

O mercado imobiliário na cidade do Rio Grande- RS e os reflexos gerados pelo Programa de Aceleração do Crescimento-PAC, representado pelo Polo Naval e pelo Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV

Flávia Costa de Mattos¹, Joanny Stephanny Ribeiro Rosa²

¹Professora Assistente da Escola de Engenharia da Universidade Federal do Rio Grande- FURG-RS, Mestre em Engenharia Oceânica, fcmattos@vetorial.net

²Acadêmica de Engenharia Civil da Universidade Federal do Rio Grande- FURG-RS, joanny__@hotmail.com

RESUMO

Diante das novas perspectivas no cenário nacional no âmbito da construção civil, refletindo diretamente no valor dos imóveis residenciais, foram observadas no contexto regional mudanças significativas na cidade do Rio Grande. Estas foram norteadas pelo aquecimento da economia nacional e dos novos programas governamentais, como o Programa de Aceleração do Crescimento –PAC(2007) que inclui o Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV(2009). Desta forma, a economia local da cidade portuária do Rio Grande foi contemplada com grandes investimentos como: modernização do cais do Porto Novo, ampliação dos molhes da barra, dragagem de aprofundamento do canal de acesso, além da oferta do crédito imobiliário. Estes investimentos impulsionaram a construção civil e a indústria naval, refletindo diretamente no mercado imobiliário local. O déficit habitacional no município foi radicalmente incrementado, pelo aumento populacional, visto que a cidade recebeu nos últimos anos centenas de trabalhadores e familiares motivados pelos investimentos industriais e imobiliários, determinando escassez no estoque e supervalorização nas unidades disponíveis. Neste contexto, este trabalho identifica a série histórica de valorização no segmentos de apartamentos residenciais no período anterior aos fatores de real impacto na economia começando em 2002 até o ano de 2012. Os dados coletos neste período foram analisados através de inferência estatística e demonstraram a influência do poder público sobre o mercado imobiliário local.

Palavras chave: mercado imobiliário, polo naval, avaliação de imóveis.

The real estate market in the city of Rio Grande-RS and reflections generated by the Growth Acceleration Program - PAC, represented by the Naval Pole and the My House My Life Program – MCMV

ABSTRACT

Facing the new perspectives on the national scene within civil construction, directly reflecting on the value of residential properties, were observed in the regional context significant changes in the city of Rio Grande. These were guided by national economy development and new government programs such as the Growth Acceleration Program - PAC (2007) which includes the My House My life Program – MCMVP (2009). Thus, the local economy of the port city of Rio Grande was awarded with major investments such as: upgrading the pier of Porto Novo, expansion of the bar jetties, dredging to deepen the access channel, in addition to offering real estate credit. These investments promoted the civil construction and shipbuilding industry, directly reflecting the local real estate market. The housing deficit in the city was dramatically increased by the population increase since the city received in recent years hundreds of workers and family motivated by industrial and real estate investments, causing inventory shortages and overvaluation of units available. In this context, this paper identifies the historical series of enhancement in the segment of residential apartments in the period before the actual impact factors in the economy beginning in 2002 until the year 2012. The data collected during this period were analyzed using statistical inference and demonstrated the influence of public power on the local real estate market.

Keywords: real estate market, naval pole, evaluation of immobile.

1. INTRODUÇÃO

Rio Grande, primeira cidade do Rio Grande do Sul de colonização portuguesa, foi fundada em 1737 com o objetivo de implementar a soberania lusitana na região. Com a chegada dos colonos, provenientes dos Açores e da Madeira, se iniciou a formação da Vila de São Pedro.

Primeiro Porto do Rio Grande do Sul implantado devido a localização estratégica até a Colônia do Sacramento (Uruguai), e também pelas vantagens econômicas de ser único acesso para a ligação entre as rotas de navegação marítima, desde Laguna até o Rio da Prata, para o interior do Rio Grande do Sul.

Segundo Silva (2012) a cidade passou por diferentes fases em seu processo de desenvolvimento econômico. Seja como suporte à economia agropecuária sulina no Século XVIII, seja como ponto central do comércio de importação-exportação ao longo do Século XIX, o Porto do Rio Grande foi de fundamental importância na definição da economia local e regional.

Sendo o único porto marítimo da região, a localidade desenvolve uma atividade comercial significativa, além de oferecer serviços de importação e exportação.

