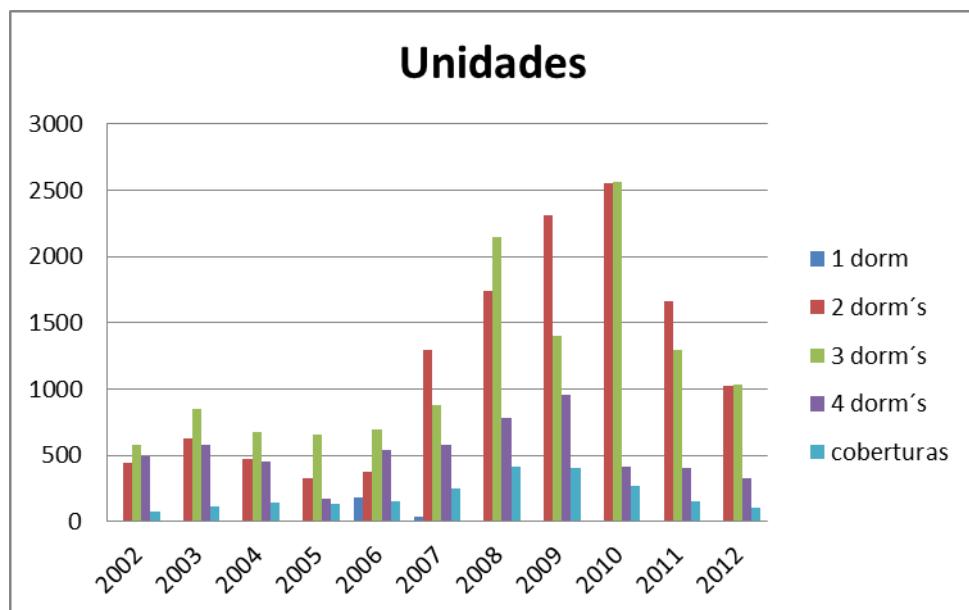
Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 11: Unidades Residenciais – Perfil – Número de Dormitórios

Considerando todo período de estudo, de Janeiro de 2.002 a Dezembro de 2.012, o segmento de 2 dormitórios, junto ao de 3 dormitórios, perfazem a maior participação na tipologia de unidade lançadas, sendo 38% do total cada uma. Na sequência, estão as unidades de 4 dormitórios, com 17%..

O número de coberturas, unidade que possibilita o aproveitamento de área externa no confinamento de um apartamento, faz parte desta análise e, pelo que pode ser constatado no gráfico, representa uma pequena parcela de tipologia lançada no município de Belo Horizonte, cerca de 6% do total. Unidades de 1 dormitório são muito pouco expressivas no mercado imobiliário de Belo Horizonte, segundo os dados do IPEAD.

O gráfico baixo espelha o comportamento das unidades imobiliárias por dormitório apresentando a oscilação ocorrida ano a ano no período analisado.



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 12: Unidades Residenciais – Perfil – Número de Dormitórios

Como se pode observar, no período de maior produção imobiliária, entre 2.008 a 2.010, há a predominância de unidades de 2 e 3 dormitórios, estando em maior quantidade o segmento de 2 dormitórios. Esse fator pode ter sido influenciado pela quantidade de linhas de crédito/ financiamento da casa própria e aumento da renda familiar, assim como o surgimento de produtos voltados ao programa “Minha Casa Minha Vida”, que possibilitaram uma maior quantidade de unidades de 2 dormitórios.

Dando continuidade à radiografia dos números apresentados, temos que, no período entre 2.002 a 2.006, as unidades de 3 quartos registraram aproximadamente 40% do total dos lançamentos, seguidas por imóveis de 2 e 4 dormitórios com aproximadamente 25% cada tipologia. Nesse mesmo período, os imóveis de 1 dormitório representaram 2%.

Em 2.007, a participação de apartamentos de 2 dormitórios volta a ser expressiva nos lançamentos imobiliários com 45% do total no ano; os de 3 dormitórios ficaram com 29%, seguidos dos empreendimentos de 4 quartos, com índice de 19%.

Entre 2.008 a 2.010, foram lançados 47% do total de unidades residenciais do período considerado, qual seja, de 2.002 a 2.012. Desse percentual, os apartamentos de 2 dormitórios representam 41%; os de 3 dormitórios ficaram com 38%, seguidos dos de 4 dormitórios, com índice de 13% e coberturas, com 6%. De acordo com os dados do IPEAD, não se constataram lançamentos com 1 dormitório.

Considerando o período total de análise, de 2.002 a 2.012, do total de imóveis lançados, o destaque ficou para os que possuem 2 e 3 dormitórios, sendo o segmento de 2 e 3 dormitórios com 38% de participação do total de unidades. Unidades residenciais com 4 quartos totalizam cerca de 17%. A tipologia de cobertura e 1 quarto representam

7% e 1% da participação total de unidades, respectivamente.

4.1.1.5 Lançamentos – Padrão Construtivo

De acordo, ainda, com os dados apresentados mensalmente nos relatórios do IPEAD, temos o seguinte perfil quanto ao padrão construtivo:

Tabela 6: Lançamentos e Unidades lançadas por padrão construtivo

Unidades					
Tipo	1 quarto	2 quartos	3 quartos	4 quartos	cobertura
Popular	0	6000	2451	252	540
Médio	0	2147	2651	428	407
Alto	175	3281	5110	1715	736
Luxo	58	1381	2547	3290	507
Subtotal	233	12809	12759	5685	2190
Total	33676				

Empreendimentos				
Tipo	1 quarto	2 quartos	3 quartos	4 quartos
Popular	0	112	62	8
Médio	0	46	77	19
Alto	2	63,5	115,5	55
Luxo	2	38	73	134
Subtotal	4	259,5	327,5	216
Total	807			

Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012 e TOTAIS

Como pode ser visto, o padrão construtivo alto apresenta no mesmo empreendimento unidades de 2 e 3 dormitórios, motivo esse de números fracionados na totalidade dessas tipologias.

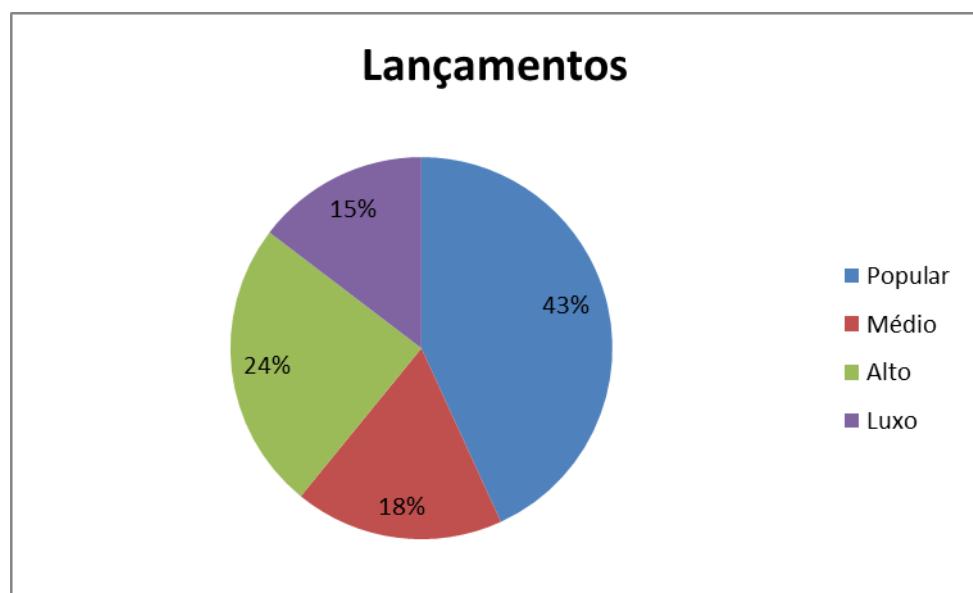
4.1.1.5.1 Lançamentos – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios

Dos quase 260 lançamentos, que perfazem 12.809 unidades de 2 dormitórios, lançadas ao longo do período em análise, temos o seguinte comportamento, no tocante ao padrão construtivo:

Tabela 7: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios

Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Vale ressaltar que existe empreendimentos com lançamentos de mais de uma tipologia, motivo esse por existir números fracionados. O resultado acima pode ser expresso da seguinte forma:

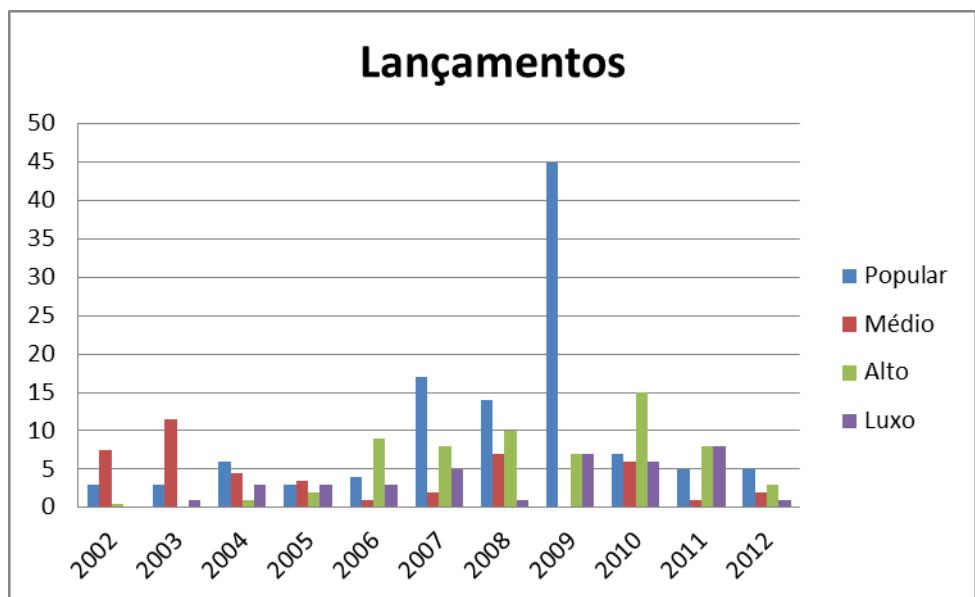


Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 13: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios

Como se pode observar, perto da metade dos empreendimentos de 2 dormitórios exibem padrão construtivo popular. O padrão construtivo classificado como médio é superado pelo alto, e o padrão luxo se apresenta como o de menor expressão, no mercado imobiliário de segmento de 2 dormitórios.

O comportamento destes lançamentos, ao longo do período em análise, pode ser visto no gráfico a seguir, ano a ano:



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 14: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios

Como se pode constatar no período de maior produção imobiliária, entre 2.008 e 2.010, os empreendimentos de maior relevância são de padrão construtivo popular, representando 53% do total de lançamentos. Os lançamentos de padrão construtivo alto, muito em função da inexistência de unidades de 1 dormitório, aparecem em seguida, correspondendo a 26%.

4.1.1.5.2 Número de Unidades – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios

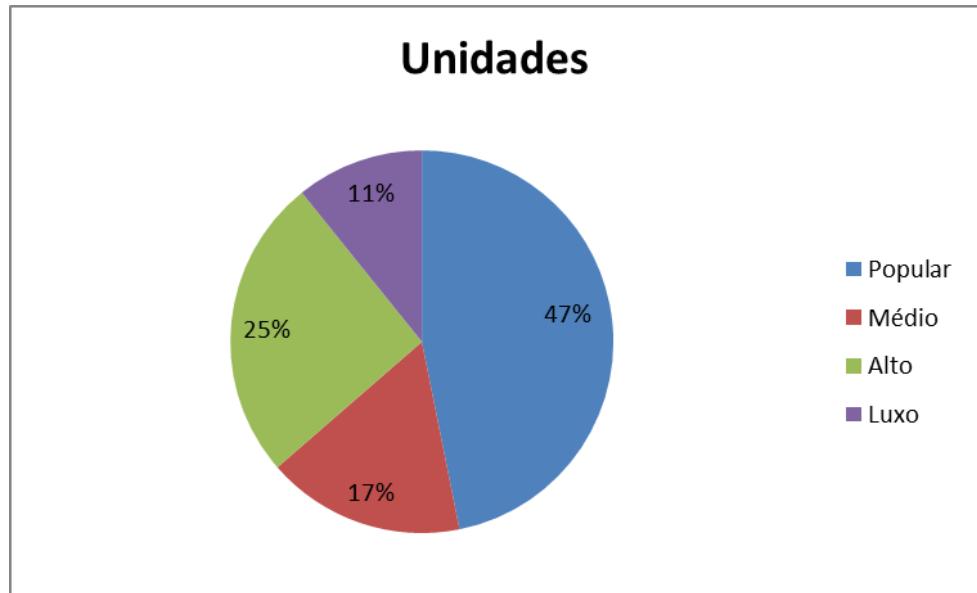
As 12.809 unidades residenciais de 2 dormitórios lançadas ao longo do período em análise exibem o seguinte comportamento, no tocante ao seu padrão construtivo:

Tabela 8: Número de Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios

Unidades	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Popular	214	218	179	29	43	828	772	1732	827	588	570
Médio	186	351	124	92	22	70	439	0	391	126	346
Alto	38	32	58	96	157	245	526	230	1109	733	57
Luxo	0	24	112	113	150	150	4	344	222	212	50
Subtotal	438	625	473	330	372	1293	1741	2306	2549	1659	1023
Total								12809			

Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Podendo ser expresso da seguinte forma:

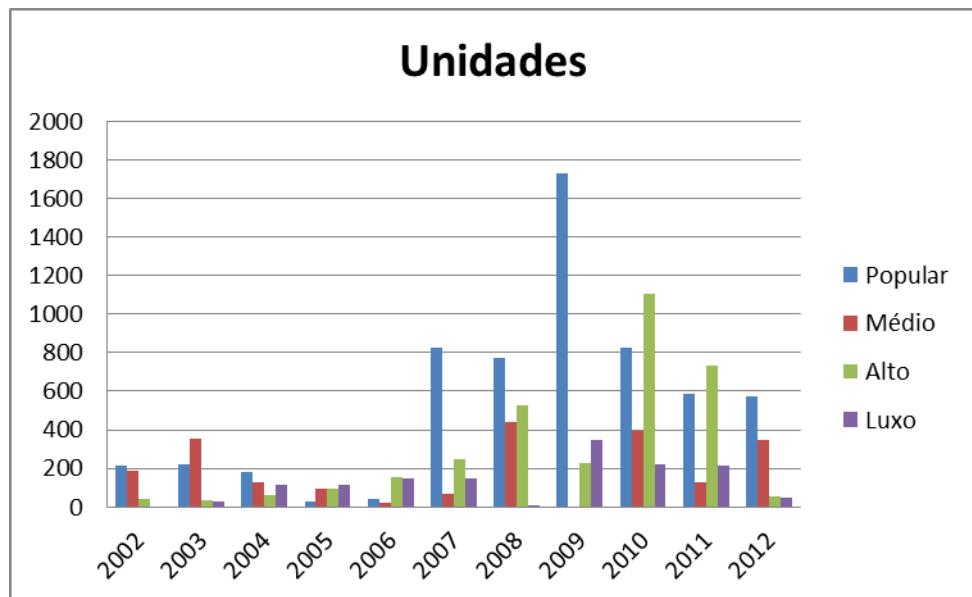


Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 15: Nº Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios

Como se pode observar, perto da metade das unidades lançadas de 2 dormitórios exibem padrão construtivo popular. O padrão construtivo classificado como alto supera o médio, e o padrão luxo mostra número expressivo devido à ausência de unidades de 1 dormitório.

O comportamento destas unidades lançadas de 2 dormitórios ao longo do período em análise, é o seguinte:



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 16: N° Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 2 Dormitórios

Como se pode constatar, o padrão construtivo popular desde o ano de 2.007 é bastante expressivo, tendo alcançado seu auge no ano de 2.009. O padrão construtivo alto se destaca no período entre 2.010 e 2.011.

4.1.1.5.3 *Lançamentos – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios*

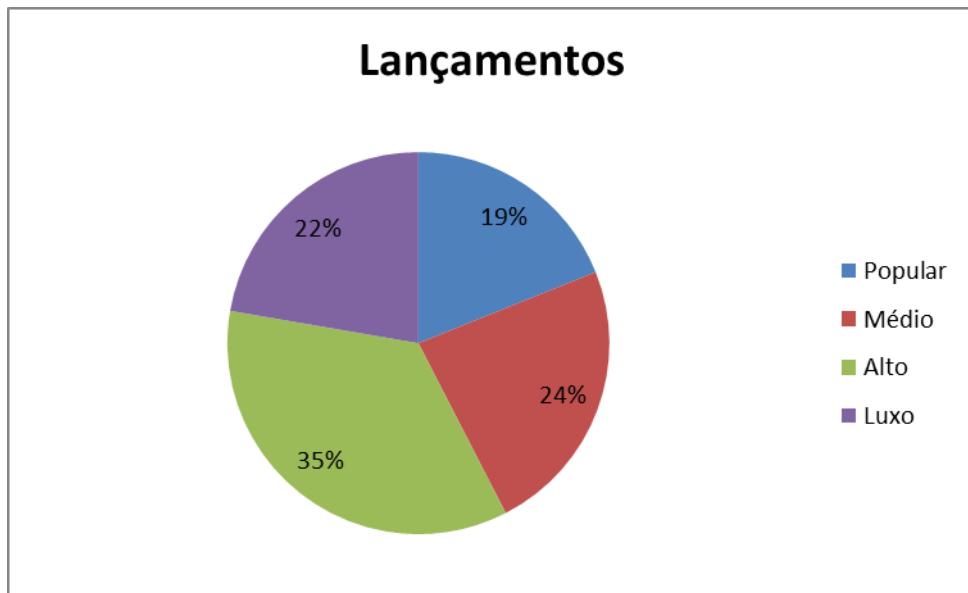
Dos quase 330 lançamentos, que perfazem 12.759 unidades de 3 dormitórios, lançadas ao longo do período em análise, temos o seguinte comportamento, no tocante ao padrão construtivo:

Tabela 9: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios

Lançamentos	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Popular	2	6	2	0	2	4	9	23	8	2	4
Médio	17,5	12,5	14,5	3,5	3	3	6	1	8	4	4
Alto	0,5	2	2	8	9	10	29	11	21	15	8
Luxo	2	5	7	6	6	7	7	10	11	10	2
Subtotal	22	25,5	25,5	17,5	20	24	51	45	48	31	18
Total							327,5				

Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Como já mencionado anteriormente, temos empreendimentos lançados apresentando mais de uma tipologia, motivo esse pelo qual existem números fracionados na tabela acima. Esses empreendimentos podem ser expressos da seguinte forma:

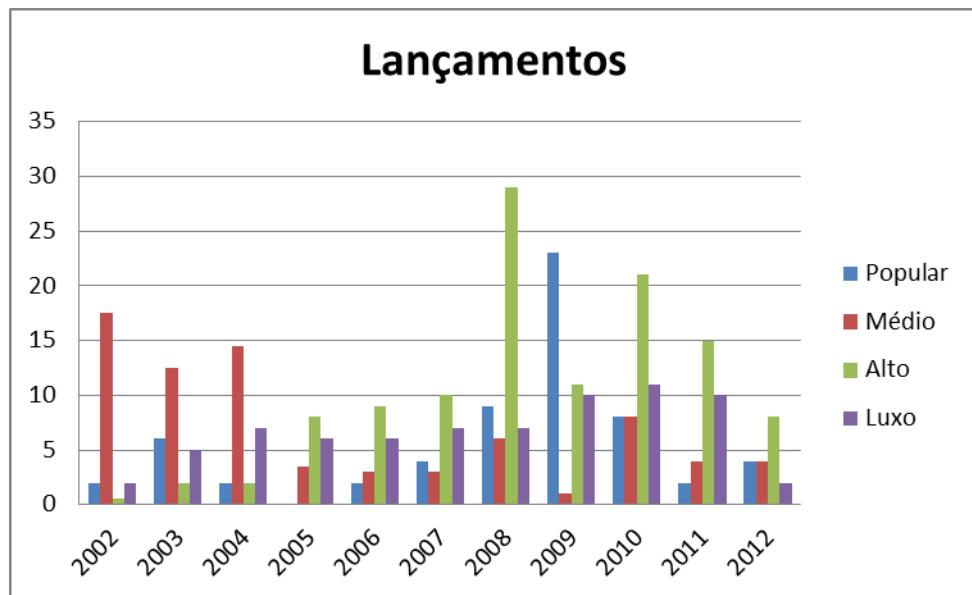


Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 17: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios

Como se pode observar, a maior parte dos empreendimentos de 3 dormitórios exibem padrão construtivo alto. O padrão construtivo classificado como médio vem logo em seguida. O padrão construtivo luxo e popular são também muito próximos ao médio, sendo o popular de menor expressão no mercado imobiliário de 3 dormitórios.

E o comportamento destes lançamentos ao longo do período em análise, pode ser visto a seguir, no gráfico:



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 18: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios

De acordo com o gráfico acima, entre 2.008 a 2.010, a maior quantidade de empreendimentos de 3 dormitórios foi de padrão construtivo alto, reflexo da situação econômica onde havia maior disponibilidade de linhas de crédito voltadas ao financiamento da casa própria. Em seguida, aparece o padrão popular que, através de incentivos governamentais, ganhou espaço no mercado imobiliário. Importante ressaltar também a relativa constância em lançamentos de padrão luxo no período, sofrendo queda considerável apenas em 2.012.

4.1.1.5.4 Número de Unidades – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios

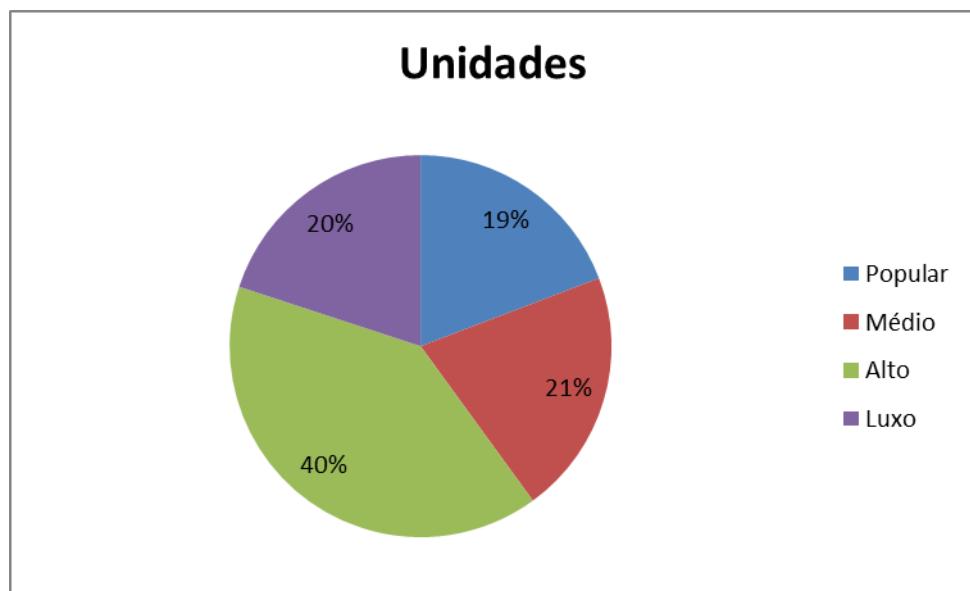
As 12.759 unidades de 3 dormitórios, lançadas ao longo do período em análise, exibem o seguinte comportamento, no tocante ao seu padrão construtivo:

Tabela 10: Número de Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios

Unidades	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Popular	62	230	22	0	47	136	280	509	667	88	410
Médio	421	415	399	200	198	160	196	6	329	207	120
Alto	58	46	62	244	252	295	1446	473	1094	752	388
Luxo	40	156	187	213	196	290	222	408	474	245	116
Subtotal	581	847	670	657	693	881	2144	1396	2564	1292	1034
Total							12759				

Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Esses dados podem ser expressos da seguinte forma:

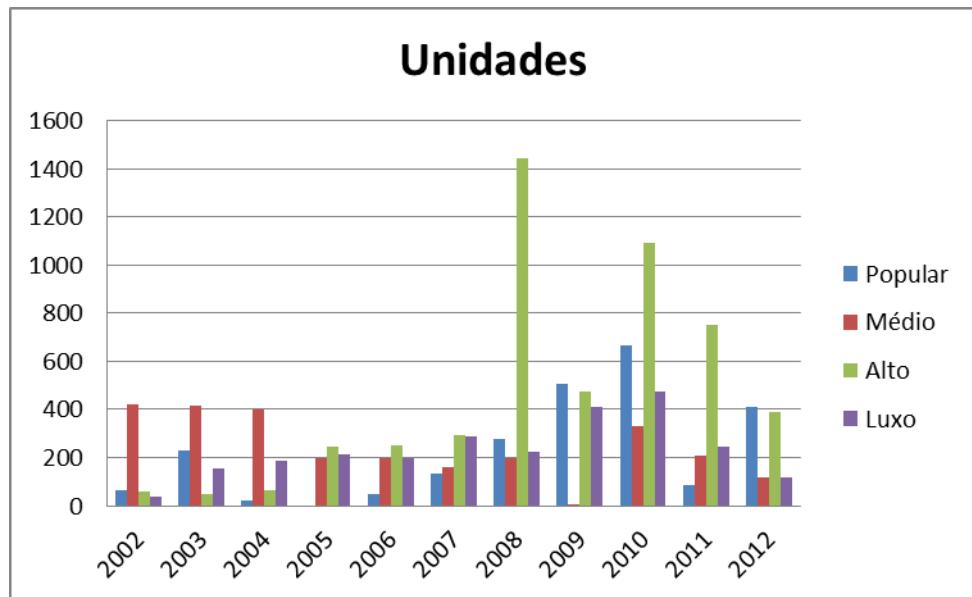


Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 19: Nº Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios

Como se pode observar, a maior parte do número de unidades lançadas de 3 dormitórios exibem padrão construtivo alto. O padrão construtivo classificado como médio vem logo em seguida. Já os padrões luxo e popular são bastante equivalentes em relação ao número de unidades lançadas.

O comportamento destas unidades lançadas de 3 dormitórios ao longo do período em análise, é o seguinte:



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 20: Nº Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 3 Dormitórios

No início da década, as unidades de padrão construtivo médio eram as mais expressivas no mercado imobiliário de 3 dormitórios. A partir de 2.005 até 2.007, o segmento de 3 dormitórios de padrão construtivo alto vive um momento de aquecimento. Nesse mesmo período, as unidades de 3 dormitórios de padrão médio e luxo seguem equivalentes, muito próximas ao patamar de padrão alto.

No período de maior produção imobiliária, de 2.008 a 2.012, o número de unidades lançadas de padrão construtivo alto são os mais expressivos, sendo seguido pelo padrão construtivo popular, com exceção do ano de 2.011, onde o padrão popular apresentou forte retração.

4.1.1.5.5 Lançamentos – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios

Dos 216 lançamentos, que perfazem 5.685 unidades de 4 dormitórios, lançadas ao longo do período em análise, temos o seguinte comportamento, no tocante ao padrão construtivo:

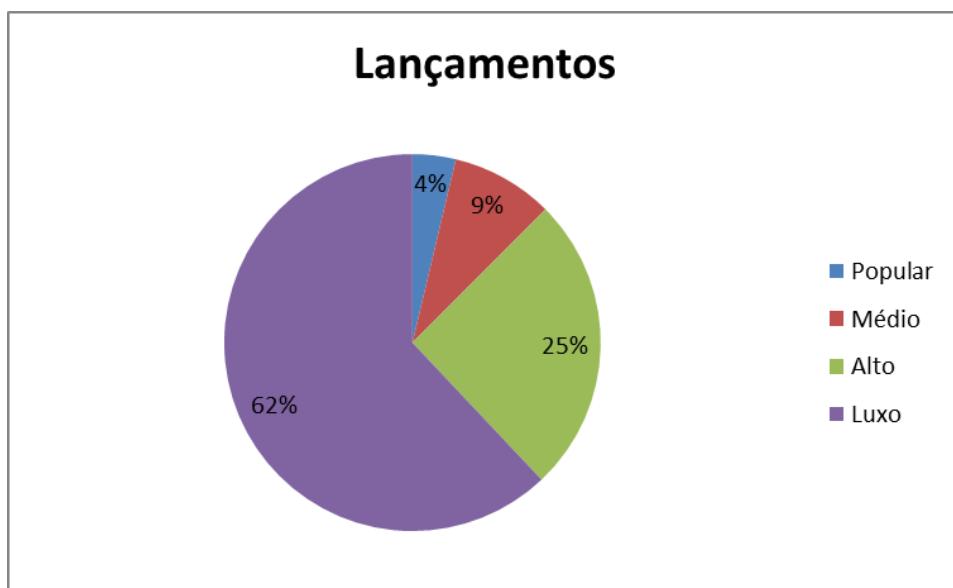
Tabela 11: Empreendimentos – Perfil – Padrão

Construtivo – 4 Dormitórios

Lançamentos	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Popular	0	0	0	0	0	0	0	6	0	2	0
Médio	5	4	4	0	0	2	2	0	1	1	0
Alto	2	4	0	3	6	8	11	10	3	2	6
Luxo	20	19	11	7	14	12	14	10	10	11	6
Subtotal	27	27	15	10	20	22	27	26	14	16	12
Total							216				

Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Podendo ser expresso da seguinte forma:

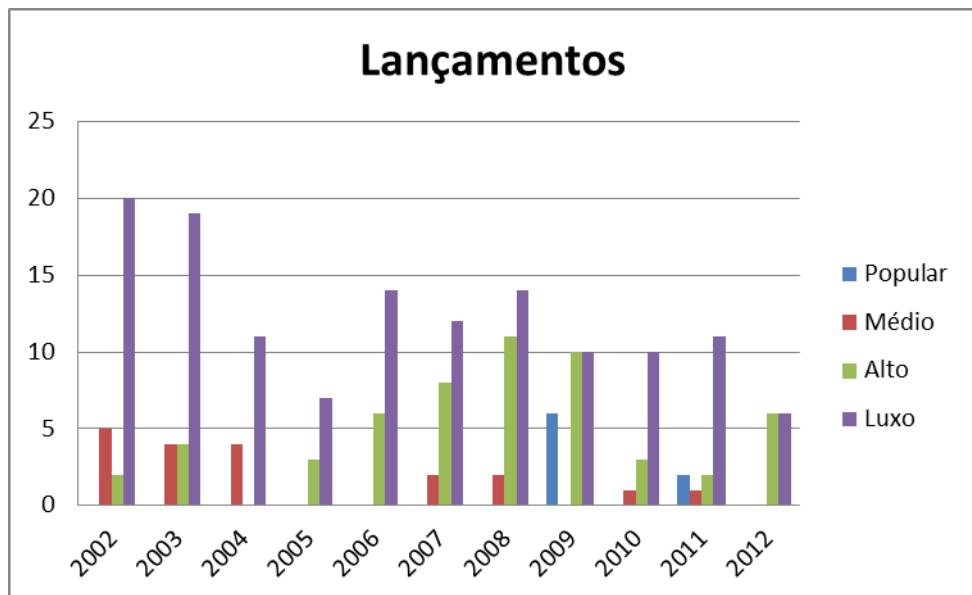


Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 21: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios

Como se pode observar, a esmagadora maioria dos empreendimentos de 4 dormitórios exibe padrão construtivo de luxo, vindo logo após o padrão construtivo alto. É pouco expressivo o número de lançamentos com padrão construtivo médio e quase inexistente o padrão popular.

O comportamento destes lançamentos ao longo do período em análise pode ser visto no gráfico a seguir:



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 22: Empreendimentos – Perfil – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios

Como se pode constatar, ao longo de todo período em análise, os lançamentos imobiliários de padrão luxo representam a maioria do mercado imobiliário do segmento de 4 dormitórios.

No período de maior produção imobiliária, de 2.008 a 2.010, nota-se a diversidade de padrão construtivo. Apesar do peso em que a grande maioria de empreendimentos lançados é de padrão luxo, deve-se destacar também a grande quantidade de empreendimentos de 4 dormitórios de alto padrão construtivo.

4.1.1.5.6 Número de Unidades – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios

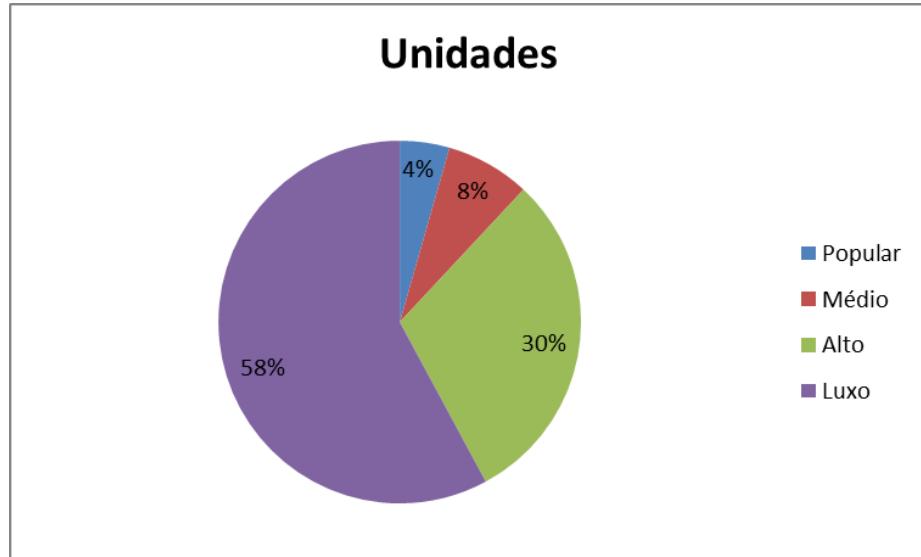
As 5.685 unidades de 4 dormitórios, lançadas ao longo do período em análise, exibem o seguinte comportamento, no tocante ao seu padrão construtivo:

Tabela 12: Número de Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios

Unidades	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Popular	0	0	0	0	0	0	0	217	0	35	0
Médio	71	87	82	0	0	56	42	0	80	10	0
Alto	39	52	0	67	157	237	387	400	94	60	222
Luxo	383	436	374	100	384	280	355	335	241	295	107
Subtotal	493	575	456	167	541	573	784	952	415	400	329
Total							5685				

Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

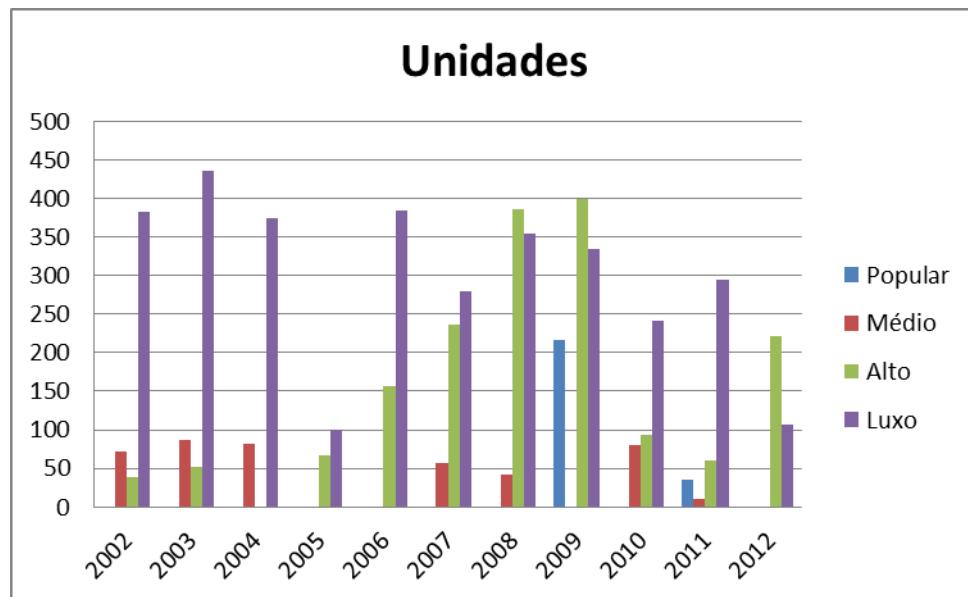
Como se pode observar, a maior parte do número de unidades de 4 dormitórios exibe padrão construtivo de luxo. O padrão construtivo classificado como alto vem logo em seguida. Os números de unidades de padrão construtivo popular e médio são pouco expressivos. Este perfil pode ser expresso da seguinte forma:



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 23: N° Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios

O comportamento destas unidades lançadas de 4 dormitórios ao longo do período em análise é o seguinte:



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 24: N° Unidades – Perfil – Padrão Construtivo – 4 Dormitórios

No início da década, as unidades de padrão construtivo luxo eram as mais expressivas, ou seja, as unidades de 4 dormitórios exibem em sua maioria elevado padrão construtivo, sendo consequentemente destinadas a um público de maior poder aquisitivo. A partir de 2.006, o padrão construtivo alto começa a crescer entre as unidades lançadas de 4 dormitórios, atingindo seu auge no período de maior produção imobiliária, 2.008 e 2.009, quando os índices ultrapassam o número de unidade de 4 dormitórios lançadas de padrão luxo.

Entre 2.010 e 2.011, o número de unidades lançadas de padrão construtivo luxo volta a predominar os em relação aos outros padrões construtivos, e em 2.012 são equivalentes o padrão alto e o padrão luxo e inexistem unidades lançadas padrão popular e médio.

4.1.2 Empreendimentos Comerciais

De acordo com a pesquisa realizada mensalmente pelo IPEAD, foram lançados 56 (cinquenta e seis) empreendimentos imobiliários comerciais, representando 6,5% do total de imóveis lançamentos no município de Belo Horizonte.

Para o presente estudo, foram consideradas duas tipologias comerciais: sala comercial e loja. A Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas Administrativas e Contábeis de Minas Gerais – IPEAD, base de dados dessa análise, apresenta a tipologia de andar corrido que, para o presente trabalho, foi considerado como sala comercial (um andar corrido = 1 sala comercial) e a tipologia de garagem que será desconsiderada.

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial ao longo do período considerado, de 2.002 a 2.012, é o seguinte:

Tabela 13: Empreendimentos Comerciais - Quantidades

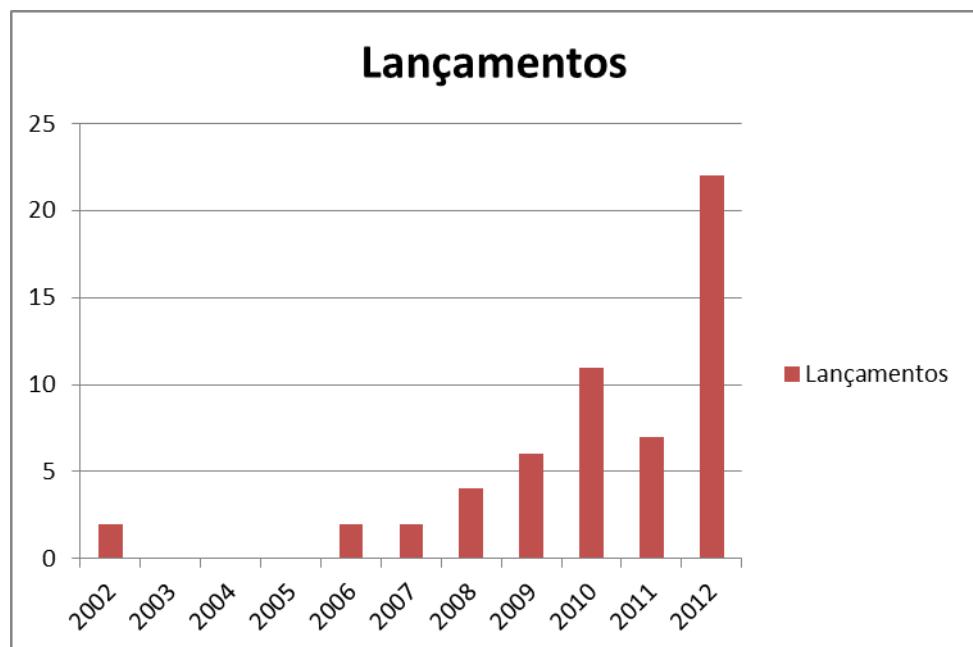
Empreendimentos Comerciais		
Ano	Lançamentos	Unidades
2002	2	153
2003	0	0
2004	0	0
2005	0	0
2006	2	35
2007	2	68
2008	4	54
2009	6	81
2010	11	270
2011	7	346
2012	22	1609
Total	56	2616

Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Para melhor compreender o comportamento dos lançamentos dos empreendimentos imobiliários destinados ao uso comercial ao longo deste período, temos os seguintes gráficos:

4.1.2.1 Número de Lançamentos

Análise do comportamento do número de lançamentos, temos:



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 25: Lançamentos de Empreendimentos Comerciais

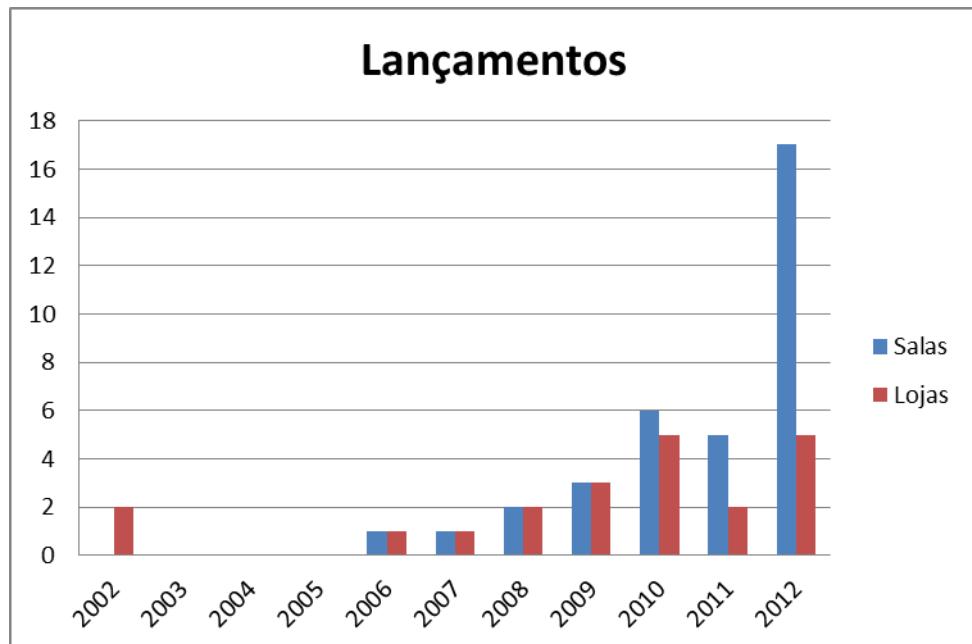
A expansão imobiliária no município de Belo Horizonte

não se restringe apenas aos empreendimentos residenciais. Os empreendimentos comerciais tornam-se cada vez mais notórios, muito em função da expansão dos empreendimentos residenciais, bem como do crescimento que tem sido registrado na própria economia da cidade, desde 2.009.

Até o ano de 2.005, os lançamentos comerciais eram pouco representativos no setor da construção civil. Já entre os anos de 2.006 e 2.007, esse mercado passa a exibir seus primeiros empreendimentos de relevância, e a partir de 2.008, os lançamentos comerciais apresentam crescente aceleração.

Entre 2.008 a 2.010, foram lançados 37,5% do total de empreendimentos comerciais, atingindo seu recorde em 2.009. Em 2.012 o mercado apresenta forte crescimento, tendo esse ano representado mais de 39% dos lançamentos do período.

O gráfico abaixo espelha o comportamento dos lançamentos imobiliários comerciais por tipologia apresentando a oscilação ocorrida ano a ano no período analisado.



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

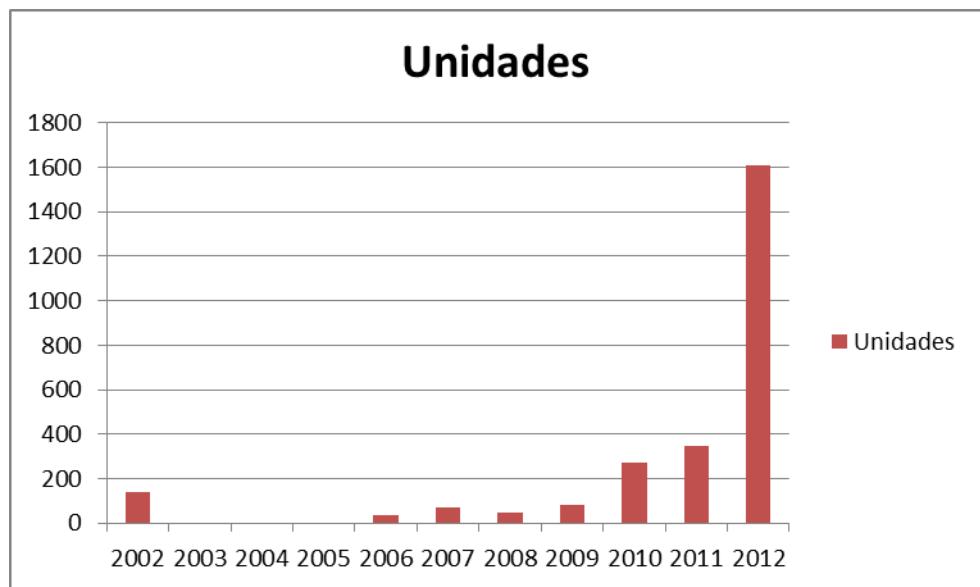
Figura 26: Distribuição dos Lançamentos Comerciais – Tipologia

Em 2.002, os lançamentos imobiliários comerciais concentraram-se na tipologia de loja e uso misto (loja e sala comercial), respectivamente. O mercado apresentou um momento de estagnação entre os anos de 2.003 a 2.005, sendo a partir de 2.006 retomado os lançamentos de empreendimentos comerciais. Até 2.010, os lançamentos comerciais são muito similares entre sala comercial e loja. Porém, em 2.011 e 2.012 pode-se observar uma grande diferenciação, onde se destacam os lançamentos de salas.

Importante ressaltar a dificuldade de mensuração de lançamentos de empreendimentos comerciais, uma vez que a exclusividade de uso acontece em poucos casos. Para uma análise mais aprofundada do mercado imobiliário de tipologia comercial, vamos à analise das unidades lançadas.

4.1.2.2 Número de Unidades

Do total de 2.616 (duas mil, seiscentas e dezesseis) unidades comerciais levantadas pelo estudo do IPEAD para o período em análise, de 2.002 a 2.012, temos a seguinte distribuição dos imóveis comerciais, ao longo dos anos:



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 27: Lançamentos de Unidades Comerciais

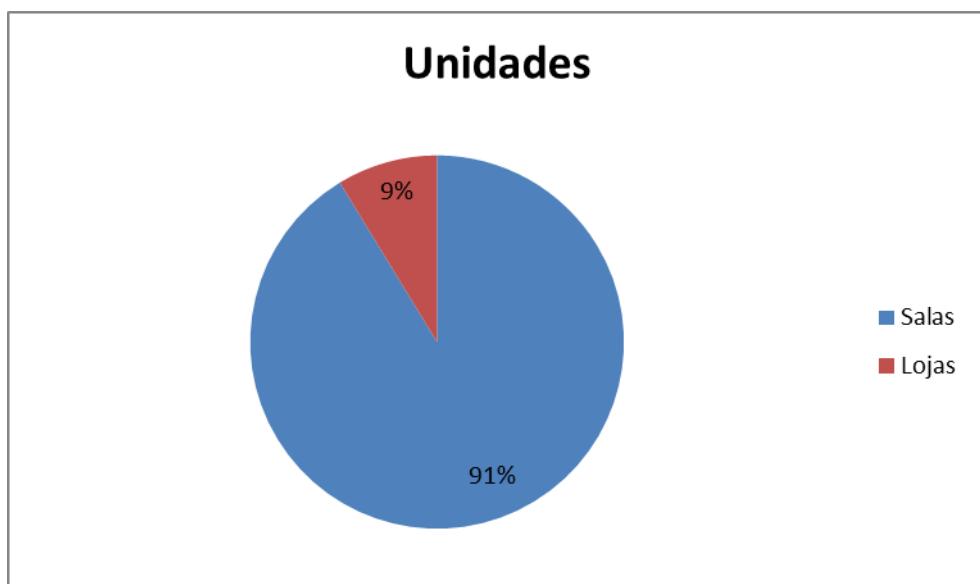
Pode-se observar que as unidades comerciais foram as que registraram o maior crescimento, passando de menos de 200 unidades lançadas em 2.002 para mais de 1.500, em 2.012.

