

**Artigo Científico escrito por:
Mônica Alves Cordeiro de Melo
Fernando Linhares da Silva e
Luciana Moraes**

O mercado Imobiliário de Barreiras e sua estrutura.

Resumo

Tal pesquisa aborda o tema da formação de preço do mercado imobiliário. Essa teve como objetivo: identificar as metodologias para formação de preço de um loteamento urbano. Tornar público a problemática que envolve o mercado imobiliário de Barreiras, visando sistematização dos elementos que a envolve, é de fundamental importância para a reconstrução da paisagem urbana bem como a estrutura que pede uma cidade com seu índice de desenvolvimento. A metodologia empregada para execução da pesquisa se deu por meio do método científico dedutivo indutivo, a natureza da pesquisa foi aplicada, a forma de abordagem foi qualitativa, para atingir os objetivos realizou – se pesquisas exploratórias, os instrumentos de coleta de dados foram por meio de pesquisa bibliográfica e estudo de caso. Com a realização da pesquisa constatou como as imobiliárias formam os seus preços e quais os métodos são utilizados para a precificações dos mesmo.

Palavras - chaves: Contabilidade de Custos; Mercado Imobiliario; Formação de Preço

Introdução

O mercado Imobiliário de Barreiras na Bahia esta passando por uma ótima fase.

Com isso é bem visível o canteiro de obras que se transformou a cidade. Porém com todo esse “boom” do mercado imobiliário ainda é sentida pela a maioria a carência de imóveis em Barreiras.

O trabalho tem por objetivo apresentar a estrutura de um loteamento urbano na cidade de Barreiras.

Como metodologia foi utilizada pesquisas teóricas e gráficos sobre o crescimento de Barreiras. O trabalho foi dividido em duas partes a primeira estrutura de um loteamento urbano e o crescimento do mercado imobiliário de Barreiras.

Estrutura de um loteamento Urbano

Barreiras está localizada no Extremo Oeste Baiano, a 853 quilômetros de Salvador - BA e 622 quilômetros de Brasília – DF. A cidade é um importante entroncamento rodoviário entre o norte, nordeste e o centro-oeste do país. A sua origem está relacionada à atividade pecuária extensiva, agricultura mercantil e ao comércio, através da navegação do Rio Grande, maior afluente à margem esquerda do Rio São Francisco.

A cidade de Barreiras é o principal centro urbano, político, tecnológico e econômico do oeste da Bahia, é considerada a Capital de Serviços da Região Oeste da Bahia.

A partir de 1870, o então povoado de “São João das Barreiras” recebeu um grande número de imigrantes vindos da região Sul e Sudeste dos países, vieram impulsionados com o extrativismo e exploração da borracha da mangabeira. Em 1940 com a inauguração do aeroporto que serviu como base militar americana durante a Segunda Guerra Mundial a cidade foi projetada no cenário nacional. Já em 1942 o comércio continuava crescendo e chegou à primeira agência do Banco do Brasil.

No início da década de 1970, um amplo programa do Governo Federal que consistia em investimento público na infraestrutura, estradas, energia, tecnologia e apoio financeiro. Chegaram a Barreiras o 4º Batalhão de Engenharia e Construção- BEC para construir a BR 020 que liga Barreiras a Brasília e BR 242 de Barreiras a Ibotirama ligando também Barreiras a Salvador.

Nos últimos anos, Barreiras alcançou uma das maiores taxas de crescimento da Bahia, com grande atração de migrantes. A cidade nos últimos anos também ganhou novas faculdades particulares e um Campus da Universidade Federal da Bahia. Atualmente universitários de toda região e de outros estados vizinhos.

Em 2011 foi anunciado Superintendência do Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM) da Bahia descoberto uma jazida do minério Tálío, um metal extremamente raro hoje só existe a produção na China e no Cazaquistão.

A cidade foi destaque em uma matéria da Revista VEJA em agosto de 2011 onde destaca a Loja Dellano e a concessionária da Mitsubishi como maior vendedores do Brasil, além disso, em Barreiras já se encontra lojas de grandes marcas como M'Officer, M'Martan e Arezzo.