O município do Rio Grande possui uma população de aproximadamente 205 mil habitantes e um PIB anual de mais de 07 bilhões de reais. Seu território se estende por uma área de 2.834 km² e desta 31,78% corresponde a área urbana, conforme fig. 1, de acordo com a FEE, 96% da população riograndina reside em área urbana.

Figura 1 - Mapa do Perímetro Urbano de Rio Grande



Fonte: Plano Diretor de Rio Grande - 2008

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Página 4 de 14

Localiza-se na planície costeira sul do Estado do Rio Grande do Sul, tendo como limites: ao Norte, o município de Pelotas e a Laguna dos Patos; ao Leste, o Oceano Atlântico e o Canal do Rio Grande; a Oeste, os municípios de Capão do Leão, Arroio Grande e a Lagoa Mirim; ao Sul, o Município de Santa Vitória do Palmar. Está sobre os paralelos 31° 47' 02"/32° 39' 45" e os meridianos 52° 03' 10"/ 52° 44' 10" (fig. 2). É o mais antigo município do Estado e está a 317km ao sul da capital, Porto Alegre.

Possui o porto de mar mais meridional do Brasil, localizado na margem Oeste do Canal do Norte, que é o escoadouro natural de toda a bacia hidrográfica da Laguna dos Patos, conforme Figura 2.

Devido a sua posição estratégica o Porto de Rio Grande é considerado o 2º porto mais importante do Brasil, 2º em movimentação de contêineres, movimentando cerca de 30 toneladas/ano.

Figura 2 - Localização do Porto do Rio Grande



Fonte: Google Earth - 2013

A implantação do Pólo Naval acarretou em um acréscimo populacional, devido aos trabalhadores que migraram no intuito de suprir o déficit de mão de obra qualificada na região, com isto houve um aumento excessivo na demanda de bens e serviços, segundo o DENATRAN-RS a frota veicular passou de 42 mil em 2004 para cerca de 96 mil em 2012, bem como o setor hoteleiro teve que se adequar para suprir a procura de quartos para estadia permanente, de acordo com a Prefeitura de Rio Grande, hoje existem 950 leitos porém a demanda é de 1500 leitos, sendo que atualmente 380 estão sendo construídos .

2. PANORAMA OCUPACIONAL

O mercado imobiliário tem comportamento muito diferente dos mercados de outros bens, em razão das características especiais dos imóveis. Este comportamento está vinculado ao fato de cada imóvel ser único, ou seja, não existe outro em condições idêntica e, nas razões econômicas vigentes, em que qualquer alteração no ambiente político-econômico provoca modificações nos valores dos imóveis. A heterogeneidade dos imóveis e de suas localizações dificulta a comparação, existindo diversos sub-mercados, para cada tipo de imóvel.

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Página 5 de 14

Assim, como qualquer bem econômico, a escassez relativa e os jogos de oferta e procura define os preços praticados. Os imóveis estão sujeitos às influências dos governos e das economias local, regional, nacional e global.

Quanto ao mercado em que estes bens são transacionados, os principais fenômenos identificados são a constante e dinâmica atividade imobiliária e o processo de estruturação interna das áreas urbanas, além das influências externas, alterando continuamente os valores e os usos do solo, em tipo e densidade. O estudo destes fatores indica o processo de formação dos valores, ou seja, como os valores dos imóveis são atingidos.

Atualmente, a atuação de empreendedores, incorporadores e do poder público está provocando transformações nas condições do mercado e nos valores praticados. Como se trata de um bem econômico, todas as modificações que provocam alterações de desejabilidade são refletidas em alterações de valor.

Também determinam um constante processo de reorganização espacial que se realiza através da incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, realocação diferenciada da infra-estrutura e mudança do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Estes investimentos impulsionaram a construção civil e a indústria naval, refletindo diretamente no mercado imobiliário local. O déficit habitacional no município foi radicalmente incrementado, pelo aumento populacional, visto que a cidade recebeu nos últimos anos centenas de trabalhadores e familiares motivados pelos investimentos industriais e imobiliários, determinando escassez no estoque e supervalorização nas unidades disponíveis.

Para a economia local, a mola propulsora das modificações na cenário imobiliário local foram os novos programas governamentais, como o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC(2007) que inclui o Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV(2009).

O crescimento da atividade portuária em Rio Grande foi iniciado com as obras de recuperação dos molhes e, posteriormente sua ampliação. Também, foi realizado o aprofundamento do canal de acesso ao porto, permitindo a atracação de navios de maior calado.

Estes investimentos motivaram a implantação do polo naval no município com início em 2006, com construção da plataforma P-53, a primeira plataforma feita em Rio Grande, concluída em 2008.