Percebe-se um período sem lançamentos entre os anos de 2.003 e 2.005, o que, em paralelo à análise anterior quanto às unidades residenciais, demonstra um recrudescimento do mercado, que apenas volta a aquecer em 2.006.

A partir desse ano, o mercado voltado para imóveis comerciais registra um ligeiro aumento em seu desempenho apresentando forte crescimento ao longo dos anos seguintes, sendo importante destacar os números expressivos demonstrados em 2.011 e

evidenciados em 2.012.

Do total de unidades lançadas no período de análise, os empreendimentos comerciais apresentaram duas tipologias: sala e loja. Para melhor visualização dessa informação, vamos apresentar o gráfico abaixo acompanhado de suas respectivas porcentagens:

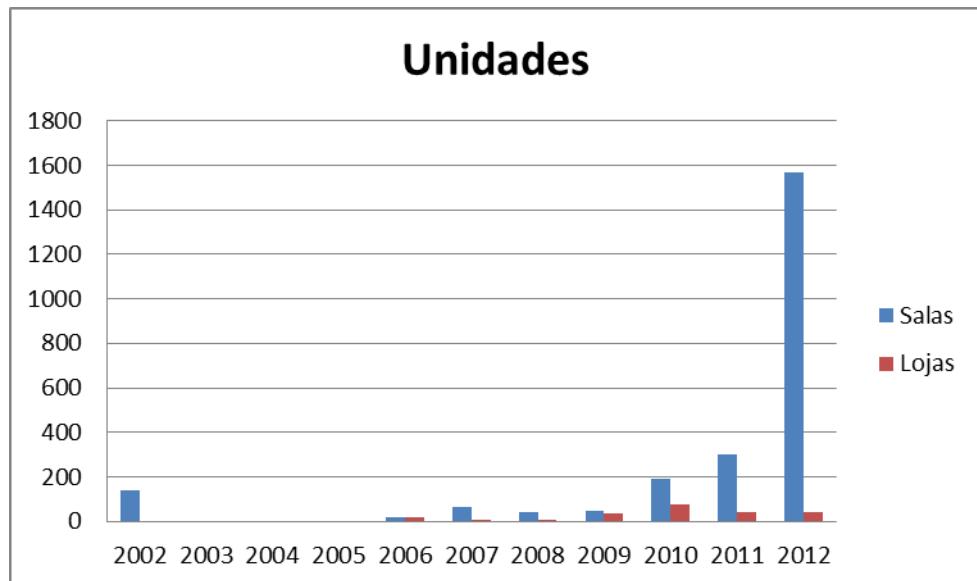


Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 28: Distribuição dos Lançamentos Comerciais – Tipologia

Considerando o total de imóveis comerciais lançados, temos crescente expansão no mercado imobiliário para sala comercial que representa 91% do total de unidades lançadas no município de Belo Horizonte. Apenas em 2.012, temos a representatividade de 60% das unidades lançadas para todo o período.

O comportamento destes lançamentos, ao longo do período em análise, pode ser visto no gráfico a seguir, ano a ano:



Fonte: IPEAD, 2.002 a 2.012

Figura 29: Distribuição dos Lançamentos Comerciais – Tipologia

Vemos que em 2.006, as tipologias dos imóveis lançados se equivalem e, a partir de 2.007, apresenta crescente disparidade. O lançamento de salas comerciais ocorridos entre 2.010 até 2.012 representam quase 93% do total de unidades lançadas nestes 3 anos, mostrando o aquecimento do mercado imobiliário para esse segmento.

4.1.3 IPEAD – Conclusões do Diagnóstico do Mercado Imobiliário

Considerando os dados levantados pelo IPEAD e apresentados em forma de relatórios mensais, conclui-se que a maioria dos empreendimentos imobiliários, assim como o número de unidades lançadas, são destinados ao uso residencial.

Embora somente 6,5% (seis e meio por cento) das unidades lançadas sejam destinadas ao uso comercial, este mercado continua aquecido no município de Belo Horizonte, com forte tendência de aumento, enquanto o segmento residencial começa a se estabilizar.

Muito deste comportamento é explicado pelo fato do próprio processo de verticalização e adensamento populacional verificado nos locais/bairros de maior interesse do setor imobiliário, como também fruto do interesse de pessoas que pensam em garantir uma aposentadoria mais tranquila, que investem em imóveis comerciais por exibirem maior rentabilidade, fato hoje questionado para os empreendimentos residenciais.

A partir de 2.008, muito em função da estabilidade da economia brasileira e da disponibilidade de crédito, os números de lançamentos e de unidades lançadas passam a se situar em patamares mais elevados, porém dada a crise financeira mundial, notadamente na Europa, bem como o fato de ano após ano, verificarmos a crescente oferta de unidades, a partir de 2.010, ocorre um recrudescimento do comportamento dos números do mercado imobiliário de unidades/lançamentos residenciais, não só em Belo Horizonte, como em todas as capitais e na maioria dos grandes centros urbanos de nosso país.

Analizando os números encontrados, observa-se que nos últimos anos, no município de Belo Horizonte, empreendimentos residenciais são em sua maioria de unidades de 3 e 2 dormitórios, sendo importante destacar que a partir de 2.008 as unidades de 3 dormitórios são as mais lançadas na cidade.

Das unidades lançadas de 2 dormitórios, cerca de 50% (cinquenta por cento) são de padrão construtivo popular, enquanto as de 3 dormitórios em sua grande maioria são de alto padrão construtivo.

Os empreendimentos dotados de 4 dormitórios são em sua esmagadora maioria de padrão de luxo ou alto, sendo até inexpressivo os de padrão médio e popular.

Finalizando, para o período em análise, observa-se ainda as inexpressivas

marcas de unidades de 1 dormitório, exibindo números inferiores as unidades destinadas ao uso comercial.

Em função da apresentação dos dados do IPEAD, não se pode efetuar uma análise espacial, apenas quanto ao comportamento ao longo do período, por tipologia e padrão construtivo.

4.2.GEOIMÓVEL TECNOLOGIA E INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Um importante indicador da atividade imobiliária no município de Belo Horizonte foi observado através da pesquisa de lançamentos imobiliários produzida pelo Geoimóvel Tecnologia e Informações Imobiliárias - Geoimóvel, empresa do grupo Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações, que acompanha, mapeia e monitora diariamente o mercado imobiliário brasileiro.

Para tanto, a equipe de pesquisa do Geoimóvel efetua acompanhamento diário do mercado imobiliário, em todas as mídias usualmente utilizadas para divulgação do produto tais como: jornais, revistas, panfletos, malas-direta, portais de internet, placas de ruas, stand de vendas e televisão tentando obter o maior número possível de dados.

A ferramenta utilizada é denominada “Lançamentos Imobiliários” cuja visão é de aglutinar todos os lançamentos de imóveis residenciais horizontais, residenciais verticais, loteamentos, hotéis e comerciais no município de Belo Horizonte.

A pesquisa efetua o levantamento de todas as características dos empreendimentos apresentadas na Ficha Técnica, que contém georreferenciamento, fotos do local (stand, placas, unidade decorada, terreno, etc), imagens (logomarca do

empreendimento, incorporadora, vendedora, construtora, plantas, implantação e imagens ilustrativas).

Para o presente estudo, serão considerados os lançamentos imobiliários de imóveis residenciais verticais, hotéis e comerciais ocorridos no período de janeiro de 2.006 a Março de 2.013 localizados no município de Belo Horizonte. A pesquisa constatou o lançamento de 839 empreendimentos imobiliários, distribuídos entre residenciais verticais, com 769 lançamentos e comerciais/ hotéis, com 70 lançamentos. Passemos agora às análises visando efetuar um panorama/diagnóstico do mercado imobiliário, segundo os dados levantados pelo Geoimóvel.

Outra importantíssima informação que demonstra o tamanho do mercado imobiliário é traduzido pelo Valor Geral de Vendas, valor este, calculado pela soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um empreendimento lançado – que é representado pela sigla VGV.

Esse valor será atualizado para Março/2.013, de acordo com o Índice de Preços o Mercado - IGP-M, calculado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas.

4.2.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial ao longo do período considerado é o seguinte:

Tabela 14: Empreendimentos Residenciais - Quantidades

RESIDENCIAL								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006	43.644,00	12	602	75.786,68	1,74	125,89	469.094.685,21	779.227,05
2.007	117.768,91	47	2.354	216.664,54	1,84	92,04	1.339.461.312,67	569.015,00
2.008	259.568,91	82	4.761	418.117,74	1,61	87,82	2.458.066.721,33	516.292,11
2.009	435.288,66	160	8.359	720.077,18	1,65	86,14	3.328.959.832,20	398.248,57
2.010	460.513,09	191	8.830	734.964,83	1,60	83,23	3.794.088.412,84	429.681,59
2.011	467.002,00	182	10.700	821.750,10	1,76	76,80	4.039.561.958,09	377.529,15
2.012	262.191,58	91	4.837	384.092,15	1,46	79,41	2.035.683.239,62	420.856,57
2.013	15.844,63	5	178	15.329,06	0,97	86,12	71.283.196,26	400.467,39
TOTAL	2.061.821,77	769	40.621	3.386.782,28	1,64	83,38	17.536.199.358,22	431.702,80

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Durante este período, constataram-se aproximadamente 769 empreendimentos residenciais verticais, número esse fracionado devido à existência de edificações de uso misto, sendo os empreendimentos divididos entre a tabela residencial e comercial. Esses lançamentos imobiliários totalizaram 40.621 unidades habitacionais, que consumiram cerca de 2.000.000m² de terreno.

A produção imobiliária atingiu cerca de 3.400.000,00m² de área útil, ou seja, área compreendida ao interior do imóvel, montando em valores atualizados para Março de 2.013 cerca de R\$ 17.500.000.000,00 de VGV – Valor Geral de Vendas.

Em termos médios, a totalidade destes empreendimentos exibe área útil de 83,38m² com valor médio da unidade na ordem de R\$ 430.000,00, ou seja, valor unitário médio na ordem de R\$ 5.200,00/m².

A divisão entre a área útil lançada e o consumo de terreno destes empreendimentos que retratam o comportamento do mercado imobiliário de Belo Horizonte monta em 1,68, ou seja, é lançado ao mercado pouco menos de 1,7 vezes a área de terreno.

Os dados da pesquisa efetuada serão representados em forma de gráficos para melhor visualização dos resultados.

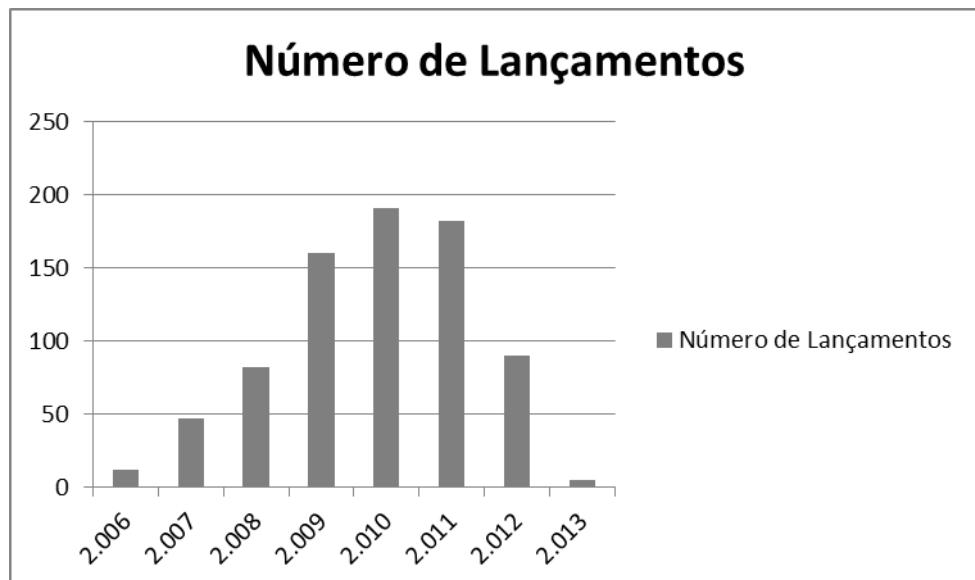


Figura 30: Lançamentos de Empreendimentos Residenciais.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A maior produção imobiliária aconteceu nos anos de 2.009 a 2.011, período de retomada econômica do país. Em 2.012, os lançamentos imobiliários residenciais representam forte queda, demonstrando desaceleração da produção e refletindo as expectativas negativas causadas pela crise internacional, notadamente ocorrida em países da Europa, que recrudesceu os investimentos no setor.

No período em análise foram lançadas 40.621 unidades residenciais, distribuídas da seguinte forma, ano a ano:

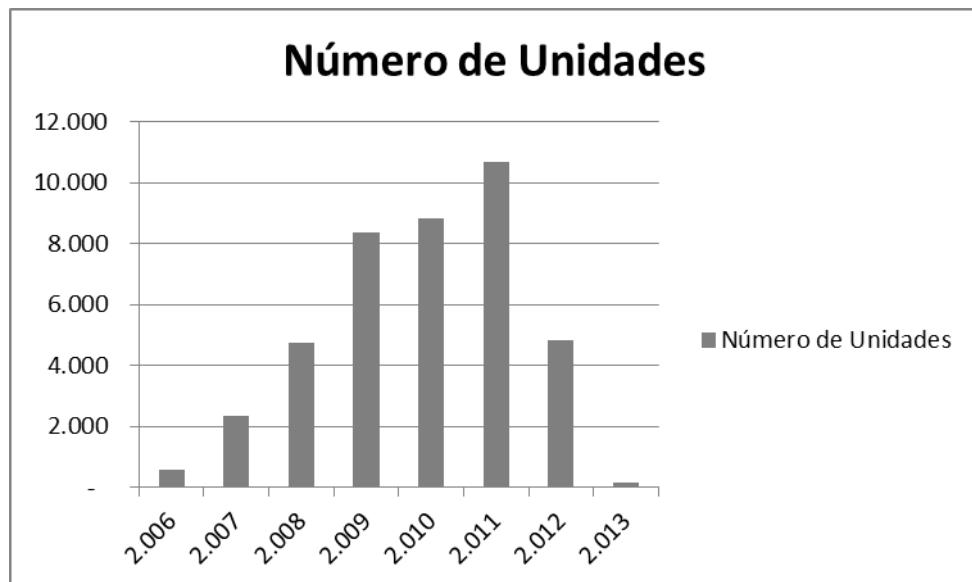


Figura 31: Lançamentos de Unidades Residenciais.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

O número de unidades lançadas também apresenta a maior produção nos anos de 2.009 a 2.011, representando 69% do total de unidades lançadas, como também se constata a forte retração ocorrida no ano de 2.012, cerca de 40% das unidades lançadas no ano anterior.

Esses lançamentos imobiliários geraram um VGV - Valor Geral de Vendas – superior à R\$ 17.500.000.000,00, atualizado para Março/2.013. O gráfico a seguir apresenta o comportamento anual do VGV:

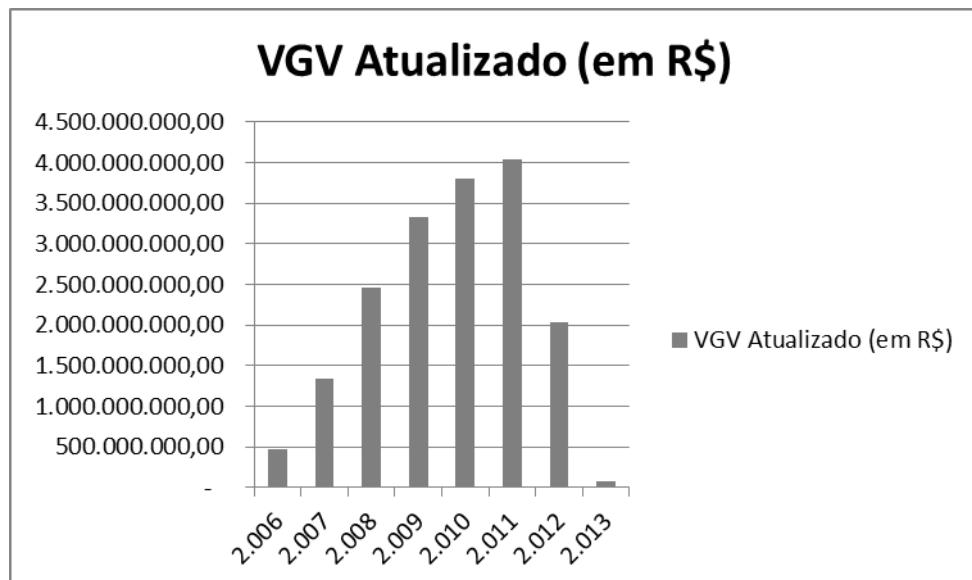


Figura 32: VGV de Unidades Residenciais.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

No período em análise, o Valor Geral de Vendas – VGV – é crescente ano a ano, até o decréscimo no ano de 2.012, tendo alcançado seu auge no ano de 2.011, ao ultrapassar a quantia de R\$ 4.000.000.000,00, sendo que no ano de 2.012 o montante é cerca de 50% do ano anterior, ou seja, cerca de R\$ 2 bilhões.

Outra análise importante dos lançamentos imobiliários é a comportamento da área útil média ao longo do período e o valor médio das unidades, sendo a área útil média expressa pela divisão do montante de área útil lançada no ano pelo número de unidades. Já o valor médio é o montante anual do VGV atualizado pelo número de unidades lançadas no ano.

Esses resultados possibilitarão identificar o tamanho dos imóveis residenciais e o preço de comercialização desses no mercado imobiliário de Belo Horizonte.

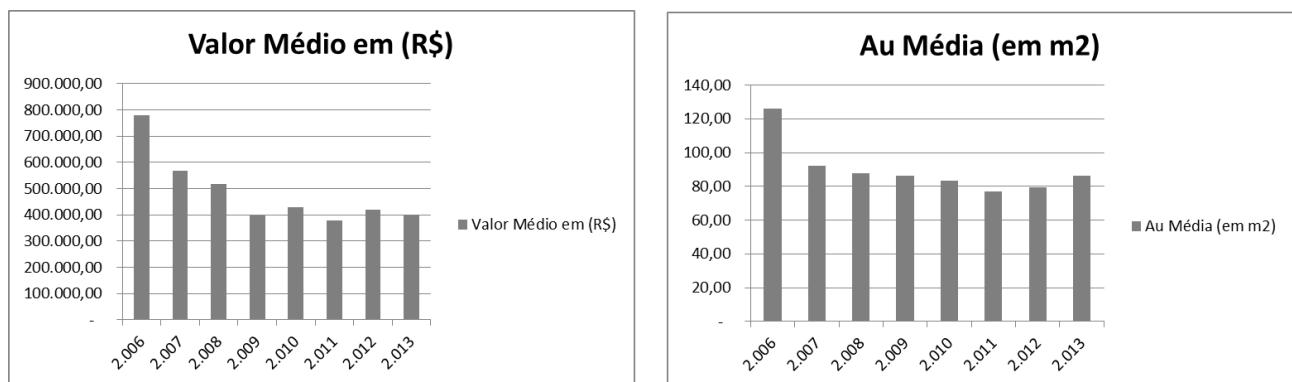


Figura 33: Valor Médio das Unidades Residenciais.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Entre 2.007 e 2.008, valor médio das unidades residenciais girava em torno de R\$ 500.000,00 e a área útil média dessas unidades beirava área de 90,00m².

A partir de 2.009, o valor médio das unidades apresenta queda em seu valor, em torno de R\$ 400.000,00, sendo que a área útil média vem diminuindo ano a ano até 2.011 e voltando a subir ligeiramente em 2.012 e 2.013, no entanto, se mantendo próximo ao patamar de 82,00 m², denotando a tendência de lançamentos de empreendimentos voltados as camadas média/baixa renda, ou seja, mais populares.

4.1.1.1 Análise dos Lançamentos – N° de Dormitórios

O perfil dos lançamentos levantados pelo Geoimóvel durante o período em análise, janeiro de 2.006 a março de 2.013, distribuídos pelo número de dormitórios, podem ser retratados através da seguinte forma:

Tabela 15: Empreendimentos – Perfil & Quantidades – Nº de
Dormitórios

Dormitórios	Número de Lançamentos	Número de Unidades
1 Dorm	3,9	503
2 Dorm's	199,7	17.071
3 Dorm's	343,8	17.040
4 Dorm's	222,0	6.007

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Como pode ser visto, os lançamentos imobiliários apresentam números fracionados devido fato da existência de imóveis de tipologia variada, tais como, variados tipos de número de dormitórios, uso misto (residencial e comercial). Para melhor visualização das informações contidas na tabela, vamos apresentar o gráfico abaixo acompanhado de suas respectivas porcentagens:

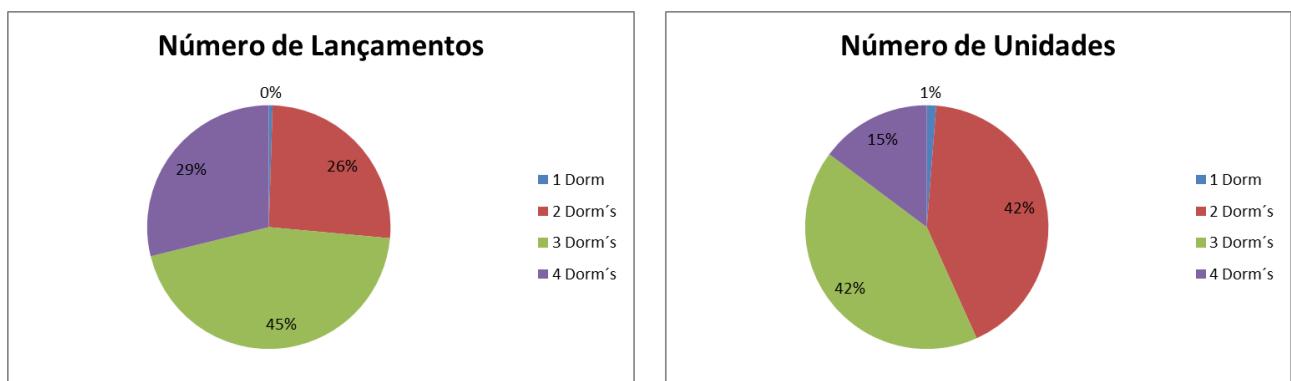


Figura 34: Empreendimentos – Perfil & Quantidades – Nº de Dormitórios.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Como se pode observar, no período em análise, a maioria dos lançamentos imobiliários são de 3 dormitórios, sendo equivalentes os números de empreendimentos de 2 e 4 dormitórios. O número de empreendimentos de 1 dormitório é inexpressivo.

Quanto as unidades lançadas, as unidades de 2 dormitórios são praticamente equivalentes às de 3 dormitórios. Em seguida, temos as unidades de 4 dormitórios e, com menor quantidade, as de 1 dormitório.

Outra análise importante a ser realizada é quanto ao consumo de terreno e área útil lançada, conforme tabela abaixo:

Tabela 16: Empreendimentos – Perfil & Áreas – Nº de Dormitórios

Dormitórios	Consumo Terreno (em m ²)	Área Útil Lançada (m ²)
1 Dorm	23.328,36	18.573,10
2 Dorm's	834.321,29	953.570,03
3 Dorm's	732.002,09	1.431.628,92
4 Dorm's	472.170,04	983.010,23

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Para melhor visualização das informações contidas na tabela, vamos apresentar o gráfico abaixo acompanhado de suas respectivas porcentagens:

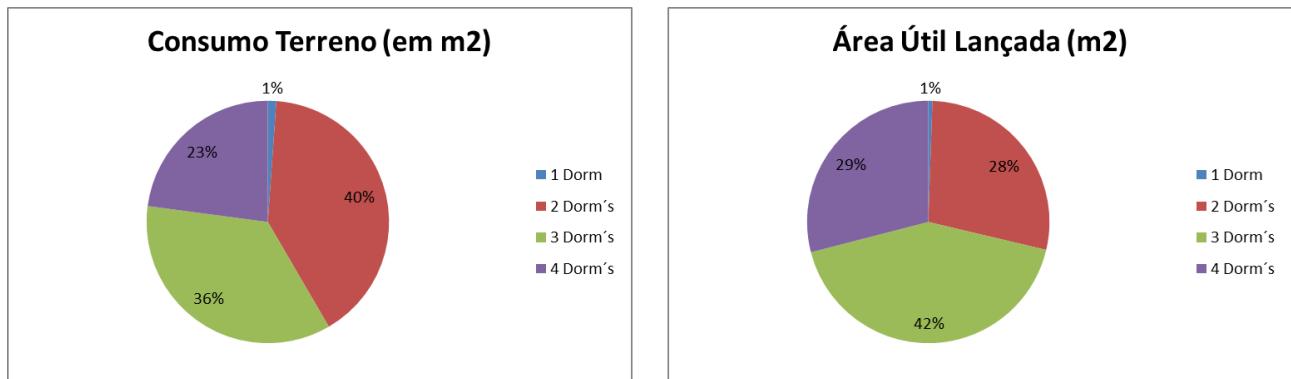


Figura 35: Empreendimentos – Perfil & Áreas – Nº de Dormitórios.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Como se pode observar, cerca da 40% da área de terreno consumida no período é destinadas a empreendimentos de 2 dormitórios e aproximadamente com a mesma representatividade aparecem os empreendimentos de 3 dormitórios.

A área de terreno consumida em empreendimentos de 1 dormitório é quase inexpressiva.

Quanto à área útil lançada, no período em questão, empreendimentos de 3 dormitórios são aqueles que exibem maior produção imobiliária, sendo os de 2 e 4 dormitórios bastante equivalentes.

Quanto à produção imobiliária, em termos de Valor Geral de Vendas – VGV, os valores totais referentes a empreendimentos de 3 e 4 dormitórios são bastante similares, em torno de 6,7 bilhões de reais, enquanto os destinados a 2 dormitórios, em patamar inferior, na ordem de 4 bilhões de reais.

Tabela 17: Empreendimentos – Perfil & VGV – Nº de Dormitórios

Dormitórios	VGV Atualizado (em R\$)
1 Dorm	102.750.872,46
2 Dorm's	4.006.242.463,83
3 Dorm's	6.807.848.010,22
4 Dorm's	6.619.358.011,71

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Para melhor visualização das informações contidas na tabela, vamos apresentar o gráfico abaixo acompanhado de suas respectivas porcentagens:

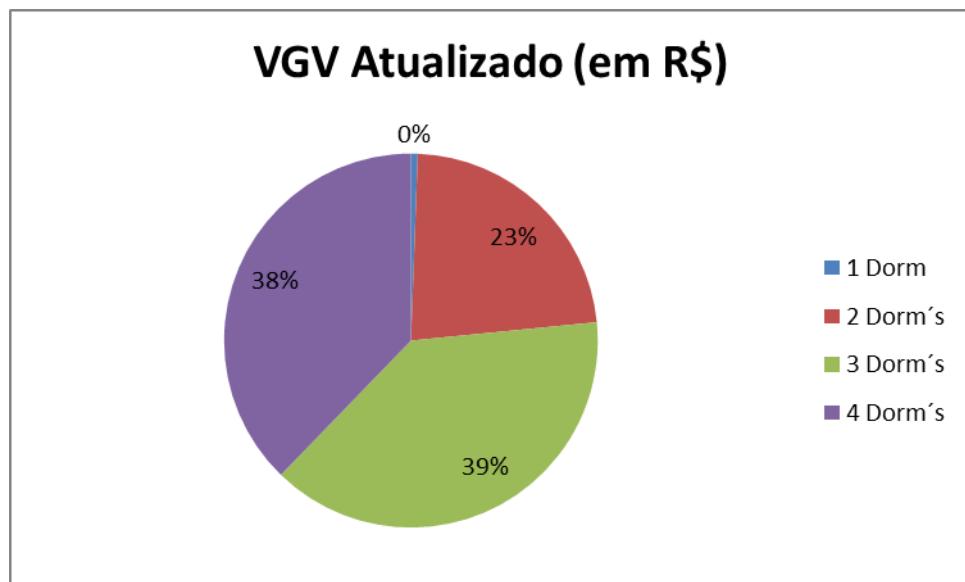


Figura 36: Empreendimentos – Perfil & VGV – Nº de Dormitórios.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Seguindo a alta representatividade no número de lançamentos e na área útil lançada, os imóveis de 3 dormitórios representam 39% do VGV de Belo Horizonte para empreendimentos residenciais, quase equivalentes aos de 4 dormitórios.

4.1.1.2 Análise dos Lançamentos – Perfil ao Longo dos Anos

4.1.1.2.1 Unidades de 1 Dormitório

Os dados levantados pelo Geoimóvel no período de janeiro de 2.006 a Março de 2.013 podem ser retratados através da seguinte planilha, para unidades de 1 dormitório:

Tabela 18: Empreendimentos – Perfil – 1 Dormitório

Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006	1.000,00	0,2	13	741,00	0,74	57,00	3.594.659,64	276.512,28
2.007								
2.008	1.600,00	1	80	2.960,00	1,85	37,00	27.830.159,20	347.876,99
2.009								
2.010	18.018,36	1	130	7.369,10	0,41	56,69	21.014.799,80	161.652,31
2.011	2.710,00	2	280	7.503,00	2,77	26,80	50.311.253,82	179.683,05
2.012								
2.013								
TOTAL	23.328,36	4	503	18.573,10	0,80	36,92	102.750.872,46	204.276,09

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial de 1 dormitório ao longo do período considerado, de 2.006 a março de 2.013, também pode ser expresso da seguinte forma:

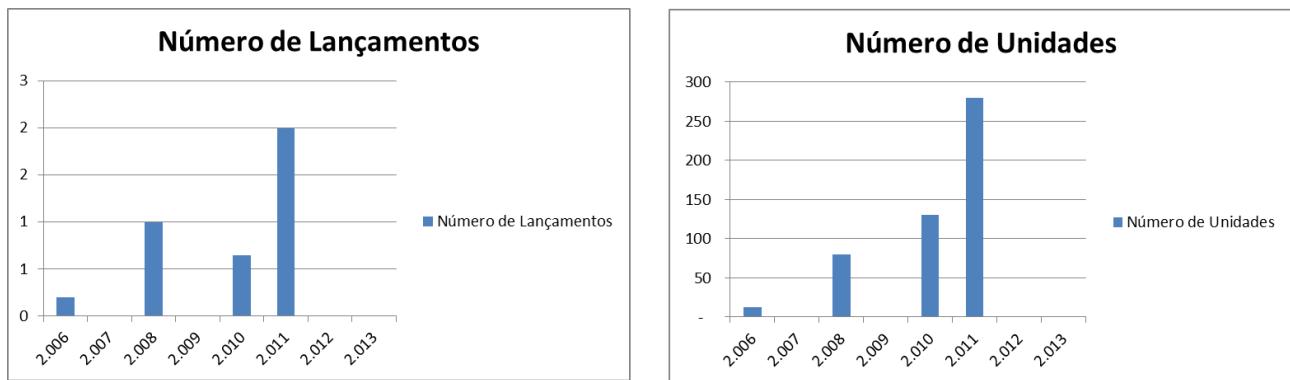


Figura 37: Empreendimentos – Perfil & Unidades – 1 Dormitório.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme apresentado nos gráficos, os lançamentos de empreendimentos de 1 dormitório, apesar de inexpressivos, ocorrem em 2006 e entre 2.008 e 2.011 com número de unidades crescente a cada ano.

O consumo de área de terreno e produção imobiliária em termos de área útil lançada é muito baixo, conforme se pode verificar junto ao gráfico a seguir:

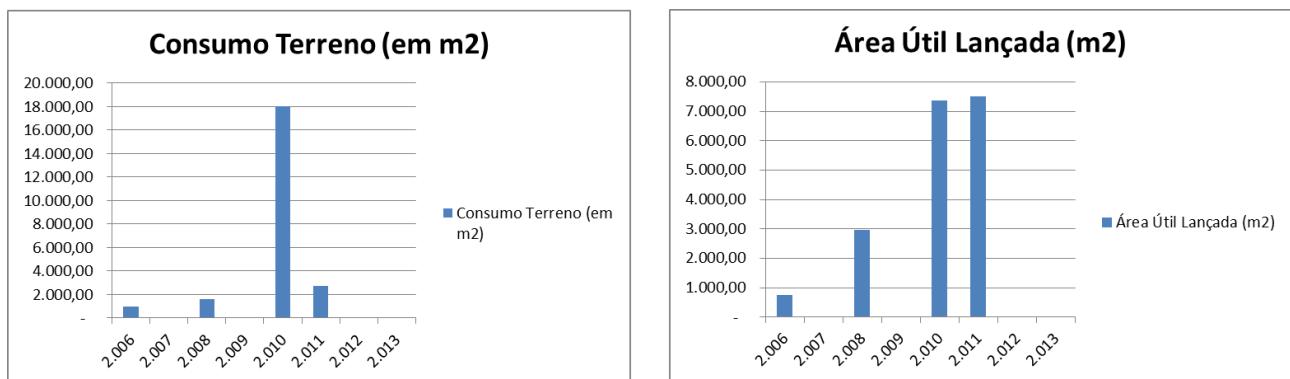


Figura 38: Empreendimentos – Perfil & Área – 1 Dormitório.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os resultados acima descritos comparados à dinâmica do mercado imobiliário de Belo Horizonte, constatado para o período de análise, denota consumo de 1% de área

de terreno e 0,4% da área útil lançada. Esses dados evidenciam o mercado pouco expressivo de imóveis de 1 dormitório.

O VGV atualizado para Março de 2.013 e o Valor Médio das unidades lançadas podem ser analisados em conjunto, conforme o gráfico a seguir:

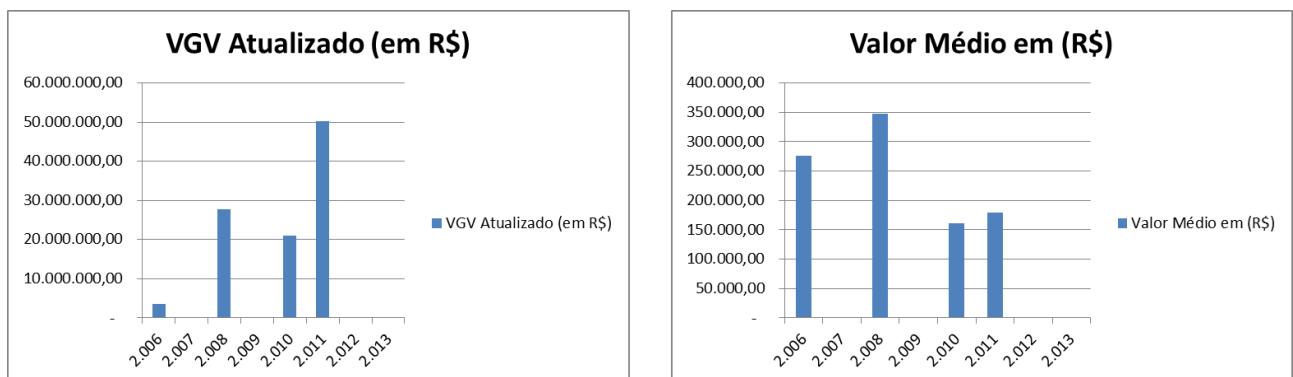


Figura 39: Empreendimentos – Perfil & VGV – 1 Dormitório.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Da mesma forma, a produção imobiliária de 1 dormitório, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, gira em torno de R\$ 103.000.000,00, o que representa 0,6% do VGV total de empreendimentos residenciais lançados no período no município de Belo Horizonte. Unidades de 1 dormitório geralmente são destinadas a público de maior faixa de renda, mas como o número de empreendimentos no município de Belo Horizonte é pequeno, não permite efetuar maiores afirmações, a não ser que se encontra dentro do intervalo de R\$ 160.000,00 a R\$ 350.000,00, ou seja, valor unitário médio na ordem de R\$ 5.900,00/m².

A área útil (Au) média das unidades lançadas e o coeficiente de aproveitamento estimado, que é expresso pela a divisão entre a área útil e consumo de terreno podem ser analisados em conjunto, conforme o gráfico a seguir:

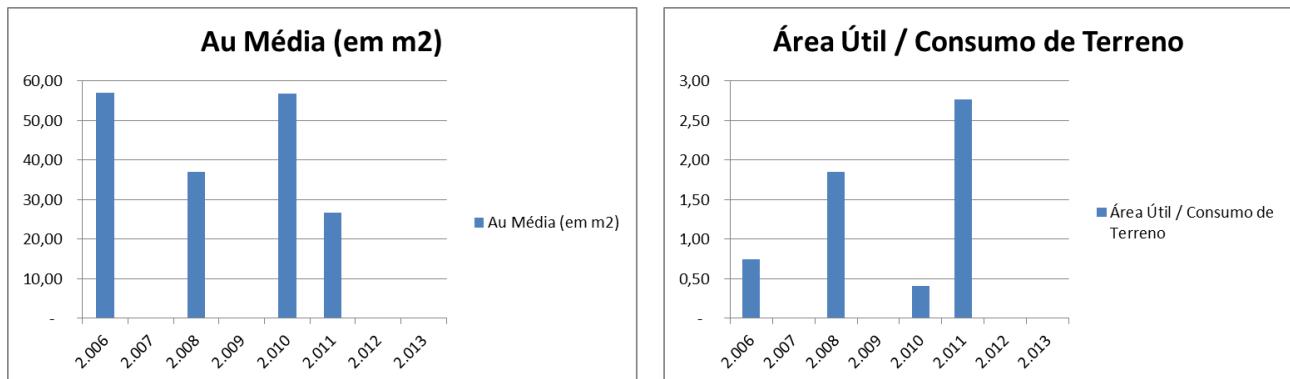


Figura 40: Empreendimentos – Perfil & Área Útil – 1 Dormitório.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função do número pequeno de lançamentos imobiliários de 1 dormitório, não se pode efetuar médias confiáveis. No entanto, de acordo com os dados existentes, a área útil (Au) média de unidades de 1 dormitório está dentro do intervalo de 25,00 a 60,00m². O coeficiente de aproveitamento, embora não sendo retratado com a devida precisão, beira a marca de 1,0 vez a área de terreno.

4.1.1.2.2 *Unidades de 2 Dormitórios*

Os dados levantados pelo Geoimóvel durante o período de janeiro de 2.006 a março de 2.013, válidos para unidades com 2 dormitórios, podem ser retratados através da seguinte planilha:

Tabela 19: Empreendimentos – Perfil – 2 Dormitórios

Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006	4.830,00	3,0	153	10.014,00	2,07	65,45	62.279.560,44	407.055,95
2.007	33.446,79	10,7	964	54.565,82	1,63	56,60	258.852.309,33	268.518,99
2.008	102.314,92	23,6	1.934	104.518,50	1,02	54,04	360.870.011,02	186.592,56
2.009	154.988,58	30,2	3.123	164.407,64	1,06	52,64	668.949.755,91	214.201,01
2.010	188.878,25	48,3	3.865	219.183,13	1,16	56,71	865.438.460,90	223.916,81
2.011	229.614,40	50,6	4.675	266.508,20	1,16	57,01	1.179.768.454,73	252.356,89
2.012	117.198,34	32,0	2.303	131.144,74	1,12	56,95	591.525.511,50	256.849,98
2.013	3.050,00	1,4	54	3.228,00	1,06	59,78	18.558.400,00	343.674,07
TOTAL	834.321,29	199,7	17.071	953.570,03	1,14	55,86	4.006.242.463,83	234.681,18

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os números fracionados ocorrem devido à existência de empreendimentos com várias tipologias, tais como, uso misto e diversos números de dormitórios.

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial de 2 dormitórios ao longo do período considerado, de 2.006 a março de 2.013, também pode ser expresso da seguinte forma:

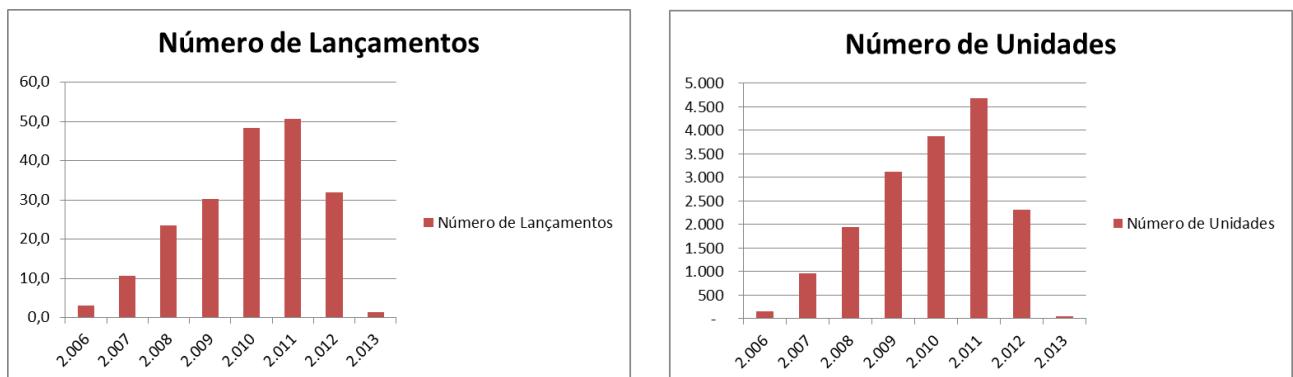


Figura 41: Empreendimentos – Perfil & Unidades – 2 Dormitório.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, o número de empreendimentos de 2 dormitórios vem crescendo ano após ano, com uma brusca queda no último ano, atingindo nos últimos anos, antes de 2.012, patamar de 40 lançamentos no ano. Quanto ao número de

unidades lançadas, em processo de crescimento, atingindo nos anos 2.010/2.011 o patamar de cerca de 3.700 unidades anuais e caindo para 2.300 em 2.012.

O consumo de área de terreno e produção imobiliária em termos de área útil lançada é bastante significativo, conforme se pode verificar junto ao gráfico a seguir:

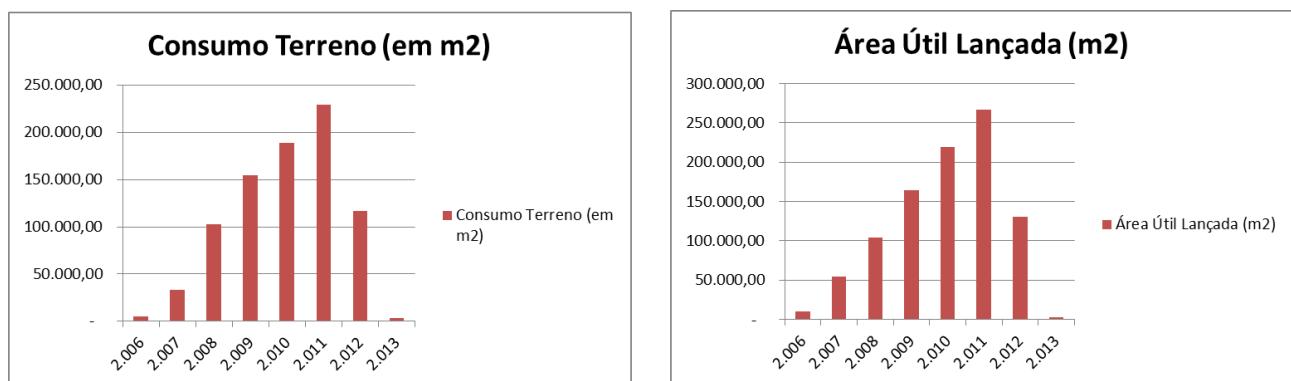


Figura 42: Empreendimentos – Perfil & Área – 2 Dormitório.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

O consumo de área de terreno e produção imobiliária em termos de área útil lançada para empreendimentos de 2 dormitórios ocorre de forma crescente até 2.011, alcançando consumo de terreno na ordem de 230.000,00m² nesse ano. Porém, nota-se uma queda acentuada na produção no ano de 2.012, o que demonstra uma acomodação do mercado. O consumo de terreno total para imóveis de 2 dormitórios representam 40,5% do consumo válido para empreendimentos residenciais. Quanto à área útil lançada, nos anos de 2.010 e 2.011 chega a atingir o patamar da ordem de 270.000,00m², maior produção imobiliária apurada para essa tipologia, porém com sensível queda para o ano de 2.012.

O VGV atualizado para Março de 2.013 e o Valor Médio das unidades lançadas podem ser analisados em conjunto, conforme o gráfico a seguir:

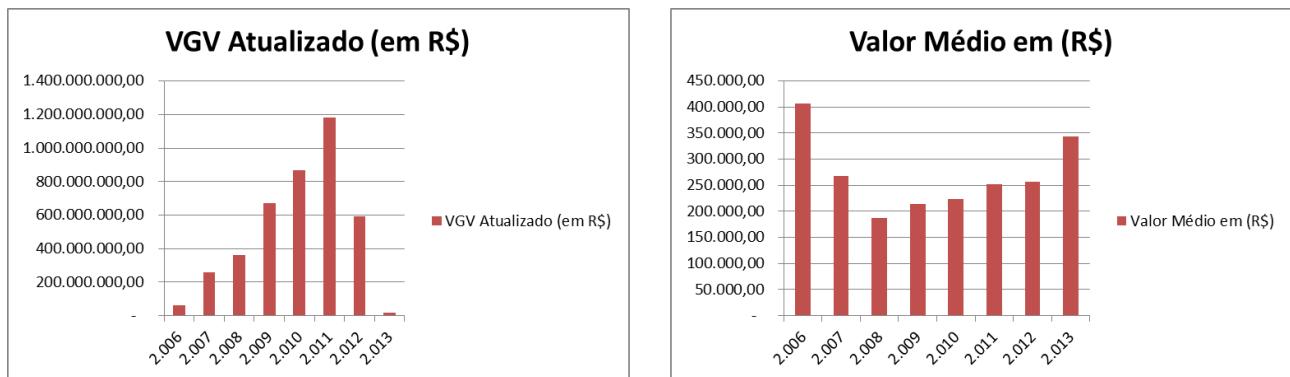


Figura 43: Empreendimentos – Perfil & VGV – 2 Dormitório.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, ano a ano vem crescendo, atingindo em 2.011 o montante na ordem de 1,2 bilhões de reais. No ano de 2.010, este número já era bem expressivo, na ordem de 870 milhões de reais. Em 2.012 há uma queda a metade do montante do VGV do ano anterior, demonstrando forte recrudescimento do mercado. Ainda assim, como pode ser visto, o mercado imobiliário destinado a unidades de 2 dormitórios giram na ordem de 4,0 bilhões de reais, o que representa 23% do VGV – Valor Geral de Vendas total para empreendimentos residenciais.

Em 2.006, o valor médio das unidades de 2 dormitórios gira entorno de R\$ 410.000,00. A partir de 2.007, o valor médio apresenta uma queda chegando em 2.008 a uma queda de 46% em relação ao ano de 2.006, muito em função dos novos produtos verificados neste mercado, com o objetivo de se atingir classes menos favorecidas (baixa renda), que passaram a contar com o surgimento de novas linhas de crédito para compra da casa própria, tais como o programa Minha Casa, Minha Vida que fizeram o valor médio das unidades de 2 dormitórios se situarem em patamar mais baixo.

Mais recentemente, em função de certo recrudescimento deste mercado, fez com que o patamar médio se alterasse, ficando em patamar superior aos verificados em anos anteriores. O valor unitário médio de unidades de 2 dormitórios é na ordem de R\$ 5.750,00/m².

