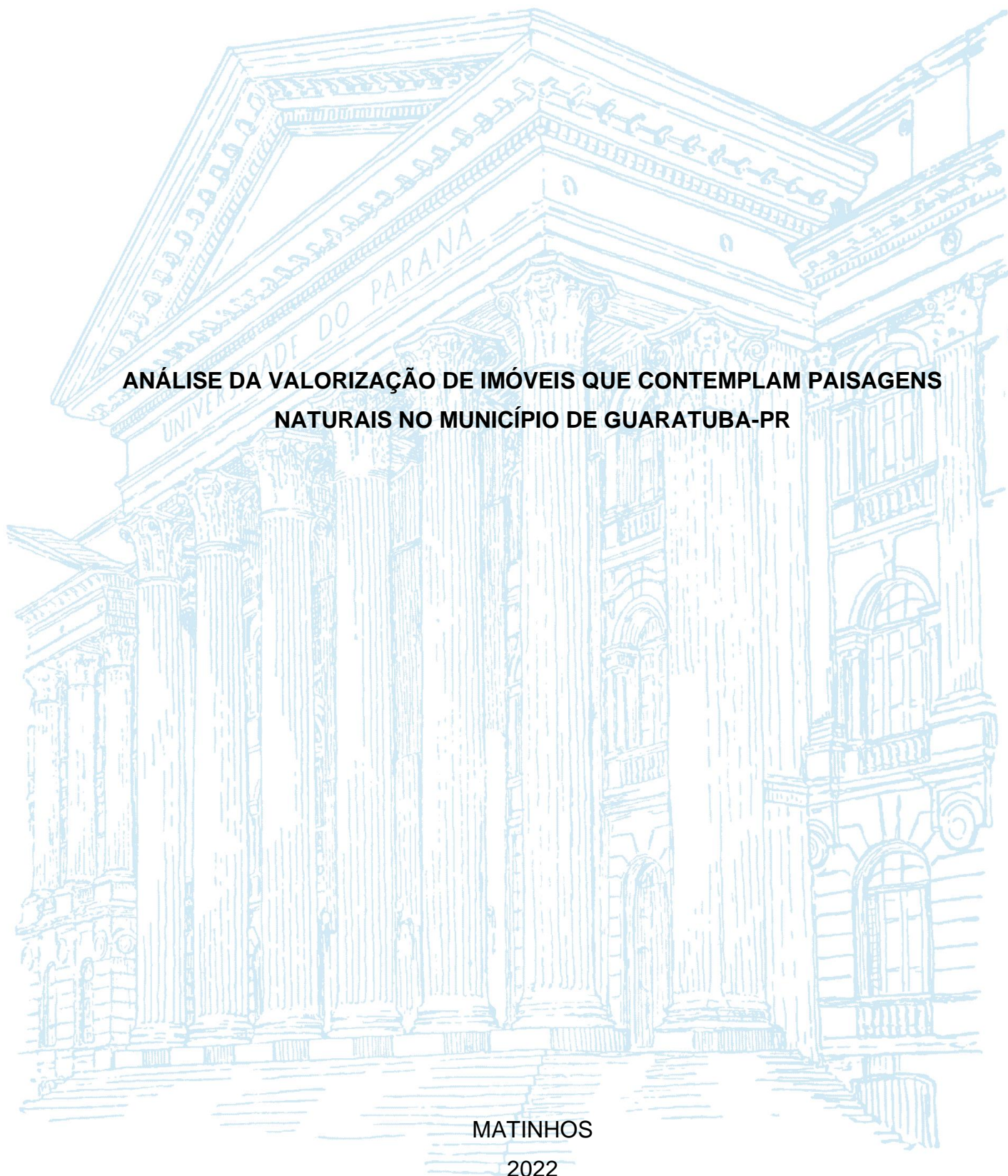


UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ – SETOR LITORAL

FERNANDO POLI

**ANÁLISE DA VALORIZAÇÃO DE IMÓVEIS QUE CONTEMPLAM PAISAGENS  
NATURAIS NO MUNICÍPIO DE GUARATUBA-PR**



MATINHOS

2022

FERNANDO POLI

**ANÁLISE DA VALORIZAÇÃO DE IMÓVEIS QUE CONTEMPLAM PAISAGENS  
NATURAIS DO MUNICÍPIO DE GUARATUBA-PR**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária, Setor Litoral, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Tecnólogo em Gestão Imobiliária.