Análise da demanda por terrenos com infraestrutura completa

Na cidade de Barreiras – BA, há apenas um loteamento com infraestrutura completa, e mais outros dois com lançamentos previstos para esse ano, dado isso, estamos prevendo que as vendas do novo loteamento continuarão a crescer. Na tabela abaixo mostra o número de vendas nos anos de 2005 até 2009, de um loteamento X. No número de vendas inclui vendas de lotes que foram devolvidos e vendidos outra vez.

ano	Lotes vendidos
2005	142,49
2006	125,39
2007	124,83
2008	201,6
2009	144,3

Taxa média de crescimento vendas 0,32% ao ano

Análise SWOT:

Conforme estudo, podemos fazer uma análise SWOT:

Forças:

- A cidade está crescendo acima da média nacional
- Região de fronteira agrícola.
- Região pólo de serviços

Fraquezas:

- Há muita burocracia para a aprovação de loteamentos na cidade
- Falta de infraestrutura na cidade levando a maiores custos com as interligações nas infraestruturas da cidade (exemplo: para asfaltar o loteamento, deve-se também asfaltar o acesso da avenida até o loteamento).
- Rede de esgotamento sanitário da cidade ainda muito precária e não consegue atender a demanda, principalmente nos bairros mais afastados do centro da cidade.

Oportunidades:

- Chegada de grandes empresas, além da abertura de um campus da UFBA na cidade.
- Valorização em geral nos terrenos da cidade
- Projeto da criação do estado do São Francisco, onde a cidade seria a capital do novo estado.

Ameaças:

- Custo para a construção da infraestrutura é muito alto, gerando riscos de prazos.
- Necessidade de tomada de empréstimo no banco
- Exigência pela prefeitura de as obras estarem concluídas em 60% para iniciar a venda dos lotes.

Cálculo do número de lotes na área:

Area (ha)	17,2352
ha(m ²)	10.000,00
<hr/>	
Área(m ²)	172.352,00
Área destinada a utilidades públicas (38%)	65.493,76
<hr/>	
Área a lotear	106.858,24
Tamanho do lote (m ²)	360
<hr/>	
número de lotes	296

Para que o novo loteamento seja aprovado pela Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, será necessário um investimento em infraestrutura na área proposta, de acordo com a Legislação Municipal;

Áreas estimadas:

área destinada a utilidades públicas total(m ²)	65493,76
áreas verdes e de lazer (15%)	-9824,064
áreas destinadas a equipamentos comunitários (5%)	-3274,688
área institucional (mínimo de 500 m ²)	-500
<hr/>	
área estimada de asfaltamento	51895,008
extensão estimada do asfalto e calçadas (m)	4717,73
área estimada de escavação (m ³)	167,72

Custos:	custo/m	metros	total
instalações provisórias e adm da obra:			52333,44
Rede de drenagem	256,7466263	2890,19	742047,1164
Rede de esgoto Sanitário	95,63425764	2615,77	250157,2202
Rede de água potável	17,32610415	6054,81	104906,2141
Rede subterrânea de energia elétrica e iluminação Pub.	71,22308176	9283,65	661210,0149
Pavimentação (m ²)	53,64265178	51895,01	2783785,843
			<hr/>
			R\$ 4.594.439,85

Preço de venda estimado:

O preço de venda, após a infraestrutura, destes lotes atualmente gira em torno de R\$55.286,00 (cinquenta e cinco mil duzentos e oitenta e seis Reais). Conforme especificado nos cálculos acima.

Esse preço é condizente com a realidade da cidade, considerando que os empreendimentos atuais da cidade de Barreiras, que possui características muito semelhantes ao projeto em questão, o preço está variando entre R\$ 60.000,00 e R\$ 100.000,00.

Os lotes de esquina são mais caros normalmente em torno de 20% isso se dá pelo benefício que as construções em lotes de esquina dão. A casa que é construída em lotes de esquina tem a opção de ter duas entradas, pode ter um diferencial no paisagismo, enfim, tem várias opções isso vai depender de um profissional da arquitetura.

Outro fator é que alguns lotes precisam mais de aterro, precisam ser nivelados aí eles podem ter preços diferenciados. Tem também o caso de lotes que são mais planos e a imobiliária pode usar como estratégia não liberar esses lotes para a venda, sendo liberada só no final quando não houver tantos lotes disponíveis.

Podemos destacar também o fato de ser de poente ou nascente a grande maioria prefere que os lotes sejam nascentes e que peguem o sol da manhã. Temos também os casos em que se a imobiliária determinar que não vendesse meio lote isso força o cliente a construir casas maiores com níveis de construção bem mais elevados e por consequência uma valorização maior desta área e se construir casas em meio lote não vai ter uma valorização maior e nem tão elevada como a outra opção.