Quanto ao comportamento da área útil (Au) média de unidades de 2 dormitórios e o coeficiente de aproveitamento, expresso pela divisão entre a área útil e consumo de terreno podem ser analisados em conjunto, conforme o gráfico a seguir:

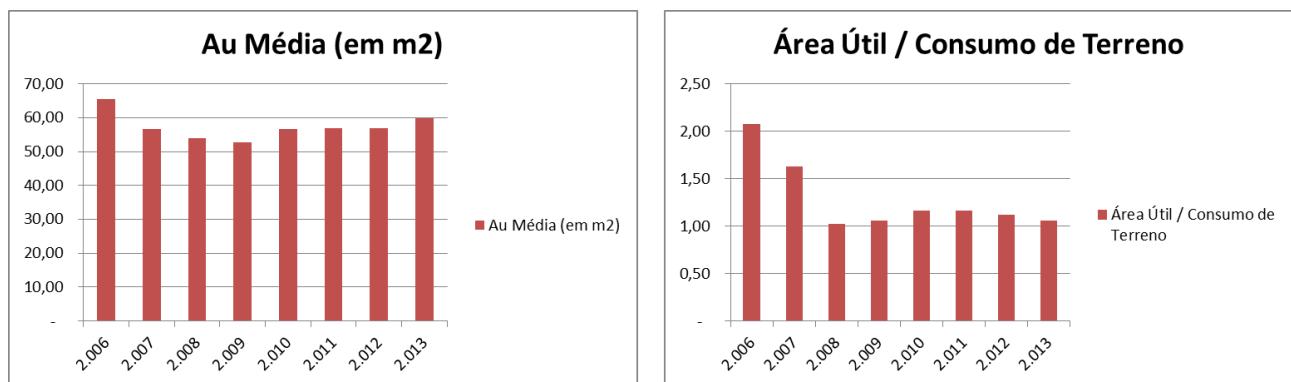


Figura 44: Empreendimentos – Perfil & Área Útil – 2 Dormitório.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Segundo os dados levantados pelo Geoimóvel, a área útil (Au) média gira na faixa de 56,00m² com pouca variação ao longo dos anos. Quanto à divisão entre área útil e consumo de terreno, para unidades de 2 dormitórios, este gira na ordem de 1,14, denotando baixo índice de verticalização no município de Belo Horizonte, nos empreendimentos de 2 dormitórios.

4.1.1.2.3 Unidades de 3 Dormitórios

Os dados levantados pelo Geoimóvel durante o período em análise, de janeiro de 2.006 a março de 2.013, válidos para unidades com 3 dormitórios podem ser

retratados através da seguinte planilha:

Tabela 20: Empreendimentos – Perfil – 3 Dormitórios

Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006	15.100,00	2,8	269	20.490,00	1,36	76,17	73.916.331,18	274.781,90
2.007	42.133,46	19,0	961	81.753,12	1,94	85,07	455.850.217,48	474.349,86
2.008	76.405,34	27,7	1.699	134.881,42	1,77	79,39	603.551.159,45	355.239,06
2.009	167.697,92	75,6	3.589	322.747,84	1,92	89,93	1.485.787.976,89	413.983,83
2.010	167.501,21	94,6	3.836	332.295,38	1,98	86,63	1.680.876.975,47	438.184,82
2.011	150.680,08	80,4	4.543	362.621,00	2,41	79,82	1.627.644.090,79	358.275,17
2.012	102.780,66	41,0	2.041	168.114,66	1,64	82,37	842.133.290,34	412.608,18
2.013	9.703,44	2,9	102	8.725,50	0,90	85,54	38.087.968,62	373.411,46
TOTAL	732.002,09	343,8	17.040	1.431.628,92	1,96	84,02	6.807.848.010,22	399.521,60

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os números fracionados ocorrem devido à existência de empreendimentos com várias tipologias, tais como uso misto e diversos números de dormitórios.

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial de 3 dormitórios ao longo do período considerado, de 2.006 a março de 2.013, também pode ser expresso da seguinte forma:

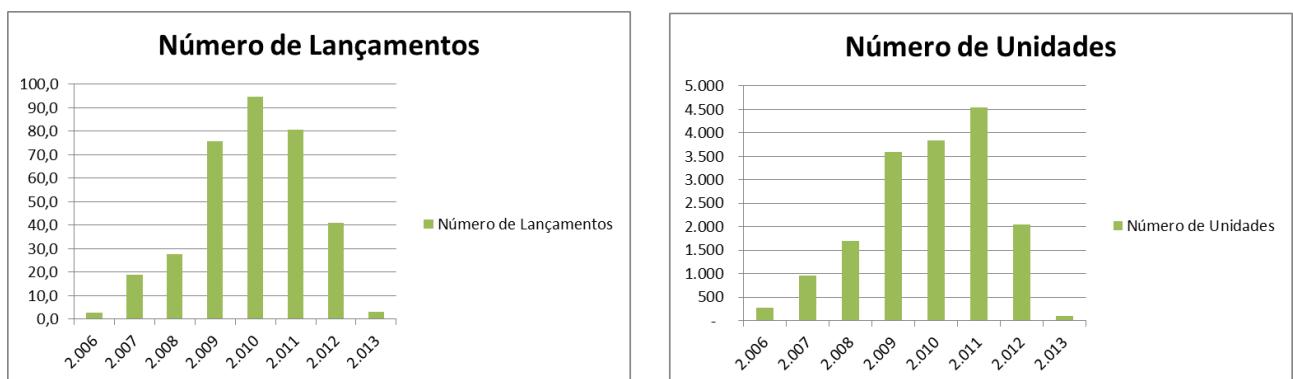


Figura 45: Empreendimentos – Perfil & Unidades – 3 Dormitório.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, o número de empreendimentos de 3 dormitórios teve seu apogeu no ano de 2.010, quando foi ultrapassada a marca de 90 lançamentos;

em 2.011 houve pequena queda, mas em 2.012 com o recrudescimento do mercado a o número de lançamentos alcançou a marca de 40 empreendimentos.

Quanto ao número de unidades lançadas, nos anos 2.009 a 2.011, a média girou em torno de 3.990 unidades anuais, sendo que em 2.011 ultrapassou o patamar de 4.000 unidades lançadas, caindo pela metade para o ano de 2.012.

O consumo de área de terreno e produção imobiliária em termos de área útil lançada é bastante significativo, conforme se pode verificar junto ao gráfico a seguir:

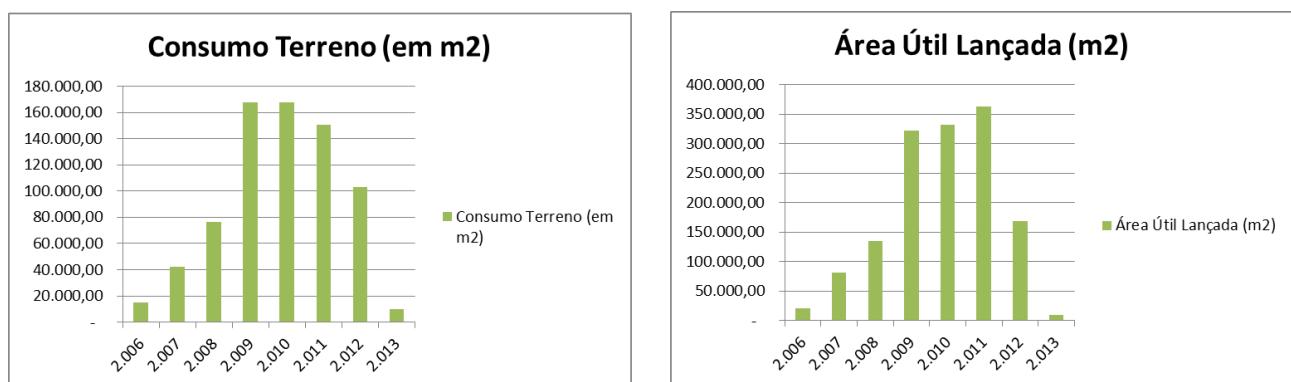


Figura 46: Empreendimentos – Perfil & Área – 3 Dormitório.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

O consumo de área de terreno e produção imobiliária em termos de área útil lançada para empreendimentos de 3 dormitórios ocorre de forma crescente, tendo sido alcançado o apogeu no ano de 2.009 e mantendo o ritmo em 2.010, quando o consumo de área de terreno foi da ordem de 160.000,00m². A partir desse ano, o consumo de terreno vem diminuindo, sendo da ordem de 150.000,00m² em 2.011 e da ordem de 100.000,00m² em 2.012, denotando assim tendência de acomodação do mercado.

Quanto à área útil lançada, atingiu no período de 2.009 a 2.011 o patamar da ordem de 340.000,00m² por ano e neste processo de acomodação, no ano de 2.012 foi registrada uma grande queda, chegando a apenas 170.000,00m² de produção imobiliária.

O VGV atualizado para Março de 2.013 e o Valor Médio das unidades lançadas podem ser analisados em conjunto, conforme o gráfico a seguir:

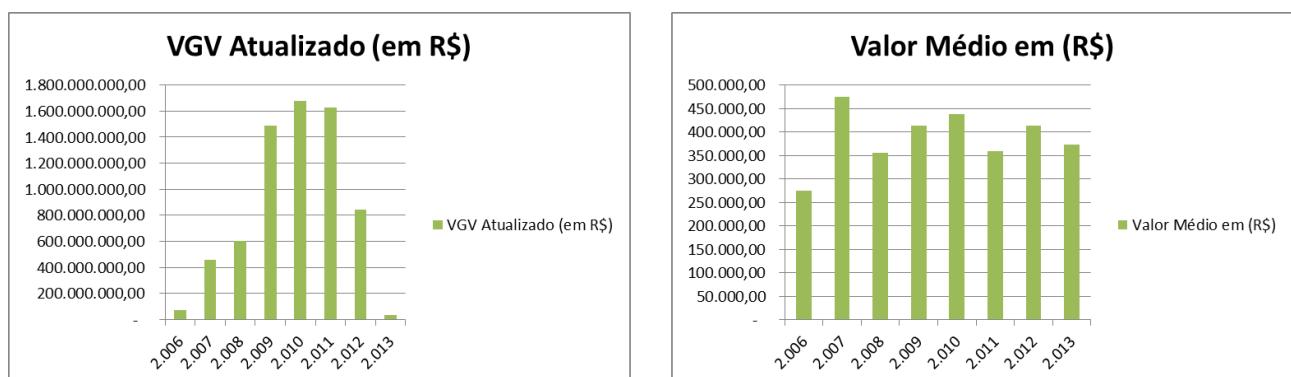


Figura 47: Empreendimentos – Perfil & VGV – 3 Dormitório.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária em termos de VGV – Valor Geral de Vendas alcançou seu apogeu no ano de 2.010, quando foi ultrapassada a marca de 1,6 bilhão de reais. No ano de 2.011, observou-se a retração do mercado de unidades de 3 dormitórios, chegando, em 2.012, a alcançar a cifra de 840 milhões de reais; enfim, o mercado imobiliário destinado a unidades de 3 dormitórios gira na ordem de 1,0 bilhão de reais anuais.

Os valores médios das unidades, atualizado conforme VGV para Março de 2.013, não variam muito ao longo do tempo, conforme se pode depreender através do gráfico, sendo em torno de R\$ 350.000,00 a R\$ 440.000,00, estando o valor unitário médio destas unidades na faixa de R\$ 4.650,00/m².

Quanto ao comportamento da área útil (Au) média de unidades de 3 dormitórios e o coeficiente de aproveitamento estimado, representado pela divisão entre a área útil e consumo de terreno podem ser analisados em conjunto, conforme o gráfico a seguir:

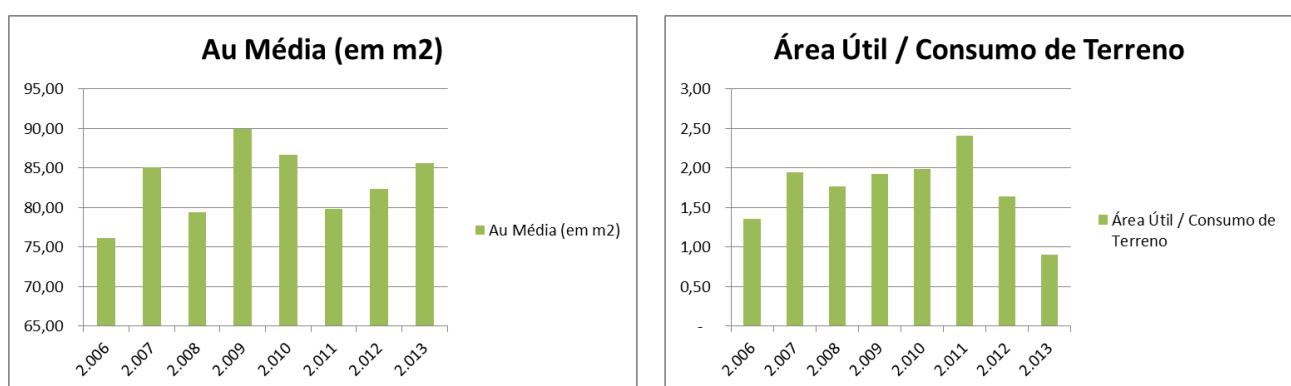


Figura 48: Empreendimentos – Perfil & Área Útil – 3 Dormitório.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

O comportamento da área útil (Au) de unidades de 3 dormitórios, segundo os dados levantados pelo Geoimóvel, gira na faixa de 84,00m² com pouca variação ao longo dos anos, no entanto, esta média chegou à marca de 90,00m² no ano de 2.009.

Já o coeficiente de aproveitamento estimado (divisão entre área útil lançada e consumo de terreno) para unidades de 3 dormitórios gira na ordem de 1,96, denotando um maior índice de verticalização, ou seja, para cada 1,00m² de terreno se constrói cerca de 1,96m² de área útil (Au).

4.1.1.2.4 Unidades de 4 Dormitórios

Os dados levantados pelo Geoimóvel durante o período em análise, de Janeiro de 2.006 a Março de 2.013, válidos para unidades com 4 dormitórios podem ser retratados através da seguinte planilha:

Tabela 21: Empreendimentos – Perfil – 4 Dormitórios

Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006	22.714,00	6,0	167	44.541,68	1,96	266,72	329.304.133,95	1.971.881,04
2.007	42.188,66	17,4	429	80.345,60	1,90	187,29	624.758.785,86	1.456.314,19
2.008	79.248,65	29,8	1.048	175.757,82	2,22	167,71	1.465.815.391,66	1.398.678,81
2.009	112.602,16	54,3	1.647	232.921,70	2,07	141,42	1.174.222.099,40	712.946,02
2.010	86.115,27	47,3	999	176.117,22	2,05	176,29	1.226.758.176,67	1.227.986,16
2.011	83.997,52	49,0	1.202	185.117,90	2,20	154,01	1.181.838.158,75	983.226,42
2.012	42.212,59	17,6	493	84.832,75	2,01	172,07	602.024.437,78	1.221.144,90
2.013	3.091,20	0,7	22	3.375,56	1,09	153,43	14.636.827,64	665.310,35
TOTAL	472.170,04	222,0	6.007	983.010,23	2,08	163,64	6.619.358.011,71	1.101.940,74

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os números fracionados ocorrem devido à existência de empreendimentos com várias tipologias, tais como, uso misto e diversos números de dormitórios.

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial de 4 dormitórios ao longo do período considerado, de 2.006 a Março de 2.013, também pode ser expresso da seguinte forma:

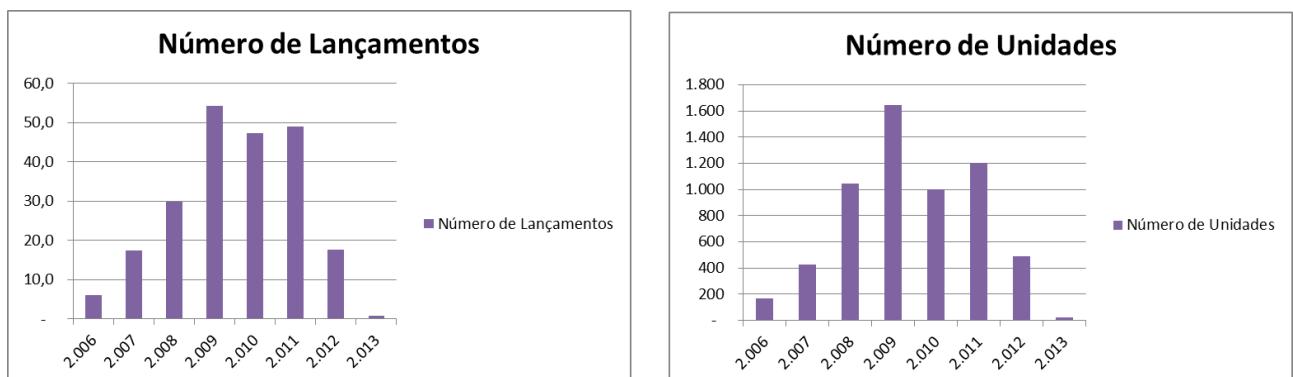


Figura 49: Empreendimentos – Perfil & Unidades – 4 Dormitório.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, o número de empreendimentos de 4 dormitórios teve seu apogeu no ano de 2.009, quando foi ultrapassada a marca de 50 lançamentos. Nos anos de 2.010 e 2.011, a marca retraiu, mas manteve-se próxima a 50 lançamentos

anuais. Já em 2.012, vemos um forte recrudescimento, com menos de 20 lançamentos no ano.

Quanto ao número de unidades lançadas, o apogeu foi atingido também no ano de 2.009, com a marca na ordem de 1.600 unidades lançadas, sendo que em 2.010 e 2.011, a média retraiu consideravelmente, girando em torno de 1.100 unidades anuais, e em 2.012 ainda mais pois chegou a atingir cerca de 500 unidades.

O consumo de área de terreno e produção imobiliária em termos de área útil lançada é bastante significativo, conforme se pode verificar junto ao gráfico a seguir:

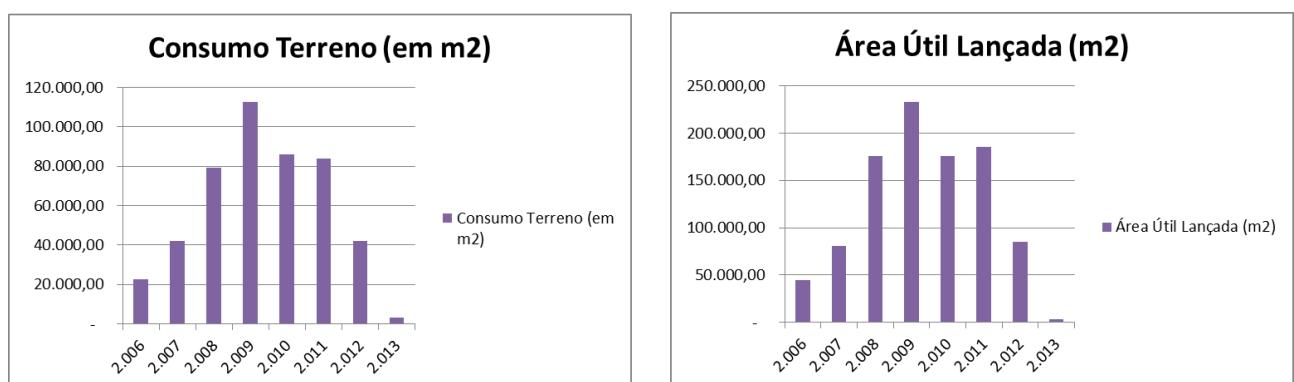


Figura 50: Empreendimentos – Perfil & Área – 4 Dormitório.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

O consumo de área de terreno e produção imobiliária em termos de área útil lançada para empreendimentos de 4 dormitórios ocorre de forma crescente, tendo sido alcançado o apogeu no ano de 2.009, quando o consumo de terreno ultrapassou a marca de 100.000,00m² e foram lançados mais de 230.000,00m² de área útil. A partir do ano de 2.010, o consumo de terreno vem diminuindo, sendo da ordem de 40.000,00m² anuais em 2.012, denotando assim, uma vez mais, a tendência de recrudescimento e acomodação do mercado.

Quanto à área útil lançada, a partir de 2.010, a produção imobiliária, em termos de área útil lançada também sofreu uma retração, atingindo o patamar de 42.000,00m², representando uma queda de 63% em relação ao ano de 2.009.

O VGV atualizado para Março de 2.013 e o Valor Médio das unidades lançadas podem ser analisados em conjunto, conforme o gráfico a seguir:

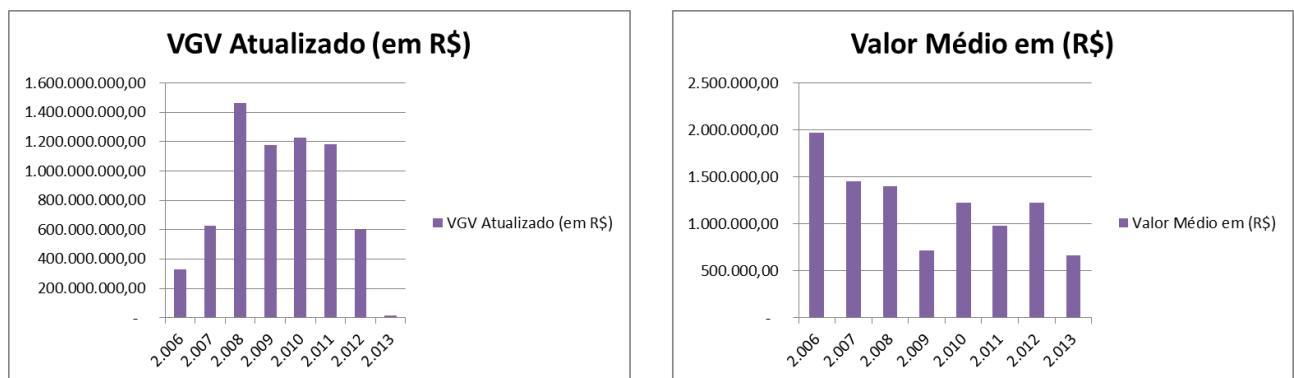


Figura 51: Empreendimentos – Perfil & VGV – 4 Dormitório.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Embora se possa afirmar a ocorrência da retração do mercado no tocante à produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas houve pouca variação, uma vez que atingiu seu apogeu em 2.008, ultrapassando 1,4 bilhão de reais e, nos anos seguintes, entre 2.009 e 2.010, marca a cifra média de 1,2 bilhão de reais por ano. Já no ano de 2.012, observa-se considerável retração do mercado de unidades de 4 dormitórios, sendo atingida a marca de 600 milhões de reais. Enfim, pode-se afirmar que o mercado imobiliário destinado a unidades de 4 dormitórios gira, em todo o período considerado, na ordem de 950 milhões de reais anuais.

Já o valor médio das unidades era na ordem de 1,9 milhão de reais em 2.006, no entanto, entre os anos 2.007 e 2.008, apresentou uma queda chegando à marca de 1,4 milhão de reais; porém, é em 2.009 que atinge seu menor valor, em torno de 700 mil reais, 35% do valor médio de 2.006. Apesar da grande oscilação que ocorre no valor médio das unidades de 4 dormitórios, os imóveis dessa tipologia ultrapassam a quantia de R\$ 1.000.000,00, estando o valor unitário médio destas unidades na faixa de R\$ 6.700,00/m².

Quanto ao comportamento da área útil (Au) média de unidades de 4 dormitórios e o coeficiente de aproveitamento estimado (divisão entre a área útil e consumo de terreno) podem ser analisados em conjunto, conforme o gráfico a seguir:

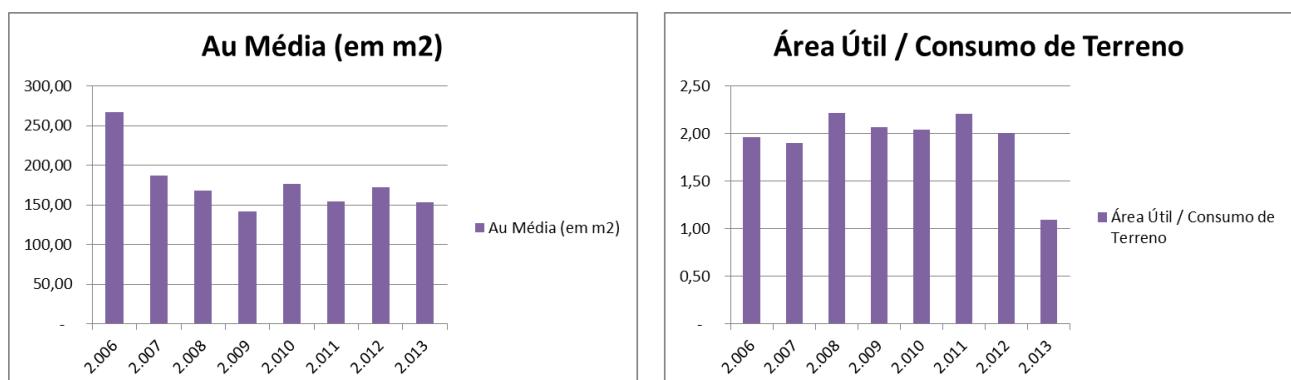


Figura 52: Empreendimentos – Perfil & Área Útil – 4 Dormitório.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

O comportamento da área útil (Au) de unidades de 4 dormitórios, segundo os dados levantados pelo Geoimóvel, gira na faixa de 164,00m², com uma oscilação constante, aumentando e diminuindo ao longo dos anos até os dados apresentados até meados de 2.013.

O coeficiente de aproveitamento estimado (divisão entre área útil e consumo de terreno), para unidades de 4 dormitórios gira na ordem de 2,08, denotando um maior

índice de verticalização, assim como para unidades de 3 dormitórios. Dessa forma, para cada 1,00m² de terreno se constrói cerca de 2,08m² de área útil (Au).

4.1.2 Empreendimentos Comerciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial ao longo do período considerado é o seguinte:

Tabela 22: Empreendimentos Comerciais - Quantidades

COMERCIAL								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)
2.006					-	-		-
2.007					-	-		-
2.008	3.600,00	1,0	192	5.376,00	1,49	28,00	47.920.394,88	249.585,39
2.009	15.240,73	5,0	372	27.485,99	1,80	73,89	327.652.876,64	880.787,30
2.010	39.131,38	11,2	518	53.425,12	1,37	103,14	482.009.839,83	930.520,93
2.011	81.145,28	32,0	3.601	158.657,61	1,96	44,06	1.689.598.192,68	469.202,50
2.012	70.470,79	19,5	2.727	111.025,62	1,58	40,71	1.098.809.531,21	402.937,12
2.013	1.350,00	1,0	16	3.668,10	2,72	229,26	34.800.302,30	2.175.018,89
TOTAL	210.938,18	69,7	7.426	359.638,44	1,70	48,43	3.680.791.137,54	495.662,69

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Como se pode observar, durante este período, constataram-se 69,7 empreendimentos comerciais, número esse fracionado devido à existência de edificações de uso misto sendo os empreendimentos dividido entre a tabela residencial e comercial. Esses lançamentos imobiliários totalizaram 7.426 unidades comerciais, que consumiram aproximadamente 210.000,00m² de terreno.

A produção imobiliária atingiu cerca de 360.000,00m² de área útil lançada, montando em valores atualizados para Março de 2.013 cerca de R\$ 3.700.000.000,00 de VGV – Valor Geral de Vendas.

Em termos médios, a totalidade destes empreendimentos exibe área útil de 48,43m², com valor médio da unidade da ordem de R\$ 500.000,00, ou seja, valor unitário médio da ordem de R\$ 10.200,00/m².

A divisão entre a área útil lançada e o consumo de terreno destes empreendimentos que retratam o comportamento do mercado imobiliário de Belo Horizonte para esse segmento monta em 1,70, ou seja, é lançado ao mercado 1,7 vezes a área de terreno.

Os dados da pesquisa efetuada serão representados em forma de gráficos para melhor visualização dos resultados.

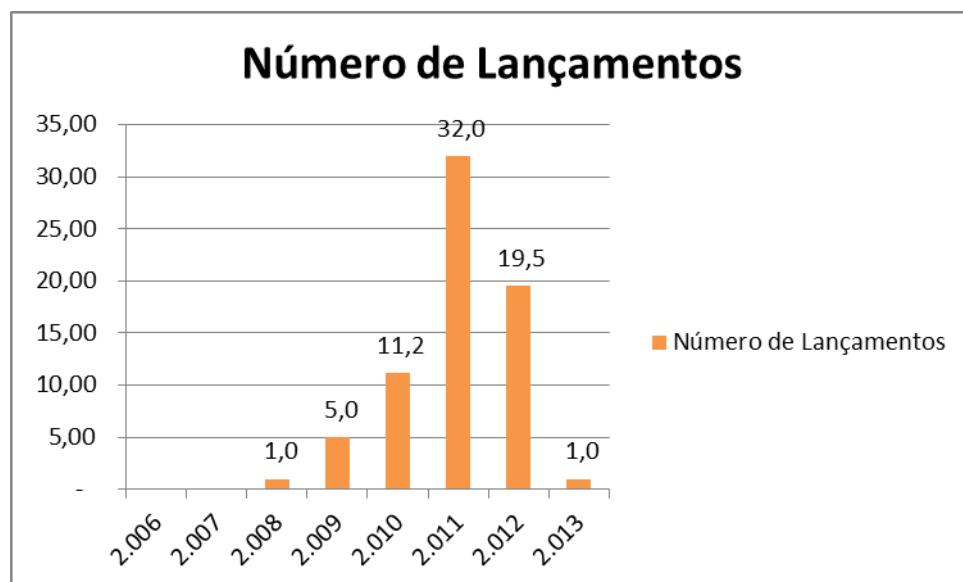


Figura 53: Lançamentos de Empreendimentos Comerciais.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A maior produção imobiliária aconteceu nos anos de 2.009 a 2.011, período da retomada econômica do país, com expressiva quantidade de empreendimentos lançados no ano de 2.011, muito em virtude no número expressivo de empreendimentos hoteleiros. Em 2.013, os lançamentos imobiliários ocorridos até o primeiro trimestre se resume a um empreendimento, número esse muito inferior à média trimestral de todo o período, calculada em 3 lançamentos.

No período em análise foram lançadas 7.426 unidades comerciais, distribuídas da seguinte forma, ano a ano:

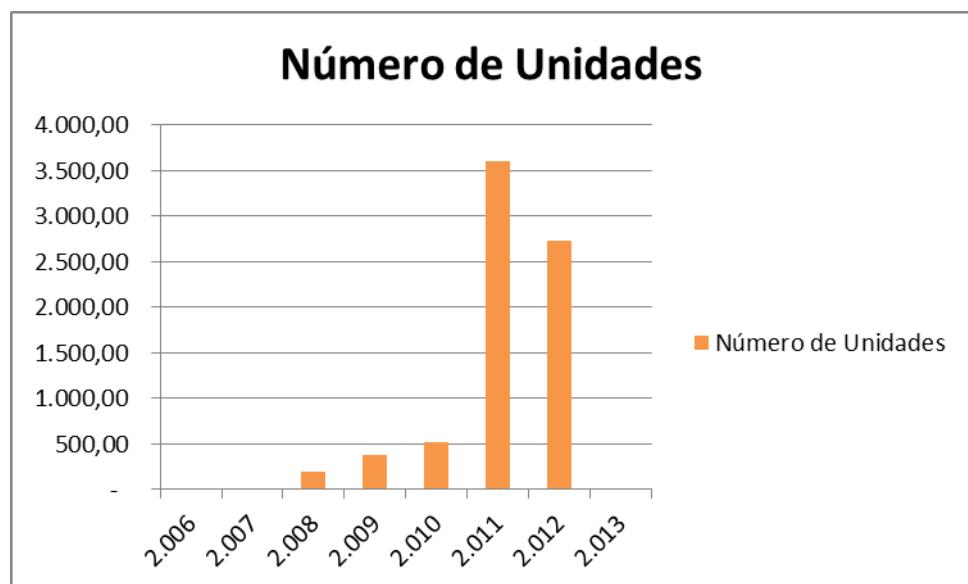


Figura 54: Lançamentos de Unidades Comerciais.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

O número de unidades lançadas apresenta maior produção no ano de 2.011, quando ultrapassa 2.700 unidades representando 37% do total de lançamentos. Em 2.013, os lançamentos imobiliários ocorridos até o primeiro trimestre somam 16 unidades comerciais, número esse que, por ser inferior à média do período e seguir uma tendência de decréscimo evidenciada no ano de 2.012, confirma a tendência de acomodação da produção imobiliária.

Esses lançamentos imobiliários geraram um VGV - Valor Geral de Vendas – próximo a R\$ 3.700.000.000,00, atualizado para Março de 2.013. O gráfico a seguir apresenta o comportamento anual do VGV:

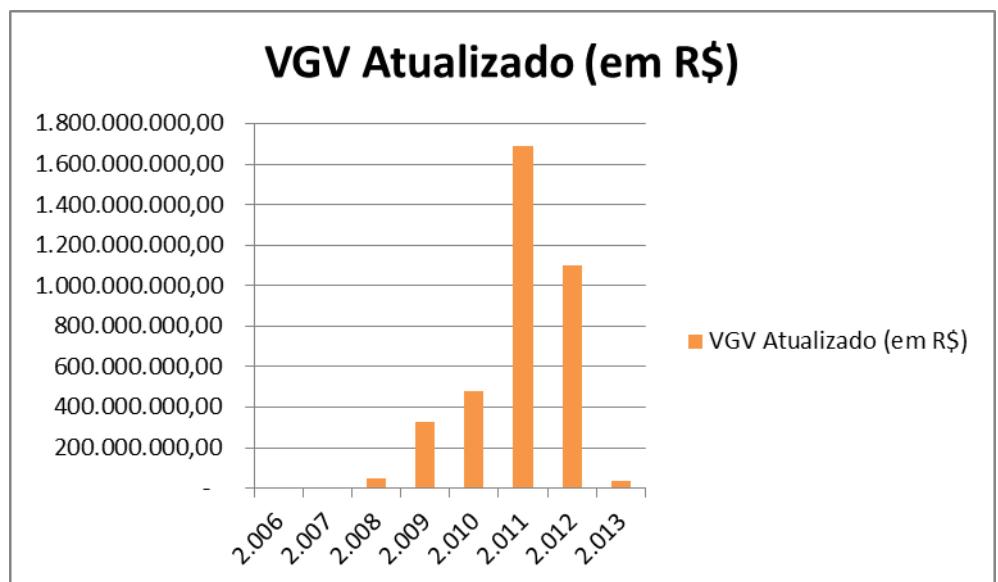


Figura 55: VGV de Unidades Comerciais.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

No período em análise, o ano de 2.011 é aquele em que ocorreu o apogeu do mercado destinado a unidades comerciais, quando o Valor Geral de Vendas – VGV – alcançou o montante da ordem de R\$ 1,7 bilhão de reais.

Outra análise importante do comportamento dos lançamentos imobiliários é a média da área útil onde foi dividida a área útil lançada pelo número de unidades e o valor médio, divisão entre o VGV atualizado pelo número de unidades lançadas. Esses resultados possibilitarão identificar o tamanho dos imóveis comerciais e o preço de comercialização desses no mercado imobiliário de Belo Horizonte.

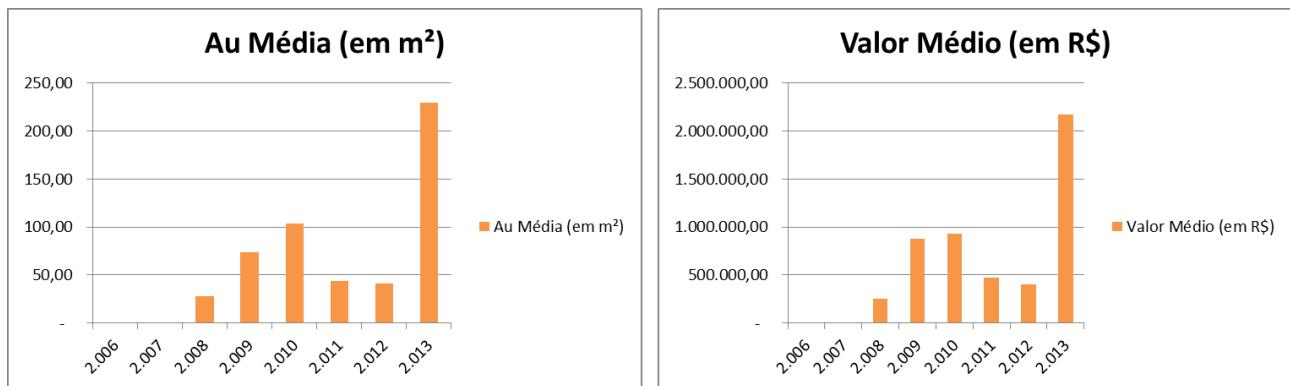


Figura 56: Valor Médio das Unidades Comerciais.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Entre 2.009 e 2.010, a área útil (Au) médias das unidades comerciais lançadas era de 88,5m² e o valor médio gira em torno de R\$ 906.000,00. Entre 2.011 e 2.012, a área útil lançada de empreendimentos comerciais vem diminuindo, estando a média na ordem de 42,4m². Assim como a área útil (Au) média, o valor médio também vem decrescendo, podendo-se afirmar que as unidades comerciais lançadas se encontram dentro do intervalo de R\$ 402.000,00 a R\$ 470.000,00, denotando assim unitário na ordem de R\$ 10.300,00/m². O ano de 2.013, como apresentado, por representar apenas um trimestre e possuir poucos lançamentos (e de elevada área útil média lançada), acaba descharacterizando a análise, podendo, para esse fim, ser desconsiderado.

4.1.3 Geoimóvel – Conclusões do Diagnóstico do Mercado Imobiliário

Considerando os dados levantados pelo Geoimóvel, que se encontram em fichas anexadas ao corpo deste trabalho e entregues também em meio digital, conclui-se que a maioria dos empreendimentos imobiliários, assim como do número de unidades lançadas, são destinados ao uso residencial.

Esse comportamento pode ser explicado pela quantidade de investimentos no setor hoteleiro, que vêm sendo disponibilizadas no mercado, muito em virtude do efeito Copa e dada à carência de unidades hoteleiras na cidade de Belo Horizonte.

Desconsiderando o ano de 2.013, por possuir um lançamento de padrão muito dispare do encontrado nos demais anos, o mercado de empreendimentos comerciais lança em torno de 1.000 unidades anualmente, na faixa de R\$ 419.000,00 por unidade, valor unitário médio na faixa de R\$ 10.100,00/m², projetando anualmente VGV na ordem de 850 milhões de reais.

O *boom* da construção civil ocorrido em todo o país, também observado na cidade de Belo Horizonte, muito em função da estabilidade da economia brasileira, como também da ampla disponibilidade de crédito, pode ser constatado através dos números de lançamentos e de unidades lançadas que passam a se situar em patamares mais elevados. Porém, dada a crise financeira mundial, notadamente na Europa, bem como o fato de ano após ano, verificarmos a crescente oferta de unidades, a partir de 2.011, ocorre a retração do comportamento dos números do mercado imobiliário de unidades/lançamentos residenciais.

Porém, analisando friamente os números, observa-se que nos últimos anos no município de Belo Horizonte, empreendimentos residenciais são em sua maioria de unidades de 2 e 3 dormitórios, sendo importante destacar que se lança anualmente cerca de 2.400 unidades de 2 dormitórios, 2.400 de unidades de 3 dormitórios e 830 unidades de 4 dormitórios. O mercado imobiliário de 1 dormitório na presente atualidade pode ser considerado incipiente.

As unidades de 2 dormitórios exibem variação de valor da ordem de R\$ 200.000,00 a R\$ 300.000,00, com unitário da ordem de R\$ 4.200,00/m² de área útil, projetando anualmente um Valor Geral de Vendas – VGV da ordem de R\$ 560.000.000,00. As unidades de 3 dormitórios exibem variação na faixa de R\$ 350.000,00 a R\$ 440.000,00, com unitário da ordem de R\$ 4.800,00/m², projetando assim um VGV da ordem de 1 bilhão de reais.

Os empreendimentos dotados de 4 dormitórios são em sua esmagadora maioria de padrão elevado, alcançando na média o valor de R\$ 1.100.000,00, unitário médio da ordem de R\$ 6.700,00/m². Projeta anualmente um Valor Geral de Vendas da ordem de R\$ 920.000.000,00.

Importante ainda destacar que as unidades de 2 dormitórios se localizam em sua maioria em regiões menos nobres/mais periféricas da cidade de Belo Horizonte, estando as unidades de 3 e 4 dormitórios em áreas mais nobres, onde os empreendedores buscam maximizar seus investimentos, através da maximização da potencialidade de terrenos.

4.3. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DO CORREDOR ANTÔNIO CARLOS/ PEDRO I/ EIXO LESTE-OESTE/ VALE DO ARRUDAS

Até este momento, se estudou o mercado imobiliário da cidade de Belo Horizonte, seu comportamento no tocante às unidades residenciais e comerciais. O mercado de imóveis de uso residencial foi profundamente analisado no tocante aos mercados destinados ao público que demandam 2, 3 ou 4 dormitórios.

Analisou-se ainda a magnitude do mercado imobiliário de Belo Horizonte, no tocante tanto número de empreendimentos residenciais e comerciais, quanto ao número de unidades residenciais e comerciais que são lançados anualmente.

A pujança deste mercado também foi medida na produção imobiliária através do quantitativo de área útil lançados anualmente lançada e consumo de terreno anual. Outro quesito importante objeto de análise foi o tamanho em termos de valor monetário, expresso pelo VGV – Valor Geral de Vendas. Esta foi a dinâmica analisada para todo município de Belo Horizonte traçando-se um perfil de seu comportamento.

Agora se faz necessário analisarmos o mercado nos limites da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas e de seu entorno mais imediato. Em função das vantagens urbanísticas a serem concedidas através da legislação da OUC, bem como pelas obras de infraestrutura a serem implantadas na região, notadamente no perímetro da OUC, gerarão dinâmicas diferenciadas no comportamento deste mercado.

De posse dos dados dos lançamentos imobiliários levantados no município de Belo Horizonte pelo Geoimóvel, efetuaremos o diagnóstico da dinâmica presente deste mercado, bem como de mercados semelhantes/ similares e concorrentes.

Mas qual é o mercado atual da OUC Antônio Carlos/Pedro I - Leste/Oeste: Vale do Arrudas e de seu entorno mais imediato?

O mercado da OUC Antônio Carlos/Pedro I - Leste/Oeste: Vale do Arrudas, objeto de estudo do presente diagnóstico, consistirá tanto na Área Diretamente Afetada – ADA inserida nos setores da OUC, assim como a Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII como no seu entorno expandido. O diagnóstico

abordará o comportamento do mercado ao longo do tempo, em função da tipologia, de seus valores e tendências de comportamento.

É necessário analisarmos em maior profundidade cada um dos setores que compõem a OUC Antônio Carlos/Pedro I - Leste/Oeste: Vale do Arrudas, por exibirem empreendimentos diversificados, com características muito distintas daquelas que dinamizam cada uma das regiões analisadas.

Conforme mencionado anteriormente, considerando que a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas possui perímetro delimitado, apresentando divisas com outros bairros, verificamos a necessidade de analisar o mercado imobiliário de acordo com a delimitação das áreas de influência descrita neste estudo, salientando novamente que a escolha pelo perímetro maior da área de influência aqui considerado deve-se ao entendimento da escala do impacto em termos de mercado imobiliário, que ocorrerá nestas áreas de influência.

Importante salientar e esclarecer que tal abrangência nada tem a ver com estudos de impacto de vizinhança, ou mesmo medidas mitigadoras necessárias que visem minimizar o efeito provocado pela ocupação e/ou adensamento originados pelos lançamentos imobiliários, que certamente possuem tendência de crescimento em virtude da requalificação proporcionada pelos investimentos projetados pela indigitada Operação Urbana Consorciada.

Passemos agora as análises visando efetuar um panorama/ diagnóstico do mercado imobiliário da OUC Antônio Carlos/Pedro I - Leste/Oeste: Vale do Arrudas. Considerou-se o polígono de novos limites descrito pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU para a OUC Antônio Carlos/Pedro I - Leste/Oeste: Vale do Arrudas dividido em 10 setores de intervenção e os empreendimentos

residenciais e comerciais objetos deste estudo representados pelos pontos de lançamentos georreferenciados, indispensáveis para sua localização no município de Belo Horizonte. O mapa contendo essas informações é apresentando a seguir:

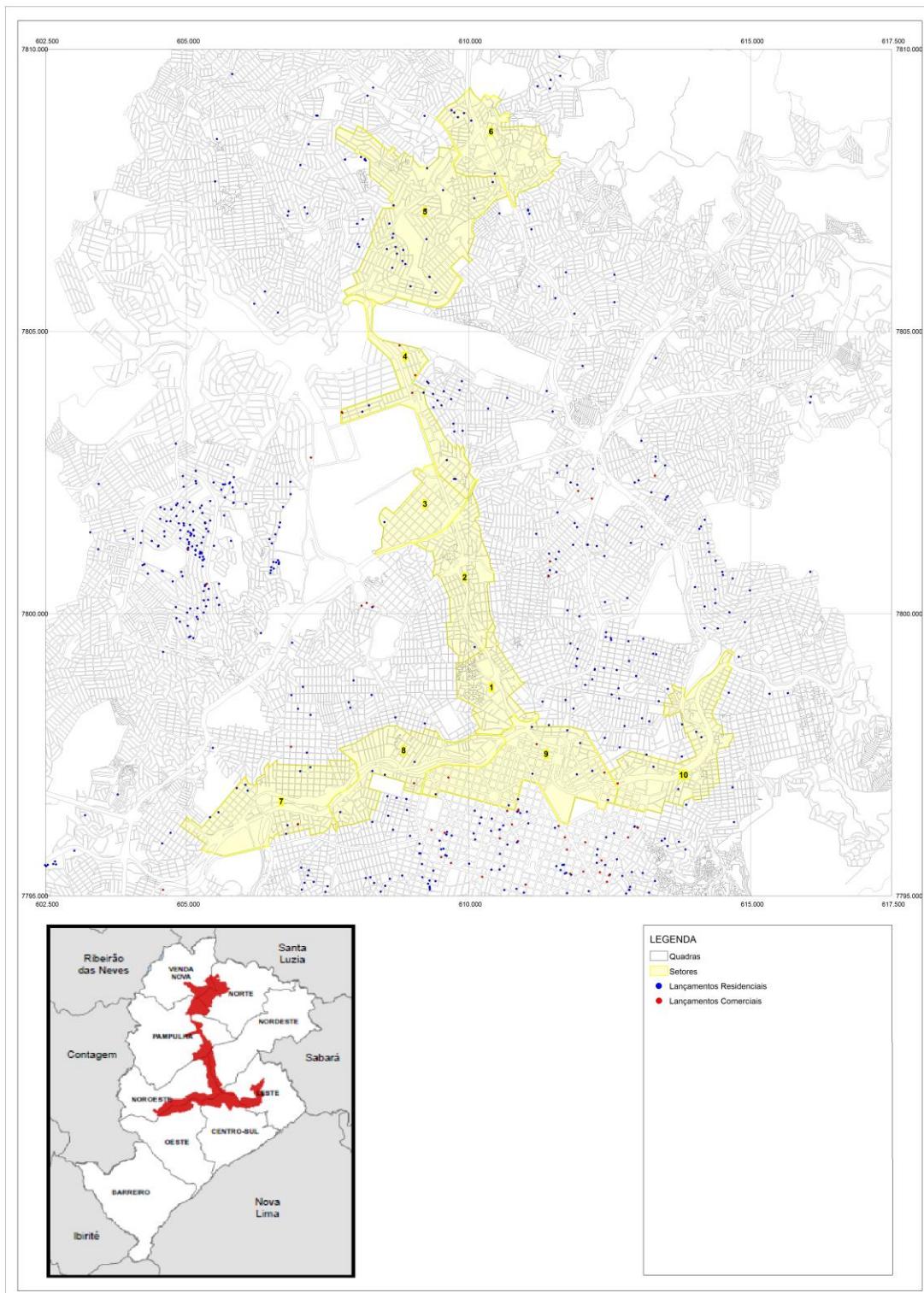


Figura 57: Delimitação dos Setores e Lançamentos Imobiliários no município de Belo Horizonte.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

4.3.1. Setor 1

4.3.1.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos na área de abrangência do Setor 1, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 23: Empreendimentos Residenciais – Setor 1

Setor 1									
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC									
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID									
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII									
Graça	2.300,00	2	74	4.769,40	2,07	64,45	20.254.148,22	273.704,71	
Silveira	558,00	2	28	2.525,22	4,53	90,19	17.628.041,44	629.572,91	
Sub - Total	2.858,00	4,00	102,00	7.294,62	2,55	71,52	37.882.189,66	371.394,02	
TOTAL	2.858,00	4,00	102,00	7.294,62	2,55	71,52	37.882.189,66	371.394,02	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no período em análise, não se apresentou qualquer lançamento residencial inserido na Área Diretamente Afetada – ADA do Setor 1, igualmente na Área de Influência Direta – AID e apenas 4 na Área de Influência Indireta.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 1, foram lançadas cerca de 102 unidades residenciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 7.300,00m² e em termos monetários a quantia de 38 milhões

de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 2.858,00m².