Orientadora: Profa Dra Helena Midori Kashiwagi da Rocha

MATINHOS

2022



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

ATA DE REUNIÃO

ATA DE DEFESA PÚBLICA DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Aos treze dias do mês de maio de 2022 às 18h na sala 31B reuniu-se a banca examinadora do Trabalho de Conclusão de Curso do aluno FERNANDO POLI intitulado: ANÁLISE DA VALORIZAÇÃO DE IMÓVEIS QUE CONTEMPLAM PAISAGENS NATURAIS NO MUNICÍPIO DE GUARATUBA-PR.

A banca foi constituída pelos (as) professores (as) Prof. Dr. RICARDO RODRIGUES MONTEIRO e Prof. Dr. PAULO EDUARDO ANGELIN sob a presidência da professora orientadora Profª. Drª. HELENA MIDORI KASHIWAGI DA ROCHA.

Após reunião em sessão reservada, a Banca Examinadora deliberou e decidiu pela APROVAÇÃO do referido trabalho, tendo o estudante obtido conceito APL. O resultado foi divulgado formalmente ao aluno e demais presentes.

São recomendações da banca para a versão final: correções no documento e adequações.

A aluno terá o prazo de 15 (quinze) dias para fazer as correções solicitadas pela banca e apresentá-las a Professora Orientadora com a finalidade de entrega definitiva do Trabalho de Conclusão de Curso.

Eu, na qualidade de Presidente da Banca, lavrei a presente ata que será assinada por mim e demais examinadores.

Matinhos, 13/05/2022.



Documento assinado eletronicamente por MAURICIO CESAR VITORIA FAGUNDES, COORDENADOR DA CAMARA DO CURSO DE TECNOLOGIA EM GESTAO IMOBILIARIA, em 26/05/2022, às 19:42, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por HELENA MIDORI KASHIWAGI DA ROCHA, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 26/05/2022, às 19:42, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por RICARDO RODRIGUES MONTEIRO, PROFESSOR DO MAGISTERIO SUPERIOR, em 26/05/2022, às 19:47, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por PAULO EDUARDO ANGELIN, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 27/05/2022, às 07:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Dedico esta obra à minha família e em especial à minha linda esposa Chiara, que me incentivou e motivou a conquistar este objetivo.

## **AGRADECIMENTOS**

À minha família, por todo apoio e compreensão pela minha ausência durante o período de elaboração deste trabalho, sem os quais não seria possível adquirir essa conquista.

Ao colegiado do curso TGI e em especial para minha orientadora, Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Helena Midori Kashiwagi da Rocha, pela sua paciência, dedicação e amor pela profissão.

Aos meus colegas da UFPR Litoral turma de 2018 do Curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária.

Ao Curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária, do Setor Litoral da Universidade Federal do Paraná, representados pelos Professores, Doutores, Mestres e a coordenação do Curso e Secretaria.

Agradeço aos Professores da banca e demais Professores do Curso que com seus ensinamentos me conduziram a este momento.

A todos aqueles que contribuíram para minha formação, que torcem pelo meu sucesso e caminham ao meu lado, o meu mais sincero agradecimento.

Mas se Deus é as árvores e as flores  
E os montes e o luar e o sol,  
Para que lhe chamo eu Deus?  
Chamo-lhe flores e árvores e montes e sol e luar;  
Porque, se ele se fez, para eu o ver,  
Sol e luar e flores e árvores e montes,  
Se ele me aparece como sendo árvores e montes  
E luar e sol e flores,  
É que ele quer que eu o conheça  
Como árvores e montes e flores e luar e sol.

(ALBERTO CAEIRO, 1993)

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar a valorização dos imóveis à venda que contemplam visuais para atrativos naturais da paisagem litorânea no município de Guaratuba-PR. A pesquisa se inspirou a partir da análise dos preços divulgados nos sites das imobiliárias locais e ou sites específicos de compra e venda de imóveis de abrangência local, regional, nacional e até internacional, nos quais são divulgados imóveis do município em estudo. Observou-se no mercado local, imóveis com valores significativamente elevados e comercializados para clientes com alto poder aquisitivo, se comparado aos padrões do cidadão guaratubano. Questionou-se quais seriam as vantagens e benefícios que esses imóveis proporcionariam para o proprietário ou até mesmo para o próprio município. A pesquisa de caráter quali-quantitativo teve como participantes corretores avaliadores de imóveis das imobiliárias locais. Objetivou-se investigar se estes profissionais utilizam métodos de avaliação e variáveis ambientais, quando avaliam um imóvel com vista para uma paisagem cênica ou localização privilegiada pela natureza na qual constatou-se uma postura altamente técnica e humanizada quando se trata de um imóvel com essa importância. Buscou-se compreender como qualificam e quantificam o valor de uma paisagem e de que forma esse atrativo se agrega ao valor do bem imóvel constituindo um preço final. Em resumo, essa pesquisa despertou a seguinte indagação: Que preço estamos dispostos a pagar para se apropriar de uma vista privilegiada?