Após a construção da P-53, iniciaram-se os projetos para a construção de mais duas plataformas, a P-55 e a P-63, com obras iniciadas em 2009 e 2010, respectivamente.

Os investimentos bilionários proporcionaram a cidade grande visibilidade, atraindo cada vez mais empresas dos setores químico, metalúrgico, siderúrgico, de logística, alimentício, entre outros, proporcionando um aumento em índices como o PIB e o PIB per capita.(tab. 1)

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Página 6 de 14

Tabela 1 - Variação do PIB

Ano	PIB [R\$ mi]	PIB per capita [R\$]	Crescimento [%]
2002	2.552.033	13.389	
2004	3.288.533	16.870	25,89
2006	3.477.888	17.656	4,65
2008	6.302.581	32.225	82,51
2010	7.737.855	39.228	21,73

Fonte: FEE

Estas atividades trouxeram um grande fluxo de mão-de-obra de outras regiões do país devido à falta de profissionais especializados na região.

A cidade do Rio Grande começa assim, a apresentar fragilidades na sua infraestrutura urbana, em função do aumento populacional ocasionado pela migração causada pelas oportunidades de emprego no polo naval. Neste sentido, foi observada uma pressão de demanda por serviços habitacionais, o que acabou tornando a oferta de imóveis insuficiente, inflacionando assim o mercado imobiliário do município.

De acordo com a Prefeitura Municipal do Rio Grande (2010), os investimentos no setor naval, somente por parte de negócios ligados a PETROBRAS, incluindo as plataformas P-55 e P-63, o Dique-Seco, e a construção de cascos, devem gerar em cinco anos algo em torno de 40 mil empregos diretos e indiretos.

São projetados para o polo naval de Rio Grande, até o ano de 2015, investimentos no montante de R\$ 14 bilhões, conforme Tab. 2.

Tabela 2 - Investimentos no Polo Naval de Rio Grande

Tipo	Fase	Valor
Estaleiro Rio Grande 1	Em conclusão	R\$ 750 milhões
Estaleiro Rio Grande 2	Em construção	R\$ 243 milhões
Plataforma P-53	Concluída	US\$ 1,3 bilhões
Plataforma P-55	Em construção	US\$ 1,3 bilhões
Plataforma P-63	Em construção	US\$ 1,3 bilhões
Cascos (08)	Depende de ass. contratual	US\$ 1,3 bilhões
Navios Sonda (07)	Licitação não finalizada	N/C

Fonte: Mazui (2010), Zero Hora (2012) e Jornal Agora (2012).

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Página 7 de 14

Aliado ao desenvolvimento do polo naval, estão os investimentos motivados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, que estão determinando um incremento no mercado imobiliário local, acima do verificado nos municípios vizinhos. A crescente demanda por mão-de-obra traz até a cidade novos moradores e essa situação entra em conflito com a escassez de imóveis disponíveis e deficiências na infraestrutura da cidade.

A cidade, que já ocupa a segunda colocação na lista de cidades com maior concentração populacional do estado, ficando atrás apenas de Porto Alegre e região metropolitana, possui fatores geográficos e históricos, que dificultam a sua verticalização. O Plano Diretor e a concentração de imóveis em posse de especuladores também dificultam a construção de novos imóveis tanto quanto o déficit no perímetro urbano. A cidade, que concentra seu comércio e seus serviços na área central encontra dificuldade em suprir este déficit nesta localidade.

No intuito de descentralizar o território, novos comércios e serviços estão se instalando em regiões antes pouco atrativas, por exemplo, o Praça Rio Grande Shopping Center localizado no antigo Jockey Club, local pouco valorizado até sua implementação. Como este, outros empreendimentos estão sendo realizados em áreas antes depreciadas, gerando valorização do seu entorno.

Segundo LOPES (2011), o déficit da habitação é grande, porém, a implantação dos conjuntos habitacionais são definidos pela lógica do mercado, influenciado pelos agentes imobiliários e visando os interesses das incorporadoras. Na cidade do Rio Grande as famílias de zero a três salários mínimos e interessadas no PMCMV ultrapassam nove mil inscritos e as construções para atender essa faixa salarial são apenas de 1.119 unidades residenciais. A tab. 3, indica os investimentos do PMCMV em imóveis que contemplam esta faixa salarial, bem como os residenciais destinados a população realocada devido as obras do PAC.