A área útil (Au) média, válida para o perímetro analisado do Setor 1, exibe pouco mais de 70,00m² e valor unitário da ordem de pouco menos de R\$ 5.200,00/m². Não há bairros de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 24: Empreendimentos Residenciais – Setor 1 - Perfil

Setor 1								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006								
2.007								
2.008	1.100,00	1,0	20	1.725,40	1,57	86,27	8.819.113,00	440.955,65
2.009								
2.010	1.758,00	3,0	82	5.569,22	3,17	67,92	29.063.076,66	354.427,76
2.011								
2.012								
2.013								
TOTAL	2.858,00	4,00	102,00	7.294,62	2,55	71,52	37.882.189,66	371.394,02

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, em 2.008 e 2.010, o Setor 1 apresenta a totalidade de lançamentos, demonstrando um baixo número de lançamentos e a ausência de uma frequência desses lançamentos.

Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 25: Empreendimentos Residenciais - Setor 1 - N° de dormitórios

SETOR 1									
Dormitórios	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
1 Dorm					#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	
2 Dorm's	1.200,00	1	54	3.044,00	2,54	56,37	11.435.035,22	211.759,91	
3 Dorm's	1.658,00	3	48	4.250,62	2,56	88,55	26.447.154,44	550.982,38	
4 Dorm's					#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	
TOTAL	2.858,00	4,00	102,00	7.294,62	2,55	71,52	37.882.189,66	371.394,02	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Como se pode observar no Setor 1, há predominância de lançamentos imobiliários de 3 dormitórios, representando 75% do total. Em seguida, aparecem os imóveis de 2 dormitórios, com apenas 1 lançamento.

A produção imobiliária em termos de área útil lançada é igualmente maior na tipologia de 3 dormitórios. Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, novamente há predominância de 3 dormitórios, da ordem de 26,4 milhões de reais.

O valor médio de unidades de 2 dormitórios é da ordem de R\$ 210.000,00 e o de 3 dormitórios da ordem de R\$ 550.000,00.

Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

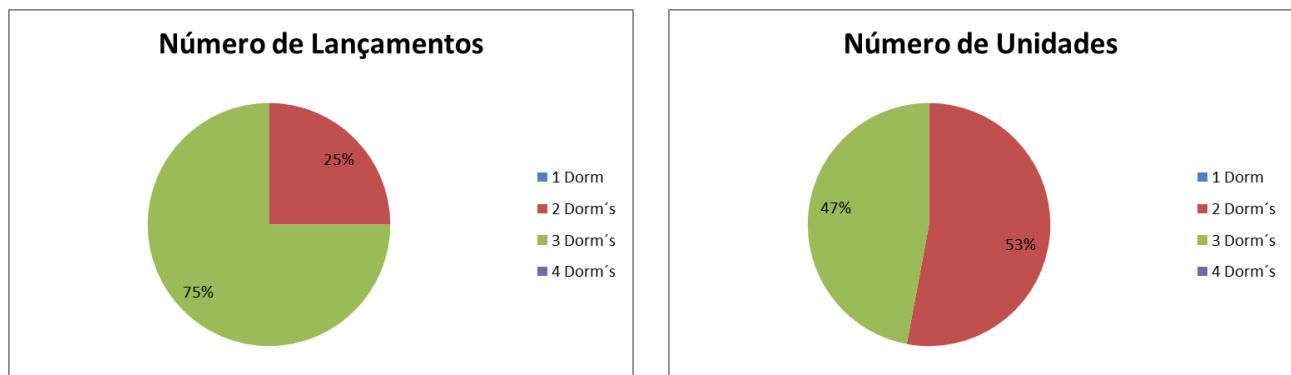


Figura 58: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 1 – Lançamentos e Unidades.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Quanto ao número de lançamentos ocorridos no Setor 1, mais da metade corresponde a empreendimentos de 3 dormitórios, ao contrário do número de unidades, onde mais da metade é da tipologia - 2 dormitórios. Esse é o único fator em que a tipologia de 2 dormitórios supera a de 3 dormitórios.

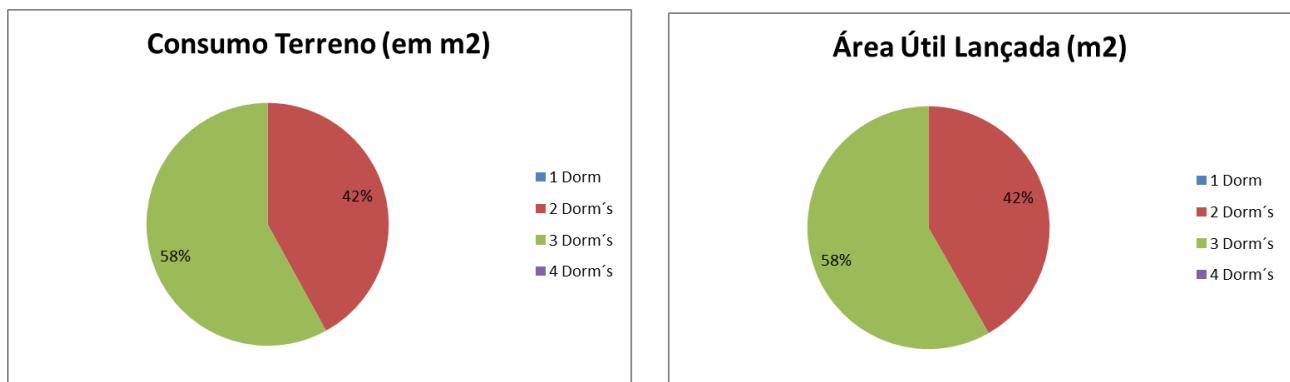


Figura 59: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 1 – Consumo de Terreno e Área Útil.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em termos de área útil lançada, mais da metade da produção é destinada a unidades de 3 dormitórios, que consomem quase 60% das áreas de terreno destinadas a empreendimentos imobiliários.

Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 3 dormitórios predominam no Setor 1, sendo importante avaliar a produção imobiliária em termos monetários, expresso através do VGV, conforme gráfico a seguir:

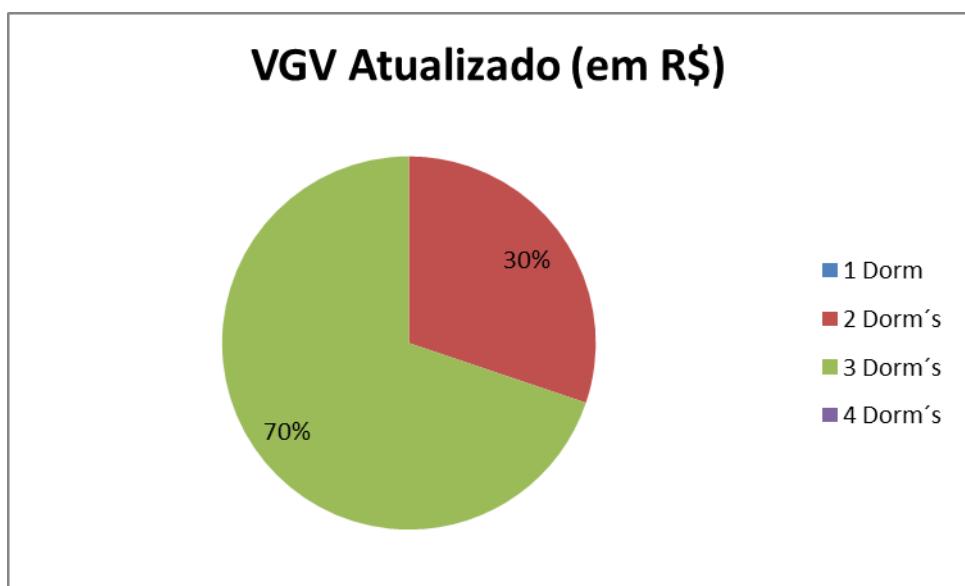


Figura 60: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 1 – VGV.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, também apresenta predominância da tipologia de 3 dormitórios que monta em mais de R\$ 26.400.000,00, com valor médio da unidade da ordem de R\$ 550.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 6.200,00/m² e com unidades encerrando cerca de 89,00m² de área útil (Au) média.

Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, a produção de 2 dormitórios é menos representativa. Para unidades de 2 dormitórios, monta em mais de R\$ 11.400.000,00, com valor médio da unidade da ordem de R\$ 212.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 3.750,00/m² e com unidades encerrando cerca de 56,00m² de área útil (Au) média.

O perfil do empreendimento padrão, válido para o Setor 1, apresenta os dados constantes da planilha abaixo:

Tabela 26: Empreendimentos Residenciais – Setor 1 – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - Setor 1	
Área de Terreno Média	714,50 m ²
Área Útil Total Média	1.823,66 m ²
Nº Unidades Médio	26 unidades
Área Útil Média	71,52 m ²
Nº Lançamentos/Ano	0,56
Valor Médio	371.394,02 R\$
Valor Unitário Médio	5.193,17 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.008 a 2.010, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para o Setor 1, pode ser visto no gráfico abaixo:

Comportamento dos Unitários - Apartamentos			
	2008	2009	2010
Valor Mínimo	3.500,00		3.700,00
Valor Máximo	6.300,00		6.500,00

(1) - Os anos de 2.006, 2.007, 2.009, 2.011, 2.012 e 2.013 não foram considerado por não se apresentarem de forma completa

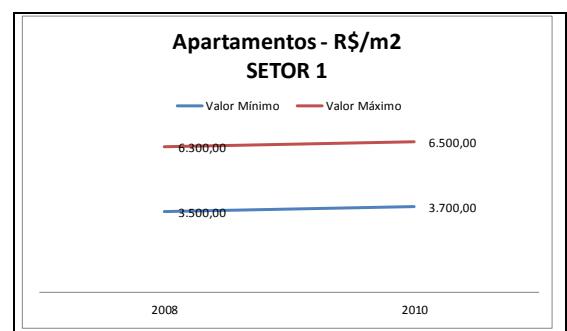


Figura 61: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 1.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários, pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo. Dessa forma, conclui-se que os valores

unitários de unidades residenciais lançadas no perímetro do Setor 1 exibem o comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.010, os valores unitários das unidades estão dentro do intervalo de R\$ 3.500,00/m² a R\$ 6.300,00/m². Em função deste comportamento, estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exibam o seguinte perfil:

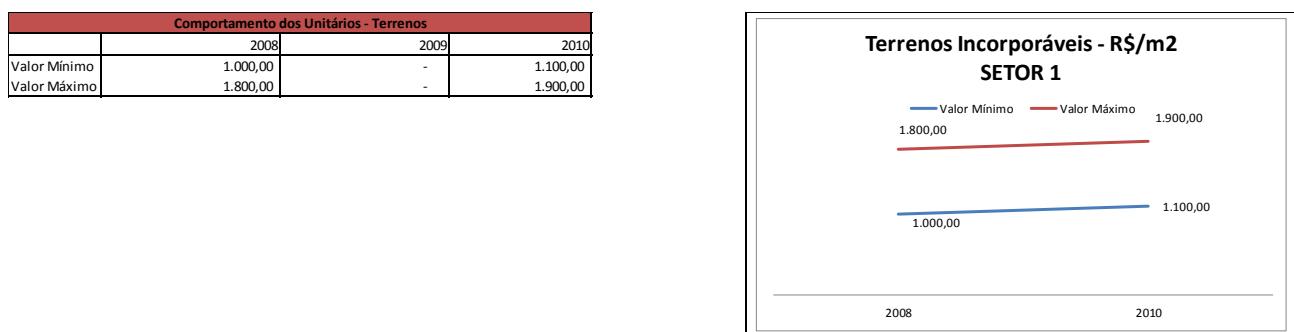


Figura 62: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 1.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.010, os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários, estão situados dentro do intervalo de R\$ 1.100,00/m² a R\$ 1.900,00/m², podendo-se ainda constatar o processo de valorização verificado no período de 2.008 a 2.010.

4.3.1.2. Empreendimentos Comerciais

Não se constatou a presença de lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial inseridos na área de abrangência do Setor 1 distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, no entanto, não se pode deixar de ponderar que quando da implantação das obras de infraestrutura, com o surgimento das novas centralidades, principalmente no entorno das futuras estações do BRT e com o processo de verticalização/ adensamento populacional a ser ainda mais expressivo

quando das vantagens urbanísticas introduzidas pela Operação Urbana Consorciada, empreendimentos comerciais surgirão, principalmente no eixo da Avenida Dom Pedro I, no sentido de atender os serviços demandados pela população lá residente.

Dada a inexistência de empreendimentos não se faz possível analisar o comportamento da evolução da dinâmica, estabelecer paralelos e, sobretudo, adotar o empreendimento padrão comercial, válido para o Setor 1.

Diante desta impossibilidade, no sentido de se estimar uma eventual área de terreno a ser consumido pelo futuro lançamento comercial a ser implantado no Setor 1, não será estimado consumo futuro.

Tabela 27: Empreendimentos Comerciais – Setor 1

Setor 1								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

4.3.1.3. Conclusões do Setor 1 - Diagnóstico

No período em análise constatou-se, para o perímetro correspondente ao Setor 1, o lançamento de 4 empreendimentos residenciais, apenas nos anos de 2.008 e 2.010. Pode-se afirmar que ocorreu menos de um lançamento residencial por ano, sendo todos na área de influência indireta (AII). Os lançamentos comerciais, por sua vez, foram

inexistentes nessa região e no período considerado.

Os empreendimentos residenciais são em sua esmagadora maioria destinados a unidades de 3 dormitórios, com valor unitário médio de R\$ 3.700,00 a R\$ 6.500,00/m². Os terrenos incorporáveis nesta região variam dentro do intervalo de R\$ 1.100,00 a R\$ 1.900,00/m².

No Setor 1 foram lançadas cerca de 100 unidades, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 7.300,00m² e em termos monetários a quantia de 38 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 3.000,00m².

4.3.2. Setor 2

4.3.2.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos na área de abrangência do Setor 2, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 28: Empreendimentos Residenciais – Setor 2

Setor 2									
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC									
Sub - Total	-	0	0	-	#DIV/0!	#DIV/0!	-	#DIV/0!	
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID									
Ipiranga	2.019,25	2,0	43	3.008,00	1,49	69,95	14.961.032,52	347.930,99	
Renescença	300,00	1,0	8	684,00	2,28	85,50	2.806.727,62	350.840,95	
Santa Cruz	1.000,00	1,0	20	1.800,00	1,80	90,00	7.093.192,80	354.659,64	
Sub - Total	3.319,25	4,00	71,00	5.492,00	1,65	77,35	24.860.952,94	350.154,27	
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII									
Caiçaras	6.970,01	1,0	128	8.109,60	1,16	63,36	33.293.065,68	260.102,08	
Ipiranga	8.995,00	5,9	180	13.749,36	1,53	76,39	60.357.147,88	335.317,49	
União	1.100,00	1,0	22	1.988,26	1,81	90,38	10.504.789,22	477.490,42	
Sub - Total	17.065,01	8	330	23.847,22	1,40	72,26	104.155.002,78	315.621,22	
TOTAL	20.384,26	11,90	401,00	29.339,22	1,44	73,17	129.015.955,72	321.735,55	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no período em análise, não ocorreram lançamentos residenciais na região denominada como Área Diretamente Afetada – ADA, foram registrados 4 na Área de Influência Direta – AID e 8 na Área de Influência Indireta – AII. Os números fracionados ocorrem devido à existência de empreendimentos mistos.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 2, foram lançadas cerca de 400 unidades residenciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 29.000,00m² e em termos monetários a quantia de 129 milhões de reais, destacando-se a Área de Influencia Indireta – AII que movimentou perto de 80% deste numerário. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 20.400,00m².

A unidade média, válida para o perímetro do Setor 2 exibe pouco mais de 73,00m² de área útil (Au) média e valor unitário na ordem de R\$ 4.400,00/m², inferior ao encontrado para o Setor 1. O bairro de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários é o Ipiranga, que se insere em boa parte na Área de Influência Direta – AID, como também, na Área de Influência Indireta - AII.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 29: Empreendimentos Residenciais – Setor 2 - Perfil

Setor 2								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006					-	-	-	-
2.007	2.000,00	1,0	48	3.456,00	1,73	72,00	8.458.774,08	176.224,46
2.008					-	-	-	-
2.009	2.125,00	3,0	46	4.350,26	2,05	94,57	24.303.587,86	528.338,87
2.010	6.120,00	2,9	100	7.129,36	1,16	71,29	33.765.276,26	337.652,76
2.011	2.150,00	3,0	46	4.152,00	1,93	90,26	18.689.041,66	406.283,51
2.012	7.989,26	2,0	161	10.251,60	1,28	63,67	43.799.275,86	272.045,19
2.013					-	-	-	-
TOTAL	20.384,26	11,9	401	29.339,22	1,44	73,17	129.015.955,72	321.735,55

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, a produção imobiliária ocorreu em sua maior parte entre os anos de 2.009 e 2.012, representando mais de 90% dos lançamentos, atingindo seu apogeu em 2.009 e 2.011. Para o primeiro trimestre de 2.013, ainda não há perspectiva de novos lançamentos.

Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 30: Empreendimentos Residenciais – Setor 2 – N° de Dormitórios

Setor 2								
Dormitórios	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
1 Dorm					-	-		-
2 Dorm's	10.090,01	1,4	120	6.629,68	0,66	55,25	31.541.309,20	262.844,24
3 Dorm's	10.294,25	10,5	281	22.709,54	2,21	80,82	97.474.646,52	346.884,86
4 Dorm's					-	-		-
TOTAL	20.384,26	11,9	401	29.339,22	1,44	73,17	129.015.955,72	321.735,55

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no Setor 2, com relação ao número de dormitórios, o destaque ficou para lançamentos imobiliários de 3 dormitórios, com 88% do total. Em seguida, aparecem os imóveis de 2 dormitórios, com 12% do total de lançamentos. Na região não se constata a produção de unidades de 1 e 4 dormitórios.

A produção imobiliária em termos de área útil lançada é predominante também para 3 dormitórios. Na sequência, estão os imóveis de 2 dormitórios. Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, novamente a tipologia de 3 dormitórios apresenta maior participação, da ordem de 97,5 milhões de reais. O valor médio de unidades de 2 dormitórios é da ordem de R\$ 260.000,00, o de 3 dormitórios da ordem de R\$ 350.000,00. Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

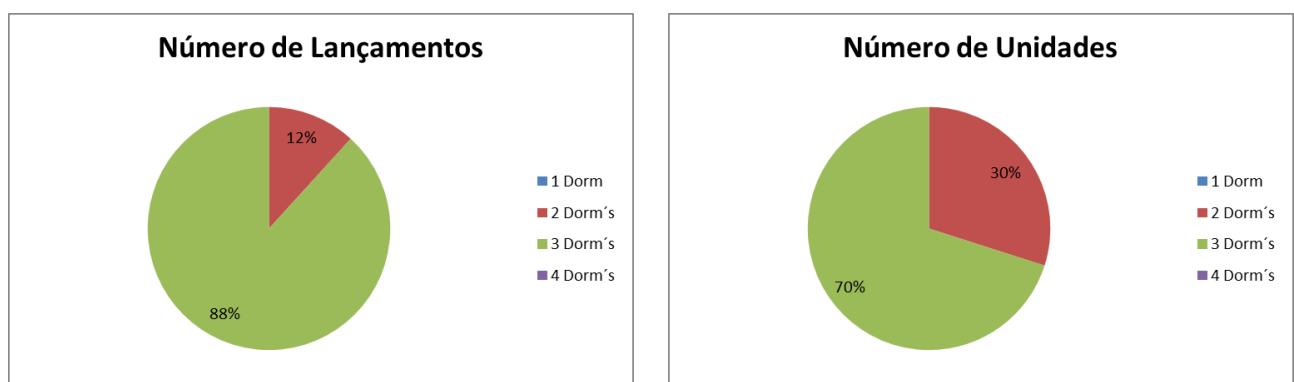


Figura 63: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 2 – Quantidades.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Quanto ao número de lançamentos e de unidades lançadas no Setor 2, aproximadamente 90% é de 3 dormitórios. O tradicional 2 dormitórios, quanto ao número de unidades lançadas, representa pouco mais de 10%. O mercado imobiliário apresenta então poucas opções na região.

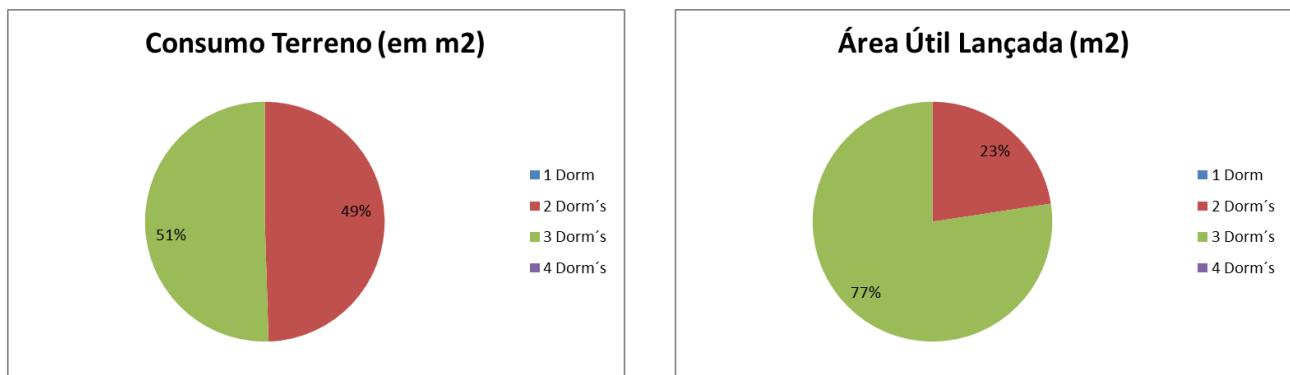


Figura 64: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 2 – Áreas de Terreno e Útil.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em termos de área útil lançada, mais de 75% da produção é destinada a unidades de 3 dormitórios que consomem, em contrapartida, 51% das áreas de terreno destinadas a empreendimentos imobiliários. Em seguida, temos as unidades de 2 dormitórios.

Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 3 dormitórios predominam no Setor 2, sendo importante avaliar a produção imobiliária em termos monetários, expresso através do VGV, conforme gráfico a seguir:

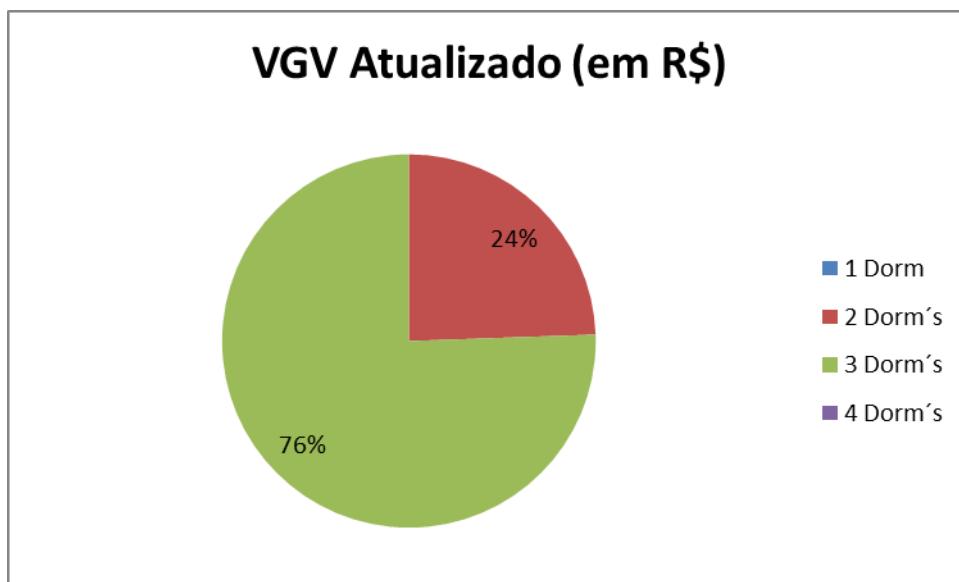


Figura 65: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 2 – VGV.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas das unidades de 3 dormitórios é bastante superior à verificada destinada às unidades de 2 dormitórios, na ordem de 97,5 milhões de reais e 31,5 milhões de reais, respectivamente.

Para essas unidades de 2 e 3 dormitórios, respectivamente, o valor médio da unidade gira em torno de R\$ 263.000,00 e R\$ 347.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 4.800,00/m² e R\$ 4.300,00/m² e com unidades encerrando cerca de 55,00m² e 80,00m² de área útil (Au) média, respectivamente.

O perfil do empreendimento padrão, válido para o Setor 2, apresenta os dados constantes da planilha a seguir:

Tabela 31: Empreendimentos Residenciais – Setor 2 – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - Setor 2	
Área de Terreno Média	1.712,96 m ²
Área Útil Total Média	2.465,48 m ²
Nº Unidades Médio	34 unidades
Área Útil Média	73,17 m ²
Nº Lançamentos/Ano	1,65
Valor Médio	321.735,55 R\$
Valor Unitário Médio	4.397,39 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.009 a 2.012, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para o Setor 2, pode ser visto no gráfico abaixo:

Comportamento dos Unitários - Apartamentos				
	2.009	2.010	2.011	2.012
Valor Mínimo	3.900,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00
Valor Máximo	6.100,00	6.200,00	6.300,00	6.400,00

(1) - Os anos de 2.006, 2.007, 2.008 e 2.013 não foram considerados por não se apresentarem de forma completa

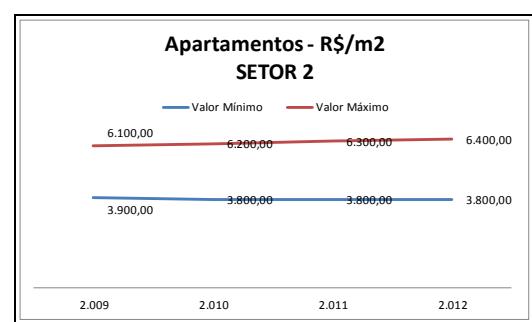


Figura 66: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 2.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo, dessa forma, conclui-se que os unitários de unidades residenciais lançadas no perímetro do Setor 2 exibem o comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.012 os unitários das unidades estão dentro do intervalo R\$ 3.800,00 a R\$ 6.400,00/m². Em função deste comportamento estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exibam o seguinte perfil:

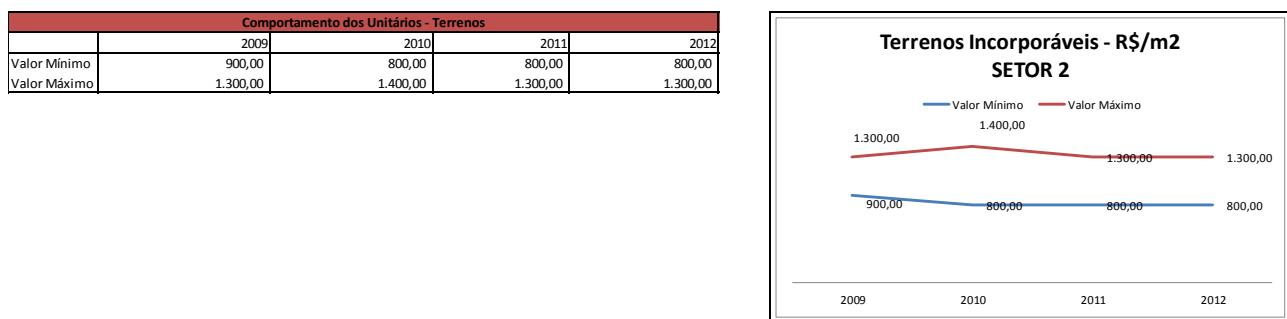


Figura 67: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 2.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.012 os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles destinados, que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários estão situados dentro do intervalo de R\$ 800,00 a R\$ 1.300,00/m², podendo-se ainda constatar o pequeno processo de desvalorização verificado no período de 2.009 a 2.012.

4.3.2.2. Empreendimentos Comerciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial inseridos na área de abrangência do Setor 2, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresentou poucos lançamentos, conforme se pode observar na planilha a seguir:

Tabela 32: Empreendimentos Comerciais – Setor 2

Setor 2								
Bairro	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
Sub - Total	-	0	0	-	-	-	-	-
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Caiçaras	21.624,80	3	729	18.456,22	0,85	25,32	184.667.909,08	253.316,75
Ipiranga	6.721,00	2	400	9.114,00	1,36	22,79	85.928.118,00	214.820,30
Palmares	2.300,00	1	111	2.331,00	1,01	21,00	24.538.572,42	221.068,22
Renascença	1.560,00	0,1	11	506,00	0,32	46,00	2.375.829,94	215.984,54
Sub - Total	32.205,80	6	1.251	30.407,22	0,94	24,31	297.510.429,44	237.818,09
TOTAL	32.205,80	6,10	1.251,00	30.407,22	0,94	24,31	297.510.429,44	237.818,09

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 2 foram lançadas cerca de 1.250 unidades comerciais, sendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante perto de 30.500,00m² (quase a metade da verificada no Setor 1) e em termos monetários a quantia de quase 300 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em cerca de 32.000,00m². Se comparado com os empreendimentos residenciais, a produção imobiliária destinada ao uso comercial é em torno de 70% do total em termos de VGV e 51% em termos de área útil lançada.

A unidade média, válida para o perímetro analisado do Setor 2 exibe pouco mais de 24,00m² e unitário na ordem de R\$ 9.800,00/m². Os bairros de maior expressão em termos de lançamentos comerciais são: Caiçaras e Ipiranga, ambos na Área de Influência Indireta, exibindo 3 e 2 empreendimentos comerciais lançados, respectivamente.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial, ano a ano:

Tabela 33: Empreendimentos Comerciais – Setor 2

Setor 2								
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006					-	-		-
2.007					-	-		-
2.008					-	-		-
2.009					-	-		-
2.010	3.860,00	1,1	122	2.837,00	0,73	23,25	26.914.402,36	220.609,86
2.011	8.846,00	3,0	600	12.854,00	1,45	21,42	126.957.022,00	211.595,04
2.012	19.499,80	2,0	529	14.716,22	0,75	27,82	143.639.005,08	271.529,31
2.013					-	-		-
TOTAL	32.205,80	6,1	1.251	30.407,22	0,94	24,31	297.510.429,44	237.818,09

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, a partir de 2.010, o mercado imobiliário no Setor 2 passa a exibir seu primeiro empreendimento comercial. Não há expectativa de expansão do mercado imobiliário no Setor 2 já que, de 2.010 a 2.012, ocorreu lançamento de poucos empreendimentos na região, não sendo possível traçar uma tendência.

Em função do baixo número de empreendimentos (um lançamento por ano) não se faz possível analisar o comportamento da evolução da dinâmica, estabelecer paralelos, enfim apenas descrevê-lo de forma bem sucinta.

Dessa forma, o empreendimento padrão comercial, válido para o Setor 2 apresenta os dados constantes da planilha a seguir:

Tabela 34: Empreendimentos Comerciais – Setor 2 – Perfil do Empreendimento

Perfil Comercial - Setor 2	
Área de Terreno Média	5.279,64 m ²
Área Útil Total Média	4.984,79 m ²
Nº Unidades Médio	205 unidades
Área Útil Média	24,31 m ²
Nº Lançamentos/Ano	0,85 lançamentos
Valor Médio	237.818,09 R\$
Valor Unitário Médio	9.784,20 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

4.3.2.3. Conclusões do Setor 2 - Diagnóstico

No período em análise constataram-se, para o perímetro em análise do Setor 2, 12 lançamentos residenciais, podendo-se afirmar que ocorreram cerca de 2 lançamentos por ano. A produção imobiliária destinada ao uso comercial, apesar de menos expressiva em questão de número de lançamentos, com relação aos lançamentos residenciais, apresenta um VGV muito superior. Os empreendimentos comerciais ocorreram principalmente na região denominada Área de Influência Indireta - AII.

Os empreendimentos residenciais são em sua maioria destinados a unidades de 3 dormitórios, com uma média de R\$ 4.400,00/m².

No Setor 2 foram lançadas cerca de 1.650 unidades, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de, aproximadamente, 60.000,00m² e em termos monetários a quantia de 426 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 52.600,00m².

4.3.3. Setor 3

4.3.3.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos na área de abrangência do Setor 3, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 35: Empreendimentos Residenciais – Setor 3

Setor 3									
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC									
São Francisco	9.800,00	1	100	4.600,00	0,47	46,00	14.985.651,00	149.856,51	
Sub - Total	9.800,00	1,00	100,00	4.600,00	0,47	46,00	14.985.651,00	149.856,51	
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID									
Sub - Total	-	-	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII									
Ouro Preto	25.867,00	9,00	339,00	37.676,74	1,46	111,14	154.189.165,24	454.835,30	
Sub - Total	25.867,00	9,00	339,00	37.676,74	1,46	111,14	154.189.165,24	454.835,30	
TOTAL	35.667,00	10,00	439,00	42.276,74	1,19	96,30	169.174.816,24	385.364,05	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no período em análise, ocorreu 1 lançamento residencial na região denominada como Área Diretamente Afetada – ADA, nenhum na Área de Influência Direta – AID e 9 na Área de Influência Indireta – AII, totalizando 10 empreendimentos residenciais lançados no perímetro do Setor 3.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 3 foram lançadas cerca de 440 unidades, sendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 42.000m² e em termos monetários a quantia de pouco mais de 169 milhões reais, destacando-se a região da Área de Influência Indireta – AII que movimentou mais de 90% deste numerário. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em aproximadamente 36.000,00m².

A unidade média, válida para o perímetro do Setor 3 exibe pouco mais de 96,00m² e valor unitário na ordem de R\$ 4.000,00/m². Os bairros de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários são: São Francisco na Área Diretamente Afetada – ADA e Ouro Preto na Área de Influência Indireta – AII.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 36: Empreendimentos Residenciais – Setor 3 – Perfil

Setor 3									
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
2.006					-	-			-
2.007	5.522,00	2,0	89	9.222,82	1,67	103,63	20.410.614,72	229.332,75	
2.008	10.600,00	2,0	138	6.490,00	0,61	47,03	20.074.962,54	145.470,74	
2.009	5.475,00	3,0	88	11.148,00	2,04	126,68	51.310.874,92	583.078,12	
2.010	2.600,00	1,0	40	4.979,92	1,92	124,50	29.140.041,40	728.501,04	
2.011	11.470,00	2,0	84	10.436,00	0,91	124,24	48.238.322,66	574.265,75	
2.012					-	-			-
2.013					-	-			-
TOTAL	35.667,00	10,0	439	42.276,74	1,19	96,30	169.174.816,24	385.364,05	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel,

2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, não foram lançados empreendimentos residenciais no Setor 3 em 2.006. A produção imobiliária oscilou entre os anos de 2.007 e 2.011, atingindo seu apogeu em 2.009. Os anos de 2.008 e 2.011 também apresentaram quantitativos relevantes em termos de lançamentos.

Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 37: Empreendimentos Residenciais – Setor 3 – Nº de Dormitórios

Setor 3								
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
1 Dorm					-	-		-
2 Dorm's	10.600,00	2	120	5.500,00	0,52	45,83	17.407.905,60	145.065,88
3 Dorm's	8.467,00	5	160	15.092,32	1,78	94,33	50.359.820,60	314.748,88
4 Dorm's	16.600,00	4	159	21.684,42	1,31	136,38	101.407.090,04	637.780,44
TOTAL	35.667,00	10	439	42.276,74	1,19	96,30	169.174.816,24	385.364,05

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Como se pode observar, no Setor 3 há predominância de lançamentos imobiliários de 3 dormitórios, da mesma forma, em termos de nº de unidades há equivalência entre 3 e 4 dormitórios, representando 36,4% do total de unidades lançadas cada tipologia. Não se apresenta na região considerada lançamentos de unidades de 1 dormitório.

A produção imobiliária em termos de área útil lançada é predominante para 4 dormitórios. Na sequência, estão os imóveis de 3 dormitórios e os de 2 dormitórios, que

ocupam a terceira posição em termos de área útil lançada. A região não apresenta lançamentos de 1 dormitório.

Em termos de VGV, as unidades de 4 dormitórios também apresentam maior participação, montando na ordem de 101 milhões de reais. As unidades de 3 dormitórios aparecem logo em seguida, sendo o VGV por volta de R\$ 50 milhões de reais. Os empreendimentos do segmento de 2 dormitórios são pouco expressivos, representando 10% do VGV total verificado no Setor em análise.

Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

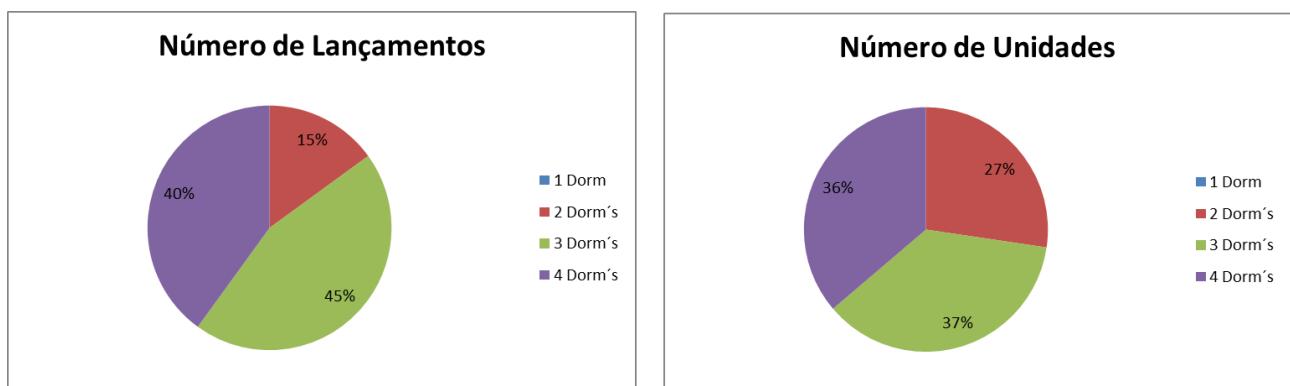


Figura 68: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 3 – Quantidades.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Quanto ao número de lançamentos e de unidades lançadas no Setor 3, a tipologia mais representativa é a de 3 dormitórios. Destaca-se ainda o número de lançamentos de 4 dormitórios que é seguido pelo segmento de 2 dormitórios tanto em termos de lançamentos imobiliários quanto de unidades. O mercado imobiliário para 1 dormitório é inexistente no Setor 3.

Para consumo de terreno e área útil lançada, temos:

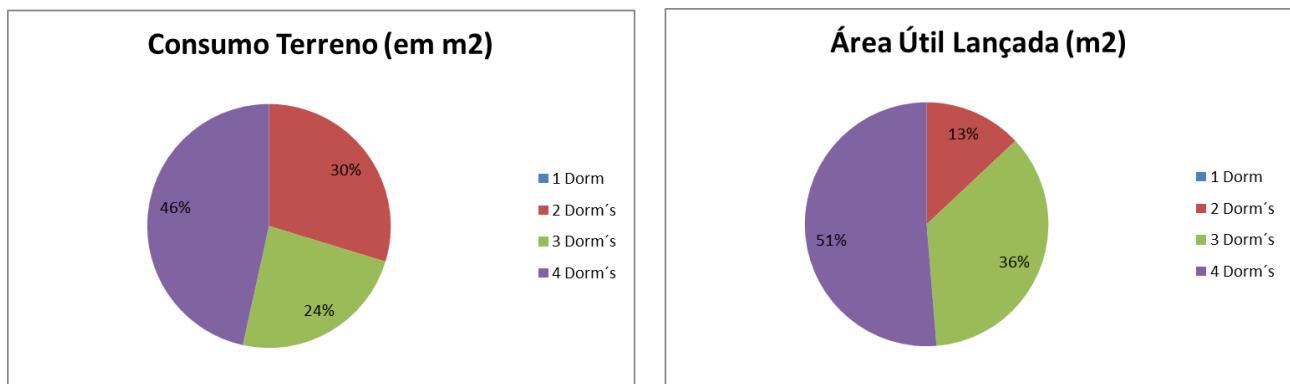


Figura 69: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 3 – Áreas de Terreno e Útil.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em termos de área útil lançada mais da metade da produção é destinada a unidades de 4 dormitórios que têm, por sua vez, 46% das áreas de terreno destinadas a esta tipologia de empreendimento imobiliário.

Em seguida, temos as unidades de 3 dormitórios, que predominam na área útil lançada em relação às unidades de 2 dormitórios que são pouco expressivas, mas o inverso acontece no que diz respeito ao consumo de terreno. Isso se justifica pela área útil média das unidades de 3 dormitórios ser mais alta do que a das unidades de 2 dormitórios.

Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 3 dormitórios predominam no Setor 3, porém, as unidades de 4 dormitórios representam o maior percentual de área útil lançada, sendo importante avaliar a produção imobiliária em termos monetários, expresso através do VGV, conforme gráfico a seguir:

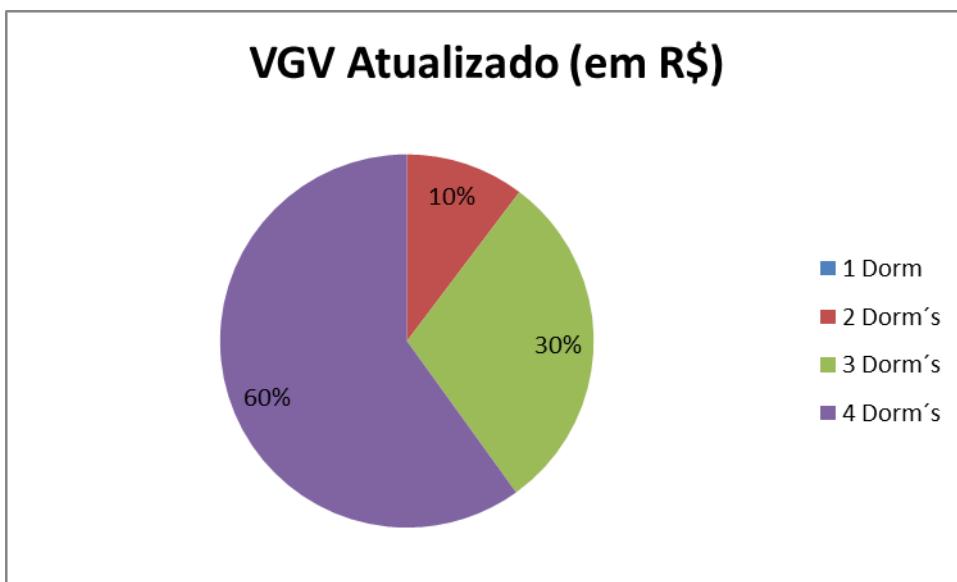


Figura 70: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 3 – VGV.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, também apresenta predominância para tipologia de 4 dormitórios que monta em mais de R\$ 100.000.000,00, com valor médio da unidade da ordem de R\$ 638.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 4.700,00/m² e com unidades encerrando cerca de 136,00m² de área útil (Au) média.

Em seguida aparecem as unidades de 3 dormitórios que, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas monta em mais de R\$ 50.000.000,00, com valor médio da unidade da ordem de R\$ 315.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 3.300,00/m² e com unidades encerrando cerca de 94,00m² de área útil (Au) média.

As unidades de 2 dormitórios são pouco expressivas e apresentam apenas 2 lançamentos. Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas monta aproximadamente R\$ 17.000.000,00, com valor médio da unidade da ordem de R\$ 145.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 3.300,00/m² e com unidades encerrando cerca de 46,00m² de área útil (Au) média.

O perfil do empreendimento padrão, válido para o Setor 3, apresenta os dados constantes da planilha abaixo:

Tabela 38: Empreendimentos Residenciais – Setor 3 – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - Setor 3	
Área de Terreno Média	3.566,70 m ²
Área Útil Total Média	4.227,67 m ²
Nº Unidades Médio	44 unidades
Área Útil Média	96,30 m ²
Nº Lançamentos/Ano	1,39
Valor Médio	385.364,05 R\$
Valor Unitário Médio	4.001,61 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.009 a 2.012, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para o Setor 3, pode ser visto no gráfico abaixo:

Comportamento dos Unitários - Apartamentos			
	2.009	2.010	2.011
Valor Mínimo	3.700,00	3.800,00	3.700,00
Valor Máximo	5.500,00	6.100,00	5.500,00

(1) - Os anos de 2.006, 2.007, 2.008, 2.012 e 2.013 não foram considerados por não se apresentarem de forma completa

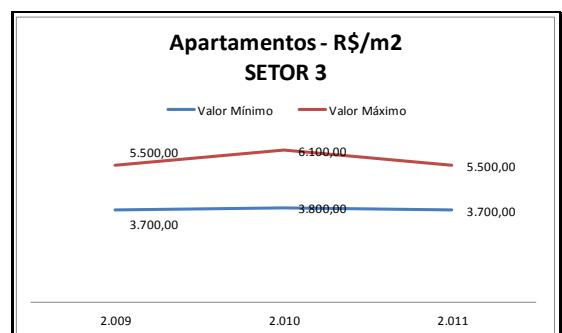


Figura 71: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 3.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo, dessa forma, conclui-se que os unitários de unidades residenciais lançadas no perímetro do Setor 3 exibem o comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.011 os unitários das unidades estão dentro do intervalo R\$ 3.700,00 a R\$ 5.500,00/m². Em função deste comportamento estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exibam o seguinte perfil:

Comportamento dos Unitários - Terrenos			
	2009	2010	2011
Valor Mínimo	1.100,00	1.000,00	1.000,00
Valor Máximo	1.600,00	1.600,00	1.500,00

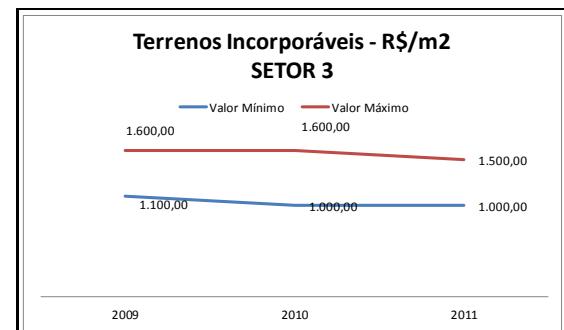


Figura 72: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 3.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.011 os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles destinados e que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários, estão situados dentro do intervalo de R\$ 1.000,00 a R\$ 1.500,00/m², podendo-se ainda constatar o processo de pequena desvalorização verificado no período de 2.009 a 2.011.

4.3.3.2. Empreendimentos Comerciais

Não se constatou a presença de lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial inseridos na área de abrangência do Setor 3 distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, no entanto, não se pode deixar de ponderar que quando da implantação das obras de infraestrutura, com o surgimento das

novas centralidades, principalmente no entorno das futuras estações do BRT e com o processo de verticalização/ adensamento populacional a ser ainda mais expressivo quando das vantagens urbanísticas introduzidas pela Operação Urbana Consorciada, empreendimentos comerciais surgirão, principalmente no eixo da Avenida Dom Pedro I, no sentido de atender os serviços demandados pela população lá residente.

Dada a inexistência de empreendimentos não se faz possível analisar o comportamento da evolução da dinâmica, estabelecer paralelos e, sobretudo, adotar o empreendimento padrão comercial, válido para o Setor 3, que será de extrema importância quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo capítulo.

Diante desta impossibilidade, no sentido de se estimar uma eventual área de terreno a ser consumido pelo futuro lançamento comercial, não será efetuada a análise e previsão de consumo.

4.3.3.3. Conclusões do Setor 3 – Diagnóstico

No período em análise constatou-se para as áreas de influência do Setor 3 o lançamento de 10 empreendimentos residenciais, podendo-se afirmar que ocorreram em média 1,4 lançamentos por ano. Não se constatou produção imobiliária de unidades comerciais para o Setor 3, porém, pode-se afirmar que essa será de relevância quando da aprovação da Operação Urbana devido à sua privilegiada localização.

Os empreendimentos residenciais são em sua maioria destinados a unidades de 3 dormitórios, de padrão que se enquadra no intervalo de R\$ 3.700,00 a R\$

5.500,00/m². Os terrenos incorporáveis nesta região variam dentro do intervalo de R\$ 1.000,00 a R\$ 1.500,00/m².

Neste perímetro objeto de análise do Setor 3 foram lançadas cerca de 440 unidades residenciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 42.000,00m² e em termos monetários a quantia de quase 170 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 36.000,00m².