Palavras-chave: Variável ambiental; Avaliação de imóveis; Paisagem; Técnica; Método.

## **ABSTRACT**

The present work aims to analyze the valuation of real estate for sale that includes visuals for natural attractions of the coastal landscape in the municipality of Guaratuba-PR. The research was inspired by the analysis of the prices published on the websites of local real estate agencies and/or specific websites of purchase and sale of real estate of local, regional, national and even international scope, in which real estate in the city under study is advertised. It was observed in the local market, real estate with significantly high values and marketed to customers with high purchasing power, if compared to the standards of the Guaratuban citizen. The question was asked about the advantages and benefits that these properties would provide for the owner or even for the municipality itself. The qualitative and quantitative research had as participants real estate appraisers from local real estate agencies. The objective was to investigate whether these professionals use evaluation methods and environmental variables when evaluating a property with a view of a scenic landscape or a location privileged by nature. We sought to understand how they qualify and quantify the value of a landscape and how this attraction is added to the value of the property, constituting a final price. In summary, this research raised the following question: What price are we willing to pay for a privileged view?

**Keywords:** Environmental variable; Property valuation; Landscape; Technique; Method.



## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – VISTAS DA baía DE GUARATUBA E DA SERRA DO MAR A PARTIR DO IMÓVEL.....	57
FIGURA 2 – VISTA EXTERNA AO IMÓVEL.....	57
FIGURA 3 – VISTAS DO IMÓVEL E DA PAISAGEM AO FUNDO.....	58
FIGURA 4 – VISTAS DO IMÓVEL E DA PAISAGEM AO FUNDO.....	59
FIGURA 5 – VISTAS DA PAISAGEM A PARTIR DO IMÓVEL.....	59
FIGURA 6 – VISTAS DA PAISAGEM A PARTIR DO IMÓVEL.....	60
FIGURA 7 – VISTA DA PAISAGEM A PARTIR DO IMÓVEL.....	61
FIGURA 8 – VISTA DA PAISAGEM A PARTIR DO IMÓVEL.....	62
FIGURA 9 – A PAISAGEM AO FUNDO É MUITO IMPORTANTE.....	63
FIGURA 10 – A NATUREZA VINDO AO SEU ENCONTRO.....	63
FIGURA 11 – A PAISAGEM E O PAISAGISMO.....	64
FIGURA 12 – O DESFRUTAR DA PAISAGEM.....	64
FIGURA 13 – O DESFRUTAR DA PAISAGEM DE QUALQUER MANEIRA.....	65
FIGURA 14 – O DESFRUTAR DA PAISAGEM EM QUALQUER MOMENTO .....	66
FIGURA 15 – VISTA INCRÍVEL.....	67
FIGURA 16 – VISTA DA PAISAGEM DE PERDER DE VISTA.....	67
FIGURA 17 – A PAISAGEM E A PRÁTICA DE ESPORTES AQUÁTICOS, PESCA E LAZER.....	68
FIGURA 18 – USUFRUIR DO IMÓVEL COM PAISAGEM AO FUNDO .....	68
FIGURA 19 – PAISAGEM COM BARCOS DE PESCADORES.....	69
FIGURA 20 – PAISAGEM NA PORTA.....	70
FIGURA 21 – VISTA DA PAISAGEM A PARTIR DO IMÓVEL.....	71
FIGURA 22 – VISTA DA PAISAGEM A PARTIR DO IMÓVEL.....	71
FIGURA 23 – PISCINA À BEIRA DA VISTA DA PAISAGEM.....	72
FIGURA 24 – RESIDÊNCIA Á BEIRA DA BAÍA.....	72
FIGURA 25 – VISTA DO TERRENO INTEIRO E DA PAISAGEM.....	74
FIGURA 26 – PÉ NA AREIA.....	74
FIGURA 27 – A PAISAGEM SE FUNDINDO AO IMÓVEL.....	75
FIGURA 28 – TERRA E ÁGUA.....	75
FIGURA 29 – VISTA PARA O HORIZONTE.....	76
FIGURA 30 – TERRENO SEM FIM.....	76

