

XXV CONGRESSO PANAMERICANO DE AVALIAÇÕES

Avaliação do Impacto de Grandes Projetos Urbanos Sobre o Mercado Imobiliário Utilizando Técnicas de Inferência Espacial e Geoprocessamento¹

Autores

DANTAS, RUBENS ALVES

Engenheiro Civil, CREA 8349-D/PE, Doutor em Economia Professor da UFPE e da UPE. Fone: (081) 3268.3888 - e-mail: rubens@dantas.eng.br

PORTUGAL, JOSÉ LUIZ

Engenheiro Cartógrafo, Doutor em Saúde Pública. Departamento de Engenharia Cartográfica da UFPE. e-mail: portugal@ufpe.br

LUCILENE ANTUNES CORREIA MARQUES DE SÁ

Engenheira Cartógrafa, Doutorado em Transportes pela Universidade de São Paulo - Escola de Engenharia de São Carlos. Departamento de Engenharia Cartográfica da UFPE. e-mail: lacms@ufpe.br

PRADO, JOÃO FREIRE

Engenheiro Civil. Pós-graduação em Engenharia de Avaliações. Diretor do Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Aracaju: joao.prado@aracaju.se.gov.br

Resumo:

Este trabalho tem como objetivo apresentar uma nova metodologia para avaliar os impactos de grandes intervenções urbanas sobre o mercado imobiliário. O estudo emprega Tecnologias da Geoinformação, Regressão Linear Multivariada e Análise Estatística Espacial levando-se em conta a Teoria das Variáveis Regionalizadas. A metodologia baseia-se em um desenho de estudo similar ao do tipo caso-controle. Apresenta uma aplicação a uma situação real, correspondente à implantação das Vias Amarela e OBA, duas importantes avenidas que ligam as regiões norte e sul da cidade de Aracaju, capital do estado de Sergipe, Brasil. Para isto utiliza-se uma amostra superior a 2500 dados de mercado, devidamente georreferenciados, com abrangência temporal entre os anos de 2005 a 2007. A modelagem do mercado considera variáveis temporais e espaciais e a interação entre elas, donde se pode quantificar os impactos da valorização através de percentuais diferenciais destas intervenções urbanas sobre o mercado imobiliário. Como resultados, superfícies de tendência globais e locais foram geradas, utilizando-se interpoladores espaciais de Krigagem, que permitiram visualização de alterações significativas na estrutura espacial dos preços dos imóveis situados na área de influência, determinada pelo alcance do variograma inferido no mercado.

¹ Pesquisa financiada pelo Lincoln Institute of Land Policy

Sobre os Autores

Rubens Alves Dantas

Engenheiro Civil pela UFPE, com mestrado em Engenharia de Produção e Doutorado em Economia. Professor Adjunto da UFPE e da UPE, onde ministra a disciplina de Engenharia de Avaliações desde 1981 e de cursos de pós-graduação em diversas universidades brasileiras. Atua na área de pesquisa de efeitos espaciais sobre os preços de imóveis com vários trabalhos publicados. Engenheiro de Avaliações da Caixa Econômica Federal do setor de Engenharia de Avaliações. Participou como membro da comissão de estudos da ABNT na elaboração da norma de Avaliação de Bens, NBR 14.653. Presidiu o Instituto Pernambucano de Avaliações e Perícias de Engenharia e atualmente é Vice-Presidente Técnico da SOBREA – Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações.

Informações para contato: Estrada das Ubaias, 301/401-A, Casa Forte-Recife-PE, CEP: 52061-080, Brasil. Tel. (081)3268.8870. Cel. (081) 9976.3431. Fax: (081) 3268.8870. Email:

rubens@dantas.eng.br

José Luiz Portugal

Possui graduação em Oficial do Exército Brasileiro pela Academia Militar das Agulhas Negras (1976) , graduação em Bacharel em Administração pelo Centro de Estudos Superiores do Estado do Pará (1979) , graduação em Engenharia Cartográfica pelo Instituto Militar de Engenharia (1985) , mestrado em Sistemas e Computação pelo Instituto Militar de Engenharia (1992) e doutorado em Saúde Pública pela Fundação Oswaldo Cruz (2003) . Atualmente é Professor Adjunto da Universidade Federal de Pernambuco. Tem experiência na área de Saúde Coletiva , com ênfase em Saúde Pública e na área de Geodésia, com ênfase em posicionamento por satélites. Atua principalmente nos seguintes temas: Geoprocessamento, Interpolação Espacial, Sistema de Informações Geográficas e Cartografia.

Informações para contato: Avenida Acadêmico Hélio Ramos, s/n, UFPE – CTG – DECart, Recife, Pernambuco, Brasil. Tel (81) 2126-8714; (81) 9976-3644; Fax (81) 2126-8235. Email:

portugal@rce.neoline.com.br

Lucilene Antunes Correia Marques de Sá

Engenheira Cartógrafa formada pela Universidade Federal de Pernambuco (1987), com mestrado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Santa Catarina (1993), doutorado em Transportes pela Universidade de São Paulo - Escola de Engenharia de São Carlos (2001), e pós-doutorado pela Universidade Nova de Lisboa - Instituto Superior de Estatística e Gestão de Informação (2006). Atualmente é professor adjunto na Universidade Federal de Pernambuco. Desenvolve atividades de ensino e pesquisa na área de Cartografia e Sistemas de Geoinformação - SIG. Na área de Geociências atua no desenvolvimento de Modelagem de Dados Espaciais principalmente nos temas relacionados a estudos urbanos.

Informações para contato: Avenida Acadêmico Hélio Ramos, s/n, UFPE – CTG – DECart, Recife, Pernambuco, Brasil. Telefone: +55-81-21268714; Celular: +55-81-9635-9175; Fax: +55-81-2126-8235. Email: lacms@ufpe.br

João Freire Prado

Engenheiro Civil pela UFS-SE, Auditor de Tributos Municipais, com pós-graduação em Engenharia de Avaliações e Perícia – UFS-SE, em Gestão Pública – Fundação Getúlio Vargas-ESAF e em Qualidade e Produtividade – UFS-SE. Pós-graduando em Geotecnologias, Diretor do Cadastro Imobiliário de Aracaju, incluindo o setor de Avaliações de Imóveis. Diretor do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Sergipe e representante do SOBREA – Sociedade Brasileira de Avaliações- no Estado. Coordenador Geral do Projeto de Recadastramento Imobiliário de Aracaju (1994 a 1996), membro da Comissão de Avaliação e Perícia da Empresa Municipal de Urbanização, participou de várias comissões para atualização da Planta Genérica de Valores e recentemente coordenou os estudos para elaboração da Planta de Valores de Aracaju com a utilização de Inferência Espacial, tendo como consultor o Eng. Rubens Alves Dantas. Informações para contato: Prefeitura Municipal de Aracaju. Tel (079)8802-5744. Email: joao.prado@aracaju.se.gov.br