4.3.4. Setor 4

4.3.4.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos na área de abrangência do Setor 4, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 39: Empreendimentos Residenciais – Setor 4

Setor 4								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
Liberdade	3.694,00	2	112	8.166,08	2,21	72,91	34.704.097,71	309.858,02
Pampulha	1.100,00	1	13	1.820,00	1,65	140,00	15.999.503,39	1.230.731,03
São Francisco	8.025,00	3	200	15.220,80	1,90	76,10	64.296.195,68	321.480,98
São José (Pampulha)	2.360,00	2	181	4.476,00	1,90	24,73	35.037.180,57	193.575,58
Sub - Total	15.179,00	8	506	29.682,88	1,96	58,66	150.036.977,35	296.515,77
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Aeroporto	4.497,93	1	144	11.551,52	2,57	80,22	64.622.424,96	448.766,84
Indaia	2.862,24	1	24	2.343,44	0,82	97,64	10.388.418,00	432.850,75
Jaragua	3.544,54	2	42	5.053,00	1,43	120,31	19.791.323,08	471.221,98
Liberdade	8.130,00	8	125	13.337,28	1,64	106,70	64.522.632,51	516.181,06
Pampulha	4.000,00	1	96	8.326,32	2,08	86,73	30.795.813,60	320.789,73
Sub - Total	23.034,71	13,00	431,00	40.611,56	1,76	94,23	190.120.612,15	441.115,11
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Dona Clara	1.900,00	1,00	16,00	1.908,00	1,00	119,25	11.157.832,14	697.364,51
Jardim Athantico	2.500,00	1,00	144,00	10.080,00	4,03	70,00	46.979.393,04	326.245,79
Palmares	5.080,00	4,00	118,00	15.896,00	3,13	134,71	86.180.741,38	730.345,27
Parque Copacabana	2.462,40	1,00	120,00	8.880,00	3,61	74,00	39.886.942,80	332.391,19
Santa Rosa	900,00	1,00	20,00	1.180,00	1,31	59,00	5.247.369,20	262.368,46
Sub - Total	12.842,40	8	418	37.944,00	2,95	90,78	189.452.278,56	453.235,12
TOTAL	51.056,11	29,00	1.355,00	108.238,44	2,12	79,88	529.609.868,06	390.855,99

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no período em análise, na região denominada como Área Diretamente Afetada – ADA ocorreram 8 lançamentos residenciais, 13 na Área de Influência Direta – AID e 8 na Área de Influência Indireta – AII.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 4, foram lançadas cerca de 1.350 unidades residenciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 108.000,00m² e em termos monetários a quantia de aproximadamente 530 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 51.000,00m².

A unidade média, válida para o perímetro do Setor 4 exibe quase 80,00m² de área útil (Au) média e valor unitário na ordem de R\$ 4.900,00/m². O bairro de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários é o Liberdade, com parte na Área de Influência Direta - AID e na Área Diretamente Afetada - ADA.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 40: Empreendimentos Residenciais – Setor 4 - Perfil

Setor 4								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lancada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006	700,00		1,0	21	1.590,00	2,27	75,71	2.457.472,08
2.007								-
2.008	5.900,00		2,0	112	10.234,32	1,73	91,38	41.953.645,74
2.009	9.634,00		6,0	251	20.894,88	2,17	83,25	92.903.491,43
2.010	10.076,94		7,0	192	18.097,00	1,80	94,26	87.320.385,79
2.011	10.940,00		8,0	447	30.570,16	2,79	68,39	171.154.143,74
2.012	10.942,93		4,0	308	24.508,64	2,24	79,57	123.432.311,28
2.013	2.862,24		1,0	24	2.343,44	0,82	97,64	10.388.418,00
TOTAL	51.056,11	29,0	1.355	108.238,44		2,12	79,88	529.609.868,06
								390.855,99

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, a produção imobiliária ocorreu em sua maior parte entre os anos de 2.009 e 2.011, representando mais de 72% dos lançamentos, atingindo seu apogeu em 2.011. Para o primeiro trimestre de 2.013, há apenas um lançamento.

Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 41: Empreendimentos Residenciais – Setor 4 – Nº de Dormitórios

Setor 4								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lancada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
1 Dorm	1.800,00		1	176	3.520,00	1,96	20,00	29.371.064,80
2 Dorm's	9.542,97		4	261	17.384,44	1,82	66,61	78.902.465,80
3 Dorm's	23.990,88		11	727	59.842,24	2,49	82,31	267.273.511,31
4 Dorm's	15.722,27		13	191	27.491,76	1,75	143,94	154.062.826,15
TOTAL	51.056,11	29	1.355	108.238,44		2,12	79,88	529.609.868,06
								390.855,99

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no Setor 4, com relação ao número de dormitórios, o destaque ficou para lançamentos imobiliários de 4 dormitórios, com 45% do total. Em

seguida, aparecem os imóveis de 3 dormitórios, com 38% do total de lançamentos. As unidades de 1 e 2 dormitórios representam a menor fatia dos lançamentos.

A produção imobiliária em termos de área útil lançada é predominante também para 3 dormitórios. Na sequência, estão os imóveis de 4 dormitórios.

Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, novamente a tipologia de 3 dormitórios apresenta maior participação, da ordem de 267,3 milhões de reais. O valor médio de unidades de 3 dormitórios é da ordem de R\$ 368.000,00, o de 4 dormitórios da ordem de R\$ 807.000,00.

Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

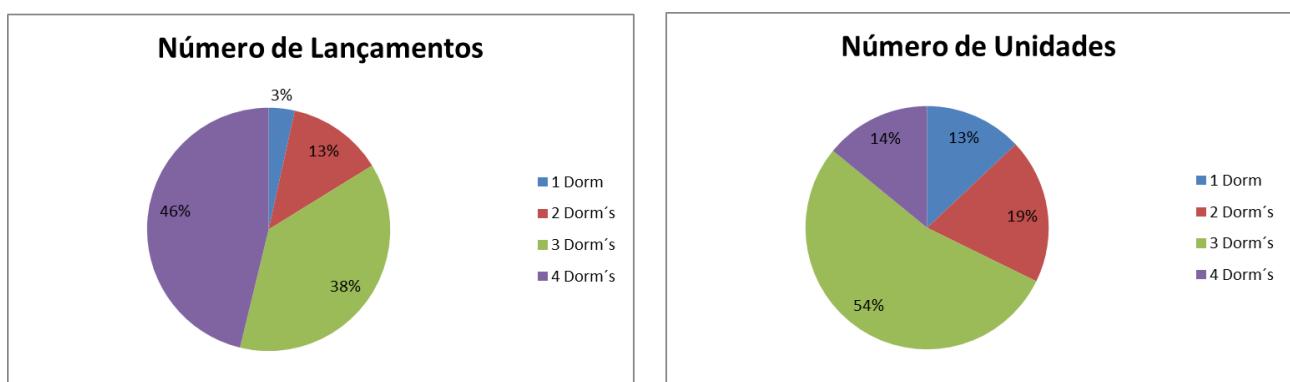


Figura 73: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 4 – Quantidades.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Quanto ao número de lançamentos e de unidades lançadas no Setor 4, aproximadamente 54% é de 3 dormitórios. O tradicional 2 dormitórios, quanto ao número de unidades lançadas, representa pouco menos de 20%. O mercado imobiliário apresenta várias opções na região.

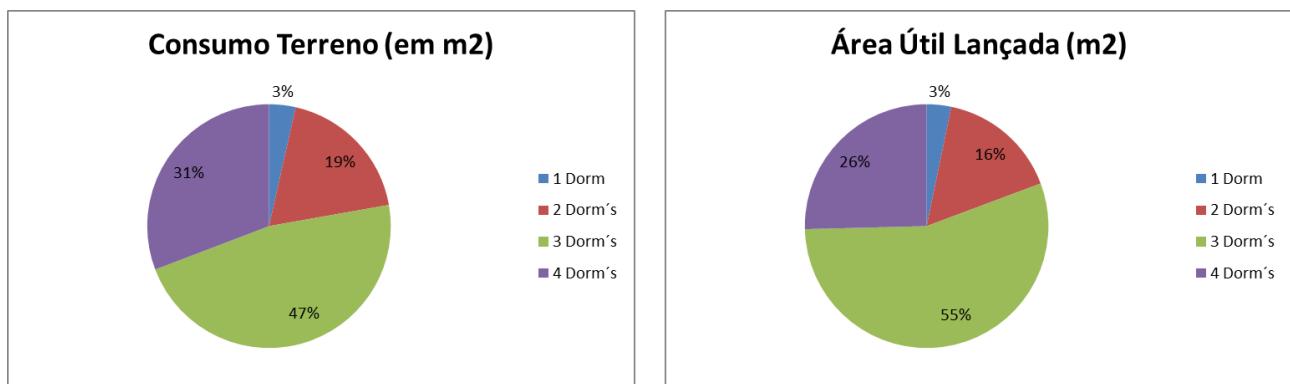


Figura 74: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 4 – Áreas de Terreno e Útil.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em termos de área útil lançada, mais de 55% da produção é destinada a unidades de 3 dormitórios que consomem, em contrapartida, 47% das áreas de terreno destinadas a empreendimentos imobiliários. Em seguida, temos as unidades de 4 dormitórios.

Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 3 dormitórios predominam no Setor 4, sendo importante avaliar a produção imobiliária em termos monetários, expresso através do VGV, conforme gráfico a seguir:

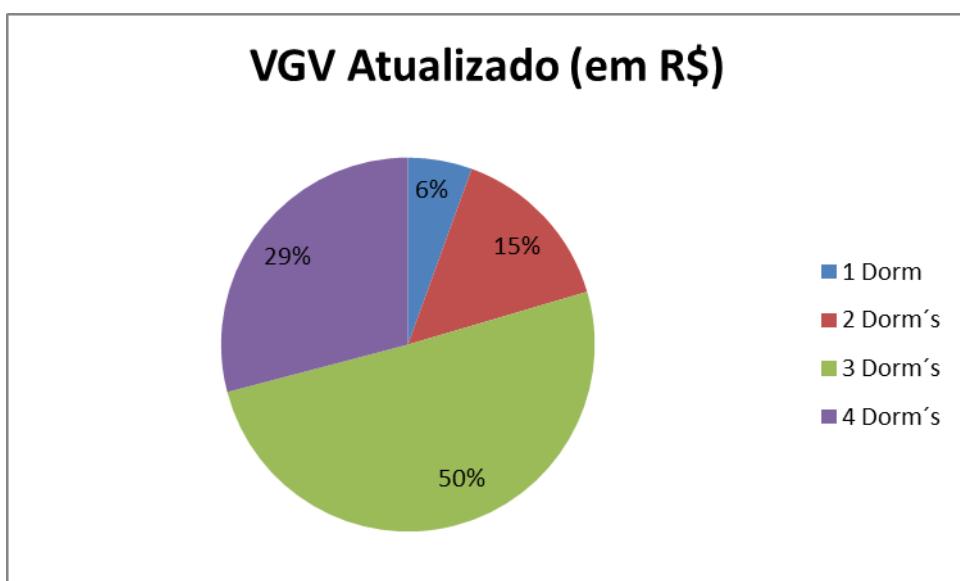


Figura 75: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 4 – VGV.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas das unidades de 3 dormitórios são bastante superiores em relação às demais tipologias, na ordem de 267 milhões de reais.

Para unidades de 2 e 3 dormitórios, respectivamente, o valor médio da unidade gira em torno de R\$ 302.000,00 e R\$ 368.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 4.500,00/m² e com unidades encerrando cerca de 67,00m² e 82,00m² de área útil (Au) média.

As unidades de 1 dormitório são pouco expressivas e apresentam apenas 1 lançamento, por isso, serão descritos de forma bem sucinta. Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, monta aproximadamente R\$ 30.000.000,00, com valor médio da unidade da ordem de R\$ 170.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 8.300,00/m² e com unidades encerrando cerca de 20,00m² de área útil (Au) média.

O perfil do empreendimento padrão, válido para o Setor 4, apresenta os dados constantes da planilha abaixo:

Tabela 42: Empreendimentos Residenciais – Setor 4 – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - Setor 4	
Área de Terreno Média	1.760,56 m ²
Área Útil Total Média	3.732,36 m ²
Nº Unidades Médio	47 unidades
Área Útil Média	79,88 m ²
Nº Lançamentos/Ano	4,03
Valor Médio	390.855,99 R\$
Valor Unitário Médio	4.892,99 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel,
2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.009 a 2.012, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para o Setor 4, pode ser visto no gráfico abaixo:

Comportamento dos Unitários - Apartamentos				
	2.009	2.010	2.011	2.012
Valor Mínimo	3.600,00	3.900,00	3.900,00	4.300,00
Valor Máximo	5.300,00	5.800,00	6.200,00	6.500,00

(1) - Os anos de 2.006, 2.007, 2.008 e 2.013 não foram considerados por não se apresentarem de forma completa

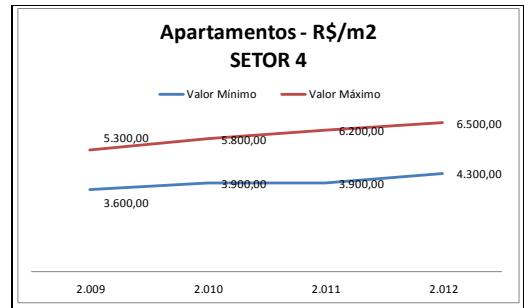


Figura 76: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 4.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo, dessa forma, conclui-se que os unitários de unidades residenciais lançadas no perímetro do Setor 4 exibem o comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.012 os unitários das unidades estão dentro do intervalo R\$ 4.300,00 a R\$ 6.500,00/m². Em função deste comportamento estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exibam o seguinte perfil:

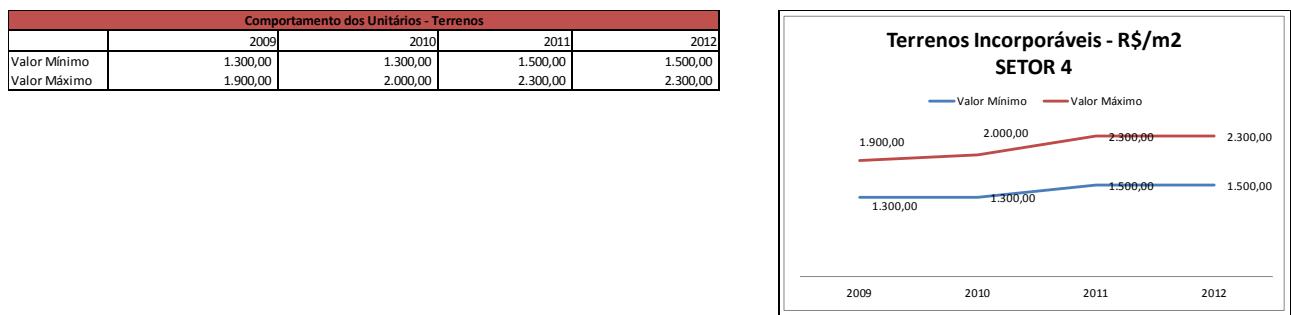


Figura 77: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 4.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.012 os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles destinados, que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários estão situados dentro do intervalo de R\$ 1.500,00 a R\$ 2.300,00/m², podendo-se ainda constatar o processo de valorização verificado no período de 2.009 a 2.012.

4.3.4.2. Empreendimentos Comerciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial inseridos na área de abrangência do Setor 4, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresentou poucos lançamentos, conforme se pode observar na planilha a seguir:

Tabela 43: Empreendimentos Comerciais – Setor 4

Setor 4								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
Pampulha	3.968,19	2	384	8.574,68	2,16	22,33	97.799.888,40	254.687,21
São José (Pampulha)	600,00	1	86	1.720,00	2,87	20,00	20.822.608,96	242.123,36
São Luiz	510,00	1	24	336,00	0,66	14,00	2.418.340,80	100.764,20
São Luiz (Pampulha)	765,00	1	64	1.120,00	1,46	17,50	15.135.194,24	236.487,41
Sub - Total	5.843,19	5	558	11.750,68	2,01	21,06	136.176.032,40	244.043,07
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Pampulha	5.400,00	1	327	9.015,39	1,67	27,57	112.205.184,24	343.135,12
Sub - Total	5.400,00	1,00	327,00	9.015,39	1,67	27,57	112.205.184,24	343.135,12
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	11.243,19	6,00	885,00	20.766,07	1,85	23,46	248.381.216,64	280.656,74

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 4 foram lançadas cerca de 890 unidades comerciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante perto de 21.000,00m² (quase a 65% da verificada no Setor 2) e em termos monetários a quantia de quase 250 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em cerca de 11.000,00m². Se comparado com os empreendimentos residenciais, a produção imobiliária destinada ao uso comercial é em torno de 32% da residencial em termos de VGV e 16% em termos de área útil lançada.

A unidade média, válida para o perímetro analisado do Setor 4 exibe pouco mais de 23,00m² e unitário na ordem de R\$ 12.000,00/m². Os bairros de maior expressão em termos de lançamentos comerciais é a Pampulha na ÁREA Diretamente Afetada - ADA e São Luiz Área de Influência Direta – AID um exibindo 3 empreendimentos comerciais lançados.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial, ano a ano:

Tabela 44: Empreendimentos Comerciais – Setor 4

Setor 4									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
2.006					-	-		-	
2.007					-	-		-	
2.008					-	-		-	
2.009	5.400,00	1,0	327	9.015,39	1,67	27,57	112.205.184,24	343.135,12	
2.010					-	-		-	
2.011	3.018,00	2,0	262	5.416,00	1,79	20,67	66.714.895,84	254.637,01	
2.012	2.825,19	3,0	296	6.334,68	2,24	21,40	69.461.136,56	234.666,00	
2.013					-	-		-	
TOTAL	11.243,19	6,0	885	20.766,07	1,85	23,46	248.381.216,64	280.656,74	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, a partir de 2.009, o mercado imobiliário no Setor 4 passa a exibir seu primeiro empreendimento comercial. A expectativa de expansão do mercado imobiliário no Setor 4 permanece crescente já que, em 2.012, ocorreu o maior número de lançamentos na região, cenário altamente favorecido.

Em função do baixo número de empreendimentos (um lançamento por ano) não se faz possível analisar o comportamento da evolução da dinâmica, estabelecer paralelos, enfim apenas descrevê-lo de forma bem sucinta.

Dessa forma, o empreendimento padrão comercial, válido para o Setor 4 apresenta os dados constantes da planilha a seguir:

Tabela 45: Empreendimentos Comerciais – Setor 4 – Perfil do Empreendimento

Perfil Comercial - Setor 4	
Área de Terreno Média	1.873,87 m ²
Área Útil Total Média	3.461,01 m ²
Nº Unidades Médio	148 unidades
Área Útil Média	23,46 m ²
Nº Lançamentos/Ano	0,83
Valor Médio	280.656,74 R\$
Valor Unitário Médio	11.960,92 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

4.3.4.3. Conclusões do Setor 4 - Diagnóstico

No período considerado constatou-se para o perímetro em análise do Setor 4, 29 lançamentos residenciais, podendo-se afirmar que ocorreram 4 lançamentos por ano. Entretanto, observou-se ainda na região denominada como Área Diretamente Afetada - ADA, 8 lançamentos residenciais, cerca de 1 lançamento por ano.

A produção imobiliária destinada ao uso comercial montou em cerca de 32% da residencial, em termos de VGV e na ordem de 16%, em termos de área útil lançada. Os empreendimentos comerciais ocorreram principalmente na região denominada Área Diretamente Afetada - ADA.

Os empreendimentos residenciais são em sua maioria destinados a unidades de 3 e 4 dormitórios, de padrão que se enquadra do intervalo de R\$ 4.300,00 a R\$ 6.500,00/m². Os terrenos incorporáveis nesta região variam dentro do intervalo de R\$ 1.500,00 a R\$ 2.300,00/m².

No Setor 4 foram lançadas cerca de 2.200 unidades, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 129.000,00m² e em termos monetários a quantia de 778 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 62.000,00m².

Setor 5

4.3.4.4. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos na área de abrangência do Setor 5, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 46: Empreendimentos Residenciais – Setor 5

Setor 5								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
ITAPOA	14.753,00	14	259	25.536,39	1,73	98,60	115.943.639,00	447.658,84
LARANJEIRAS	4.324,10	1	94	7.020,00	1,62	74,68	32.223.078,63	342.798,71
PLANALTO	1.900,00	2	200	11.212,00	5,90	56,06	98.373.261,82	491.866,31
SANTA BRANCA	3.230,00	1	96	5.424,00	1,68	56,50	18.772.590,24	195.547,82
SAO JOAO BATISTA	6.630,48	1	176	8.463,64	1,28	48,09	30.468.957,48	173.119,08
SAO JOAO BATISTA (VENDA NOVA)	29.876,55	4	472	23.132,64	0,77	49,01	79.614.835,82	168.675,50
VENDA NOVA	15.800,00	2	468	20.932,00	1,32	44,73	43.716.406,32	93.411,12
VILA CLORIS	1.717,00	2	19	1.706,00	0,99	89,79	7.749.009,46	407.842,60
Sub - Total	78.231,13	27	1.784	103.426,67	1,32	57,97	426.861.778,77	239.272,30
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Planalto	13.683,64	1	290	12.722,30	0,93	43,87	46.169.177,40	159.204,06
Santa Branca	3.697,00	4	96	6.231,52	1,69	64,91	27.489.497,36	286.348,93
São João Batista(Venda Nova)	17.803,39	2	480	29.640,96	1,66	61,75	75.077.114,88	156.410,66
Venda Nova	8.780,00	1	140	8.820,00	1,00	63,00	34.343.612,80	245.311,52
Sub - Total	43.964,03	8,00	1.006,00	57.414,78	1,31	57,07	183.079.402,44	181.987,48
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Ceu Azul	1.400,00		1,00	32,00	1.792,40	1,28	56,01	3.738.180,00
Floramar	550,00		1,00	24,00	1.680,00	3,05	70,00	7.273.755,36
Heliópolis	6.013,00		2,00	182,00	12.063,36	2,01	66,28	48.733.680,66
Indians	6.160,00		3,00	138,00	9.872,54	1,60	71,54	33.010.246,82
Santa Monica	17.562,00		2,00	228,00	12.348,00	0,70	54,16	54.574.246,68
Sub - Total	31.685,00	9	604	37.756,30	1,19	62,51	147.330.109,52	243.924,02
TOTAL	153.880,16		44,00	3.394,00	198.597,75	1,29	58,51	757.271.290,73
								223.120,59

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no período em análise, na região denominada como Área Diretamente Afetada – ADA ocorreram 27 lançamentos residenciais, 8 na Área de Influência Direta – AID e 9 na Área de Influência Indireta – AII.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 5, foram lançadas cerca de 3.400 unidades residenciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de aproximadamente 200.000,00m² e em termos monetários a quantia de 757 milhões de reais, destacando-se a Área Diretamente Afetada - ADA que movimentou perto de 56% deste numerário. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em cerca de 154.000,00m².

A unidade média, válida para o perímetro do Setor 5 exibe cerca de 59,00m² de área útil (Au) média e valor unitário na ordem de R\$ 3.800,00/m², inferior ao encontrado para o Setor 4. O bairro de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários é o Itapoã na Área Diretamente Afetada – ADA, sendo que nesta o valor unitário médio é na ordem de R\$ 4.150,00/m².

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 47: Empreendimentos Residenciais – Setor 5 - Perfil

Setor 5								
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006					#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!
2.007	800,00	1,0	7	830,00	1,04	118,57	3.824.472,02	546.353,15
2.008	31.679,00	6,0	601	31.294,50	0,99	52,07	104.204.776,95	173.385,65
2.009	18.864,29	4,0	637	37.890,61	2,01	59,48	151.465.996,84	237.780,21
2.010	52.406,65	18,0	1.224	73.439,62	1,40	60,00	279.112.716,58	228.033,27
2.011	30.347,12	9,0	696	40.001,98	1,32	57,47	157.114.168,55	225.738,75
2.012	19.783,10	6,0	229	15.141,04	0,77	66,12	61.549.159,79	268.773,62
2.013					#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!
TOTAL	153.880,16	44,0	3.394	198.597,75	1,29	58,51	757.271.290,73	223.120,59

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, a produção imobiliária ocorreu em sua maior parte entre os anos de 2.010 e 2.011, representando mais de 61% dos lançamentos, atingindo seu apogeu em 2.010. Para o primeiro trimestre de 2.013, ainda não há perspectiva de novos lançamentos.

Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 48: Empreendimentos Residenciais – Setor 5 – N° de Dormitórios

Setor 5								
Dormitórios	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
1 Dorm					-	-		-
2 Dorm's	97.093,87	20	2.299	115.058,15	1,19	50,05	443.289.928,51	192.818,59
3 Dorm's	52.276,29	20	1.038	73.980,54	1,42	71,27	269.939.500,59	260.057,32
4 Dorm's	4.510,00	4	57	9.559,06	2,12	167,70	44.041.861,63	772.664,24
TOTAL	153.880,16	44	3.394	198.597,75	1,29	58,51	757.271.290,73	223.120,59

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no Setor 5, com relação ao número de dormitórios, o destaque ficou para lançamentos imobiliários de 2 e 3 dormitórios, com 91% do total. A produção de unidades com 4 dormitórios monta em 9% do total de lançamentos, dada a inexistência de unidades com 1 dormitório.

A produção imobiliária em termos de área útil lançada é predominante para 2 dormitórios. Na sequência, estão os imóveis de 3 dormitórios e, por último, os de 4 dormitórios.

Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, novamente a tipologia de 2 dormitórios apresenta maior participação, da ordem de 443 milhões de reais. O valor médio de unidades de 2 dormitórios é da ordem de R\$ 193.000,00, o de 3 dormitórios da ordem de R\$ 260.000,00.

Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

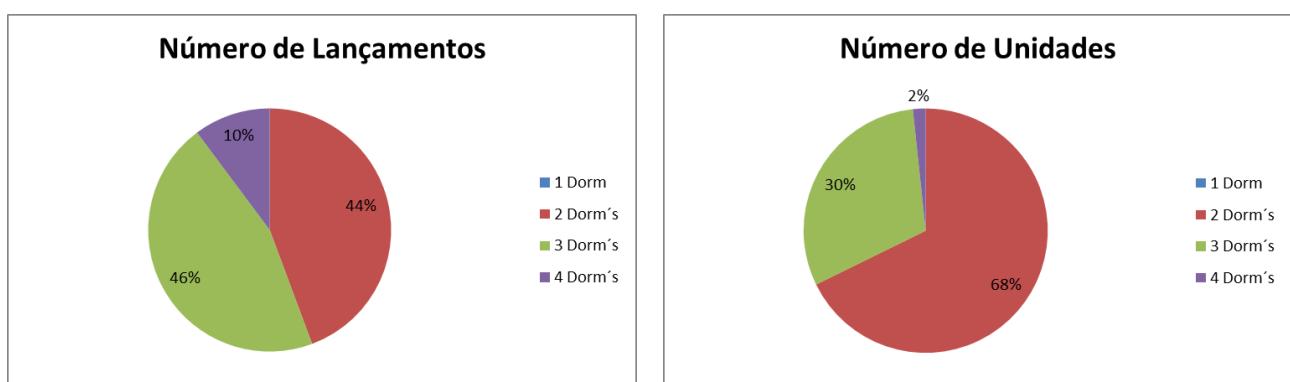


Figura 78: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 5 – Quantidades.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Quanto ao número de lançamentos e de unidades lançadas no Setor 5, há predominância da tipologia tradicional de 2 dormitórios. Os de 3 dormitórios, apesar da equivalência em número de lançamentos com os de 2, é menos significativo quanto ao número de unidades. O mercado imobiliário apresenta então predominância dessas duas tipologias, sendo o de 4 dormitórios pouco representativo no Setor 5.

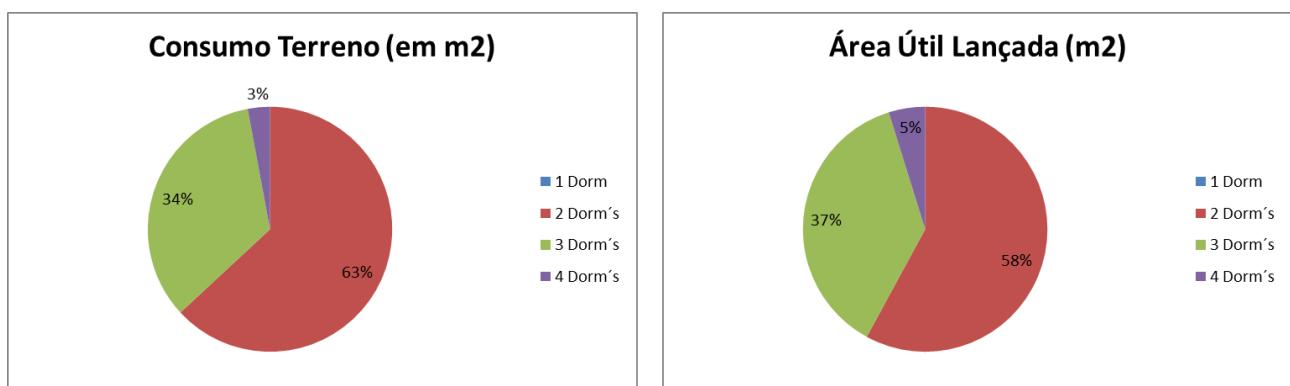


Figura 79: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 5 – Áreas de Terreno e Útil.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em termos de área útil lançada, mais de 58% da produção é destinada a unidades de 2 dormitórios que consomem, em contrapartida, 63% das áreas de terreno destinadas a empreendimentos imobiliários. Em seguida, temos as unidades de 3 dormitórios. Como se pode observar a vocação da região é para empreendimentos de 2 e 3 dormitórios.

Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 2 dormitórios predominam no Setor 5, sendo importante avaliar a produção imobiliária em termos monetários, expresso através do VGV, conforme gráfico a seguir:

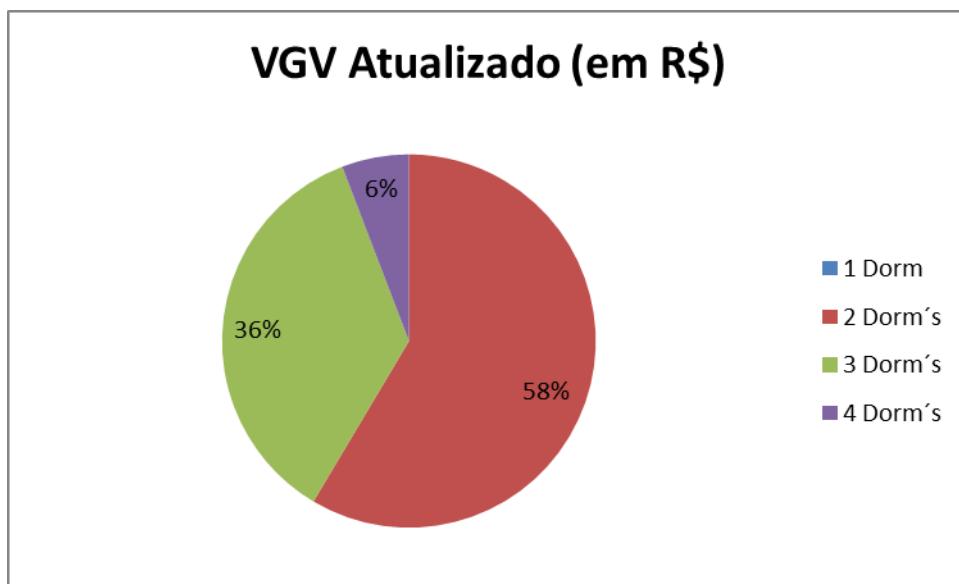


Figura 80: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 5 – VGV.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas das unidades de 2 dormitórios são superiores em relação às unidades de 3 e 4 dormitórios, na ordem de 443 milhões de reais contra 270 e 44 milhões de reais, respectivamente.

Para unidades de 2 e 3 dormitórios, respectivamente, o valor médio da unidade gira em torno de R\$ 192.000,00 e R\$ 260.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 3.800,00/m² e R\$ 3.600,00/m² e com unidades encerrando cerca de 50,00m² e 71,00m² de área útil (Au) média.

Em seguida aparece as unidades de 4 dormitórios que, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, monta em mais de R\$ 44.000.000,00, com valor médio da unidade da ordem de R\$ 773.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 4.600,00/m² e com unidades encerrando cerca de 168,00m² de área útil (Au) média.

Não há unidades de 1 dormitório lançadas no perímetro considerado.

O perfil do empreendimento padrão, válido para o Setor 5, apresenta os dados constantes da planilha abaixo:

Tabela 49: Empreendimentos Residenciais – Setor 5 – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - Setor 5	
Área de Terreno Média	3.497,28 m ²
Área Útil Total Média	4.513,59 m ²
Nº Unidades Médio	77 unidades
Área Útil Média	58,51 m ²
Nº Lançamentos/Ano	6,11
Valor Médio	223.120,59 R\$
Valor Unitário Médio	3.813,09 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.009 a 2.012, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para o Setor 5, pode ser visto no gráfico abaixo:

Comportamento dos Unitários - Apartamentos				
	2.009	2.010	2.011	2.012
Valor Mínimo	2.800,00	2.700,00	2.700,00	2.800,00
Valor Máximo	4.800,00	4.900,00	5.100,00	5.300,00

(1) - Os anos de 2.006, 2.007, 2.008 e 2.013 não foram considerados por não se apresentarem de forma completa

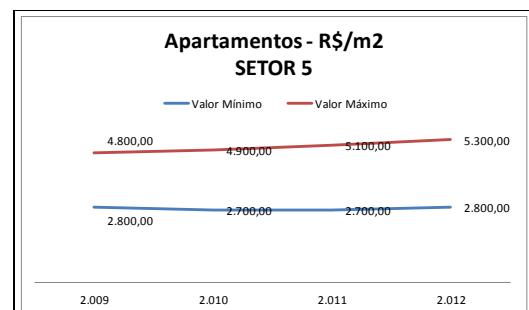


Figura 81: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 5.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo, dessa forma, conclui-se que os unitários de unidades residenciais lançadas no perímetro do Setor 5 exibem o comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.012 os unitários das unidades estão dentro do intervalo R\$ 2.800,00 a R\$ 5.300,00/m². Em função deste comportamento estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exibam o seguinte perfil:

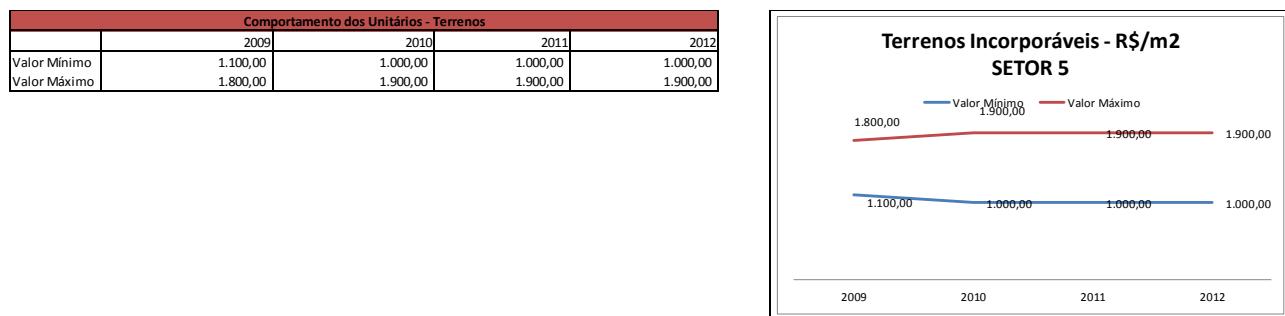


Figura 82: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 5.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.012 os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles destinados, que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários estão situados dentro do intervalo de R\$ 1.000,00 a R\$ 1.900,00/m².

4.3.4.5. Empreendimentos Comerciais

Não se constatou a presença de lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial inseridos na área de abrangência do Setor 5 distribuído em Área Diretamente Afetada –ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, no entanto, não se pode deixar de ponderar que quando da implantação das obras de infraestrutura, com o surgimento das

novas centralidades, principalmente no entorno das futuras estações do BRT e com o processo de verticalização/ adensamento populacional a ser ainda mais expressivo quando das vantagens urbanísticas introduzidas pela Operação Urbana Consorciada, empreendimentos comerciais surgirão, principalmente no eixo da Avenida Dom Pedro I, no sentido de atender os serviços demandados pela população lá residente.

Dada a inexistência de empreendimentos não se faz possível analisar o comportamento da evolução da dinâmica, estabelecer paralelos e, sobretudo, adotar o empreendimento padrão comercial, válido para o Setor 5, que será de extrema importância quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo capítulo.

Diante desta impossibilidade, no sentido de se estimar uma eventual área de terreno a ser consumido pelo futuro lançamento comercial a ser implantado no Setor 5, não será estimado consumo para o Setor.

Tabela 50: Empreendimentos Comerciais – Setor 5

Setor 5								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!	-	#DIV/0!

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

4.3.4.6. Conclusões do Setor 5 - Diagnóstico

No período em análise constatou-se, para o perímetro em análise do Setor 5, 44 lançamentos residenciais, podendo-se afirmar que ocorreram cerca de 6 lançamentos por ano. Entretanto, observou-se ainda na região denominada como Área Diretamente Afetada - ADA, 27 lançamentos residenciais, uma média de quase 4 lançamentos por ano.

Os empreendimentos residenciais são em sua maioria destinados a unidades de 2 dormitórios, de padrão que se enquadra do intervalo de R\$ 2.800,00 a R\$ 5.300,00/m². Os terrenos incorporáveis nesta região variam dentro do intervalo de R\$ 1.000,00 a R\$ 1.900,00/m².

No Setor 5 foram lançadas cerca de 3.400 unidades, sendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada de quase 200.000,00m² e em termos monetários a quantia de 757 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 154.000,00m².

4.3.5. Setor 6

4.3.5.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos na área de abrangência do Setor 6, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 51: Empreendimentos Residenciais – Setor 6

Setor 6								
Bairro	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
São Pedro (Venda Nova)	800,00	1	40	2.202,80	2,75	55,07	4.773.210,20	119.330,26
Venda Nova	6.340,00	2	168	10.472,64	1,65	62,34	32.928.550,52	196.003,28
Sub - Total	7.140,00	3	208	12.675,44	1,78	60,94	37.701.760,72	181.258,47
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Floramar	15.000,00	1	416	26.832,00	1,79	64,50	100.297.086,00	241.098,76
Jardim Guanabara	3.200,00	1	176	11.000,00	3,44	62,50	52.185.034,88	296.505,88
Juliana	3.890,00	1	60	3.300,00	0,85	55,00	8.940.000,00	149.000,00
Sub - Total	22.090,00	3,00	652,00	41.132,00	1,86	63,09	161.422.120,88	247.579,94
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Floramar	15.510,00	1,00	376,00	23.541,36	1,52	62,61	94.513.971,32	251.366,95
Jaqueline	14.800,00	4,00	447,00	23.825,00	1,61	53,30	59.571.184,49	133.268,87
Serra Verde(Venda Nova)	3.206,00	1,00	51,00	2.613,00	0,82	51,24	9.049.509,12	177.441,36
Venda Nova	14.492,00	1,00	288,00	14.400,00	0,99	50,00	58.883.142,24	204.455,36
Sub - Total	48.008,00	7	1.162	64.379,36	1,34	55,40	222.017.807,17	191.065,24
TOTAL	77.238,00	13,00	2.022,00	118.186,80	1,53	58,45	421.141.688,77	208.279,77

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no período em análise, na região denominada como Área Diretamente Afetada – ADA ocorreram 3 lançamentos residenciais, 3 na Área de Influência Direta – AID e 7 na Área de Influência Indireta – AII.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 5, foram lançadas cerca de 2.000 unidades residenciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 118.000,00m² e em termos monetários a quantia de 421 milhões de reais, destacando-se a Área de Influencia Indireta – AII que movimentou perto de 53% deste numerário. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em cerca de 77.000,00m².

A unidade média, válida para o perímetro do Setor 5 exibe pouco mais de 58,00m² de área útil (Au) média e valor unitário na ordem de R\$ 3.600,00/m², inferior ao encontrado para o Setor 5. Os bairros de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários são o Jaqueline e Venda Nova, na Área de Influência Indireta - AII.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 52: Empreendimentos Residenciais – Setor 6 - Perfil

Setor 6								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006					-	-	-	-
2.007					-	-	-	-
2.008	10.100,00	3,0	291	15.317,80	1,52	52,64	32.701.388,81	112.375,91
2.009	4.240,00	1,0	80	4.552,00	1,07	56,90	12.373.772,76	154.672,16
2.010	6.600,00	2,0	256	15.146,64	2,29	59,17	47.873.004,16	187.003,92
2.011	45.002,00	3,0	1.080	64.773,36	1,44	59,98	253.694.199,56	234.902,04
2.012	7.406,00	3,0	255	15.097,00	2,04	59,20	65.559.323,48	257.095,39
2.013	3.890,00	1,0	60	3.300,00	0,85	55,00	8.940.000,00	149.000,00
TOTAL	77.238,00	13,0	2.022	118.186,80	1,53	58,45	421.141.688,77	208.279,77

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, a produção imobiliária ocorreu em sua maior parte em 2.008 e entre os anos de 2.010 e 2.012, representando, juntos, quase 85% dos lançamentos, atingindo seu apogeu em 2.011. Para o primeiro trimestre de 2.013, há perspectiva de novos lançamentos, uma vez que, no primeiro trimestre, já foi constatado um lançamento, sendo importante destacar que se trata de região considerada como fronteira de expansão urbana.

Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 53: Empreendimentos Residenciais – Setor 6 – N° de Dormitórios

Setor 6									
Dormitórios	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
1 Dorm					-	-		-	
2 Dorm's	69.993,00	9	1.220	64.565,76	0,92	52,92	215.946.967,97	177.005,71	
3 Dorm's	7.245,00	4	802	53.621,04	7,40	66,86	205.194.720,80	255.853,77	
4 Dorm's					-	-		-	
TOTAL	77.238,00	13	2.022	118.186,80	1,53	58,45	421.141.688,77	208.279,77	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no Setor 6, com relação ao número de dormitórios, o destaque ficou para lançamentos imobiliários de 2 dormitórios, com 69% do total. Em seguida, aparecem os imóveis de 3 dormitórios, com 31% do total de lançamentos. Na região não se constata a produção de unidades de 1 e de 4 dormitórios.

Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, observa-se que a tipologia de 2 dormitórios apresenta maior participação, da ordem de 216 milhões de reais. O valor médio de unidades de 2 dormitórios é da ordem de R\$ 177.000,00, o de 3 dormitórios da ordem de R\$ 256.000,00.

Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

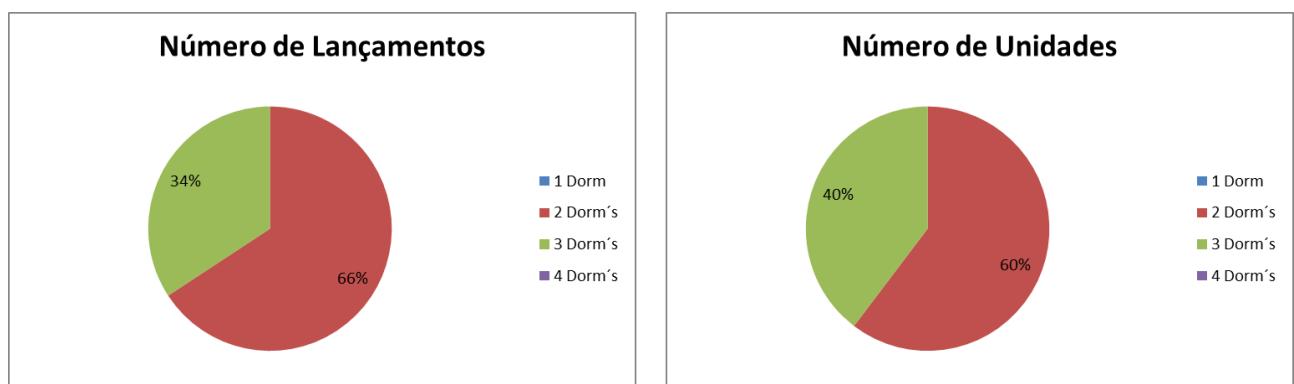


Figura 83: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 6 – Quantidades.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Quanto ao número de lançamentos e de unidades lançadas no Setor 6, aproximadamente 60% é de 2 dormitórios, sendo o restante de 3 dormitórios. Como já salientado anteriormente a região apresenta ainda poucas opções.

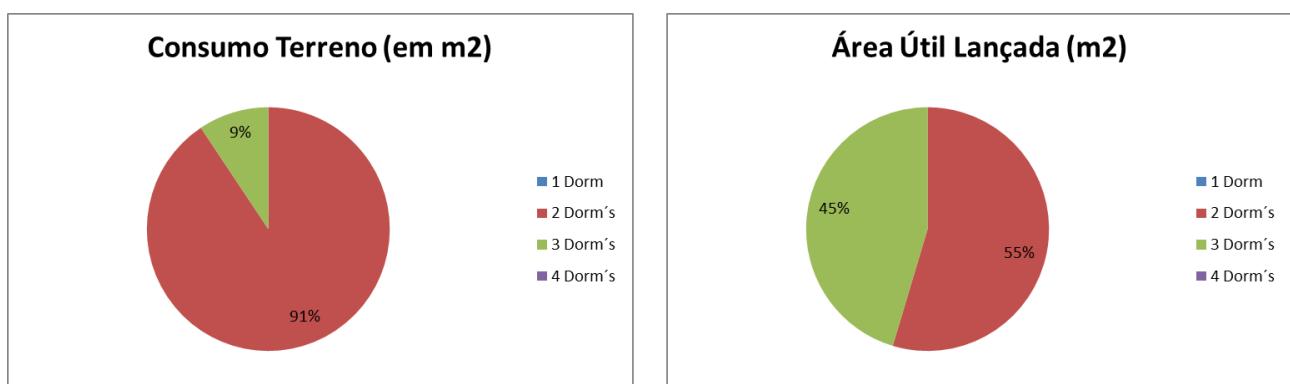


Figura 84: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 6 – Áreas de Terreno e Útil.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em termos de área útil lançada, mais de 55% da produção é destinada a unidades de 2 dormitórios que consomem, em contrapartida, 91% das áreas de terreno destinadas a empreendimentos imobiliários. Em seguida, temos as unidades de 3 dormitórios.

Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 2 dormitórios predominam no Setor 6, empreendimentos com perfil mais popular, vocação da região, sendo importante lembrar que na atualidade a região é reconhecida pelo mercado como fronteira de expansão urbana.

Em termos monetários, expresso através do VGV – Valor Geral de Vendas, conforme gráfico a seguir:

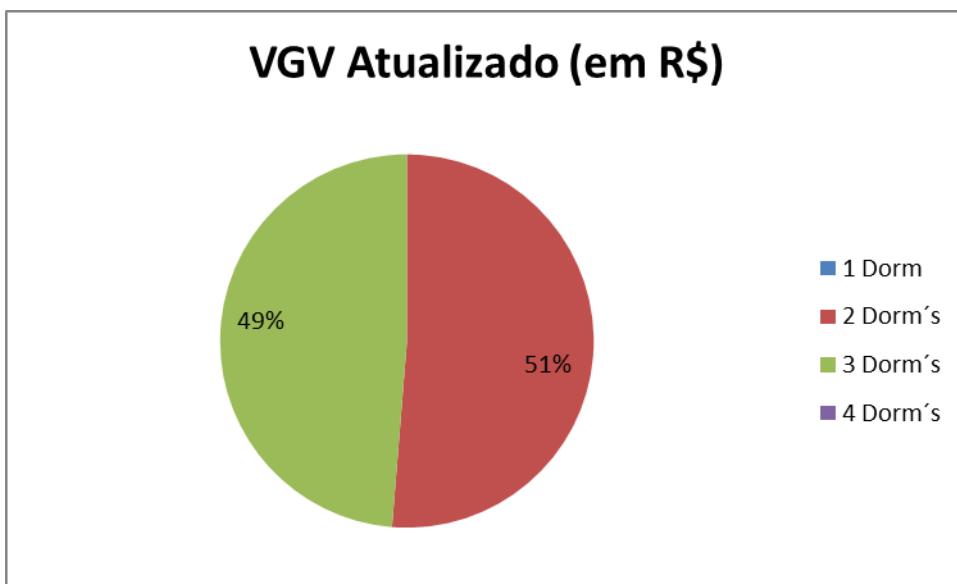


Figura 85: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 6 – VGV.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas das unidades de 3 dormitórios são bastante equivalentes em relação às unidades de 2 dormitórios, na ordem de 205 milhões de reais e 216 milhões de reais, respectivamente.