O mercado imobiliário em Barreiras está em total expansão e com negócios em alta, contudo, está passando por uns problemas. São loteamentos não aprovados na prefeitura, são terrenos que não possuem documentação nos

cartórios como escritura, são impostos atrasados como IPTU e até mesmo INSS de construção que não foram pagos.

Encontram-se muito também os loteamentos que não possuem infraestrutura e com isso não conseguem liberação de empréstimos junto ao banco com participação do governo.

A demanda é muito grande na cidade, com diversas linhas de empréstimos que atualmente liberam vários tipos de empréstimos, a população se animou e passou a ir atrás. As grandes construtoras também se animaram para investir no mercado, as grandes imobiliárias abriram loteamentos, atualmente são 04 loteamentos na cidade sendo lançados e com vendas em alta.

A grande dificuldade como infraestrutura é um problema de mais de 60% da população barreirense. A cidade foi beneficiada com obras do PAC e vai receber o esgoto. Outro grande fator é a super valorização do mercado imobiliário, é possível encontrar lotes que tiveram mais de 100% de valorização em menos de 04 anos da compra do mesmo

Considerações Finais

O artigo esclarece o mercado imobiliário de Barreiras e como é a estrutura de um loteamento urbano e ajuda nas dúvidas de quem esta em busca do tão sonhado imóvel.

Conclui-se que o mercado imobiliário de Barreiras esta em total crescimento e que esse “boom” ainda não tem data pra acabar por tão cedo.

A cidade esta com muitas apostas econômicas e ate mesmo com uma proposta de um shopping com grandes magazines como a Marisa e a Le' Bisqui.

Este projeto foi elaborado para quem tem pressa em largar o aluguel para conseguir seu imóvel e precisa de informações sobre o desenvolvimento da cidade, valorização dos imóveis e informações de como forma um loteamento.

Barreiras esta crescendo e resolver o déficit habitacional é de total interesse de todos os políticos da cidade.

Referências Bibliográficas

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

COLAUTO, Romualdo Douglas; BEUREN, Ilse Maria. Coleta, análise e interpretação dos dados. In: BEUREN, Ilse Maria (Org.). **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

BRUNI, Adriano Leal; FAMÁ, Rubens. **Gestão de custos e formação de preços**. 5ª ed. São Paulo, 2008.

SILVA, Edna Lúcia da -**Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação**/Edna Lúcia da Silva, Estera Muszkat Menezes. – 3. ed. rev. atual. – Florianópolis: Laboratório de Ensino a Distância da UFSC, 2001. 121p.

LEI nº 647 DE 10 DE NOVEMBRO DE 2004 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo, Sistema Viário, Circulação, Transporte e Zoneamento do Município de Barreiras e dá outras providências.

MOTTA, Jorge. **Decisões de Preço em Clima de Incerteza: Uma contribuição da análise Bayesiana**. São Paulo. Revista de Administração de Empresas. Abr/Jun. 1997. Páginas 31 a 46.

SANTOS, Joel Jose dos. **Formação de Preços e do Lucro**. São Paulo. Atlas. 1991.

SANTOS, Roberto Vatan. **Planejamento do “target-price” Segundo o Enfoque da Gestão Econômica**. Revista Brasileira de Custos. São Leopoldo. V1. p.21-35. 1. semestre, 1999.

MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de Custos**. São Paulo. Atlas. 1994.

KPMG Peat Marwick. Expositores Armando Pereira & Osnir Belloli. **Custo e Gestão de Preços**. São Paulo. Atlas. 1995. Artigos consolidados em Custo como Ferramenta Gerencial. Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo – Colaboração IBRACON – Instituto Brasileiro de Contadores. Páginas 53 a 82.

Sites de Referencia:

Informações da cidade:

[HTTP://www.barreiras.ba.gov.br](http://www.barreiras.ba.gov.br). Acesso em: 22/05/2011.

Sobre os custos da Infraestrutura:

<http://revista.construcaomercado.com.br/guia/habitacao-financiamento-imobiliario/97/infraestrutura-de-loteamentos-146310-1.asp>

Acesso em: 08/05/2011

<http://revista.construcaomercado.com.br/negocios-incorporacao-construcao/99/desenvolvimento-urbano-como-constituir-loteamentos-153241-1.asp> Acesso em: 08/05/2011

<http://analgesi.co.cc/html/t32569.html> Acesso em : 22/05/2011