Tabela 3 - Empreendimentos residenciais devido ao PAC e PMCMV

EMPREENDEIMENTOS	UNIDADES	INVESTIMENTOS
Residencial BGV I(em const.)	220 aptos	R\$ 7.121.764,00
Residencial BGV II(em const.)	70 aptos	R\$ 2.446.297,00
Residencial Santa Tereza(em const.)	264 aptos	R\$ 9.890.709,00
Residencial Champagnat (entregue)	240 casas	R\$ 9.352.144,00
Cidade de Aguéda (entregue)	93 casas	R\$ 2.100.000,00
Residencial Atlântico Sul (em const.)	123 sobrados	R\$ 7.380.000,00
Residencial Parque São Pedro (em const.)	200 sobrados	R\$ 12.000.000,00
Residencial Jockey Club I (em const.)	200 aptos	R\$ 11.980.000,00
Residencial Jockey Club II (em const.)	200 aptos	R\$ 11.980.000,00
Residencial da Lagoa I (em const.)	200 aptos	R\$ 11.980.000,00
Residencial da Lagoa II (em const.)	200 aptos	R\$ 11.980.000,00
Residencial São João (em const.)	180 aptos	R\$ 8.640.000,00
Residencial Village Center Nobre (em const.)	96 aptos	R\$ 7.373.100,00

Fonte: SMCP, 2011. Adaptado por Joanny Stephanny Ribeiro Rosa

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Página 8 de 14

O Residencial Champagnat e o Residencial São João, somando 420 unidades são destinados para uma população mais carente e o BGV I e II são obras para realocação dos moradores, que antes estavam na área do Porto. No PMCMV, retoma a política habitacional com interesse apenas na quantidade de moradias e não na sua fundamental condição urbana (MARICATO, 2011).

Outra vertente da valorização econômica desta cidade é o surgimento de habitações verticais que contemplam uma faixa salarial superior a 3 salários mínimos. Esta parcela não explorada do mercado está ganhando a preferência das construtoras devido ao lucro elevado. A tab. 4 indica os imóveis destinados a faixa salarial superior a 3 salários mínimos.

Tabela 4 - Novos empreendimentos gerados pela expansão econômica do Rio Grande

EMPREENHIMENTOS	Área Privativa [m²]	Valor Unitário [V_{total}/m²]
Edifício Praia Brava (entregue)	89,73	R\$ 3.778,00
Edifício Copacabana (em constr.)	55,48 / 68,86	R\$ 5.460,35 / R\$ 6.957,46
Residencial Nouveau Paradis	37,88 / 172,62	R\$2201,367 / R\$ 8051,742
Viva Residencial (em constr.)	110,21	R\$ 2.404,5
Edifício Solar da Lagoa (entregue)	52,41 / 74,4	R\$ 4.006,87 / R\$ 4.032,26
Edifício Paulo Roberto (entregue)	65,89 / 69,53	R\$ 3.187,13 / R\$ 4.314,68
Jockey Club Master (projeto)	42	R\$ 6.380,95
Terrazas (projeto)	73,66 / 95,78	R\$ 4.069,11 / R\$ 4.960,00

Fonte: Informativo de Imóveis e procuraseimovel.com.br, 2012. Adaptado por Joanny Stephanny Ribeiro Rosa

3. AMOSTRA DE DADOS E VARIÁVEIS ANALISADAS

Este trabalho está norteado pela norma brasileira NBR 14653-Avaliação de bens, parte 1- Procedimentos Gerais e parte 2- Imóveis Urbanos (ABNT,2011), que dita os procedimentos gerais para avaliações e prescreve a metodologia a ser adotada. Para o caso em tela, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado.

Para que o objeto de estudo fosse atingido, ou seja, avaliar os reflexos gerados pelo Programa de Aceleração do Crescimento-PAC representado pelo Polo Naval e pelo Programa

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Página 9 de 14

Minha Casa Minha Vida-PMCMV, a pesquisa contemplou uma amostra significativa do mercado imobiliário de apartamentos de padrão construtivo médio e baixo.

Desta forma, a série histórica em análise compreende 10 anos de pesquisa iniciando em Janeiro/2003 e finalizando em dezembro/2012. Este período foi marcado por analisar o mercado imobiliário antes dos novos investimentos no município e no auge da valorização dos imóveis objeto da pesquisa, quando o polo naval e os programas habitacionais foram efetivamente implantados.

Devido principalmente à heterogeneidade dos imóveis oferecidos pelo mercado imobiliário, torna-se impossível a comparação direta de preços, pois existem fatores que os diferenciam entre si, ou as condições de cada transação.