FIGURA 31 – A PRAIA ESTA À FRENTE, MAS HÁ PAISAGEM À ESQUERDA DO IMÓVEL.....	77
FIGURA 32 – A PRAIA ESTA À FRENTE, MAS HÁ PAISAGEM À DIREITA DO IMÓVEL.....	77
FIGURA 33 – ENCONTRO DE HORIZONTES.....	78
FIGURA 34 – JUNTO AO MAR.....	78
FIGURA 35 – VISTAS DA SACADA.....	80
FIGURA 36 – A FORÇA DA NATUREZA.....	80
FIGURA 37 – PARAÍSO TROPICAL I.....	81
FIGURA 38 – PARAÍSO TROPICAL II.....	81
FIGURA 39 – NA AREIA DA PRAIA.....	82
FIGURA 40 – ONDE TUDO SE MISTURA.....	82
FIGURA 41 – A VISTA DA PAISAGEM DA PRINCIPAL PRAIA CENTRAL DE GUARATUBA.....	83
FIGURA 42 – A PAISAGEM COM CALÇADÃO E PRAIA CENTRAL.....	83
FIGURA 43 – SABOREANDO A PAISAGEM.....	84
FIGURA 44 – A VISTA DA PAISAGEM É PRIMORDIAL.....	84
FIGURA 45 – EM PRIMEIRO LUGAR A PAISAGEM.....	85
FIGURA 46 – A PAISAGEM ESTÁ A FRENTE DA RESIDÊNCIA.....	85

## LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 – QUANTIDADE DE CORRETOR AVALIADOR OU CORRETORA AVALIADORA.....	95
QUADRO 2 – FAIXA ETÁRIA.....	96
QUADRO 3 – ESCOLARIDADE.....	96
QUADRO 4 – SE É INSCRITO NO CRECI.....	97
QUADRO 5 – SE É INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CNAI).....	97
QUADRO 6 – SE JÁ TRABALHOU EM OUTRO SETOR, ALÉM DO IMOBILIÁRIO.....	97
QUADRO 7 – TEMPO QUE ATUA COMO CORRETOR IMOBILIÁRIO E A QUANTO TEMPO ATUA EM GUARATUBA.....	98
QUADRO 8 – SE FEZ ALGUM CURSO PARA ATUAR COMO CORRETOR E QUAL.....	99
QUADRO 9 – CONHECE OU FAZ USO DE TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESCREVA QUAL.....	99
QUADRO 10 – PARA AVALIAR IMÓVEL QUE POSSUI VISTA PARA PAISAGEM NATURAL, SE FAZ USO DE TÉCNICA ESPECÍFICA. DESCREVA.....	100
QUADRO 11 – SE É CONSIDERADO O APEGO SENTIMENTAL DO CLIENTE AO IMÓVEL NA AVALIAÇÃO.....	101
QUADRO 12 – ACEITA-SE A INTERFERÊNCIA DO CLIENTE NA AVALIAÇÃO..	102
QUADRO 13 – SE APÓS AVALIAÇÃO É FORNECIDO O PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO (PTAM).....	102

## LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - QUANTIDADE DE CORRETOR OU CORRETORA AVALIADOR.....	95
GRÁFICO 2 – FAIXA ETÁRIA.....	96
GRÁFICO 3 – ESCOLARIDADE.....	98

## **LISTA DE TABELAS**

TABELA 1 – PREÇOS DOS IMÓVEIS DIVULGADOS PELAS IMOBILIÁRIAS .....	89
TABELA 2 – LOCALIZAÇÃO VIRTUAL E GEORREFERENCIADA.....	90
TABELA 3 – FRASES DE EFEITO UTILIZADAS PARA A VENDA .....	91

## LISTA DE MAPAS

MAPA 1 – LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS À MARGEM DA BAÍA GEORREFERENCIADA POR IMAGEM DE SATÉLITE.....	60
MAPA 2 – LOCALIZAÇÃO DAS RESIDÊNCIAS À MARGEM DA BAÍA GEORREFERENCIADA POR IMAGEM DE SATÉLITE.....	73
MAPA 3 – LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS DE FRENTE PARA O MAR GEORREFERENCIADA POR IMAGEM DE SATÉLITE.....	79
MAPA 4 – LOCALIZAÇÃO DAS RESIDÊNCIAS DE FRENTE PARA O MAR GEORREFERENCIADA COM IMAGEM DE SATÉLITE.....	86
MAPA 5 – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS GEORREFERENCIADOS POR IMAGEM DE SATÉLITE.....	93
MAPA 6 – ZOOM DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEIS GEORREFERENCIADOS POR IMAGEM DE SATÉLITE.....	93