Para unidades de 2 e 3 dormitórios, respectivamente, o valor médio da unidade gira em torno de R\$ 177.000,00 e R\$ 256.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 3.300,00/m² e R\$ 3.800,00/m² e com unidades encerrando cerca de 53,00m² e 67,00m² de área útil (Au) média.

O perfil do empreendimento padrão, válido para o Setor 6, apresenta os dados constantes da planilha abaixo:

Tabela 54: Empreendimentos Residenciais – Setor 6 – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - Setor 6	
Área de Terreno Média	5.941,38 m ²
Área Útil Total Média	9.091,29 m ²
Nº Unidades Médio	156 unidades
Área Útil Média	58,45 m ²
Nº Lançamentos/Ano	1,81
Valor Médio	208.279,77 R\$
Valor Unitário Médio	3.563,36 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.009 e 2.012, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para o Setor 6, pode ser visto no gráfico abaixo:

Comportamento dos Unitários - Apartamentos				
	2.009	2.010	2.011	2.012
Valor Mín	2.200,00	2.500,00	3.100,00	3.300,00
Valor Máx	3.300,00	3.800,00	4.700,00	5.000,00

(1) - Os anos de 2.006, 2.007, 2.008 e 2.013 não foram considerados por não se apresentarem de forma completa

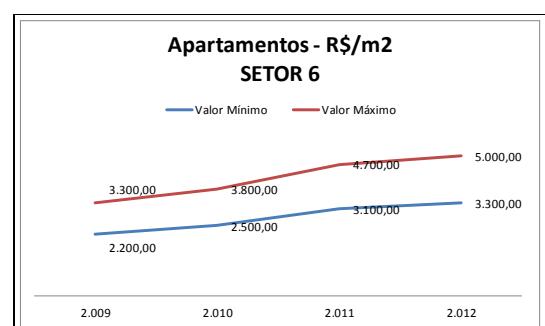


Figura 86: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 6.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo, dessa forma, conclui-se que os unitários de unidades residenciais lançadas no perímetro do Setor 6 exibem o

comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.012 os unitários das unidades estão dentro do intervalo R\$ 3.300,00 a R\$ 5.000,00/m². Em função deste comportamento estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exibam o seguinte perfil:

Comportamento dos Unitários - Terrenos				
	2009	2010	2011	2012
Valor Mín	600,00	900,00	900,00	900,00
Valor Máx	1.000,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00

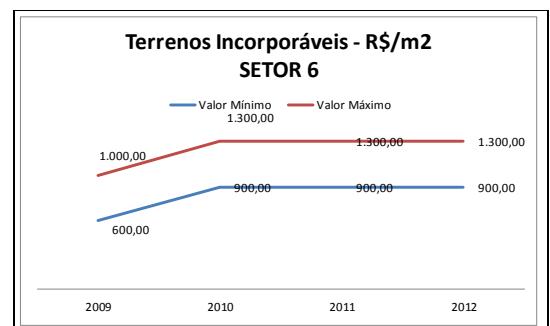


Figura 87: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 6.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.012 os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles destinados, que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários estão situados dentro do intervalo de R\$ 900,00 a R\$ 1.300,00/m², podendo-se ainda constatar o processo de valorização verificado no período de 2.009 a 2.012.

4.3.5.2. Empreendimentos Comerciais

Não se constatou a presença de lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial inseridos na área de abrangência do Setor 6 distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, no entanto, não se pode deixar de ponderar que quando da implantação das obras de infraestrutura, com o surgimento das novas centralidades, principalmente no entorno das futuras estações do BRT e com o processo de verticalização/ adensamento populacional a ser ainda mais expressivo quando das vantagens urbanísticas introduzidas pela Operação Urbana Consorciada, empreendimentos comerciais surgirão, principalmente no eixo da Avenida Dom Pedro I

e nas proximidades do Shopping Estação Vilarinho, no sentido de atender os serviços demandados pela população lá residente.

Dada a inexistência de empreendimentos não se faz possível analisar o comportamento da evolução da dinâmica, estabelecer paralelos e, sobretudo, adotar o empreendimento padrão comercial, válido para o Setor 6, que será de extrema importância quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo capítulo. Diante desta impossibilidade, não será estimado consumo futuro para o Setor.

Tabela 55: Empreendimentos Comerciais – Setor 6

Setor 6								
Bairro	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

4.3.5.3. Conclusões do Setor 6 - Diagnóstico

No período em análise constatou-se para o perímetro em análise do Setor 6, 13 lançamentos residenciais, podendo-se afirmar que ocorreram aproximadamente 2 lançamentos por ano. A produção imobiliária destinada ao uso comercial não apresentou nenhum lançamento no período em análise, fato que tende a mudar após a implantação da Operação Urbana Consorciada.

Os empreendimentos residenciais são em sua maioria destinados a unidades de 2 dormitórios, de padrão que se enquadra do intervalo de R\$ 3.300,00 a R\$ 5.000,00/m². Os terrenos incorporáveis nesta região variam dentro do intervalo de R\$ 900,00 a R\$ 1.300,00/m².

No Setor 6 foram lançadas cerca de 2.000 unidades, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 118.000,00m² e em termos monetários a quantia de 421 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 77.000,00m².

4.3.6. Setor 7

4.3.6.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos na área de abrangência do Setor 7, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 56: Empreendimentos Residenciais – Setor 7

Setor 7									
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC									
Coração Eucarístico	4.646,00	5	97	9.752,40	2,10	100,54	50.753.367,79	523.230,60	
Gameleira	4.070,00	1	52	3.940,16	0,97	75,77	21.103.748,56	405.841,32	
Nova Suíça	576,00	1	8	1.158,00	2,01	144,75	3.051.449,96	381.431,25	
Padre Eustáquio	4.450,00	4	88	8.650,00	1,94	98,30	44.320.565,28	503.642,79	
Sub - Total	13.742,00	10,90	245,00	23.500,56	1,71	95,92	119.229.131,59	486.649,52	
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID									
João Pinheiro	6.200,00	2	96	4.734,80	0,76	49,32	15.678.317,36	163.315,81	
Nova Suíça	15.252,81	8	380	36.756,76	2,41	96,73	161.154.095,60	424.089,73	
Padre Eustáquio	4.650,00	5	82	7.152,08	1,54	87,22	31.226.507,90	380.811,07	
Sub - Total	26.102,81	15	558,00	48.643,64	1,86	87,17	208.058.920,86	372.865,45	
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII									
California	976,48	1	220	9.680,00	9,91	44,00	33.160.102,80	150.727,74	
Conj California	21.600,00	1	384	23.712,00	1,10	61,75	85.890.717,76	223.673,74	
Grajaú	1.000,00	1	72	4.056,48	4,06	56,34	12.409.441,92	172.353,36	
Jardim America	7.152,00	4	164	13.251,20	1,85	80,80	59.610.769,29	363.480,30	
Padre Eustáquio	1.920,00	1	16	1.280,00	0,67	80,00	6.384.401,28	399.025,08	
Salgado Filho	310,00	1	80	3.600,00	11,61	45,00	13.487.433,60	168.592,92	
Vila Patrocínio	600,00	1	16	915,36	1,53	57,21	1.908.815,68	119.300,98	
Sub - Total	33.558,48	10,00	952,00	56.495,04	1,68	59,34	212.851.682,33	223.583,70	
TOTAL	73.403,29	36	1.755,00	128.639,24	1,75	73,30	540.139.734,78	307.771,93	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no período em análise, na região denominada como Área Diretamente Afetada – ADA ocorreram 11 lançamentos residenciais, 15 na Área de Influência Direta – AID e 10 na Área de Influência Indireta – AII.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 7, foram lançadas cerca de 1.750 unidades residenciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de aproximadamente 129.000,00m² e em termos monetários a quantia de 540 milhões de reais, destacando-se a Área de Influencia Indireta – AII que movimentou perto de 40% deste numerário. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 73.400,00m².

A unidade média, válida para o perímetro do Setor 7 exibe pouco mais de 73,00m² de área útil (Au) média e valor unitário na ordem de R\$ 4.200,00/m². Os

bairros de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários são o Nova Suíça e Padre Eustáquio, na Área Diretamente Afetada – ADA e na Área de Influência Direta – AID.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 57: Empreendimentos Residenciais – Setor 7 - Perfil

Setor 7									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
2.006					-	-			
2.007					-	-			
2.008	6.006,00	6,0	165	12.134,84	2,02	73,54	49.127.869,55	297.744,66	
2.009	14.690,00	8,0	322	26.929,64	1,83	83,63	120.343.389,54	373.737,23	
2.010	12.904,81	8,0	352	27.156,84	2,10	77,15	121.151.015,26	344.179,02	
2.011	11.076,00	9,0	220	21.167,00	1,91	96,21	91.388.002,43	415.400,01	
2.012	28.726,48	4,9	696	41.250,92	1,44	59,27	158.129.458,00	227.197,50	
2.013					-	-			
TOTAL	73.403,29	35,9	1.755	128.639,24	1,75	73,30	540.139.734,78	307.771,93	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, a produção imobiliária teve seu apogeu em 2.012.

Para o primeiro trimestre de 2.013, ainda não há perspectiva de novos lançamentos.

Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 58: Empreendimentos Residenciais – Setor 7 – N° de Dormitórios

Setor 7									
Dormitórios	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
1 Dorm					-	-			
2 Dorm's	27.359,29	9	788	42.667,16	1,56	54,15	154.003.751,20	195.436,23	
3 Dorm's	41.638,00	21	880	74.924,08	1,80	85,14	329.139.029,87	374.021,62	
4 Dorm's	4.406,00	6	87	11.048,00	2,51	126,99	56.996.953,71	655.137,40	
TOTAL	73.403,29	36	1.755,00	128.639,24	1,75	73,30	540.139.734,78	307.771,93	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no Setor 7, com relação ao número de dormitórios, o destaque ficou para lançamentos imobiliários de 3 dormitórios, com 58% do total. Em seguida, aparecem os imóveis de 2 dormitórios, com 40% do total de lançamentos. E, por último, os imóveis de 4 dormitórios. Não há lançamentos residenciais de 1 dormitório.

A produção imobiliária em termos de área útil lançada é predominante também para 3 dormitórios. Na sequência, estão os imóveis de 2 e de 4 dormitórios.

Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, novamente a tipologia de 3 dormitórios apresenta maior participação, da ordem de 329 milhões de reais. O valor médio de unidades de 2 dormitórios é da ordem de R\$ 195.000,00, o de 3 dormitórios da ordem de R\$ 374.000,00.

Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

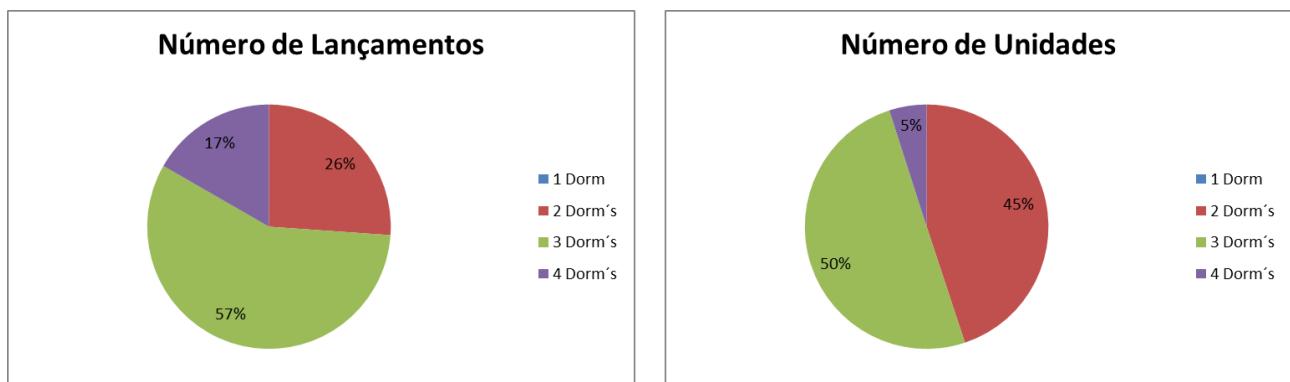


Figura 88: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 7 – Quantidades.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Quanto ao número de lançamentos e de unidades lançadas no Setor 7, aproximadamente 60% é de 3 dormitórios. O tradicional 2 dormitórios, quanto ao número de unidades lançadas, representa pouco mais de 25%.

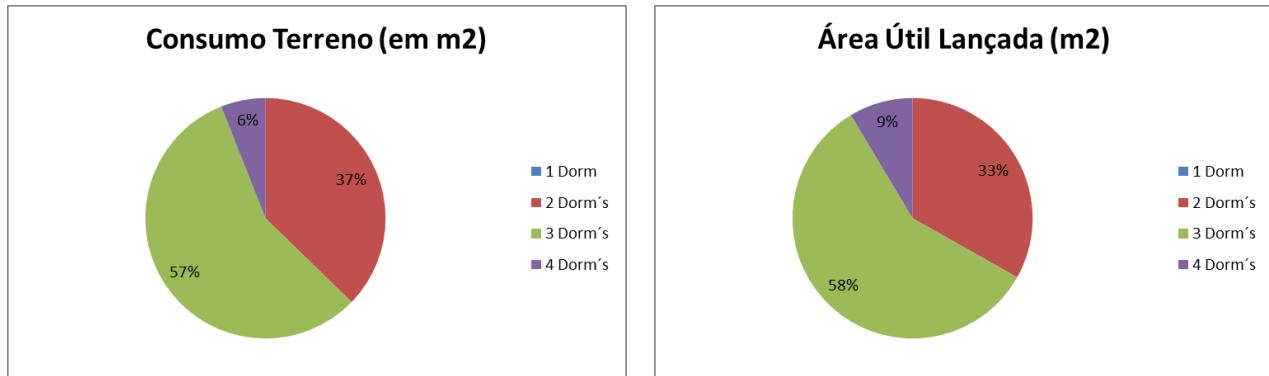


Figura 89: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 7 – Áreas de Terreno e Útil.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em termos de área útil lançada, mais de 56% da produção é destinada a unidades de 3 dormitórios que consomem, em contrapartida, 57% das áreas de terreno destinadas a empreendimentos imobiliários. Em seguida, temos as unidades de 2 dormitórios.

Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 3 dormitórios predominam no Setor 7, sendo importante avaliar a produção imobiliária em termos monetários, expresso através do VGV, conforme gráfico a seguir:

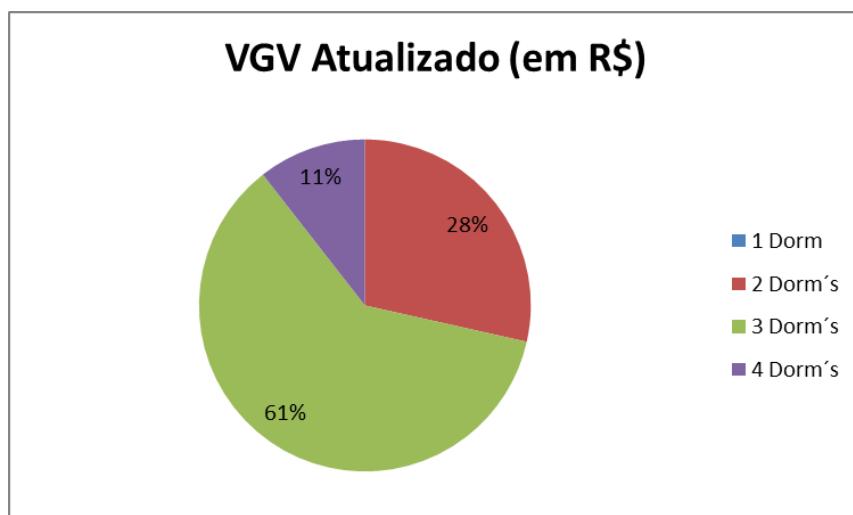


Figura 90: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 7 – VGV.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas das unidades de 3 dormitórios são bastante superiores em relação às unidades de 2 e 4 dormitórios, na ordem de 329 milhões de reais, 154 e 57 milhões de reais, respectivamente.

Para unidades de 3 e 2 dormitórios, respectivamente, o valor médio da unidade gira em torno de R\$ 374.000,00 e R\$ 195.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 4.400,00/m² e R\$ 3.600,00/m² e com unidades encerrando cerca de 85,00m² e 54,00m² de área útil (Au) média.

Em seguida aparece as unidades de 4 dormitórios que, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, monta em quase R\$ 57.000.000,00, com valor médio da unidade na ordem de R\$ 650.000,00, valor unitário na ordem de R\$ 5.200,00/m² e com unidades encerrando cerca de 127,00m² de área útil (Au) média. Não há lançamentos de 1 dormitório.

O perfil do empreendimento padrão, válido para o Setor 7, apresenta os dados constantes da planilha abaixo:

Tabela 59: Empreendimentos Residenciais – Setor 7 – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - Setor 7	
Área de Terreno Média	2.044,66 m ²
Área Útil Total Média	3.583,27 m ²
Nº Unidades Médio	49 unidades
Área Útil Média	73,30 m ²
Nº Lançamentos/Ano	4,99
Valor Médio	307.771,93 R\$
Valor Unitário Médio	4.198,87 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.009 a 2.012, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para o Setor 7, pode ser visto no gráfico abaixo:

Comportamento dos Unitários - Apartamentos				
	2.009	2.010	2.011	2.012
Valor Mín	3.600,00	3.600,00	3.500,00	3.500,00
Valor Máx	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00

(1) - Os anos de 2.006, 2.007, 2.008 e 2.013 não foram considerados por não se apresentarem de forma completa

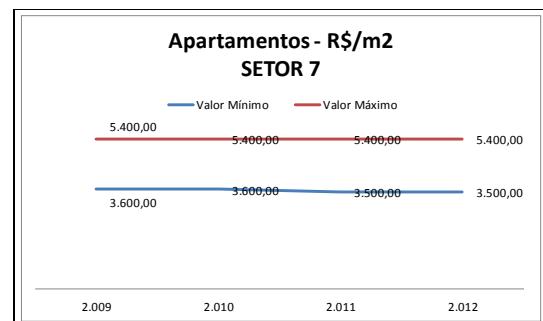


Figura 91: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 7.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo, dessa forma, conclui-se que os unitários de unidades residenciais lançadas no perímetro do Setor 7 exibem o comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.012 os unitários das unidades estão dentro do intervalo R\$ 3.500,00 a R\$ 5.400,00/m². Em função deste comportamento estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exibam o seguinte perfil:

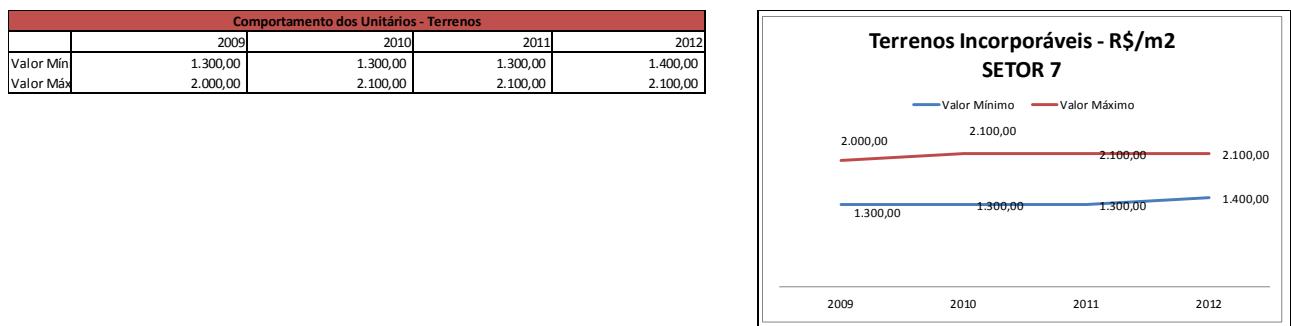


Figura 92: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 7.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.012 os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles destinados, que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários estão situados dentro do intervalo de R\$ 1.400,00 a R\$ 2.100,00/m², podendo-se ainda constatar uma estabilidade no período de 2.009 a 2.012.

4.3.6.2. Empreendimentos Comerciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial inseridos na área de abrangência do Setor 7, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AIA e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresentou poucos lançamentos, conforme se pode observar na planilha a seguir:

Tabela 60: Empreendimentos Comerciais – Setor 7

Setor 7								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
Gameleira	3.256,00	0	4	432,00	0,13	108,00	3.007.719,16	751.929,79
Sub - Total	3.256,00	0,10	4,00	432,00	0,13	108,00	3.007.719,16	751.929,79
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Gameleira	4.000,00	1	286	6.526,52	1,63	22,82	68.869.343,40	240.801,90
Padre Eustáquio	1.040,00	1	49	1.225,00	1,18	25,00	5.758.664,73	117.523,77
Sub - Total	5.040,00	2	335,00	7.751,52	1,54	23,14	74.628.008,13	222.770,17
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Sub - Total	-	-	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!	-	#DIV/0!
TOTAL	8.296,00	2	339,00	8.183,52	0,99	24,14	77.635.727,29	229.013,94

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 7 foram lançadas cerca de 340 unidades comerciais, sendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante perto de 8.200,00m², e em termos monetários a quantia de 78 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em cerca de 8.300,00m². Se comparado com os empreendimentos residenciais, a produção imobiliária destinada ao uso comercial é em torno de 13% da total em termos de VGV e 6% em termos de área útil lançada.

A unidade média, válida para o perímetro analisado do Setor 7 exibe pouco mais de 24,00m² e unitário na ordem de R\$ 9.500,00/m². O bairro de maior expressão em termos de lançamentos comerciais é o Gameleira.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial, ano a ano:

Tabela 61: Empreendimentos Comerciais – Setor 7

Setor 7								
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006					-	-		-
2.007					-	-		-
2.008					-	-		-
2.009					-	-		-
2.010	1.040,00	1,0	49	1.225,00	1,18	25,00	5.758.664,73	117.523,77
2.011					-	-		-
2.012	7.256,00	1,1	290	6.958,52	0,96	23,99	71.877.062,56	247.851,94
2.013					-	-		-
TOTAL	8.296,00	2,1	339	8.183,52	0,99	24,14	77.635.727,29	229.013,94

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, a partir de 2.010, o mercado imobiliário no Setor 7 passa a exibir seu primeiro empreendimento comercial. A expectativa de expansão do mercado imobiliário no Setor 7 era positiva ao final de 2.012, com a presença de empreendimentos comerciais.

Em função do baixo número de empreendimentos (média de menos de um lançamento por ano) não se faz possível analisar o comportamento da evolução da dinâmica, estabelecer paralelos, enfim apenas descrevê-lo de forma bem sucinta. Dessa forma, o empreendimento padrão comercial, válido para o Setor 7 apresenta os dados constantes da planilha a seguir:

Tabela 62: Empreendimentos Comerciais – Setor 7 – Perfil do Empreendimento

Perfil Comercial - Setor 7	
Área de Terreno Média	3.950,48 m2
Área Útil Total Média	3.896,91 m2
Nº Unidades Médio	161 unidades
Área Útil Média	24,14 m2
Nº Lançamentos/Ano	0,29
Valor Médio	229.013,94 R\$
Valor Unitário Médio	9.486,84 R\$/m2

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

4.3.6.3. Conclusões do Setor 7 - Diagnóstico

No período em análise constatou-se para o perímetro em análise do Setor 7, 36 lançamentos residenciais, podendo-se afirmar que ocorreram, em média, 5 lançamentos por ano. Entretanto, observou-se ainda na região denominada como Área Diretamente Afetada - ADA, 11 lançamentos residenciais, cerca de 1 a 2 lançamentos por ano. A produção imobiliária destinada ao uso comercial montou em cerca de 13% da residencial, em termos de VGV e na ordem de 6%, em termos de área útil lançada. Os empreendimentos comerciais ocorreram principalmente na região denominada Área de Influência Direta - AID.

Os empreendimentos residenciais são em sua maioria destinados a unidades de 3 dormitórios, de padrão que se enquadra do intervalo de R\$ 3.500,00 a R\$ 5.400,00/m². Os terrenos incorporáveis nesta região variam dentro do intervalo de R\$ 1.400,00 a R\$ 2.100,00/m².

No Setor 7 foram lançadas cerca de 2.100 unidades, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada chegado próxima ao montante de 137.000,00m² e em termos monetários a quantia de 618 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em cerca de 82.000,00m².

4.3.7. Setor 8

4.3.7.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos na área de abrangência do Setor 8, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 63: Empreendimentos Residenciais – Setor 8

Setor 8								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Util Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
Carlos Prates	450,00	1,00	8,00	908,00	2,02	113,50	4.381.650,64	547.706,33
Prado	8.900,00	2,00	240,00	19.786,08	2,22	82,44	108.170.902,48	450.712,09
Sub - Total	9.350,00	3	248	20.694,08	2,21	83,44	112.552.553,12	453.840,94
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Barroca	3.700,00	2	56	8.444,00	2,28	150,79	55.279.544,64	987.134,73
Carlos Prates	2.490,00	2	56	5.128,58	2,06	91,58	24.064.014,32	429.714,54
Grajau	1.693,27	2	32	3.178,00	1,88	99,31	13.764.525,60	430.141,43
Gutierrez	1.938,00	2	34	4.644,00	2,40	136,59	20.674.866,40	608.084,31
Pedro II	1.600,00	2	24	2.442,00	1,53	101,75	10.312.495,12	429.687,30
Prado	5.516,00	6	92	9.568,00	1,73	104,00	57.921.710,25	629.583,81
Sub - Total	16.937,27	16,00	294,00	33.404,58	1,97	113,62	182.017.156,33	619.105,97
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Caiçara	6.150,00	2	96	10.877,20	1,77	113,30	54.047.403,32	562.993,78
Grajau	3.800,00	4	54	10.454,00	2,75	193,59	32.847.153,13	608.280,61
Gutierrez	7.840,58	3	135	17.924,66	2,29	132,78	106.982.046,33	792.459,60
Nova Granada	17.988,90	4	324	28.247,04	1,57	87,18	115.905.517,20	357.733,08
Sub - Total	35.779,48	13,00	609,00	67.502,90	1,89	110,84	309.782.119,98	508.673,43
TOTAL	62.066,75	32,00	1.151,00	121.601,56	1,96	105,65	604.351.829,43	525.066,75

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no período em análise, na região denominada como Área Diretamente Afetada – ADA ocorreram 3 lançamentos residenciais, 16 na Área de Influência Direta – AID e 13 na Área de Influência Indireta – AII.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 8, foram lançadas cerca de 1.150 unidades residenciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada se aproximado ao montante de 122.000,00m² e em termos monetários a quantia de 604 milhões de reais, destacando-se a Área de Influencia Indireta – AII que movimentou mais de 50% deste numerário. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 62.100,00m².

A unidade média, válida para o perímetro do Setor 8 exibe pouco mais de 105,00m² de área útil (Au) média e valor unitário na ordem de R\$ 5.000,00/m², superior ao encontrado para os demais setores. O bairro de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários é o Prado na Área Diretamente Afetada – ADA e na Área de Influência Direta – AID.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 64: Empreendimentos Residenciais – Setor 8 - Perfil

Setor 8									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
2.006	10.600,00	1,0	212	14.840,00	1,40	70,00	46.450.198,52	219.104,71	
2.007	2.000,00	1,0	30	5.216,00	2,61	173,87	35.099.512,00	1.169.983,73	
2.008	5.043,27	3,0	140	13.742,00	2,72	98,16	76.214.384,48	544.388,46	
2.009	16.422,58	11,0	270	37.615,90	2,29	139,32	177.427.896,79	657.140,36	
2.010	7.701,00	6,0	123	13.194,00	1,71	107,27	65.720.578,50	534.313,65	
2.011	12.695,90	7,0	222	22.085,50	1,74	99,48	120.461.239,28	542.618,19	
2.012	7.604,00	3,0	154	14.908,16	1,96	96,81	82.978.019,86	538.818,31	
2.013					-	-		-	
TOTAL	62.066,75	32,0	1.151	121.601,56	1,96	105,65	604.351.829,43	525.066,75	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, a produção imobiliária ocorreu em sua maior parte entre os anos de 2.009 e 2.011, representando 75% dos lançamentos, atingindo seu

apogeu em 2.009. Para o primeiro trimestre de 2.013, ainda não há perspectiva de novos lançamentos.

Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 65: Empreendimentos Residenciais – Setor 8 – Nº de Dormitórios

Setor 8								
Dormitórios	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
1 Dorm	-	0,2	3	764,00	-	254,67	2.964.819,77	988.273,26
2 Dorm's	40.190,27	21,6	856	71.565,62	1,78	83,60	345.839.891,76	404.018,57
3 Dorm's	21.876,48	10,2	292	49.271,94	2,25	168,74	255.547.117,90	875.161,36
TOTAL	62.066,75	32	1.151	121.601,56	1,96	105,65	604.351.829,43	525.066,75

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d' Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no Setor 8, com relação ao número de dormitórios, o destaque ficou para lançamentos imobiliários de 3 dormitórios, com aproximadamente 69% do total. Em seguida, aparecem os imóveis de 4 dormitórios, com 31% do total de lançamentos. Na região se constatam apenas 3 unidades de 2 dormitórios, correspondendo a uma parcela de um quinto de um lançamento, ou seja, estas unidades fazem parte de um lançamento de tipologia mista, e não são apresentados lançamentos de 1 dormitório.

A produção imobiliária em termos de área útil lançada é predominante também para 3 dormitórios. Na sequência, estão os imóveis de 4 dormitórios.

Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, novamente a tipologia de 3 dormitórios apresenta maior participação, da ordem de 346 milhões de reais. O valor médio de unidades de 3 dormitórios é da ordem de R\$ 404.000,00, o de 4 dormitórios da ordem de R\$ 875.000,00.

Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

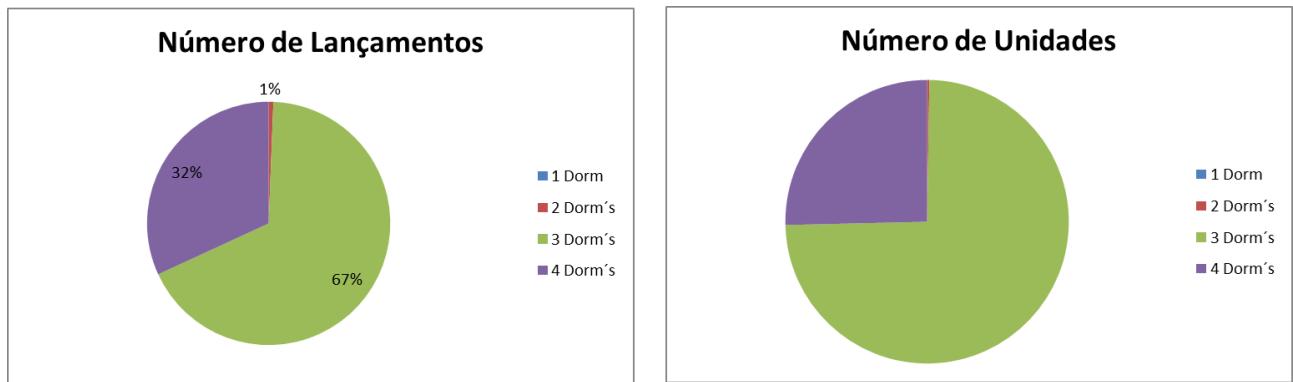


Figura 93: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 8 – Quantidades.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Quanto ao número de lançamentos e de unidades lançadas no Setor 8, aproximadamente 74% é de 3 dormitórios. Em seguida temos os empreendimentos de 4 dormitórios, representando quase todo o restante da produção, com 26%. O tradicional 2 dormitórios, quanto ao número de unidades lançadas, apresenta produção pouco relevante. O mercado imobiliário apresenta então poucas opções na região.

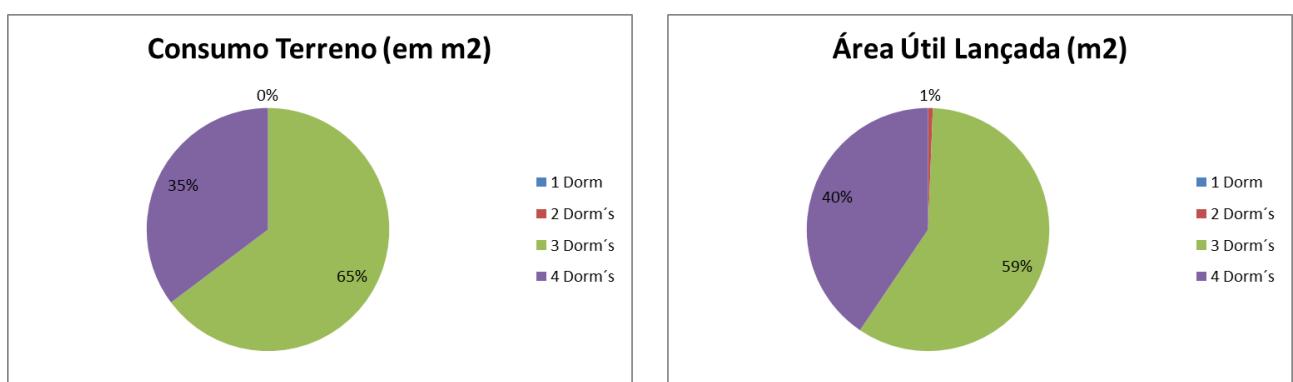


Figura 94: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 8 – Áreas de Terreno e Útil.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em termos de área útil lançada, mais de 59% da produção é destinada a unidades de 3 dormitórios que consomem, em contrapartida, 65% das áreas de terreno

destinadas a empreendimentos imobiliários. Em seguida, temos as unidades de 4 dormitórios.

Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 3 dormitórios predominam no Setor 8, sendo importante avaliar a produção imobiliária em termos monetários, expresso através do VGV, conforme gráfico a seguir:

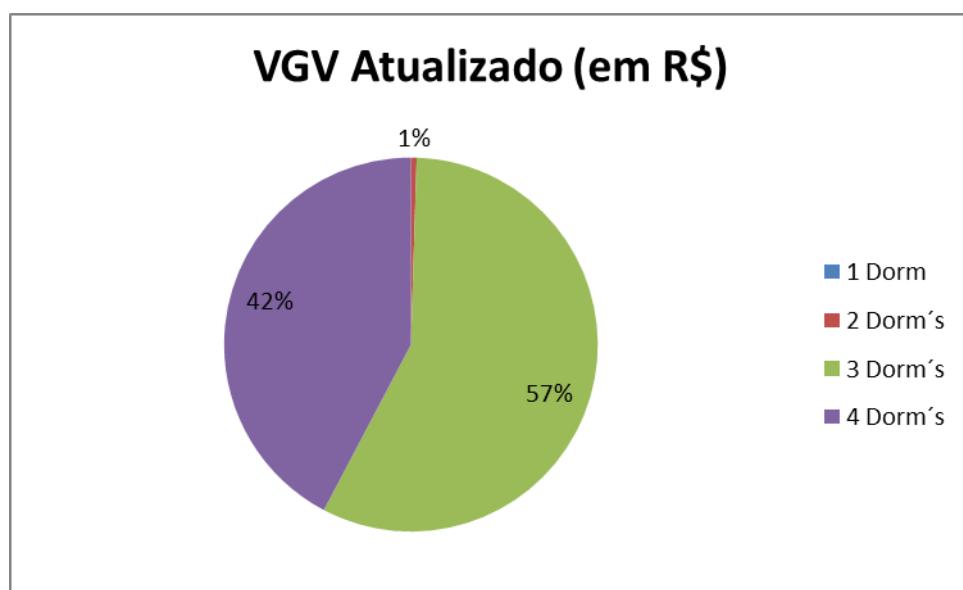


Figura 95: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 8 – VGV.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas das unidades de 3 dormitórios são também superiores às demais tipologias, com destaque também para as unidades de 4 dormitórios, na ordem de 346 milhões de reais e 256 milhões de reais, respectivamente.

Para unidades de 3 e 4 dormitórios, respectivamente, o valor médio da unidade gira em torno de R\$ 404.000,00 e R\$ 875.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 4.800,00/m² e R\$ 5.200,00/m² e com unidades encerrando cerca de 84,00m² e 169,00m² de área útil (Au) média.

Em seguida aparecem as unidades de 2 dormitórios que, devido à baixa representatividade e à característica fora do padrão, não poderão gerar análises sobre a produção desta tipologia. Não há lançamentos de 1 dormitório.

O perfil do empreendimento padrão, válido para o Setor 8, apresenta os dados constantes da planilha abaixo:

Tabela 66: Empreendimentos Residenciais – Setor 8 – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - Setor 8	
Área de Terreno Média	1.939,59 m ²
Área Útil Total Média	3.800,05 m ²
Nº Unidades Médio	36 unidades
Área Útil Média	105,65 m ²
Nº Lançamentos/Ano	4,44
Valor Médio	525.066,75 R\$
Valor Unitário Médio	4.969,93 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo capítulo.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.009 a 2.012, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para o Setor 8, pode ser visto no gráfico abaixo:

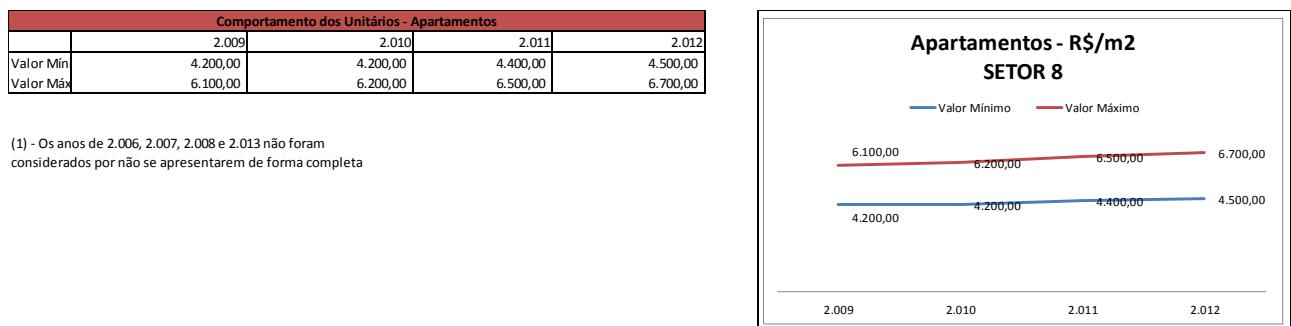


Figura 96: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 8 .

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo, dessa forma, conclui-se que os unitários de unidades residenciais lançadas no perímetro do Setor 8 exibem o comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.012 os unitários das unidades estão dentro do intervalo R\$ 4.500,00 a R\$ 6.700,00/m². Em função deste comportamento estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exibam o seguinte perfil:

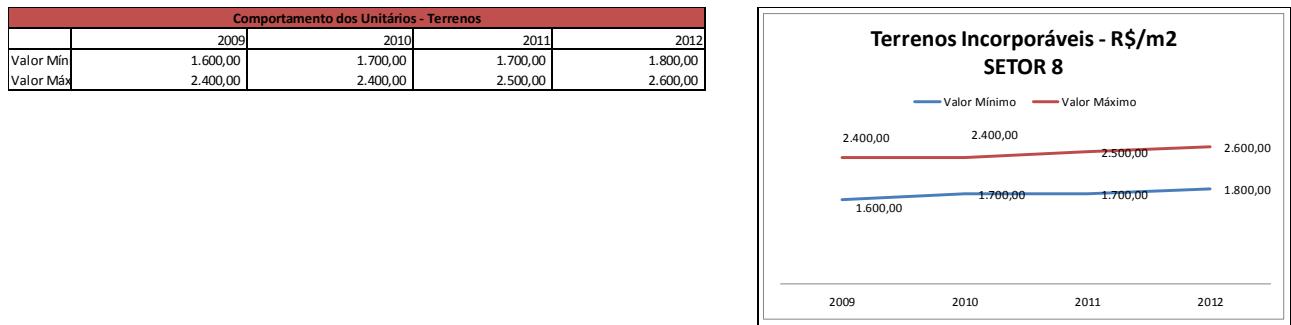


Figura 97: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 8 .

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.012 os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles destinados, que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários estão situados dentro do intervalo de R\$ 1.800,00 a R\$ 2.600,00/m², podendo-se ainda constatar o processo de valorização verificado no período de 2.009 a 2.012.

4.3.7.2. Empreendimentos Comerciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial inseridos na área de abrangência do Setor 8, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresentou poucos lançamentos, conforme se pode observar na planilha a seguir:

Tabela 67: Empreendimentos Comerciais – Setor 8

Setor 8									
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC									
Prado	4.750,00	1,00	206,00	12.276,28	2,58	59,59	88.329.946,58	428.786,15	
Sub - Total	4.750,00	1	206	12.276,28	2,58	59,59	88.329.946,58	428.786,15	
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID									
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII									
Sub - Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	4.750,00	1,00	206,00	12.276,28	2,58	59,59	88.329.946,58	428.786,15	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 8 foram lançadas cerca de 205 unidades comerciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 12.000,00m² e em termos monetários a quantia de 88 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em cerca de 4.750,00m². Se comparado com os empreendimentos residenciais, a produção imobiliária destinada ao uso comercial é em torno de 13% da residencial em termos de VGV e 9% em termos de área útil lançada.

A unidade média, válida para o perímetro analisado do Setor 8, é representada por um único empreendimento, que possui uma área média de 60,00m² e unitário na

ordem de R\$ 7.200,00/m². O bairro que recebeu esse único lançamento foi o Prado, na Área Diretamente Afetada – ADA.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial, ano a ano:

Tabela 68: Empreendimentos Comerciais – Setor 8

Setor 8								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006					-	-		-
2.007					-	-		-
2.008					-	-		-
2.009					-	-		-
2.010					-	-		-
2.011					-	-		-
2.012	4.750,00	1,0	206	12.276,28	2,58	59,59	88.329.946,58	428.786,15
2.013					-	-		-
TOTAL	4.750,00	1,0	206	12.276,28	2,58	59,59	88.329.946,58	428.786,15

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, no ano de 2.012, o mercado imobiliário no Setor 8 exibe seu único empreendimento comercial. Não se pode afirmar sobre expectativa de expansão do mercado imobiliário no Setor, uma vez que não houve outros lançamentos.

Em função do baixo número de empreendimentos não se faz possível analisar o comportamento da evolução da dinâmica, estabelecer paralelos, enfim apenas descrevê-lo de forma bem sucinta.

Dessa forma, o empreendimento padrão comercial, válido para o Setor 8 apresenta os dados constantes da planilha a seguir:

Tabela 69: Empreendimentos Comerciais – Setor 8 – Perfil do Empreendimento

Perfil Comercial - Setor 8	
Área de Terreno Média	4.750,00 m ²
Área Útil Total Média	12.276,28 m ²
Nº Unidades Médio	206 unidades
Área Útil Média	59,59 m ²
Nº Lançamentos/Ano	0,14
Valor Médio	428.786,15 R\$
Valor Unitário Médio	7.195,17 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

4.3.7.3. Conclusões do Setor 8 - Diagnóstico

No período em análise constatou-se para o perímetro em análise do Setor 8, 32 lançamentos residenciais, podendo-se afirmar que ocorreram de 4 a 5 lançamentos por ano. Entretanto, observou-se ainda na região denominada como Área de Influência Direta - AID, 16 lançamentos residenciais, cerca de 2 lançamentos por ano. A produção imobiliária destinada ao uso comercial montou em cerca de 13% da residencial, em termos de VGV e na ordem de 9%, em termos de área útil lançada. O único empreendimento comercial ocorreu na região denominada Área Diretamente Afetada – ADA em 2.012.

Os empreendimentos residenciais são em sua maioria destinados a unidades de 3 dormitórios, de padrão que se enquadra do intervalo de R\$ 4.500,00 a R\$

6.700,00/m². Os terrenos incorporáveis nesta região variam dentro do intervalo de R\$ 1.800,00 a R\$ 2.600,00/m².

No Setor 8 foram lançadas cerca de 1.360 unidades, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de aproximadamente 134.000,00m² e em termos monetários a quantia de 693 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em quase 67.000,00m².

4.3.8. Setor 9

4.3.8.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos na área de abrangência do Setor 9, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 70: Empreendimentos Residenciais – Setor 9

Setor 9								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Util Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
Barro Preto	1.800,00	1	76	7.296,00	4,05	96,00	36.455.581,96	479.678,71
Centro	6.110,00	3	386	23.440,92	3,84	60,73	170.833.420,63	442.573,63
Floresta	4.300,00	4	102	9.970,00	2,32	97,75	45.645.637,70	447.506,25
Funcionarios	8.500,00	2	114	15.944,00	1,88	139,86	193.285.335,24	1.695.485,40
Lourdes	1.600,00	1	80	2.960,00	1,85	37,00	27.830.159,20	347.876,99
Santa Teresa	1.200,00	2	14	1.644,00	1,37	117,43	8.184.486,96	584.606,21
Sub - Total	23.510,00	13,00	772,00	61.254,92	2,61	79,35	482.234.621,69	624.656,25
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Centro	3.905,00	3,00	182,00	13.533,74	3,47	74,36	125.913.639,52	691.833,18
Floresta	5.550,00	8,00	152,00	13.810,08	2,49	90,86	77.541.897,96	510.144,07
Funcionarios	15.374,52	12,00	431,00	47.684,84	3,10	110,64	455.988.760,33	1.057.978,56
Graça	3.030,00	1,00	96,00	5.280,00	1,74	55,00	44.019.722,88	458.538,78
Gutierrez	4.990,00	3,00	89,00	11.302,85	2,27	127,00	74.912.258,19	841.710,77
Lourdes	15.942,03	11,00	399,00	45.984,75	2,88	115,25	452.299.320,61	1.133.582,26
Prado	800,00	1,00	14,00	1.176,00	1,47	84,00	7.483.863,94	534.561,71
Sagrada Família	4.361,00	5,00	129,00	11.236,36	2,58	87,10	52.682.513,44	408.391,58
Santo Agostinho	14.504,00	9,00	299,00	34.921,12	2,41	116,79	321.526.704,93	1.075.340,15
Sub - Total	68.456,55	53,00	1.791,00	184.929,74	2,70	103,26	1.612.368.681,80	900.261,69
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Cruzeiro	3.375,00	3,00	47,00	5.600,72	1,66	119,16	38.849.810,50	826.591,71
Funcionarios	6.800,00	4,00	143,00	24.278,60	3,57	169,78	253.699.982,44	1.774.125,75
Gutierrez	20.882,00	10,00	236,00	38.146,67	1,83	161,64	285.761.624,82	1.210.854,34
Lourdes	7.200,00	2,00	158,00	26.362,00	3,66	166,85	380.146.231,78	2.405.988,81
Nossa Senhora da Glória	1.605,00	1,00	28,00	4.936,58	3,08	176,31	37.748.661,92	1.348.166,50
Sagrada Família	5.540,00	6,00	79,00	10.607,40	1,91	134,27	67.047.852,11	848.706,99
Santo Agostinho	6.720,00	1,00	75,00	16.599,00	2,47	221,32	158.362.253,51	2.111.496,71
Santo Antonio	4.970,00	5,00	159,00	15.212,00	3,06	95,67	102.286.209,80	643.309,50
São Pedro	4.700,00	2,00	40,00	5.392,00	1,15	134,80	48.666.380,72	1.216.659,52
Sub - Total	61.792,00	34,00	965,00	147.134,97	2,38	152,47	1.372.569.007,60	1.422.351,30
TOTAL	153.758,55	100	3.528,00	393.319,63	2,56	111,49	3.467.172.311,09	982.758,59

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no período em análise, na região denominada como Área Diretamente Afetada – ADA ocorreram 13 lançamentos residenciais, 53 na Área de Influência Direta – AID e 34 na Área de Influência Indireta – AII.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 9, foram lançadas cerca de 3.530 unidades residenciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 393.000,00m² e em termos monetários a quantia de 3,47 bilhões de reais, destacando-se a Área de Influencia Direta – AID que movimentou

perto de 47% deste numerário. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 154.000,00m².