Segundo Dantas (1998), para a aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado. A amostra analisada corresponde a 323 dados, obtidos através de consultas aos agentes imobiliários locais, trabalhos realizados em avaliações judiciais, extrajudiciais e avaliações para a Caixa Econômica Federal.

Desta forma, a análise dos dados será realizada através de inferência estatística, com adoção de modelo e hipóteses advindas de técnicas de regressão. Esta se refere a descrição e a quantificação da relação entre uma dada variável, chamada de variável explicada ou dependente e, uma ou mais outras variáveis explicativas ou independentes. (Maddala, 2001)

$$\hat{y} = \beta_0 + \beta_1 x1_i + \beta_2 + x2_i + \varepsilon_i$$

Sendo que a tipologia estudada se refere a apartamentos de um, dois e três dormitórios com padrão construtivo baixo e normal, não fazem parte deste trabalho os imóveis com padrão alto ou luxo.

A variável dependente corresponde ao valor unitário dos imóveis expressos em R\$/m². Quanto as variáveis independentes quantitativas, se tem a área privativa (**Ap**), número de dormitórios (**Nd**) e a variável **Data**, que corresponde ao número de meses decorridos desde o início da coleta. Variando de 1 (janeiro/2003) a 120 (dezembro/2012).

Diante do contexto socioeconômico atual, a presença de garagem ou **Box** para a guarda de veículos adquiriu um status de quase obrigatoriedade nos imóveis, sendo esta condição analisada através de variável *dummy* Box, sendo atribuído o valor 1 para sim e 0 para não.

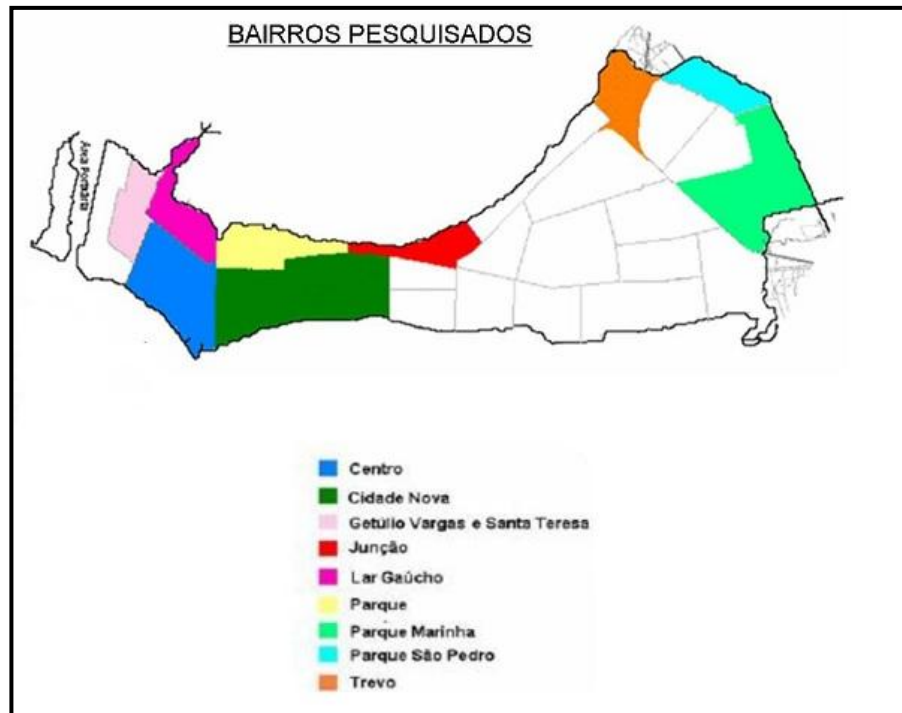
A amostra que é composta de dados de oferta e de transações efetivamente realizadas, está distribuída pelos diversos bairros do município, através do conjunto de *dummies* **L1, L2, L3, L4 e L5**, conforme tab. 5.