## LISTA DE ABREVIATURAS OU SIGLAS

PSA	- Pagamento por Serviços Ambientais
SE	- Serviços Ecossistêmicos
IIEE	- Instituto Israelita de Ensino e Pesquisa do Einstein
MEA	- Avaliação Ecossistêmica do Milênio
CREA	- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná
CONFEA	- Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
ABECIP	- Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
IPTU	- Imposto predial e territorial urbano
ITBI	- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis
PDM	- Plano Diretor Municipal
PAC	- Programa de Aceleração do Crescimento
CNAI	- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
COFECI	- Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CRECI	- Conselho Regional de Corretores de Imóveis
PTAM	- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
ABNT	- Associação Brasileira de Normas Técnicas
REsp	- Recurso Especial
TRF1	- Tribunal Regional Federal da 1ª Região
DF	- Distrito Federal
Unesco	- Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura
CEP	- Convenção Europeia da Paisagem
LUOS	- Lei de Uso e Ocupação do Solo
TEEB	- <i>The Economics of Ecosystems and Biodiversity</i>
MVC	- Método da Valoração Contingente
APA	- Área de Proteção Ambiental
DIBAP	- Diretoria de Biodiversidade e Áreas Protegidas
IAP	- Instituto Ambiental do Paraná
SPU	- Secretária do Patrimônio da União

## SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	18
1.1	JUSTIFICATIVA .....	19
1.2	OBJETIVOS .....	20
1.2.1	Objetivo geral .....	20
1.2.2	Objetivos específicos .....	20
<b>2.</b>	<b>PAISAGEM E MERCADO IMOBILIÁRIO</b> .....	21
2.1	PAISAGEM: CONCEITOS E BENEFÍCIOS .....	22
2.2	PAISAGEM NA PERSPECTIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	25
2.3	ATRIBUTOS DA PAISAGEM PARA A QUALIDADE DE VIDA .....	26
2.4	IMPACTO DA PAISAGEM PARA A COMPRA DE UM IMÓVEL.....	27
<b>3.</b>	<b>AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E VARIÁVEIS AMBIENTAIS</b> .....	30
3.1	ARGUMENTOS LEGAIS PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS .....	30
3.2	A PAISAGEM NO CONTEXTO DA POLÍTICA URBANA.....	34
3.3	VARIÁVEIS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS .....	40
3.3.1	Métodos e Técnicas de Avaliação de Imóveis .....	43
3.4	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓXIMOS A ÁREAS VERDES .....	47
3.5	INFLUÊNCIA DAS VARIÁVEIS AMBIENTAIS NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS .....	48
3.6	PREÇOS DOS IMÓVEIS: ÍNDICE ESPECULÔMETRO EXAME- LOFT.....	54
<b>4.</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO</b> .....	55
4.1	IMÓVEIS A VENDA ÀS MARGENS DA BAÍA DE GUARATUBA.....	56
4.1.1	Terrenos a venda às margens da baía de Guaratuba.....	56
4.1.2	Residências a venda às margem da baía de Guaratuba.....	61
4.2	IMÓVEIS À VENDA DE FRENTE PARA O MAR .....	73
4.2.1	Terrenos a venda de frente para o mar.....	73
4.2.2	Residências a venda de frente para o mar.....	79
<b>5.</b>	<b>METODOLOGIA DA PESQUISA</b> .....	87
5.1	DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA.....	87
5.2	PESQUISA QUALIQUANTITATIVA .....	89
<b>6.</b>	<b>APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS</b> .....	95



<b>7.</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>104</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>105</b>
	<b>APÊNDICE 1.....</b>	<b>109</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Diante da importância da movimentação do mercado imobiliário no cenário econômico brasileiro, o estudo sobre a avaliação de imóveis surge como uma vertente essencial. Muitas vezes, a subjetividade com que são realizadas as avaliações imobiliárias, cuja escolha da metodologia e critérios dependem frequentemente do profissional em atividade, tem acarretado equívocos preocupantes. Assim, é importante que os avaliadores encontrem normativas objetivas que possam servir como base para a avaliação dos imóveis.

Este estudo aborda uma característica da avaliação de imóveis em que a norma não é clara, e, muitos corretores não querem informar ou acreditam que não necessitam de regras para esclarecer as avaliações, nas quais são inseridas variáveis e fatores de homogeneização, por exemplo.

A paisagem natural na qual encontra-se o município de Guaratuba, é constituída de uma praia muito atraente, com uma baía com uma paisagem cênica, cuja extensão perde apenas para a baía de Paranaguá no Paraná. Diferente da baía de Paranaguá, nas margens da baía de Guaratuba existem muitos imóveis, porém, cada um com sua vista particular da paisagem. Paisagem esta, procurada por pessoas que buscam nos imóveis além da moradia, o conforto e tranquilidade transmitida pela paisagem para quem a observa.