A unidade média, válida para o perímetro do Setor 9 exibe pouco mais de 111,00m² de área útil (Au) média e valor unitário na ordem de R\$ 8.800,00/m², muito superior ao encontrado para todos os demais setores. O bairro de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários é o Funcionários na Área de Influência Direta - AID e na Área de Influência Indireta – AII com 16 lançamentos no período.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 71: Empreendimentos Residenciais – Setor 9 - Perfil

Setor 9								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006	4.700,00	2,0	122	12.935,54	2,75	106,03	124.323.175,69	1.019.042,42
2.007	20.829,00	7,0	238	37.671,60	1,81	158,28	353.833.738,43	1.486.696,38
2.008	20.680,00	10,0	444	65.431,94	3,16	147,37	777.273.266,58	1.750.615,47
2.009	22.629,00	20,0	560	56.862,50	2,51	101,54	386.707.732,40	690.549,52
2.010	29.128,03	19,0	712	81.889,90	2,81	115,01	714.365.230,54	1.003.321,95
2.011	39.998,52	28,0	1.135	103.830,71	2,60	91,48	807.763.718,98	711.686,10
2.012	15.094,00	13,0	295	33.057,44	2,19	112,06	288.392.048,47	977.600,16
2.013	700,00	1,0	22	1.640,00	2,34	74,55	14.513.400,00	659.700,00
TOTAL	153.758,55	100,0	3.528	393.319,63	2,56	111,49	3.467.172.311,09	982.758,59

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, a produção imobiliária ocorreu em sua maior parte entre os anos de 2.009 e 2.011, representando 67% dos lançamentos, atingindo seu apogeu em 2.011. Para o primeiro trimestre de 2.013, houve apenas um novo lançamento.

Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 72: Empreendimentos Residenciais – Setor 9 – Nº de Dormitórios

Setor 9								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
1 Dorm	2.510,00	2	184,00	6.943,00	2,77	37,73	48.770.348,22	265.056,24
2 Dorm's	24.702,35	21	854	58.471,05	2,37	68,47	453.744.412,56	531.316,64
3 Dorm's	54.088,20	42	1.468	147.197,74	2,72	100,27	1.189.204.983,32	810.085,14
4 Dorm's	72.458,00	35	1.022	180.707,84	2,49	176,82	1.775.452.566,99	1.737.233,43
TOTAL	153.758,55	100	3.528	393.319,63	2,56	111,49	3.467.172.311,09	982.758,59

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no Setor 9, com relação ao número de dormitórios, o destaque ficou para lançamentos imobiliários de 3 dormitórios, com 42% do total. Em seguida, aparecem os imóveis de 4 dormitórios, com 35% do total de lançamentos. Logo após os de 2 dormitórios, com representatividade de 21% e 1 dormitório com 1%.

A produção imobiliária em termos de área útil lançada, por sua vez, é predominante para 4 dormitórios. Na sequência, estão os imóveis de 3 dormitórios.

Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, novamente a tipologia de 4 dormitórios apresenta maior participação, da ordem de 1,78 bilhões de reais. O valor médio de unidades de 3 dormitórios é da ordem de R\$ 810.000,00, o de 4 dormitórios da ordem de R\$ 1.737.000,00.

Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

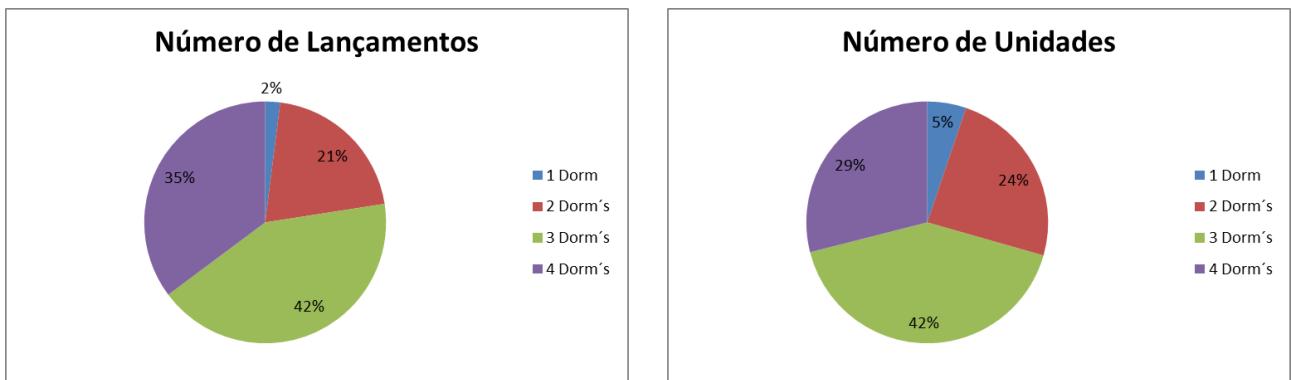


Figura 98: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 9 – Quantidades.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Quanto ao número de lançamentos e de unidades lançadas no Setor 9, aproximadamente 42% é de 3 dormitórios. O tradicional 2 dormitórios, quanto ao número de unidades lançadas, representa pouco mais de 24%. O mercado imobiliário apresenta muitas opções na região.

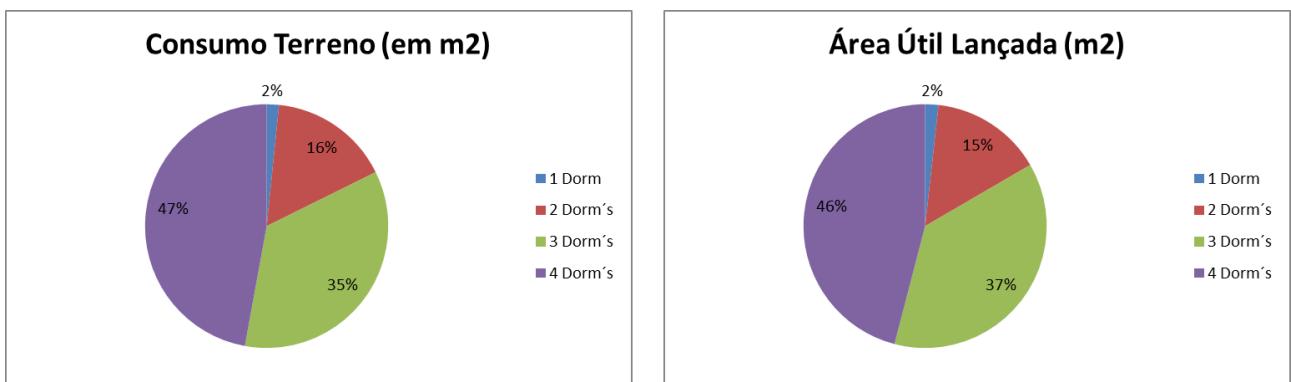


Figura 99: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 9 – Áreas de Terreno e Útil.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em termos de área útil lançada, mais de 46% da produção é destinada a unidades de 4 dormitórios que consomem, em contrapartida, 47% das áreas de terreno destinadas a empreendimentos imobiliários. Em seguida, temos as unidades de 3 dormitórios.

Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 3 dormitórios predominam no Setor 9, porém em consumo de terreno e área útil lançadas temos uma predominância de empreendimentos de 4 dormitórios, sendo importante avaliar a produção imobiliária em termos monetários, expresso através do VGV, conforme gráfico a seguir:

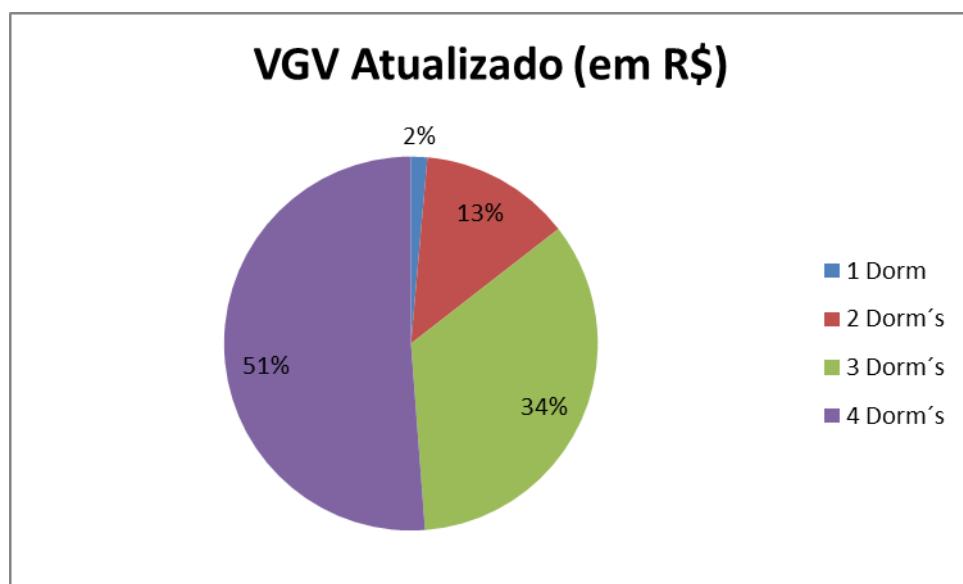


Figura 100: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 9 – VGV.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas das unidades de 4 dormitórios são superiores em relação às demais unidades, na ordem de 1,78 bilhões de reais, ou mais de 50% do total.

Para unidades de 3 e 4 dormitórios, respectivamente, o valor médio da unidade gira em torno de R\$ 810.000,00 e R\$ 1.737.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 8.100,00/m² e R\$ 9.800,00/m² e com unidades encerrando cerca de 100,00m² e 177,00m² de área útil (Au) média.

Em seguida aparece as unidades de 2 dormitórios que, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, monta em pouco menos de R\$ 454.000.000,00, com valor médio da unidade da ordem de R\$ 531.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 7.800,00/m² e com unidades encerrando cerca de 68,00m² de área útil (Au) média.

As unidades de 1 dormitório são pouco expressivas e apresentam apenas 2 lançamentos, por isso, serão descritos de forma bem sucinta. Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas monta aproximadamente R\$ 49.000.000,00, com valor médio da unidade da ordem de R\$ 265.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 7.000,00/m² e com unidades encerrando cerca de 38,00m² de área útil (Au) média.

O perfil do empreendimento padrão, válido para o Setor 9, apresenta os dados constantes da planilha abaixo:

Tabela 73: Empreendimentos Residenciais – Setor 9 – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - Setor 9	
Área de Terreno Média	1.537,59 m ²
Área Útil Total Média	3.933,20 m ²
Nº Unidades Médio	35 unidades
Área Útil Média	111,49 m ²
Nº Lançamentos/Ano	13,89
Valor Médio	982.758,59 R\$
Valor Unitário Médio	8.815,15 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.009 a 2.012, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para o Setor 9, pode ser visto no gráfico abaixo:

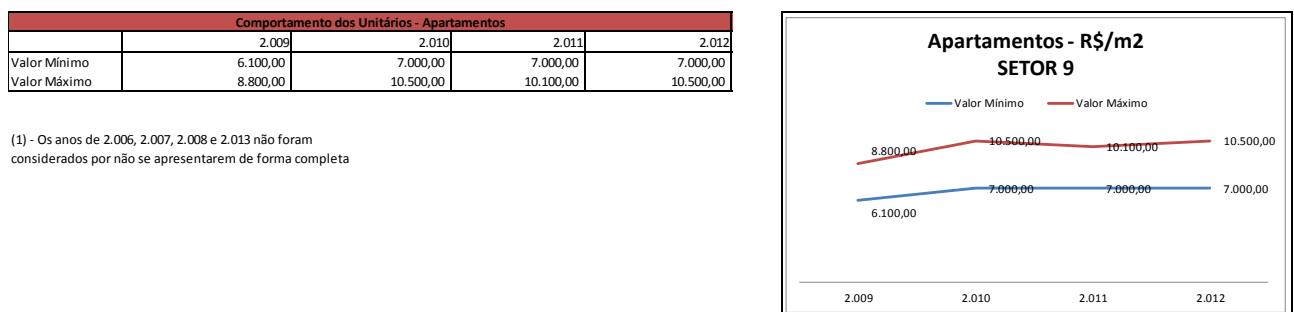


Figura 101: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 9.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo, dessa forma, conclui-se que os unitários de unidades residenciais lançadas no perímetro do Setor 9 exibem o comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.012 os unitários das unidades estão dentro do intervalo R\$ 7.000,00 a R\$ 10.500,00/m². Em função deste comportamento estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exibam o seguinte perfil:

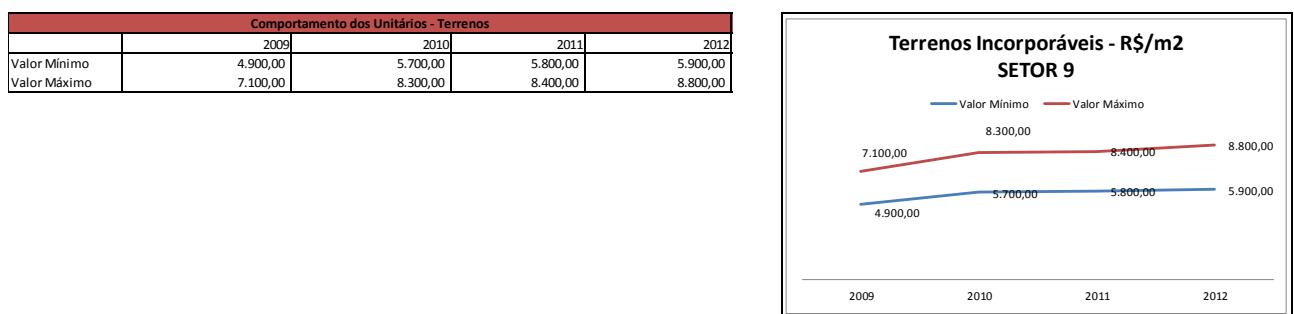


Figura 102: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 9.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.012 os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles destinados, que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários estão situados dentro do

intervalo de R\$ 5.900,00 a R\$ 8.800,00/m², podendo-se ainda constatar o processo de valorização verificado no período de 2.009 a 2.012.

4.3.8.2. Empreendimentos Comerciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial inseridos na área de abrangência do Setor 9, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresentou expressivo número de lançamentos comerciais, conforme se pode observar na planilha a seguir:

Tabela 74: Empreendimentos Comerciais – Setor 9

Setor 9									
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Util Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC									
Barro Preto	547,50	1	8	1.984,76	3,63	248,10	14.966.708,43	1.870.838,55	
Centro	4.000,00	1	405	17.010,00	4,25	42,00	184.106.013,75	454.582,75	
Floresta	4.609,50	2	320	15.618,32	3,39	48,81	185.405.467,92	579.392,09	
Santo Agostinho	1.620,00	1	16	3.668,10	2,26	229,26	34.800.302,30	2.175.018,89	
Sub - Total	10.777,00	5,00	749,00	38.281,18	3,55	51,11	419.278.492,40	559.784,37	
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID									
Barro Preto	800,00	1,00	16,00	1.751,44	2,19	109,47	13.114.686,81	819.667,93	
Centro	4.140,73	4,00	50,00	10.404,60	2,51	208,09	84.582.272,40	1.691.645,45	
Funcionários	4.800,00	1,00	19,00	9.880,00	2,06	520,00	151.503.630,51	7.973.875,29	
Lourdes	1.740,00	2,00	19,00	3.439,08	1,98	181,00	39.653.715,45	2.087.037,66	
Sub - Total	11.480,73	8,00	104,00	25.475,12	2,22	244,95	288.854.305,17	2.777.445,24	
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII									
Barro Preto	240,00	1,00	16,00	4.730,56	3,94	295,66	42.559.554,08	2.659.972,13	
Cidade Jardim	2.431,19	1,00	399,00	9.576,00	3,94	24,00	150.497.908,26	377.187,74	
Funcionários	18.528,00	7,00	390,00	42.211,17	2,28	108,23	498.095.321,80	1.277.167,49	
Lourdes	1.600,00	1,00	66,00	4.158,00	2,60	63,00	53.557.916,94	811.483,59	
Santo Agostinho	3.327,29	2,00	41,00	5.695,84	1,71	138,92	39.293.454,94	958.376,95	
Santo Antonio	1.300,00	1,00	240,00	3.120,00	2,40	13,00	64.423.663,20	268.431,93	
São Pedro	1.710,00	1,00	160,00	5.185,60	3,03	32,41	72.733.240,00	454.582,75	
Sub - Total	29.136,48	14,00	1.312,00	74.677,17	2,56	56,92	921.161.059,22	702.104,47	
TOTAL	51.394,21	27	2.165,00	138.433,47	2,69	63,94	1.629.293.856,79	752.560,67	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 9 foram lançadas 2.165 unidades comerciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante perto de 140.000,00m² e em termos monetários a quantia de 1,6 bilhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em cerca de 51.000,00m². Se comparado com os empreendimentos residenciais, a produção imobiliária destinada ao uso comercial é em torno de 32% da residencial em termos de VGV e 26% em termos de área útil lançada.

A unidade média, válida para o perímetro analisado do Setor 9 exibe pouco menos de 64,00m² e unitário na ordem de R\$ 11.800,00/m². O bairro de maior expressão em termos de lançamentos comerciais é o Funcionários na Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, exibindo 8 empreendimentos comerciais lançados, seguido pelo Centro, na Área Directamente Afetada – ADA e Área de Influência Direta – AID, com 5 lançamentos no período.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial, ano a ano:

Tabela 75: Empreendimentos Comerciais – Setor 9

Setor 9									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)	
2.006					-	-		-	
2.007					-	-		-	
2.008					-	-		-	
2.009	7.540,73	3,0	37	15.270,60	2,03	412,72	204.555.333,12	5.528.522,52	
2.010	10.618,00	4,0	78	25.160,84	2,37	322,57	253.331.979,66	3.247.845,89	
2.011	21.057,98	12,0	1.609	71.176,60	3,38	44,24	845.414.745,17	525.428,68	
2.012	10.557,50	7,0	425	23.157,33	2,19	54,49	291.191.496,54	685.156,46	
2.013	1.620,00	1,0	16	3.668,10	2,26	229,26	34.800.302,30	2.175.018,89	
TOTAL	51.394,21	27,0	2.165	138.433,47	2,69	63,94	1.629.293.856,79	752.560,67	

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar, a partir de 2.009, o mercado imobiliário no Setor 9 passa a exibir números mais expressivos de empreendimentos comerciais, tendo em

2.011 seu apogeu. No ano de 2.012 se observou ainda número bastante expressivo de lançamentos comerciais, no entanto, apenas 1 no ano de 2.013, demonstrando recrudescimento do mercado.

O empreendimento padrão comercial, válido para o Setor 9 apresenta os dados constantes da planilha a seguir:

Tabela 76: Empreendimentos Comerciais – Setor 9 – Perfil do Empreendimento

Perfil Comercial - Setor 9	
Área de Terreno Média	1.914,39 m ²
Área Útil Total Média	5.183,28 m ²
Nº Unidades Médio	83 unidades
Área Útil Média	62,71 m ²
Nº Lançamentos/Ano	3,61
Valor Médio	741.970,01 R\$
Valor Unitário Médio	11.831,63 R\$/m ²

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

4.3.8.3. Conclusões do Setor 9 - Diagnóstico

No período em análise constatou-se para o perímetro em análise do Setor 9, 100 lançamentos residenciais, podendo-se afirmar que ocorreram de 13 a 14 lançamentos por ano. Entretanto, observaram-se ainda na região denominada como Área de Influência Direta, 53 lançamentos residenciais, cerca de 7 lançamentos por ano. A produção imobiliária destinada ao uso comercial montou em cerca de 32% da

residencial, em termos de VGV e na ordem de 26%, em termos de área útil lançada, denotando alta vocação comercial da região. Os empreendimentos comerciais ocorreram principalmente na região denominada Área de Influência Indireta.

Os empreendimentos residenciais são em sua maioria destinados a unidades de 3 dormitórios, de padrão que se enquadra do intervalo de R\$ 7.000,00 a R\$ 10.500,00/m². Os terrenos incorporáveis nesta região variam dentro do intervalo de R\$ 5.900,00 a R\$ 8.800,00/m².

No Setor 9 foram lançadas cerca de 5.700 unidades, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 531.000,00m² e em termos monetários a quantia de 5,1 bilhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 205.000,00m².

4.3.9. Setor 10

4.3.9.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos na área de abrangência do Setor 10, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 77: Empreendimentos Residenciais – Setor 10

Setor 10								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Util Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
Esplanda	1.232,00	1	7	847,00	0,69	121,00	3.832.417,14	547.488,16
Horto	3.100,00	2	32	2.927,20	0,94	91,48	13.053.021,93	407.906,94
Santa Efigenia	1.500,00	1	24	1.632,00	1,09	68,00	7.017.871,92	292.411,33
Santa Teresa	996,00	3	29	2.595,00	2,61	89,48	11.359.003,34	391.689,77
Sub - Total	6.828,00	7,00	92,00	8.001,20	1,17	86,97	35.262.314,33	383.286,03
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Boa Vista	3.660,00	3	36	2.688,00	0,73	74,67	13.157.993,16	365.499,81
Funcionarios	2.500,00	1	34	10.200,24	4,08	300,01	90.189.406,56	2.652.629,60
Horto	2.000,00	2	34	3.179,50	1,59	93,51	14.946.382,38	439.599,48
Nova Vista	600,00	1	8	700,00	1,17	87,50	2.993.670,08	374.208,76
Paraiso	21.369,08	2	260	18.320,00	0,86	70,46	84.586.284,16	325.331,86
Pompeia	8.250,00	1	258	16.241,40	1,97	62,95	69.240.387,24	268.373,59
Sagrada Familia	17.487,50	6	158	14.033,54	0,80	88,82	70.107.699,51	443.719,62
Santa Efigenia	6.478,45	4	203	19.380,70	2,99	95,47	144.922.439,20	713.903,64
Santa Ines	1.500,00	2	16	1.820,00	1,21	113,75	5.785.508,36	361.594,27
Santa Teresa	780,00	2	12	1.056,00	1,35	88,00	5.762.195,52	480.182,96
Sao Geraldo	1.750,00	1	52	2.784,00	1,59	53,54	10.021.457,84	192.720,34
Sao Lucas	24.928,77	5	312	23.714,10	0,95	76,01	113.566.137,26	363.994,03
Serra	600,00	1	12	970,00	1,62	80,83	4.124.175,06	343.681,26
Vera Cruz	2.500,00	1	132	8.817,68	3,53	66,80	24.192.515,00	183.276,63
Sub - Total	94.403,80	32,00	1.527,00	123.905,16	1,31	81,14	653.596.251,33	428.026,36
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Funcionários	7.215,00	4,00	186,00	27.896,00	3,87	149,98	274.793.846,50	1.477.386,27
Nova Vista	850,00	1,00	24,00	1.200,00	1,41	50,00	6.581.158,56	274.214,94
Sagrada Família	1.829,20	3,00	32,00	2.776,54	1,52	86,77	15.811.073,87	494.096,06
Santa Inês	7.308,00	9,00	107,00	11.746,58	1,61	109,78	49.910.026,99	466.448,85
Serra	16.822,90	13,00	350,00	36.217,61	2,15	103,48	275.356.142,63	786.731,84
Sub - Total	34.025,10	30	699	79.836,73	2,35	114,22	622.452.248,55	890.489,63
TOTAL	135.256,90	69	2.318,00	211.743,09	1,57	91,35	1.311.310.814,21	565.707,86

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Conforme se pode observar no período em análise, na região denominada como Área Diretamente Afetada – ADA ocorreram 7 lançamentos residenciais, 32 na Área de Influência Direta – AID e 30 na Área de Influência Indireta – AII.

Neste perímetro objeto de análise do Setor 10, foram lançadas cerca de 2.300 unidades residenciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de quase 212.000,00m² e em termos monetários a quantia de 1,31

bilhões de reais, destacando-se a Área de Influencia Direta – AID que movimentou perto de 50% deste numerário. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em aproximadamente 135.000,00m².

A unidade média, válida para o perímetro do Setor 10 exibe pouco mais de 91,00m² de área útil (Au) média e valor unitário na ordem de R\$ 6.200,00/m², inferior ao encontrado para o Setor 9. Os bairros de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários são: Serra, na Área de Influência Direta - AID e na Área de Influência Indireta – AII (14 lançamentos), Santa Inês na Área de Influência Direta - AID e na Área de Influência Indireta – AII (11 lançamentos) e Sagrada Família na Área de Influência Direta - AID e na Área de Influência Indireta – AII (9 lançamentos).

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 78: Empreendimentos Residenciais – Setor 10 - Perfil

Setor 10								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006						-		-
2.007	2.025,00	1,0	96	8.736,00	4,31	91,00	107.985.092,16	1.124.844,71
2.008	5.050,00	3,0	93	18.060,00	3,58	194,19	158.616.433,92	1.705.553,05
2.009	18.545,17	12,0	296	29.226,44	1,58	98,74	164.911.766,60	557.134,35
2.010	35.429,00	23,0	547	52.920,52	1,49	96,75	291.741.782,12	533.348,78
2.011	30.508,45	18,0	817	63.107,50	2,07	77,24	385.016.183,83	471.256,04
2.012	43.699,28	12,0	469	39.692,63	0,91	84,63	203.039.555,58	432.920,16
2.013						-		-
TOTAL	135.256,90	69,0	2.318	211.743,09	1,57	91,35	1.311.310.814,21	565.707,86

Fonte: Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Conforme se pode observar, a produção imobiliária ocorreu em sua maior parte entre os anos de 2.009 e 2.012, representando mais de 94% dos lançamentos, atingindo

seu apogeu em 2.010. Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 79: Empreendimentos Residenciais – Setor 10 – Nº de Dormitórios

Setor 10								
Dormitórios	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
1 Dorm					-	-		-
2 Dorm's	53.394,73	15	829	55.181,74	1,03	66,56	338.341.201,88	408.131,73
3 Dorm's	64.430,47	40	1.233	105.850,89	1,64	85,85	576.782.355,94	467.787,80
4 Dorm's	17.431,70	15	256	50.710,46	2,91	198,09	396.187.256,39	1.547.606,47
TOTAL	135.256,90	69	2.318	211.743,09	1,57	91,35	1.311.310.814,21	565.707,86

Fonte: Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Conforme se pode observar no Setor 10, com relação ao número de dormitórios, o destaque ficou para lançamentos imobiliários de 3 dormitórios, com 58% do total. Em seguida, aparecem os imóveis de 2 e 4 dormitórios, com o restante dos lançamentos. Na região não se constata a produção de unidades de 1 dormitório.

A produção imobiliária em termos de área útil lançada é predominante também para 3 dormitórios. Na sequência, estão os imóveis de 2 dormitórios e as unidades com 4 dormitórios.

Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, novamente a tipologia de 3 dormitórios apresenta maior participação, da ordem de 577 milhões de reais, seguido, dessa vez, pelo de 4 dormitórios, com VGV na ordem 396 milhões de reais. O valor médio do tradicional 2 dormitórios é de R\$ 408.000,00, o de 3 dormitórios da ordem de R\$ 468.000,00.

Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

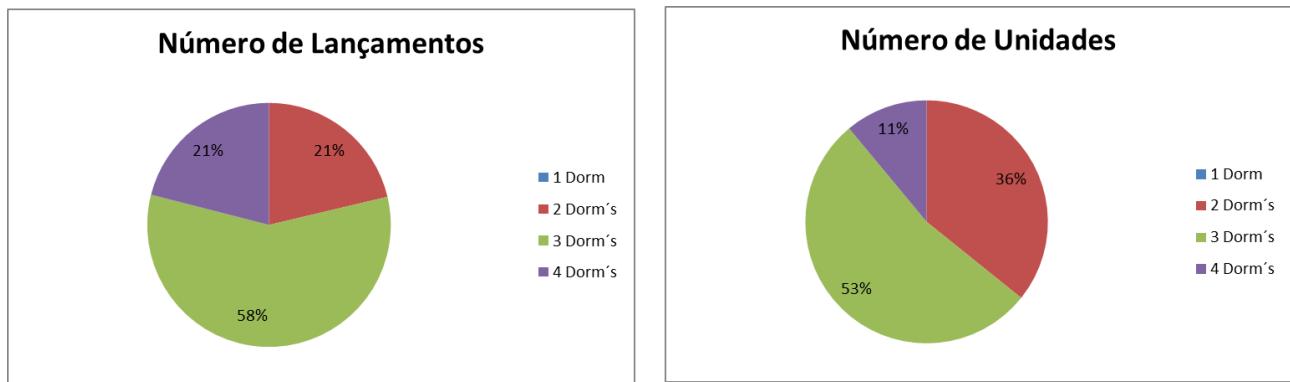


Figura 103: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 10 – Quantidades.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Quanto ao número de lançamentos ocorridos no Setor 10, aproximadamente 58% é de 3 dormitórios. O tradicional 2 dormitórios, quanto ao número de unidades lançadas, representa pouco mais de 36%.

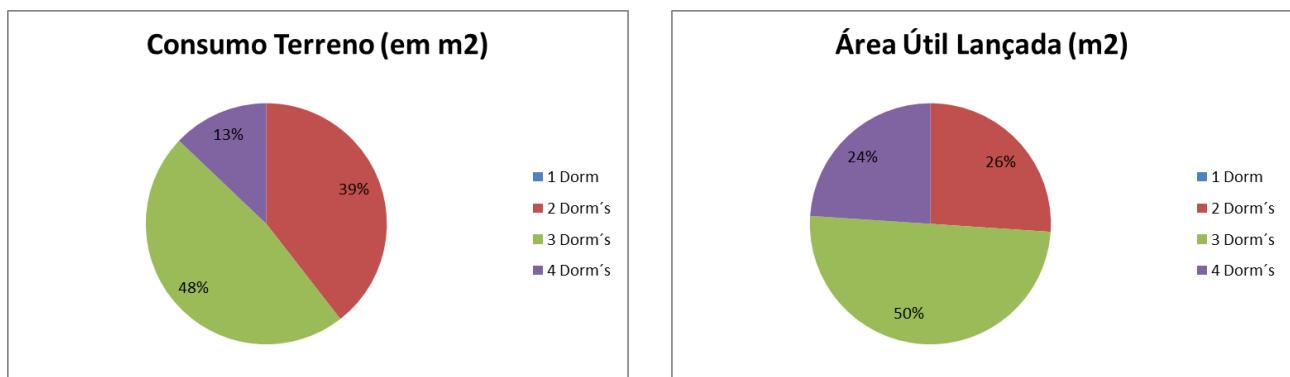


Figura 104: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 10 – Áreas de Terreno e Útil.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em termos de área útil lançada, mais de 50% da produção é destinada a unidades de 3 dormitórios que consomem, em contrapartida, 48% das áreas de terreno destinadas a empreendimentos imobiliários. Em seguida, temos as unidades de 2 dormitórios.

Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 3 dormitórios predominam no Setor 10, sendo importante avaliar a produção imobiliária em termos monetários, expresso através do VGV, conforme gráfico a seguir:

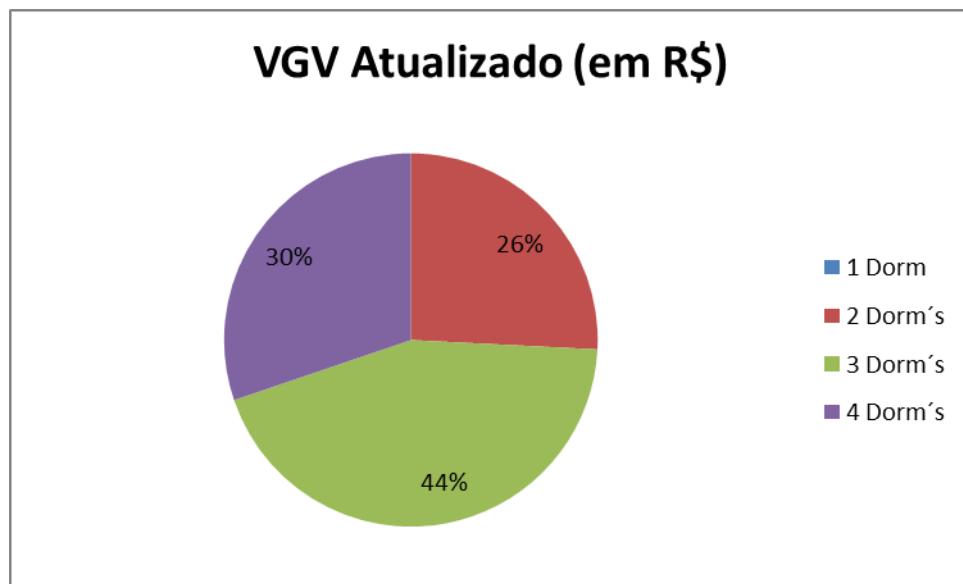


Figura 105: Perfil das Unidades Residenciais – Setor 10 – VGV.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas das unidades de 2 dormitórios são bastante equivalentes em relação às unidades de 4 dormitórios, na ordem de 338 milhões de reais e 396 milhões de reais, respectivamente.

Para unidades de 2 e 3 dormitórios, respectivamente, o valor médio da unidade gira em torno de R\$ 408.000,00 e R\$ 468.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 6.100,00/m² e R\$ 5.400,00/m² e com unidades encerrando cerca de 67,00m² e 86,00m² de área útil (Au) média.

Em seguida aparecem as unidades de 4 dormitórios com valor médio da unidade da ordem de R\$ 1.548.000,00, com valor unitário na ordem de R\$ 7.800,00/m² e com unidades encerrando cerca de 198,00m² de área útil (Au) média.

O perfil do empreendimento padrão, válido para o Setor 10, apresenta os dados constantes da planilha abaixo:

Tabela 80: Empreendimentos Residenciais – Setor 10 – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - Setor 10	
Área de Terreno Média	1.960,24 m ²
Área Útil Total Média	3.068,74 m ²
Nº Unidades Médio	34 unidades
Área Útil Média	91,35 m ²
Nº Lançamentos/Ano	9,58
Valor Médio	565.707,86 R\$
Valor Unitário Médio	6.192,93 R\$/m ²

Fonte: Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.009 a 2.012, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para o Setor 10, pode ser visto no gráfico abaixo:

Comportamento dos Unitários - Apartamentos				
	2.009	2.010	2.011	2.012
Valor Mín	4.500,00	4.400,00	4.600,00	4.600,00
Valor Máx	7.100,00	7.200,00	7.300,00	7.400,00

(1) - Os anos de 2.006, 2.007, 2.008 e 2.013 não foram considerados por não se apresentarem de forma completa

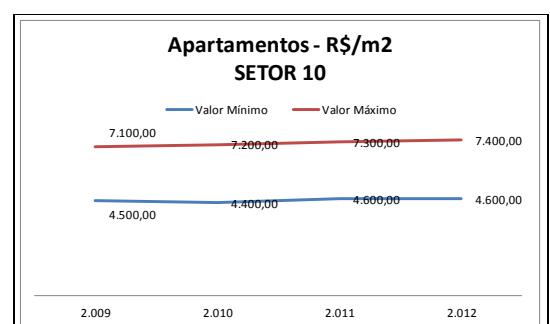


Figura 106: Comportamento de Valores – Apartamentos – Setor 10.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo, dessa forma, conclui-se que os unitários de unidades residenciais lançadas no perímetro do Setor 10 exibem o comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.012 os unitários das unidades estão dentro do intervalo R\$ 4.600,00 a R\$ 7.400,00/m². Em função deste comportamento estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exibam o seguinte perfil:

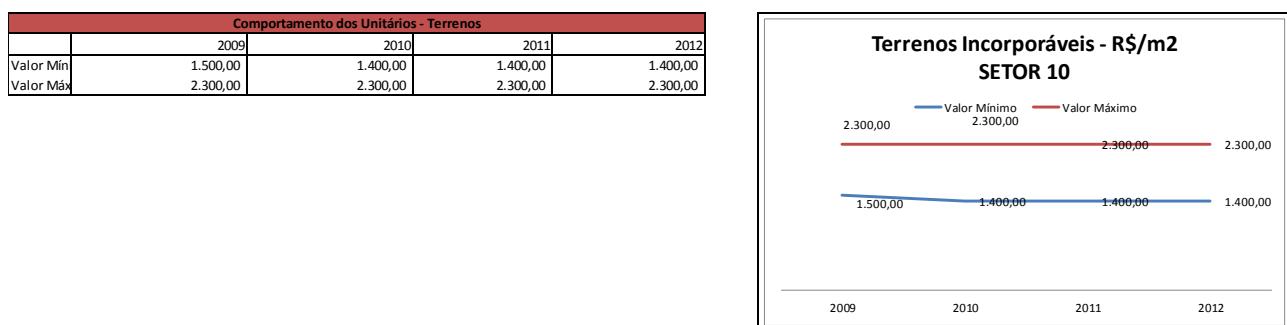


Figura 107: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Setor 10.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.012 os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles destinados, que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários estão situados dentro do intervalo de R\$ 1.400,00 a R\$ 2.300,00/m², podendo-se ainda constatar o processo de leve desvalorização verificado no período de 2.009 a 2.012.

4.3.9.2. Empreendimentos Comerciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial inseridos na área de abrangência do Setor 10, distribuído em Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII, durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresentou poucos lançamentos, conforme se pode observar na planilha a seguir:

Tabela 81: Empreendimentos Comerciais – Setor 10

Setor 10								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Util Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
ÁREA DIRETAMENTE AFETADA - ADA - OUC								
Santa Teresa	3.620,00	1	143	5.040,89	1,39	35,25	49.658.832,92	347.264,57
Sub - Total	3.620,00	1,00	143,00	5.040,89	1,39	35,25	49.658.832,92	347.264,57
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID								
Funcionários	1.067,18	1	34	5.207,78	4,88	153,17	45.494.136,22	1.338.062,83
Lourdes	1.200,00	1	112	4.103,68	3,42	36,64	40.429.763,36	360.980,03
Santa Efigenia	3.418,00	3	148	13.448,00	3,93	90,86	132.270.134,88	893.717,13
Sao Lucas	900,00	1	18	756,00	0,84	42,00	8.688.428,71	482.690,48
Sub - Total	6.585,18	6,00	312,00	23.515,46	3,57	75,37	226.882.463,17	727.187,38
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII								
Funcionários	4.550,00	4,00	287,00	16.120,65	3,54	56,17	204.670.128,32	713.136,34
Sub - Total	4.550,00	4	287	16.120,65	3,54	56,17	204.670.128,32	713.136,34
TOTAL	14.755,18	11	742,00	44.677,00	3,03	60,21	481.211.424,41	648.532,92

Fonte: Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Neste perímetro objeto de análise do Setor 10 foram lançadas cerca de 740 unidades comerciais, sendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante perto de 45.000,00m² e em termos monetários a quantia de 481 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em cerca de 15.000,00m². Se comparado com os empreendimentos residenciais, a produção imobiliária destinada ao uso comercial é em torno de 27% da residencial em termos de VGV e 17% em termos de área útil lançada.

A unidade média, válida para o perímetro analisado do Setor 10 exibe pouco mais de 60,00m² e unitário na ordem de R\$ 10.800,00/m². Os bairros de maior expressão em termos de lançamentos comerciais são: Funcionários na Área de Influência Direta – AID e na Área de Influência Indireta – AII (5 lançamentos) e Santa Efigênia na Área de Influência Direta – AID com 3 lançamentos.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial, ano a ano:

Tabela 82: Empreendimentos Comerciais – Setor 10

Setor 9								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006					-	-	-	-
2.007					-	-	-	-
2.008					-	-	-	-
2.009					-	-	-	-
2.010	1.927,18	2,0	58	7.007,78	3,64	120,82	59.969.658,46	1.033.959,63
2.011	11.470,00	8,0	656	29.381,22	2,56	44,79	338.903.020,51	516.620,46
2.012	1.358,00	1,0	28	8.288,00	6,10	296,00	82.338.745,44	2.940.669,48
2.013					-	-	-	-
TOTAL	14.755,18	11,0	742	44.677,00	3,03	60,21	481.211.424,41	648.532,92

Fonte: Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Conforme se pode observar, a partir de 2.010, o mercado imobiliário no Setor 10 passa a exibir seus primeiros empreendimentos comerciais. O apogeu ocorreu em 2.011, queda no ano de 2.012, e não foram registrados novos lançamentos no ano de 2.013.

Dessa forma, o empreendimento padrão comercial, válido para o Setor 10 apresenta os dados constantes da planilha a seguir:

Tabela 83: Empreendimentos Comerciais – Setor 10 – Perfil do Empreendimento

Perfil Comercial - Setor 10	
Área de Terreno Média	1.341,38 m ²
Área Útil Total Média	4.061,55 m ²
Nº Unidades Médio	67 unidades
Área Útil Média	60,21 m ²
Nº Lançamentos/Ano	1,53
Valor Médio	648.532,92 R\$
Valor Unitário Médio	10.770,90 R\$/m ²

Fonte: Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

4.3.9.3. Conclusões do Setor 10 - Diagnóstico

No período em análise constatou-se para o perímetro em análise do Setor 10, 69 lançamentos residenciais, podendo-se afirmar que ocorreram entre 9 e 10 lançamentos por ano. Entretanto, observou-se ainda na região denominada como Área Diretamente Afetada - ADA, 7 lançamentos residenciais, cerca de 1 lançamento por ano. A produção imobiliária destinada ao uso comercial montou em cerca de 27% da residencial, em termos de VGV e na ordem de 17%, em termos de área útil lançada. Os empreendimentos comerciais ocorreram principalmente na região denominada Área de Influência Indireta.

Os empreendimentos residenciais são em sua maioria destinados a unidades de 3 dormitórios, de padrão que se enquadra do intervalo de R\$ 4.600,00 a R\$ 7.400,00/m². Os terrenos incorporáveis nesta região variam dentro do intervalo de R\$ 1.400,00 a R\$ 2.300,00/m².

No Setor 10 foram lançadas cerca de 3.060 unidades, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 256.000,00m² e em termos monetários a quantia de 1,8 bilhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 150.000,00m².

4.4. MERCADO CONCORRENTE

O Mercado Concorrente é considerado como a união dos demais bairros do município de Belo Horizonte localizados fora do polígono da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas formado pelas regiões chamadas Área Diretamente Afetada – ADA, Área de Influência Direta – AID e Área de Influência Indireta – AII.

No entanto, ao se analisar os dados dos lançamentos imobiliários durante o período de 2.006 a março de 2.013 para a região em questão, fica patente a existência de dois patamares de comportamento destes empreendimentos, qual seja, a existência de lançamentos destinados a uma faixa de renda mais alta, lançamentos estes situados em bairros mais nobres da cidade de Belo Horizonte, nada comparáveis a região da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas e outro patamar voltados a uma camada de renda mais comparável a OUC Antônio Carlos/Pedro I/Eixo – Leste-Oeste/ Vale do Arrudas em análise.

Desta forma o Mercado Concorrente, denominado como Entorno Expandido, será analisado e apresentado neste trabalho em 2 (dois) segmentos: Entorno Expandido Nobre e Entorno Expandido Similar.

4.4.1. Entorno Expandido Nobre

4.4.1.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos no Entorno Expandido Nobre durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 84: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Nobre

Entorno Expandido Nobre - Residencial								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
Alípio de Melo	5.148,00	1,0	132	6.996,00	1,36	53,00	45.043.402,80	341.237,90
Anchieta	6.977,00	5,0	80	12.020,80	1,72	150,26	102.727.297,12	1.284.091,21
Belverde	39.722,47	6,0	257	74.202,51	1,87	288,73	634.677.389,74	2.469.561,83
Betânia	1.000,00	1,0	30	1.560,00	1,56	52,00	9.453.767,10	315.125,57
Buritis	16.991,28	7,0	295	33.558,28	1,98	113,76	275.066.446,55	932.428,63
Carmo	9.850,00	8,3	132	22.183,44	2,25	168,06	186.437.533,79	1.412.405,56
Castelo	1.300,00	1,0	32	2.316,00	1,78	72,38	14.860.675,08	464.396,10
Cidade Nova	1.780,00	2,8	35	4.593,00	2,58	131,23	31.057.051,04	887.344,32
Coração de Jesus	4.145,00	2,0	58	7.025,00	1,69	121,12	65.338.087,22	1.126.518,75
Cruzeiro	3.960,00	3,0	24	1.762,35	0,45	73,43	12.034.247,68	501.426,99
Estoril	6.200,00	4,5	94	12.844,88	2,07	136,65	90.665.608,10	964.527,75
Gutierrez	1.595,25	1,8	75	5.580,66	3,50	74,41	34.746.474,93	463.286,33
Jardim Paquetá	3.025,00	1,0	72	3.756,24	1,24	52,17	22.573.134,00	313.515,75
Luxemburgo	20.734,00	6,9	234	28.289,60	1,36	120,90	219.347.306,12	937.381,65
Manacas	980,00	0,8	10	578,70	0,59	57,87	3.676.190,00	367.619,00
Santa Lucia	12.207,00	6,0	74	16.140,76	1,32	218,12	124.418.368,24	1.681.329,30
Santo Antônio	13.839,50	13,7	212	30.631,90	2,21	144,49	247.543.945,76	1.167.660,12
São Pedro	4.512,00	4,0	54	7.190,00	1,59	133,15	65.282.389,84	1.208.933,15
Serra	3.500,00	1,0	22	3.890,00	1,11	176,82	35.447.311,98	1.611.241,45
Sion	23.820,55	15,0	302	43.146,10	1,81	142,87	349.273.860,90	1.156.535,96
Vila da Serra	11.500,00	1,1	95	25.345,64	2,20	266,80	194.312.842,64	2.045.398,34
TOTAL	192.787,04	92,84	2.319,00	343.611,86	1,78	148,17	2.763.983.330,63	1.191.885,87

Fonte: Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Nesta parcela objeto de estudo, em seus quase 93 empreendimentos foram lançados mais de 2.300 unidades residenciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado aproximadamente o montante de 344.000,00m² e em termos monetários a quantia de quase 2,8 bilhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 192.000,00m². Os números fracionados ocorrem devido à existência de empreendimentos com várias tipologias, tais como uso misto e diversidade de valor unitário.

A área útil (Au) média das unidades lançadas, válida para região analisada, exibe pouco mais de 148,00m² e valor unitário na ordem de R\$ 8.000,00/m², denotando o padrão superior das unidades lançadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Conforme se pode depreender da tabela, os bairros de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários, que totalizam 63 dos 93 lançamentos são Belvedere, Buritis, Carmo, Luxemburgo, Santa Lucia, Santo Antonio e Sion.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 85: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Nobre - Perfil

Entorno Expandido Nobre - Residencial								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006	20.344,00	3,1	126	33.775,40	1,66	268,06	239.085.853,84	1.897.506,78
2.007	17.700,06	5,0	250	35.819,04	2,02	143,28	390.758.889,99	1.563.035,56
2.008	25.729,47	9,3	298	41.286,24	1,60	138,54	302.587.788,70	1.015.395,26
2.009	33.184,46	17,4	431	54.276,20	1,64	125,93	406.186.829,03	942.428,84
2.010	46.991,25	27,9	514	87.404,23	1,86	170,05	687.027.283,13	1.336.628,96
2.011	21.360,26	18,2	347	44.080,02	2,06	127,03	359.276.684,17	1.035.379,49
2.012	26.477,55	12,0	353	46.970,73	1,77	133,06	379.060.001,77	1.073.824,37
2.013					-	-		-
TOTAL	191.787,04	92,84	2.319,00	343.611,86	1,79	148,17	2.763.983.330,63	1.191.885,87

Fonte: Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Conforme se pode observar no período em análise, o número de lançamentos imobiliários residenciais é crescente desde 2.006, atingindo seu apogeu em 2.010. A maior produção imobiliária ocorreu nos anos de 2.009 a 2.011, período de retomada econômica do país, representando 69% do total de empreendimentos lançados. Em 2.012, os lançamentos imobiliários ocorridos demonstram queda e não há lançamentos registrados no ano de 2.013.

Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 86: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Nobre – Nº de Dormitórios

Entorno Expandido Nobre - Residencial								
Dormitórios	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
1 Dorm					-	-		-
2 Dorm's	30.160,56	25,1	614	39.465,27	1,31	64,28	262.642.421,50	427.756,39
3 Dorm's	22.510,71	12,5	383	38.485,94	1,71	100,49	321.596.691,30	839.678,05
4 Dorm's	139.115,77	55,3	1.322	265.660,65	1,91	200,95	2.179.744.217,83	1.648.823,16
TOTAL	191.787,04	92,84	2.319,00	343.611,86	1,79	148,17	2.763.983.330,63	1.191.885,87

Fonte: Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Como pode ser visto os lançamentos imobiliários apresentam números fracionados devido fato da existência de imóveis de tipologia variada, tais como variados tipos de número de dormitórios.