Tabela 5 - Formação da variável localização

Localização- Bairro	L 1	L 2	L 3	L 4	L 5
Centro	1	0	0	0	0
Cidade Nova e Parque	0	1	0	0	0
Lar Gaúcho, América, Junção	0	0	1	0	0
Balneário cassino	0	0	0	1	0
Demais bairros (variável oculta)	0	0	0	0	1

Fonte: Produzido por Flávia Costa de Mattos

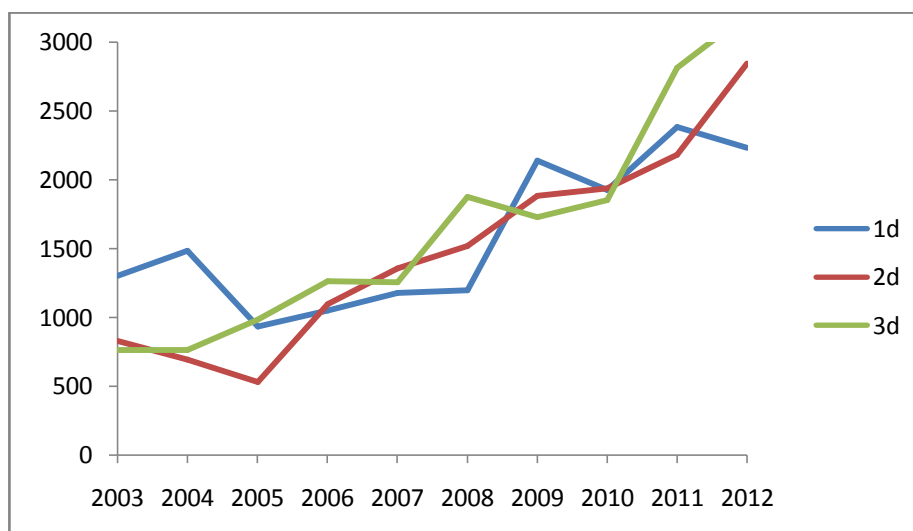
Figura 3 - Bairros analisados



Fonte: Silva, R. P; Gonçalves, R. R; Carvalho, A. B. K; Oliveira.

Os dados que compõem a amostra, representados pela variável número de dormitórios, apresentam os preços médios anuais crescentes, com crescimento acentuado a partir do ano de 2010, conforme Fig. 4.

Figura 4 - Valor médio anual conforme número de dormitórios



Fonte: Produzido por Flávia Costa de Mattos

4. MODELO ADOTADO

A análise inferencial permitiu a adoção do modelo a seguir exposto (Eq. 1), com a utilização das variáveis descritas acima:

$$\text{Valor Unitário} = 0,20197347 * e^{23,406817 * 1 / Ap} * ND^{0,14243112} * e^{0,21843938 * Box} * Data^{1,621514} * e^{0,63286436 * L1} * e^{0,54070379 * L2} * e^{0,42477607 * L3} * e^{0,95057354 * L4} \quad (1)$$

O modelo apresentado possui os seguintes resultados estatísticos, $R^2 = 82,61\%$: (Tab. 6).

Tabela 6 - Resultado da análise estatística

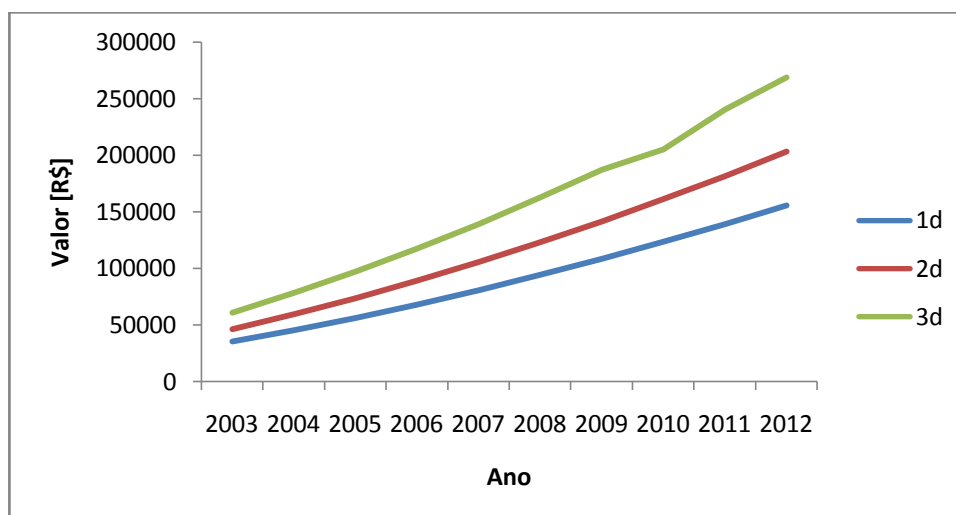
Regressores	Equação	T-Observado	Significância [%]	Crescimento Não Linear [%]
Área Privativa	1/x	6,88	0,01	-4,94
ND	ln(x)	3,32	0,10	2,08
Box	x	7,50	0,01	23,70
Data	ln(x)	33,29	0,01	16,30
L1	x	16,10	0,01	86,70
L2	x	13,79	0,01	70,80
L3	x	8,91	0,01	52,20
L4	x	14,88	0,01	157,00
Valor Unitário	ln(x)			