No meio imobiliário de Guaratuba observa-se um fenômeno entorno da busca por qualidade de vida, mesmo que momentânea, por exemplo, as “férias no litoral”. Pessoas fugindo dos centros urbanos, da paisagem sufocante das grandes cidades, esquecendo-se durante as férias mesmo que por um fim de semana, as problemáticas urbanas e ambientais das cidades.

Para a população local, formada por comunidades tradicionais e pescadores artesanais, as quais integram a paisagem, veem na temporada de férias, um período de invasão de turistas bestificados, sedentos por usurpar toda a beleza e exuberância da paisagem e muitas vezes, dispostos a apropriar-se dela.

E, nessa inversão de valores que vamos formular este trabalho e analisar o quanto a localização de um imóvel privilegiado pela natureza, ou melhor, por uma paisagem natural vale ao apropriar-se da paisagem, a qual é um bem público e não pode ser comercializada. Vivemos em um mundo capitalista e em uma sociedade

com marcas de desigualdade social, a qual valoriza a prática mercadológica imobiliária e o direito imobiliário com suas regras jurídicas.

Realizou-se uma pesquisa qualiquantitativa, na qual aplicou-se um questionário aos corretores imobiliários de Guaratuba para compreender a avaliação das externalidades positivas geradas pelas vistas de imóveis para o mar ou para a baía de Guaratuba. Analisou-se os critérios, métodos, técnicas, sensibilidade, ou melhor, o *feeling* dos participantes para este nicho do mercado imobiliário tão restrito e importante. Constatou-se entre os participantes da pesquisa a preferência por um conjunto de bens materiais e bens não materiais que indicam qualidade de vida no local da residência.

## 1.1 JUSTIFICATIVA

A cidade de Guaratuba, assim como outras cidades praianas do litoral do Paraná é composta por comunidades tradicionais de pescadores artesanais e cultura de subsistência. No entanto, atualmente essa população não reside nas áreas em estudo, pois a força do mercado fez com que vendessem seus imóveis.

Os atrativos naturais e beleza cênica das paisagens têm sido considerado um dos principais critérios para a compra e/ou venda de um imóvel no município. Muitas famílias adquiriram imóveis no litoral como uma segunda residência para usufruir nas férias de verão e buscar conforto e tranquilidade, mesmo que momentânea.

Ao longo dos anos, muitos corretores imobiliários perceberam que a praia, o mar e a baía eram, e são, critérios potenciais na avaliação dos imóveis e o estabelecimento de uma boa valorização dos mesmos.

Agregaram nessa avaliação aspectos subjetivos como qualidade de vida e bem-estar, contudo, cada corretor imobiliário tem a sua perspectiva, o seu olhar sobre o imóvel.

Dessa forma, o trabalho torna-se relevante pela investigação desenvolvida para a compreensão de como valorizar aspectos subjetivos como a paisagem para a avaliação de um imóvel, comprovando os estudos teóricos desenvolvidos dentro do curso de Gestão Imobiliária.

## 1.2 OBJETIVOS

### 1.2.1 Objetivo geral

Analisar a valorização de imóveis à venda que contemplam a paisagem no município de Guaratuba – Pr.

### 1.2.2 Objetivos específicos

- Compreender a importância da vista de uma paisagem para o ser humano e para o mercado imobiliário;
- Entender as variáveis para avaliação de imóveis;
- Analisar as técnicas e métodos de avaliação mais apropriadas para o mercado local e identificar utilização pelos profissionais atuantes locais.

## 2 PAISAGEM E MERCADO IMOBILIÁRIO

No trabalho levantado por Melazzo (2018) “Terra urbana e dinâmica imobiliária no Brasil”, a crítica exposta reflete claramente o panorama ocorrido neste objeto de estudo, pois percebe-se ali o reflexo da concentração do instrumento de poder político e econômico, forma de detenção da riqueza privada e ativo capaz de alavancar a acumulação do capital. Passa-se a lidar estrategicamente com a propriedade do solo, arregimentando os meios jurídicos e econômicos para conduzir os investimentos capitalistas sobre o solo, e, impedindo a sua apropriação pelos proprietários fundiários.

Portanto, a dinâmica imobiliária traz, em si, os mesmos fundamentos da interpretação do capitalismo em geral: ela é instável, cíclica e atravessada pelas incertezas que comandam as decisões de seus agentes fundamentais (MELAZZO, 2018 citado por BRANDÃO, 2009).