No Entorno Expandido Nobre, há predominância de lançamentos imobiliários de 4 dormitórios, representando mais da metade dos lançamentos. Em seguida, temos os imóveis de 3 e também, menos expressivos, aparecem as unidades de 2 dormitórios. Não constam lançamentos de 1 dormitório na região.

Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

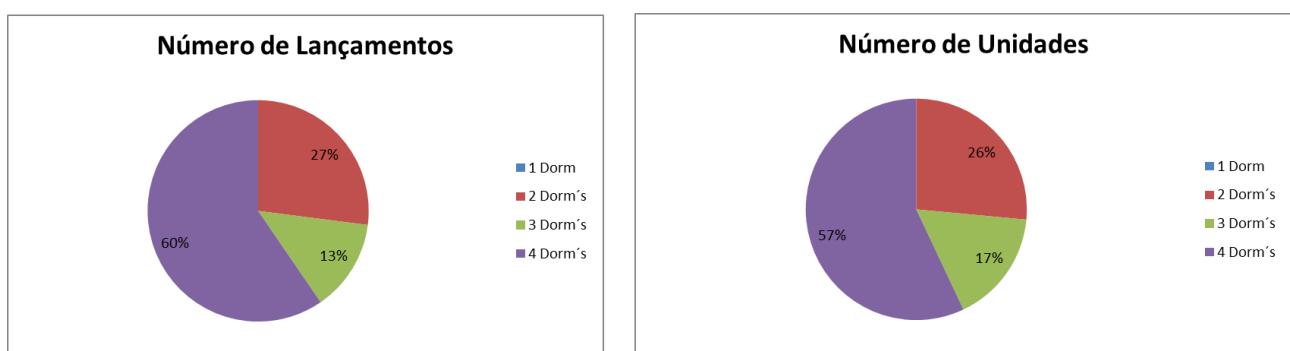


Figura 108: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Nobre – Quantidades.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Como se pode observar, no período em análise, a maioria dos lançamentos imobiliários são de 4 dormitórios, representando 60% do total. A mesma predominância ocorre com o número de unidades lançadas, onde somente 4 dormitórios representam 57% do total.

Em seguida, temos as unidades de 2 e 3 dormitórios, essa última menos expressiva. Dos empreendimentos lançados, 27% representam unidades de 2 dormitórios enquanto somente 13% são de 3 dormitórios. Essa diferença torna-se menor quando comparado ao número de unidades lançadas onde 2 dormitórios representam 26% do total e 3 dormitórios, apenas 17%.

Outra análise importante a ser realizada é quanto ao consumo de terreno e área útil lançada, conforme tabela abaixo:

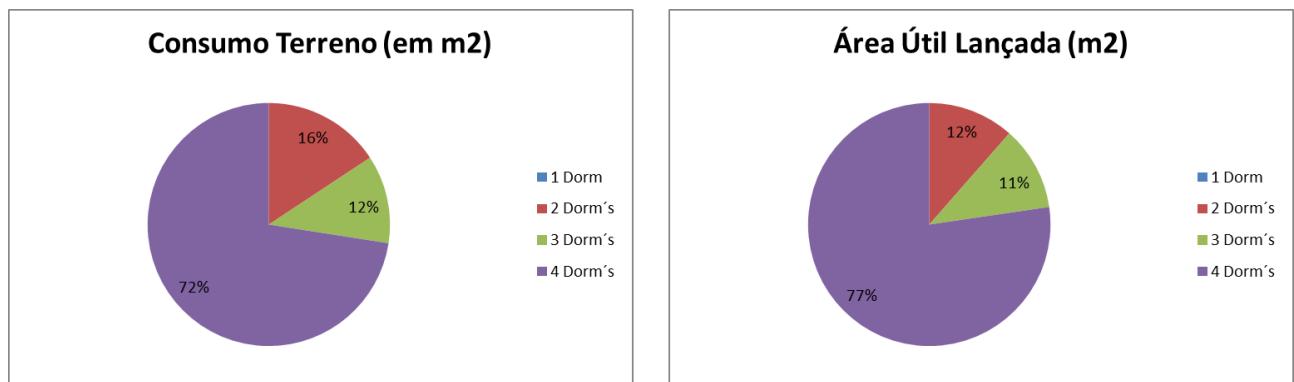


Figura 109: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Nobre – Áreas de Terreno e Útil.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em termos de área útil lançada, quase 80% da produção é destinada a unidades de 4 dormitórios que consomem também mais de 70% das áreas de terreno destinadas a empreendimentos imobiliários. Em seguida, temos as unidades de 2 dormitórios, que

predominam o consumo de terreno e a área útil lançada em relação às unidades de 2 dormitórios.

Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 4 dormitórios predominam no Entorno Expandido Nobre, sendo importante avaliar a produção imobiliária em termos monetários, expresso através do VGV, conforme gráfico a seguir:

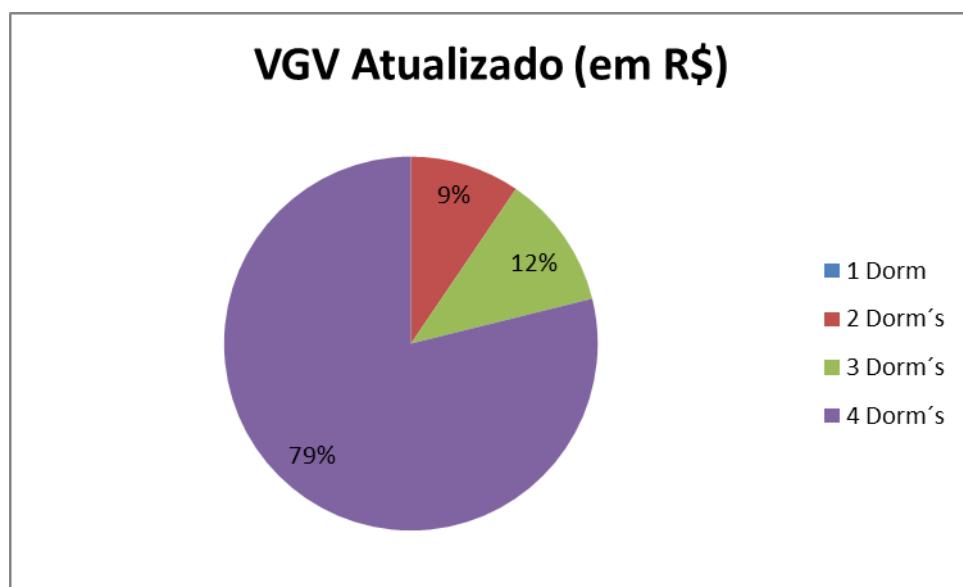


Figura 110: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Nobre – VGV.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, é predominante nas unidades de 4 dormitórios, monta quase 2,2 bilhões de reais, cerca de 79% do total. O valor médio das unidades de 4 dormitórios giram em torno de R\$ 1.650.000,00, valor unitário na ordem de R\$ 8.200,00/m² e área útil (Au) média das unidades encerrando 201,00m².

Em seguida, temos as unidades de 3 e 2 dormitórios com VGV – Valor Geral de Vendas em torno de 320 milhões de reais e 263 milhões. As unidades apresentam

valor médio de, respectivamente, 840.000,00 e 428.000,00 para unidades de 3 e 2 dormitórios, com valor médio de R\$ 8.400,00/m² e R\$ 6.700,00/m² respectivamente.

O perfil dos empreendimentos padrão, válido para o Entorno Expandido Nobre apresenta os dados constantes da planilha abaixo:

Tabela 87: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Nobre – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - EE Nobre	
Área de Terreno Média	2.065,78 m ²
Área Útil Total Média	3.701,12 m ²
Nº Unidades Médio	25 unidades
Área Útil Média	148,17 m ²
Nº Lançamentos/Ano	12,89
Valor Médio	1.191.885,87 R\$
Valor Unitário Médio	8.043,91 R\$/m ²

Fonte: Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.009 a 2.012, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para Entorno Expandido Nobre, pode ser visto no gráfico abaixo:

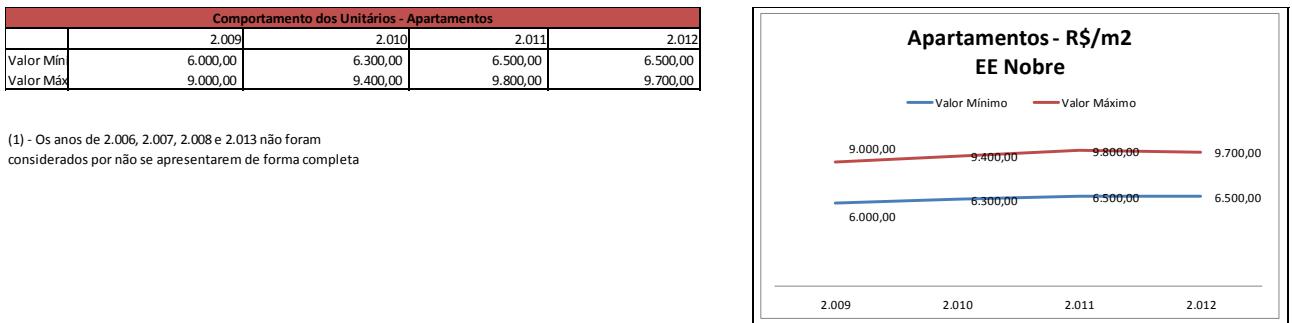


Figura 111: Comportamento de Valores – Apartamentos – Entorno Expandido Nobre.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo, dessa forma, conclui-se que os unitários de unidades residenciais lançadas no Entorno Expandido Nobre exibem o comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.012 os unitários das unidades estão dentro do intervalo R\$ 6.500,00 a R\$ 9.700,00/m². Em função deste comportamento estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exibam, o seguinte perfil:

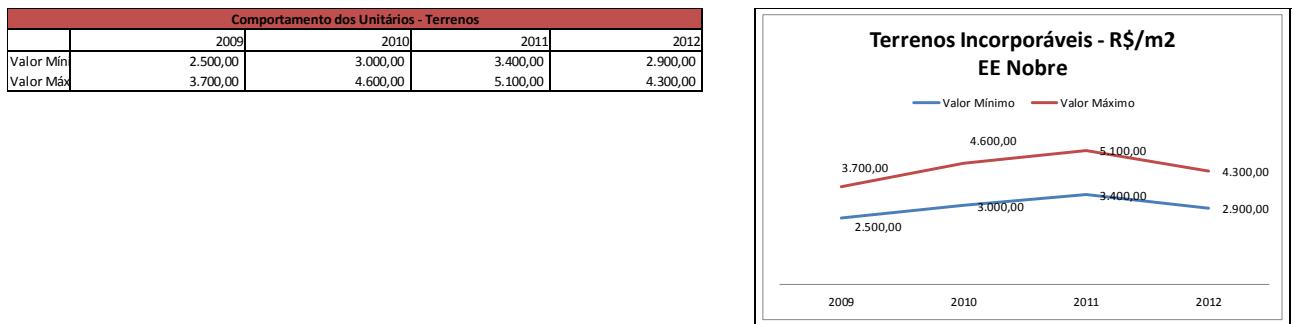


Figura 112: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Entorno Expandido Nobre.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.012 os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles destinados, que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários estão situados dentro do intervalo de R\$ 2.900,00 a R\$ 4.300,00/m², podendo-se ainda constatar o processo de desvalorização verificado no período de 2.009 a 2.012.

4.4.1.2. Empreendimentos Comerciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial, inseridos no Entorno Expandido Nobre durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 88: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Nobre

Entorno Expandido Nobre - Comercial								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades Lançada (m ²)	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
Belvedere	6.700,00	2,0	224	13.792,00	2,06	61,57	109.533.342,40	488.988,14
Castelo	3.100,00	0,3	18	614,00	0,20	34,11	7.524.797,79	418.044,32
Estoril	87.560,25	5,2	1.129	47.140,91	0,54	41,75	439.697.667,63	389.457,63
Santa Lucia	21.214,30	3,0	127	17.628,04	0,83	138,80	147.562.921,95	1.161.912,77
Santo Antonio	1.085,00	1,0	144	3.690,00	3,40	25,63	48.503.773,80	336.831,76
São Paulo	12.750,00	1,0	82	7.827,26	0,61	95,45	52.015.479,84	634.335,12
TOTAL	132.409,55	12,45	1.724,00	90.692,21	0,68	52,61	804.837.983,41	466.843,38

Fonte: Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Neste perímetro objeto de análise, no Entorno Expandido Nobre, foram lançados cerca de 12 empreendimentos totalizando cerca de 1.700 unidades comerciais, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada se aproximado do montante de 91.000,00m² e em termos monetários a quantia perto de 805 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em cerca de 132.000,00m².

Se comparado com os empreendimentos residenciais à produção imobiliária de unidades destinada ao uso comercial é em torno de 4% do total de unidades e, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, aproximadamente 8% do total de VGV lançado.

A área útil (Au) média das unidades lançadas, válida para região analisada, exibe quase 53,00m² e valor unitário na ordem de R\$ 8.900,00/m², denotando o padrão superior das unidades lançadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Conforme se pode depreender da planilha os bairros de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários, que totalizam 8 dos 12 lançamentos são: Estoril e Santa Lucia.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial, ano a ano:

Tabela 89: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Nobre

Entorno Expandido Nobre - Comercial								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006					-	-		-
2.007					-	-		-
2.008	3.600,00	1,0	192	5.376,00	1,49	28,00	47.920.394,88	249.585,39
2.009					-	-		-
2.010	22.201,00	2,5	169	15.724,50	0,71	93,04	130.729.574,08	773.547,78
2.011	28.848,30	6,0	464	35.219,04	1,22	75,90	296.508.120,27	639.026,12
2.012	77.760,25	3,0	899	34.372,67	0,44	38,23	329.679.894,18	366.718,46
2.013					-	-		-
TOTAL	132.409,55	12,45	1.724,00	90.692,21	0,68	52,61	804.837.983,41	466.843,38

Fonte: Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Conforme se pode observar no período em análise, a expansão imobiliária comercial no município de Belo Horizonte ocorre partir de 2.010, em que esse mercado passa a exibir empreendimentos de relevância. Daí por diante, houve um crescente consumo de terreno destinado à produção comercial.

Em 2.012, observa-se recrudescimento do mercado, com queda do número de lançamentos e ainda não há registro de novos lançamentos no ano de 2.013

O perfil do empreendimento padrão comercial, válido para o Entorno Expandido Nobre apresenta os dados constantes na planilha a seguir:

Tabela 90: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Nobre

Perfil Comercial - EE Nobre	
Área de Terreno Média	10.635,31 m ²
Área Útil Total Média	7.284,51 m ²
Nº Unidades Médio	138 unidades
Área Útil Média	52,61 m ²
Nº Lançamentos/Ano	1,73
Valor Médio	466.843,38 R\$
Valor Unitário Médio	8.874,39 R\$/m ²

Fonte: Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

4.4.1.3. Conclusões do Entorno Expandido Nobre - Diagnóstico

No período em análise constatou-se para o Entorno Expandido Nobre 93 lançamentos residenciais, podendo-se afirmar que ocorreram de 12 a 13 lançamentos por ano. A produção imobiliária destinada ao uso comercial montou em cerca de 8% total em termos de VGV e na ordem de 4% em termos de área útil lançada.

Os empreendimentos residenciais são em sua maioria destinados a unidades de 4 dormitórios, de padrão que se enquadra do intervalo de R\$ 6.500,00 a R\$ 9.700,00/m². Os terrenos incorporáveis nesta região variam dentro do intervalo de R\$ 2.900,00 a R\$ 4.300,00/m². Dando continuidade na região do Entorno Expandido

Nobre, os empreendimentos comerciais são de padrão que se enquadraria na média de R\$ 9.000,00/m².

4.4.2. Entorno Expandido Similar

4.4.2.1. Empreendimentos Residenciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, inseridos no Entorno Expandido Similar durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 91: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Similar

Entorno Expandido Similar - Residencial								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
Alípio de Melo	8.125,00	5,0	260	20.528,04	2,53	78,95	92.949.218,68	357.496,99
Anchieta	500,00	-	10	1.697,00	3,39	169,70	5.854.780,33	585.478,03
Barreiro	1.168,50	2,0	15	1.543,16	1,32	102,88	6.298.322,65	419.888,18
Belvedere	17.053,47	3,0	216	27.042,22	1,59	125,20	139.979.702,76	648.054,18
Betânia	32.576,85	4,0	804	43.160,30	1,32	53,68	150.839.755,68	187.611,64
Boa Vista	20.790,00	1,0	192	20.877,10	1,00	108,73	101.158.885,18	526.869,19
Brasil Industrial	760,00	1,0	6	430,00	0,57	71,67	1.729.971,78	288.328,63
Buritis	263.318,12	73,2	4.061	394.220,17	1,50	97,07	1.716.510.982,96	422.681,85
Caicara	2.245,00	1,0	32	2.560,00	1,14	80,00	7.788.869,12	243.402,16
Camargos	73.938,36	7,0	1.640	86.414,32	1,17	52,69	328.356.542,10	200.217,40
Carmo	630,00	0,7	6	1.100,00	1,75	183,33	5.759.971,04	959.995,17
Castanheira II (Vale do Jatoba)	4.000,00	1,0	60	3.660,00	0,92	61,00	9.252.003,00	154.200,05
Castanheiras	900,00	1,0	14	1.162,00	1,29	83,00	6.856.478,16	489.748,44
Castelo	113.485,13	70,8	2.012	175.380,11	1,55	87,17	707.608.296,09	351.693,98
Cidade Jardim	1.813,00	1,0	40	2.888,00	1,59	72,20	15.175.140,56	379.378,51
Cidade Nova	-	0,3	2	420,00	-	210,00	2.322.183,18	1.161.091,59
Cruzeiro	600,00	-	6	732,30	1,22	122,05	3.564.889,18	594.148,20
Diamante	19.441,11	4,0	443	24.008,09	1,23	54,19	79.452.737,19	179.351,55
Dona Clara	3.935,00	2,0	100	5.020,00	1,28	50,20	20.562.785,20	205.627,85
Engenheiro Nogueira	12.220,00	1,4	218	14.197,20	1,16	65,12	52.323.710,04	240.017,02
Estoril	72.485,06	25,3	841	96.779,11	1,34	115,08	416.582.815,90	495.342,23
Estrela Dalva	26.107,00	1,0	384	32.289,60	1,24	84,09	112.490.913,36	292.945,09
Fernão Dias	4.929,00	5,0	104	8.170,92	1,66	78,57	29.654.326,45	285.137,75
Flávio Marques Lisboa	3.000,00	1,0	92	5.984,00	1,99	65,04	20.421.620,16	221.974,13
Floramar	500,00	1,0	6	384,00	0,77	64,00	1.904.177,34	317.362,89
Guarani	2.118,80	2,0	37	1.996,04	0,94	53,95	9.825.878,31	265.564,28
Gutiérrez	10.531,25	2,2	141	13.691,42	1,30	97,10	78.571.921,65	557.247,67
Indústrias	3.495,00	1,0	32	3.268,00	0,94	102,13	18.066.581,60	564.580,68
Ipiranga	1.600,00	1,0	32	2.356,00	1,47	73,63	12.601.428,68	393.794,65
Itamarati	6.720,00	1,0	92	7.452,00	1,11	81,00	29.787.266,88	323.774,64
Itatiaia	9.486,52	1,0	180	7.896,60	0,83	43,87	27.065.280,60	150.362,67
Jardim Alvorada	15.380,00	5,8	265	20.648,70	1,34	77,92	88.399.366,58	333.582,52
Jardim America	6.409,47	3,0	178	14.284,00	2,23	80,25	65.220.585,62	366.407,78
Jardim Atlântico	900,00	1,0	8	392,00	0,44	49,00	1.800.539,68	225.067,46
Jardim Paquetá	8.905,00	3,0	188	14.694,64	1,65	78,16	55.146.368,16	293.331,75
Jardim Vitoria	7.500,00	1,0	480	21.600,00	2,88	45,00	47.738.232,00	99.454,65
Luxemburgo	8.800,00	4,1	156	21.311,18	2,42	136,61	112.873.662,90	723.549,12
Madri	10.702,00	1,0	120	13.442,00	1,26	112,02	61.920.600,90	516.005,01
Manacas	27.333,00	19,3	562	43.638,19	1,60	77,65	179.734.155,44	319.811,66
Morro das Pedras	4.800,00	2,0	124	11.732,00	2,44	94,61	63.094.930,64	508.830,09
Ouro Preto	40.893,00	14,7	1.056	94.645,12	2,31	89,63	432.747.315,70	409.798,59
Palmares	1.200,00	1,0	40	4.100,00	3,42	102,50	21.243.040,32	531.076,01
Palmeiras	2.500,00	1,0	68	5.984,00	2,39	88,00	28.264.650,84	415.656,63
Panque Leblon	900,00	1,0	12	920,00	1,02	76,67	3.119.294,80	259.941,23
Pirajá	700,00	1,0	8	336,00	0,48	42,00	1.644.099,84	205.512,48
Piratininga (Venda Nova)	2.139,52	1,0	50	2.629,80	1,23	52,60	8.713.714,90	174.274,30
Providência	12.000,00	1,0	386	23.908,00	1,99	61,94	120.344.709,42	311.773,86
Ribeiro de Abreu	12.000,00	1,0	1.260	76.406,40	3,18	60,64	173.880.504,00	138.000,40
Salgado Filho	400,00	1,0	14	1.058,00	2,65	75,57	4.615.751,74	329.696,55
Santa Helena (Barreiro)	5.970,53	1,0	120	5.755,20	0,96	47,96	17.914.368,08	149.286,40
Santa Ines	900,00	1,0	22	2.169,48	2,41	98,61	7.918.787,20	359.944,87
Santo Antonio	3.422,50	4,3	47	5.556,00	1,62	118,21	27.050.643,64	575.545,61
São Cristovão	3.000,00	1,0	60	2.982,90	0,99	49,72	8.939.674,38	148.994,57
São José	56.404,94	5,0	1.031	76.164,70	1,35	73,87	336.281.294,73	326.170,02
São Marcos	7.005,00	3,0	138	11.794,74	1,68	85,47	37.621.801,94	272.621,75
São Paulo	7.100,00	2,0	212	14.174,10	2,00	66,86	36.994.852,63	174.504,02
São Pedro	890,00	1,0	12	1.278,00	1,44	106,50	6.438.894,46	536.574,54
São Pedro (Venda Nova)	4.200,00	2,0	200	10.477,20	2,49	52,39	25.376.667,28	126.883,34
São Salvador	950,00	1,0	29	1.479,00	1,56	51,00	3.853.792,31	132.889,39
Serrano	4.560,00	3,0	220	12.912,00	2,83	58,69	52.043.935,84	236.563,34
Sion	13.216,66	5,0	296	31.235,38	2,36	105,52	162.472.048,24	548.892,05
Texeira Dias	4.000,00	1,0	132	38.820,26	9,71	294,09	186.646.217,76	1.413.986,50
Tiro	3.420,00	1,0	16	1.988,00	0,58	124,25	7.143.079,84	446.442,49
Tony	29.761,13	1,0	480	20.798,40	0,70	43,33	48.669.148,80	101.394,06
União	9.148,00	6,0	198	15.960,00	1,74	80,61	63.624.250,94	321.334,60
Urucuia	12.750,00	1,0	360	21.578,40	1,69	59,94	97.875.160,20	271.875,45
Vila Cloris	400,00	1,0	6	427,42	1,07	71,24	1.972.738,60	328.789,77
Vila da Serra	2.500,00	0,9	53	5.029,00	2,01	94,89	24.300.927,80	458.508,07
Vila Magnesita	37.600,00	1,0	680	35.433,20	0,94	52,11	97.320.755,26	143.118,76
Vila Pinho (Vale do Jatoba)	8.000,00	1,0	192	7.680,00	0,96	40,00	14.306.056,32	74.510,71
Vitoria	7.332,79	1,0	280	12.437,60	1,70	44,42	21.033.521,60	75.119,72
TOTAL	1.104.465,70	327,71	21.837,00	1.715.168,71	1,55	78,54	6.967.617.577,14	319.073,94

Fonte: Amaral d`Avila/ Geiomóvel, 2.006 a Março de 2.013

Neste perímetro objeto de estudo, em seus 333 empreendimentos foram lançados cerca de 22.100 unidades, tendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 1.700.000,00m² e em termos monetários a quantia de aproximadamente 7,0 bilhões de reais, denotando o padrão similar ao observado nos Setores que compõem da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em 1.100.000,00m².

A área útil (Au) média das unidades lançadas, válida para o padrão analisado, exibe pouco mais de 77,00 m² e valor unitário na ordem de R\$ 4.000,00/m², denotando o padrão similar às unidades lançadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Conforme se pode depreender da planilha os bairros de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários, que totalizam 203 dos 333 lançamentos são Buritis, Castelo, Estoril, Manacás e Ouro Preto.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso residencial, ano a ano:

Tabela 92: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Similar - Perfil

Entorno Expandido Similar - Residencial								
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006	7.300,00	4,9	121	12.645,74	1,73	104,51	56.777.985,08	469.239,55
2.007	66.892,85	29,0	1.596	115.713,08	1,73	72,50	419.090.219,27	262.587,86
2.008	137.681,17	36,7	2.459	202.400,70	1,47	82,31	886.493.091,06	360.509,59
2.009	289.479,16	74,6	5.378	436.330,75	1,51	81,13	1.741.024.494,03	323.730,85
2.010	248.797,41	73,1	4.688	348.037,58	1,40	74,24	1.407.808.022,44	300.300,35
2.011	251.453,75	76,9	5.606	417.545,87	1,66	74,48	1.626.766.253,23	290.183,06
2.012	94.468,98	30,6	1.917	143.213,99	1,52	74,71	629.744.085,53	328.505,00
2.013	8.392,39	2,0	72	8.045,62	0,96	111,74	37.441.378,26	520.019,14
TOTAL	1.104.465,70	327,71	21.837,00	1.683.933,33	1,52	77,11	6.805.145.528,90	311.633,72

Fonte: Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Conforme se pode observar no período em análise, o número de lançamentos imobiliários é crescente entre 2.006 a 2.011, ano em que a produção imobiliária atinge seu apogeu. Os anos seguintes, 2.012 e 2.013, apresentam uma considerável retração.

A maior produção imobiliária ocorreu nos anos de 2.009 a 2.011, período de retomada econômica do país, representando 78% do total de empreendimentos lançados. Em 2.013, os lançamentos imobiliários ocorridos até o primeiro trimestre somam 2 empreendimentos, número inferior à média trimestral do período de maior produção, calculada em mais de 12 empreendimentos.

Outra análise será efetuada considerando o perfil das unidades residenciais lançadas segundo o número de dormitórios, conforme tabela abaixo:

Tabela 93: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Similar – Nº de Dormitórios

Entorno Expandido Similar - Residencial								
Dormitórios	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
1 Dorm	19.018,36	0,9	143	8.110,10	0,43	56,71	24.609.459,44	172.094,12
2 Dorm's	500.184,51	94,2	9.909	544.838,78	1,09	54,98	1.996.022.244,62	201.435,29
3 Dorm's	405.213,02	153,8	9.164	764.108,35	1,89	83,38	3.128.595.703,77	341.400,67
4 Dorm's	180.049,81	78,9	2.621	366.876,10	2,04	139,98	1.655.918.121,07	631.788,68
TOTAL	1.104.465,70	327,71	21.837,00	1.683.933,33	1,52	77,11	6.805.145.528,90	311.633,72

Fonte: Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Como se pode observar no Entorno Expandido Similar há predominância de lançamentos imobiliários de 3 dormitórios e, em seguida, aparecem os empreendimentos de 2 e 4 dormitórios sendo equivalente em número de lançamentos. Os empreendimentos de 1 dormitório são inexpressivos, contando apenas 1 lançamento.

Em termos de número de unidades lançadas, as unidades de 2 dormitórios prevalecem às unidades de 3 dormitórios. Apesar dessa inversão, o número de unidades lançadas de 2 e 3 dormitórios são praticamente equivalentes. Em seguida, aparecem as unidades de 4 dormitórios e, novamente inexpressivo, as unidades de 1 dormitório.

Em termos de VGV – Valor Geral de Vendas a produção de unidades de 3 dormitórios, montam na ordem de 3,0 bilhões de reais e as unidades de 2 e 4 dormitórios, apresentam valores monetários equivalente, com 1,8 a 1,6 bilhão de reais, respectivamente.

Os números acima descritos podem ser representados de forma gráfica, que possibilitam maior compreensão dos fatos, a saber:

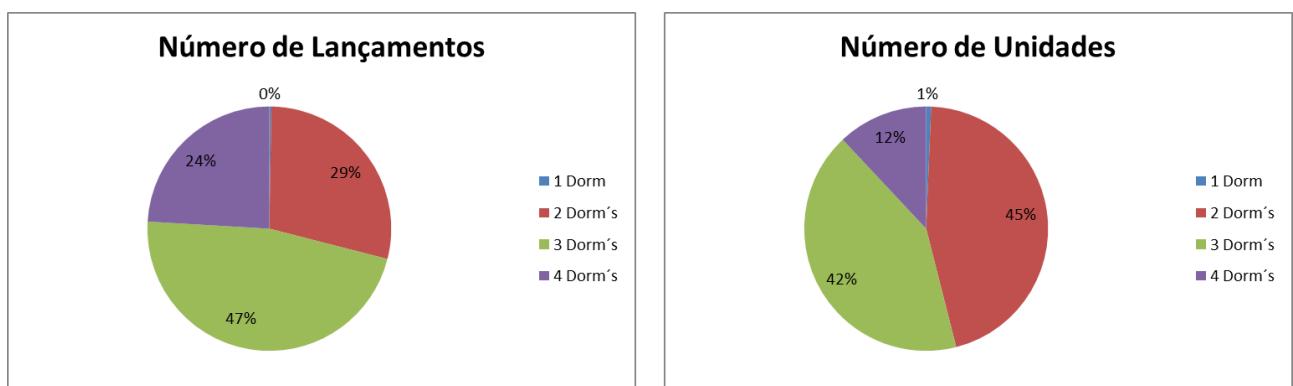


Figura 113: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Similar – Quantidades.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

De acordo com as figuras acima se pode verificar que quase a metade dos lançamentos imobiliários são destinados a 3 dormitórios, enquanto em termos de unidades, os empreendimentos de 2 dormitórios respondem com praticamente a metade, vindo logo a seguir unidades de 3 dormitórios.

Em termos de consumo de terreno e área útil lançada, é importante destacar as informações a seguir:

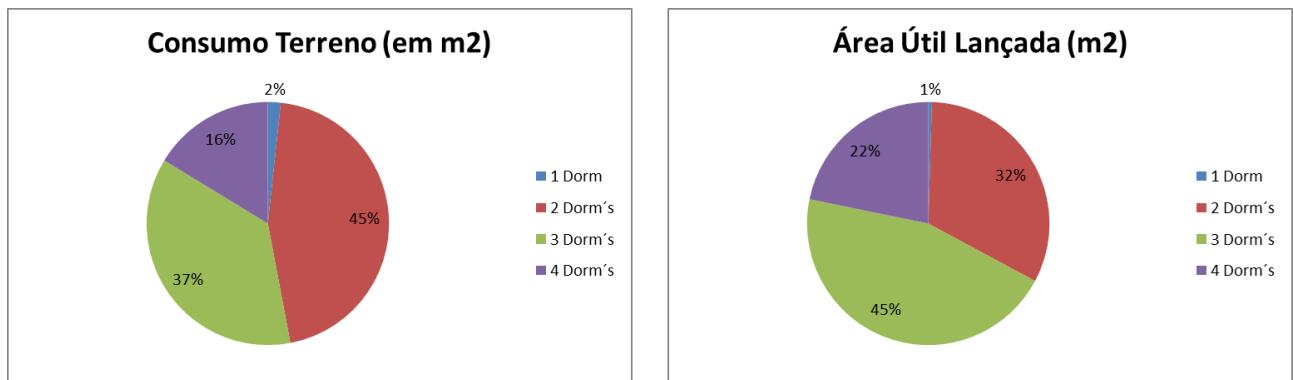


Figura 114: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Similar – Áreas de Terreno e Útil.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d'Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

O consumo de terreno também é predominante para o segmento de 2 dormitórios, com 43% do total. Já em termo de área útil lançada, a produção imobiliária é predominante para unidades de 3 dormitórios. As unidades de 4 dormitórios aparecem em seguida representando 16% do consumo de terreno total e 23% da área útil total lançada. As unidades de 1 dormitório são inexpressivas, com número de lançamentos inferior a 1% do total. Enfim, pode-se concluir que unidades lançadas de 2 e 3 dormitórios predominam no Entorno Expandido Similar, sendo importante avaliar a produção imobiliária em termos monetários, expresso através do VGV, conforme gráfico a seguir:

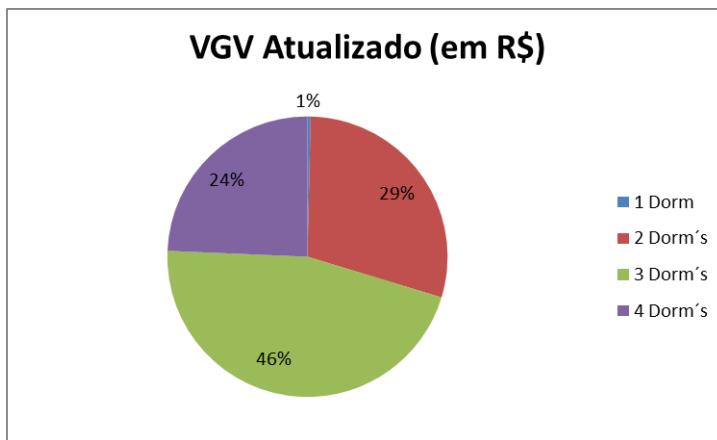


Figura 115: Perfil das Unidades Residenciais – Entorno Expandido Similar – VGV.

Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

A produção imobiliária, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, é predominante nas unidades de 3 dormitórios, monta em mais de 3,0 bilhões de reais, cerca de 46% do total. O valor médio das unidades de 3 dormitórios giram em torno de R\$ 370.000,00, valor unitário na ordem de R\$ 4.300,00/m² e área útil (Au) média das unidades encerrando 78,00m².

Em seguida, temos as unidades de 2 e 4 dormitórios que são equivalentes, com VGV – Valor Geral de Vendas em torno de 1,8 bilhão de reais e 1,6 bilhão de reais, respectivamente, que somados, chegam a 54% do VGV total da região. As unidades 2 e 4 dormitórios apresentam, respectivamente, valor médio de aproximadamente 210.000,00 e 740.000,00, e valor unitário médio de R\$ 3.700,00/m² e R\$ 4.900,00/m².

Finalizando, para o período em análise, observam-se ainda as inexpressivas marcas de unidades de 1 dormitório, não permitindo efetuar maiores afirmações. As médias para esse segmento são: VGV – Valor Geral de Vendas em torno de 16 milhões de reais, valor médio de aproximadamente R\$ 150.00,00, valor unitário médio de R\$ 2.500,00/m² e área útil (Au) média de 58,00m².

O perfil dos empreendimentos padrão, válido para o Entorno Expandido Similar apresenta os dados constantes da planilha abaixo:

Tabela 94: Empreendimentos Residenciais – Entorno Expandido Similar – Perfil do Empreendimento

Perfil do Empreendimento Padrão - EE Similar	
Área de Terreno Média	3.370,25 m ²
Área Útil Total Média	5.138,49 m ²
Nº Unidades Médio	67 unidades
Área Útil Média	77,11 m ²
Nº Lançamentos/Ano	45,52
Valor Médio	311.633,72 R\$
Valor Unitário Médio	4.041,22 R\$/m ²

Fonte: Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

O comportamento das unidades residenciais verticais, ao longo dos anos entre 2.009 a 2.012, determinada através do perfil de valor unitário dos imóveis para Entorno Expandido Similar, pode ser visto no gráfico abaixo:

Comportamento dos Unitários - Apartamentos				
	2.009	2.010	2.011	2.012
Valor Mín	3.200,00	3.200,00	3.100,00	3.500,00
Valor Máx	4.800,00	4.900,00	4.700,00	5.300,00

(1) - O ano de 2.006, 2.007, 2.008 e 2.013 não foram considerado por não se apresentar de forma completa

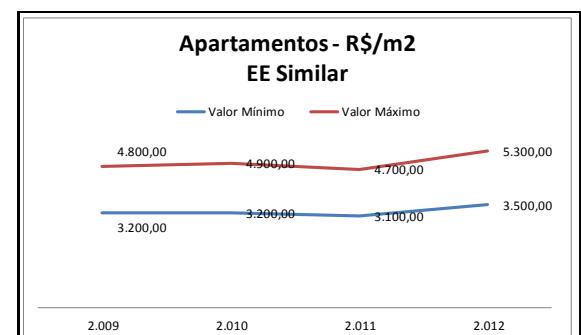


Figura 116: Comportamento de Valores – Apartamentos – Entorno Expandido Similar.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em função dos valores exibidos pelos lançamentos imobiliários pode-se traçar o seu comportamento médio ao longo do tempo, dessa forma, conclui-se que os unitários de unidades residenciais lançadas no Entorno Expandido Similar exibem o comportamento médio acima, ou seja, no ano de 2.012 os unitários das unidades estão dentro do intervalo R\$ 3.500,00 a R\$ 5.300,00/m². Em função deste comportamento estima-se que o comportamento de unitários de terrenos incorporáveis exiba o seguinte perfil:

Comportamento dos Unitários - Terrenos				
	2009	2010	2011	2012
Valor Mín.	1.200,00	1.100,00	1.300,00	1.300,00
Valor Máx.	1.800,00	1.600,00	2.000,00	2.000,00

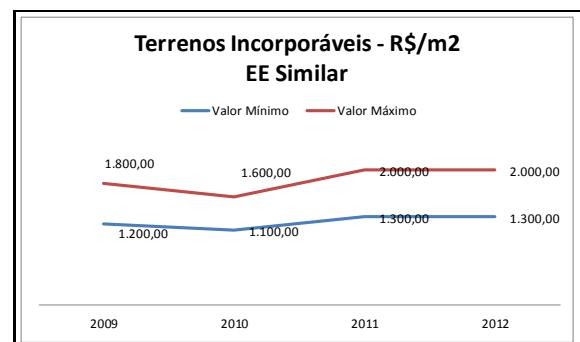


Figura 117: Comportamento de Valores – Terrenos Incorporáveis – Entorno Expandido Similar.
Fonte: Elaborado a partir dos dados da Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013.

Em 2.012 os unitários de terrenos incorporáveis, ou seja, aqueles destinados, que permitem a implantação de empreendimentos imobiliários estão situados dentro do intervalo de R\$ 1.300,00 a R\$ 2.000,00/m², podendo-se ainda constatar o processo de valorização verificado no período de 2.009 a 2.012.

4.4.2.2. Empreendimentos Comerciais

O comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial, inseridos no Entorno Expandido Similar durante o período de 2.006 a março de 2.013, apresenta o seguinte perfil:

Tabela 95: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Similar

Entorno Expandido Similar - Comercial								
Bairro	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m ²)	C.A.	Au Média (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
Buritis	3.592,00	0,8	65	2.850,00	0,79	43,85	9.691.101,18	149.093,86
Cidade Jardim	2.800,00	1,0	10	4.610,75	1,65	461,08	15.100.388,89	1.510.038,89
Estoril	2.300,00	1,0	8	3.200,00	1,39	400,00	10.892.359,28	1.361.544,91
Industrias	1.165,00	1,0	13	1.898,00	1,63	146,00	9.068.184,19	697.552,63
Jardim Alvorada	4.200,00	0,2	18	1.643,92	0,39	91,33	8.838.519,44	491.028,86
TOTAL	14.057,00	4,00	114,00	14.202,67	1,01	124,58	53.590.552,98	470.092,57

Fonte: Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Neste perímetro objeto de análise do Entorno Expandido Similar, foram lançados 4 empreendimentos comerciais totalizando cerca de 110 unidades comerciais, sendo a produção imobiliária em termos de área útil lançada alcançado o montante de 14.000,00m² e em termos monetários a quantia perto de 54 milhões de reais. Importante destacar que durante o período em análise o consumo de terreno montou em cerca de 14.000,00m².

Se comparado com os empreendimentos residenciais à produção imobiliária de unidades destinada ao uso comercial é em torno de 5% do total de unidades residencial e, em termos de VGV – Valor Geral de Vendas, aproximadamente 10% do total de VGV residencial.

A área útil (Au) média das unidades lançadas, válida para região analisada, exibe cerca de 125,00m² e valor unitário na ordem de R\$ 3.800,00/m², denotando o padrão similar às unidades lançadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Conforme se pode depreender da planilha os bairros de maior expressão em termos de lançamentos imobiliários, que totalizam 6 dos 17 lançamentos são: Estoril, Padre Eustáquio, Santa Tereza e Castelo.

Os demais 11 lançamentos, denominados como Outros se situam nos seguintes bairros: Floresta, Santa Efigênia, Barro Preto, Santa Lúcia e São Lucas.

A análise efetuada a seguir será realizada para compreender o comportamento dos lançamentos imobiliários destinados ao uso comercial, ano a ano:

Tabela 96: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Similar

Entorno Expandido Similar - Comercial								
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	Área Útil Lançada (m2)	C.A.	Au Média (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio em (R\$)
2.006					-	-		-
2.007					-	-		-
2.008					-	-		-
2.009	2.300,00	1,0	8	3.200,00	1,39	400,00	10.892.359,28	1.361.544,91
2.010	1.092,00	0,6	42	1.470,00	1,35	35,00	5.305.560,54	126.322,87
2.011	2.800,00	1,0	10	4.610,75	1,65	461,08	15.100.388,89	1.510.038,89
2.012	7.865,00	1,4	54	4.921,92	0,63	91,15	22.292.244,27	412.819,34
2.013					-	-		-
TOTAL	14.057,00	4,00	114,00	14.202,67	1,01	124,58	53.590.552,98	470.092,57

Fonte: Amaral d`Avila/ Geomóvel, 2.006 a Março de 2.013

Conforme se pode observar no período em análise, a expansão imobiliária comercial no município de Belo Horizonte ocorre partir de 2.009, onde esse mercado passa a exibir empreendimentos comerciais de maior expressão. Daí por diante, houve um crescente consumo de terreno destinado à produção comercial atingindo seu apogeu em 2.011, representando 72% do total de unidades comerciais lançadas.

Em 2.012, os lançamentos imobiliários ocorridos somam mais de 1 empreendimento comercial, número superior à média anual do período, calculada em menos de 1 empreendimentos.

O perfil do empreendimento padrão comercial, válido para o Entorno Expandido Similar apresenta os dados constantes na planilha a seguir:

Tabela 97: Empreendimentos Comerciais – Entorno Expandido Similar

Perfil Comercial - EE Similar	
Área de Terreno Média	3.514,25 m ²
Área Útil Total Média	3.550,67 m ²
Nº Unidades Médio	29 unidades
Área Útil Média	124,58 m ²
Nº Lançamentos/Ano	0,56
Valor Médio	470.092,57 R\$
Valor Unitário Médio	3.773,27 R\$/m ²

Fonte: Amaral d`Avila/ Geoimóvel, 2.006 a Março de 2.013

Os dados constantes da planilha acima permitirão efetuar previsões de consumo de terreno quando da análise do potencial da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a ser determinada no próximo produto.

4.4.2.3. Conclusões do Entorno Expandido Similar - Diagnóstico

No período em análise constatou-se para o Entorno Expandido Similar 328 lançamentos residenciais, podendo-se afirmar que ocorreram em média 46 lançamentos por ano. A produção imobiliária destinada ao uso comercial montou em cerca de 10% da residencial, em termos de VGV e na ordem de 5%, em termos de área útil lançada.

Os empreendimentos residenciais são em sua maioria destinados a unidades de 2 e 3 dormitórios, de padrão que se enquadra do intervalo de R\$ 3.500,00 a R\$ 5.300,00/m². Os terrenos incorporáveis nesta região variam dentro do intervalo de R\$ 1.300,00 a R\$ 2.000,00/m². Dando continuidade na região do Entorno Expandido Similar, os empreendimentos comerciais são de padrão que se enquadra na média de R\$ 3.800,00/m².

5. CONCLUSÕES FINAIS

Através das análises apresentadas é possível observar a dinâmica imobiliária na cidade de Belo Horizonte, bem como na região afetada pela Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas em relação ao restante do município. Com essas informações, pode-se analisar e comparar, setor a setor, a dinâmica imobiliária; de forma a retirar conclusões sobre investimentos, verticalização e perfis destas regiões e impactos com a implantação da Operação Urbana.

O mercado imobiliário do município de Belo Horizonte, seguindo uma tendência nacional, sofreu forte recrudescimento ao final do ano de 2.012, devido em grande parte aos reflexos da crise internacional que se instaurou sobretudo na Europa, e também em resposta à forte aceleração da produção que acontecia até o primeiro semestre de 2.012, que não foi acompanhada pelo aumento da demanda e provocou acumulação dos estoques.

Os lançamentos e o VGV no município concentram-se na tipologia de 3 dormitórios, porém é a tipologia de 2 dormitórios que merece destaque com relação ao aumento do Valor Médio das unidades e uma certa estabilidade em sua Área Útil Média, ou seja, denota um aumento real do valor do metro quadrado. Importante ainda destacar que as unidades de 2 dormitórios se localizam em sua maioria em regiões menos nobres/mais periféricas da cidade de Belo Horizonte, estando as unidades de 3 e 4 dormitórios em áreas mais nobres, onde os empreendedores buscam maximizar seus investimentos, através da maximização da potencialidade de terrenos.

Os empreendimentos comerciais, por sua vez, apesar de menos representativos em número de lançamentos, apresentam valor unitário do metro quadrado mais alto, em torno de R\$ 10.235,00/m² (contra R\$ 6.734,00/ m² do mais alto do uso residencial, que corresponde à tipologia de 4 dormitórios de padrão nobre), sendo de fundamental importância no contexto da OUC.

Em relação à região delimitada pela Lei da Operação Urbana Consorciada e Áreas de Influência consideradas, observa-se que os Setores 1, 2, 3 e 6 são os menos representativos em número de lançamentos em relação aos demais setores, totalizando, juntos, apenas pouco mais de 5% dos lançamentos do município. Enquanto que os Setores 9 e 10 são os mais representativos, somando, juntos, quase 25% do total de lançamentos do município.

Importante ressaltar novamente, agora a partir dos dados levantados, a relevância da união das inicialmente duas Operações Urbanas propostas pelo Plano Diretor Municipal através da Lei N° 7.165/ 1.996 alterada pela Lei N° 9.959/ 2.010: Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I e Operação Urbana Consorciada Eixo Leste/Oeste – Vale do Arrudas. Como se pôde observar, os setores 7 a 10, que anteriormente compunham a OUC do Eixo Leste-Oeste, possuem uma dinâmica de lançamentos mais intensa do que a dos setores 1 a 6, podendo favorecer, uma vez que evitada a concorrência entre ambas, arrecadação para execução das obras previstas da Operação Urbana nessa região; bem como aumentando a segurança do investidor, como será calculado mais adiante pelas contrapartidas financeiras.

6. ENCERRAMENTO

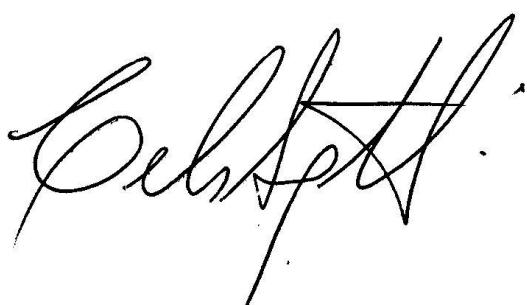
Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 251 (duzentas e cinquenta e uma) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada

Acompanham anexos:

1. Lançamentos Imobiliários
2. Glossário
3. Anotação de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 20 de Agosto de 2013

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO

CREA nº 133.052/D

Engenheiro Civil



JOÃO FREIRE D'AVILA NETO

CREA nº 90.899/D

Engenheiro Civil

A N E X O 1

LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS

A N E X O 2

GLOSSÁRIO

A NEXO 3
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE
TÉCNICA