Fonte: Gerado pelo programa TS-sisreg e adaptado por Joanny Stephanny Ribeiro Rosa

Desta forma é possível verificar que todos os regressores passaram no teste t (estatística t-Student) com significância menor que 10%. Os demais testes como normalidade dos resíduos e homocedasticidade tiveram comportamento adequado.

A fig. 5, representa o comportamento dos valores dos imóveis de 1, 2 e 3 dormitórios ao longo do período analisado, de acordo com o modelo adotado.

Figura 5 - Variação do valor dos imóveis analisado através do modelo adotado

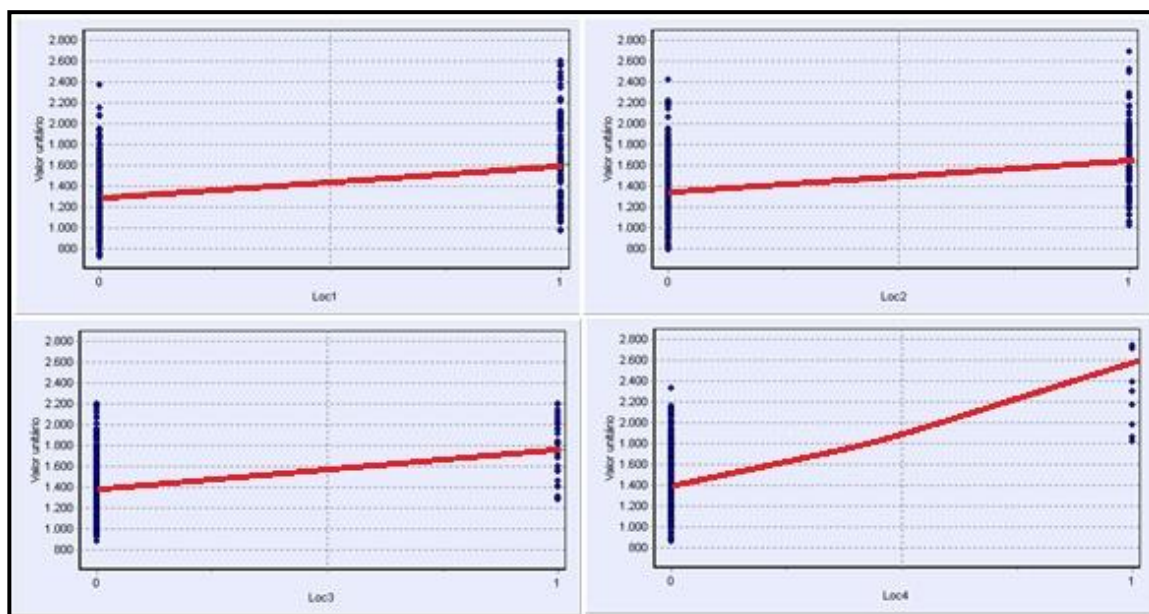


Fonte: Produzido por Flávia Costa de Mattos

5. CONCLUSÃO

Inicialmente, os preços dos imóveis são determinados pela disputa entre as incorporadoras. Contudo, o surgimento de novas construções provoca perturbações também nos preços dos imóveis usados do entorno. A valorização ocorre ainda por efeito de grandes empreendimentos, como *shoppings centers*, ou pela revitalização de uma área que anteriormente não recebia investimentos públicos, por exemplo. Esta observação fica explicitada com a maior valorização dos imóveis, na tipologia estudada, no balneário Cassino (L4) em relação as demais. O balneário que é considerado referência em termos de padrão socioeconômico da população, atualmente recebe uma gama de novos empreendimentos imobiliários, acesso facilitado pela duplicação da avenida que o interliga ao centro do município e a proximidade do novo shopping Center que se instalará nesta avenida, como pode ser observado nas figuras abaixo, que representa o crescimento da variável Localização no modelo de regressão.

Figura 6 - Crescimento da variável localização nos bairros analisados



Fonte: Gerado pelo programa Ts-sisreg e adaptado por Flávia Costa de Mattos

No caso da cidade do Rio Grande, a pesquisa demonstrou que a valorização ocorreu predominantemente no período em que as atividades do pólo naval e do PMCMV foram implantadas.