Smolka (1987 citado por MELAZZO, 2018) define o capital incorporador como aquele que assume o controle sobre as alterações no ambiente construído e torna-se o proprietário com vistas única e exclusivamente para produzir uma nova materialidade, no uso ou na intensidade do uso, ao articular o capital industrial (encarregado da produção material por meio da construção civil), o capital comercial (para acelerar a circulação e realização do valor), o capital de financiamento (para antecipar o poder de compra, fundamental na medida em que se trata de uma mercadoria imóvel, de alto valor unitário e com uso condicionado por longos períodos de tempo).

Neste sentido, é importante reconhecer as forças realmente existentes que insistem na produção de contradições permanentes aos processos elencados, que indicam claramente a importância de expandir o conceito de direito à cidade para reafirmar a diversidade de outros processos que não sejam os da dinâmica imobiliária capitalista, com seu agente privilegiado, o capital incorporador e, sobretudo, de suas resultantes espaciais baseadas na reprodução ampliada das desigualdades socioespaciais (MELAZZO, 2016).

A paisagem urbana, enquanto resultado da ação humana sobre a natureza, é também reflexo da influência econômica na produção (e no consumo) do espaço nas cidades contemporâneas.

Nesse contexto, as áreas verdes e os fragmentos vegetados assumem um papel dialético e servem tanto aos interesses do capital quanto à saúde da ambiência urbana. Em função disso, instituem-se práticas espaciais que permitem a comercialização da paisagem e deturpam a preservação ambiental, a sustentabilidade e a integração responsável dos sistemas naturais aos sistemas urbanos (CARVALHO, 2016).

## 2.1 PAISAGEM: CONCEITOS E BENEFÍCIOS

O conceito de paisagem não é universal. Barros e Pádua (2014 citado por CAETANO, 2019) afirmam que, no ocidente, a paisagem aparece como um movimento cultural a partir do Renascimento, por volta do século XVI.

Sandeville (2005, p. 4 citado por CAETANO, 2019) observa que, “nas línguas latinas paisagem tem origem no latim *pagus* (marco ou baliza metida na terra, território rural delimitado por marcos, distrito, aldeia, povoação)”. *Pagus* remete a um território delimitado, com sentido de distrito ou aldeia, ou seja, algo relacionado ao campo, ao rural, distante da noção moderna de paisagem.

Ao analisar a origem do termo nas línguas anglo-saxões, Cosgrove (2002 citado por CAETANO, 2019) segundo o autor, o termo alemão relaciona a paisagem com os limites políticos e administrativos de uma determinada região, já o inglês associa a ideia de paisagem com a ideia de cena ou cenário, diretamente relacionada com a percepção visual do homem.

Custódio (2014 citado por CAETANO, 2019) a visão de paisagem do século XVI, como pano de fundo para representar a cultura humana. Foi no Romantismo do século XIX, que a contemplação da natureza se converteu em prazer estético.

Sandeville (2005 citado por CAETANO, 2019) critica a redução do conceito de paisagem à sua mera visibilidade formal, O autor reforça que a paisagem vai muito além do espaço observado, trata-se do espaço vivenciado e da sensibilidade das pessoas em relação ao seu entorno.

Estudos recentes têm evidenciado que espaços verdes em meio urbano podem proteger contra mortes prematuras e promover melhoras significativas na qualidade de vida, longevidade e saúde mental (BOMFIM, 2021).

Eliseth Leão enfermeira e pesquisadora do IIPE (Instituto Israelita de Ensino e Pesquisa do Einstein) tem utilizado imagens fotográficas da natureza em pacientes

em tratamento médico, e confirmado que essas imagens são capazes de trazer conforto, tranquilidade, alegria e até reduzir a ansiedade, o nervosismo e aumentar o ânimo dos pacientes (BOMFIM, 2021).

Eliseth tem observado a redução de sintomas psicológicos negativos durante o procedimento, como preocupação e a ansiedade são inibidos e os positivos, de tranquilidade, por exemplo, aumentados (BOMFIM, 2021).

Favorecendo o contato com a natureza, por meio do plantio de espécies vegetais no interior e exterior do edifício e aproveitando as vistas da paisagem natural. O objetivo é tanto material como espiritual. Trata-se de conseguir que a espécie humana não esteja desconectada do mundo natural (EDWARDS e HYETT ,2004 citado por VALASKI, 2010).

Teresa e José diz em seu livro “Meio ambiente & paisagem”, diz que observar uma paisagem é como enxergar um determinado mundo, um universo em miniatura, toda via o mais importante, é saber lê-la, compreendê-la, associá-la à qualidade de vida e à saúde dos ecossistemas, sejam eles naturais ou artificiais (EMIDIO, 2017).