Concluindo o trabalho, verifica-se que as observações realizadas ao longo do período em análise, concorrem para a afirmativa que o agente público é a mola propulsora para que ocorra o desenvolvimento do município em termos de aumento do produto interno bruto total e per capita, aporte de novos empreendimentos imobiliários e industriais e, novas perspectivas de trabalho. Neste contexto, estando o mercado imobiliário extremamente vinculado ao cenário econômico, foi possível perceber considerável aumento no preço dos imóveis em análise.

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Página 13 de 14

6. REFERÊNCIAS

BENKO, G. *Economia Espaço e Globalização: na aurora do século XXI*. 2 ed. São Paulo: Hucitec, 1999.

CARLOS, A. F. A. *A cidade*. São Paulo: Editora Contexto, 1997.

CARVALHO, D. S.; DOMINGUES, M. V. L. R. *Polo naval do Rio Grande: inclusão social diante desenvolvimento econômico exógeno*. In: III Jornadas Internacionais de Estratégias Macro do Humanismo Econômico, 2010, Santa Maria. Los Planes Esperanza del Humanismo Económico. Santa Maria: Editora FACOS-UFSM/Ediciones CIEC (Centro de Investigaciones Económicas de Córdoba), 2010. v. 2. p. 711-721.

COCCO, G.; SILVA, G. (Org.). *Cidades e portos: os espaços da globalização*. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

CORRÊA, R. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 1981.

DANTAS, Rubens Alves. *Engenharia de Avaliações: Uma introdução à metodologia científica*. 2ed. São Paulo: PINI, 2005

EMBRAPA. *Base de dados sobre áreas urbanizadas nos municípios do Brasil* [online]. Visto em 02 de junho de 2013. Disponível em: <<http://www.urbanizacao.cnpm.embrapa.br/conteudo/base.html>>

FUNDAÇÃO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA. *Dados Municipais* [online]. Visto em 15 de abril de 2013. Disponível em: <<http://www.fee.tche.br>>.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit Habitacional no Brasil 2008* [online]. Visto em 12 de Maio de 2013. Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br/index.php/indicadores-sociais/deficit-habitacional-no-brasil>>.

GOVERNO FEDERAL. *Programa de Aceleração do Crescimento 2007-2010* [online]. Visto em Maio de 2013. Disponível em: <http://www.planejamento.gov.br/secretarias/upload/Arquivos/noticias/pac/070122_PAC_medidas_institucionais.pdf>

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Dados das cidades* [online]. Visto em 27 de fevereiro de 2013. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>.

JORNAL AGORA. *Mercado imobiliário em alta em rio grande* [online]. Visto em: 06 jun. 2013. Disponível em: <<http://www.jornalgora.com.br/site/content/noticias/detalhe.php?e=3&n=29729>>.

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Página 14 de 14

LOPES, C. *Habitação popular e produção do espaço urbano na cidade do Rio Grande: estudo do processo contemporâneo de construção dos residenciais do Programa Minha Casa Minha Vida*. Universidade Federal do Rio Grande - FURG, 2011. Qualificação de Mestrado.

MANDALA, G. *Introdução a Econometria*. 3ed. Rio de Janeiro: LTC, 2003.

MARICATO, E. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

MARTINS, S. *Cidade do Rio Grande: Industrialização e urbanidade (1873-1990)*. Rio Grande: FURG, 2007.

OLIVEIRA, R. *Reflexos do polo naval no mercado imobiliário da cidade do Rio Grande (RS)*. XVII Encontro Nacional de Geógrafos - XVII ENG, 22 a 28 de julho, 2012, Belo Horizonte, MG. Acesso em: 06 de Março de 2013. Disponível em: < <http://www.eng2012.org.br/edp/edps-validos-cidade-urbano>>.

RIO GRANDE. Prefeitura Municipal do Rio Grande. *Plano Diretor para a cidade do Rio Grande*. 2008.

SILVA, R. P; GONÇALVES, R. R; CARVALHO, A. B. K; OLIVEIRA, C. *O impacto do polo naval no setor imobiliário da cidade de Rio Grande - RS* [online]. Visto em 06 de Março de 2013. Disponível em: < http://www.fee.tche.br/sitefee/download/eeg/6/mesa3/O_Impacto_do_Polo_Naval_no_Setor_Imobiliario_da_cidade_de_RioGrande_RS.pdf>