A paisagem é captada e, de certa forma, recriada em nosso espírito. O “conhecimento” da paisagem é, antes de mais nada, um conhecimento estético que desemboca em sensações e juízos de valor, num encadeamento psicológico deveras maravilhoso (EMIDIO, 2017).

Um dos veículos modernos que mais se valem da paisagem é o cinema, com figuras muitas vezes premiadas pela sua beleza e pelo meio que reproduzem. A sétima arte é fecunda na associação dos elementos paisagísticos naturais e artificiais com a música, o drama, as emoções e as expectativas, conduzindo-nos através do universo fantástico de imagens, movimento e ação, focalizando sempre a vida, as culturas, o ambiente que envolve a humanidade e que por ela é transformado, diga-se, nem sempre com acerto (EMIDIO, 2017).

Em todo o caso, não ignoremos que a paisagem esconde muitas outras realidades que não podem ser percebidas pelo simples olhar. Ela tem fortes componentes estéticos, particularmente visuais. Porém está ligada a um universo cultural que ultrapassa os meros horizontes físicos do mundo natural. A paisagem são os povos, os costumes, as atrações e repulsas. Os modos de ser e muito mais. Em síntese, a paisagem. Como recurso ambiental e patrimonial, é o cenário da vida e do cotidiano dos seres que povoam a biosfera. A paisagem é, pois, uma realidade,

sempre presente no espírito humano e onipresente na realidade ambiental (EMIDIO, 2017)

A paisagem reflete o equilíbrio ecológico ou atesta seu desequilíbrio. Nesse sentido, ela pode representar um fator de estímulo à conservação do entorno ou um alerta contra a sua degradação, ou ainda, um chamado à sua recuperação. A paisagem pode, assim, ser um sensor da qualidade ambiental (EMIDIO, 2017).

Visíveis através de paisagens, as transformações que ocorrem no meio físico, sobretudo as de influência antrópica, traduzem a relação entre o homem e a natureza, o que indica o vínculo existente entre a qualidade ambiental e a qualidade de vida (EMIDIO, 2017).

Gaspar (2019) se pergunta se não terão sido então as viagens e as descobertas – marítimas e terrestres – que catalisaram o processo de invenção da paisagem? E ainda percebe a paisagem associada ou decorrente do gênero de vida (*genre de vie*) e a diz que a grande divisão se encontra entre as paisagens de sedentários e paisagens de nômadas; e contribui conceituando (embora menos operativos) de paisagens urbanas e paisagens rurais, em claro, o ponto de convergência é o que articula paisagem com região.

Jorge Gaspar (2001) em seu artigo “O retorno da paisagem à Geografia”, nos remete, além dos diversos conceitos de paisagem articulados com os diferentes paradigmas da disciplina de Geografia, algumas “novas” dimensões sensoriais da paisagem: com destaque para a olfativa *smellscape*, a sonora *soundscape*, e a tátil *Landscapes of Touch*, as paisagens do tacto: a partir das solas dos sapatos, abordada por YI-FU TUAN, 1993 em *Passing, Strange and Wonderfull* e que por sua vez se depara com as “novas paisagens” de Philippe e Geneviève Pinchemel, outras dimensões valorativas, para além da “paisagem como quadro de vida”: paisagem-patrimônio, paisagem-valor de identidade, paisagem-recurso (PINCHEMEL e PINCHEMEL, 1992, p. 377 citado por GASPAR, 2001).

A paisagem é uma categoria espacial essencial para a percepção, a compreensão e o estudo da cidade. Representa um conceito-chave da Geografia, constantemente ligado às definições de espaço e lugar, e permite a apreensão do espaço geográfico (e do mundo) através dos sentidos humanos – com destaque para a visão.



## 2.2 PAISAGEM NA PERSPECTIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

As possibilidades de uma vida mais segura, em contato com a natureza e em alto estilo, são apelos veiculados pelas construtoras no momento da venda destes empreendimentos (VALASKI, 2011).

Os empreendedores exploram as deficiências da cidade e apostam em vender qualidade de vida associando valores ecológicos aos condomínios lançados no mercado imobiliário (VALASKI, 2011).

A imagem dos condomínios horizontais, como uma paisagem urbana ideal, aproximando-se da imagem do paraíso terrestre (VALASKI, 2011).

Nesse sentido, as áreas verdes urbanas podem representar uma solução de longo prazo e ambientalmente amigável em meio à urbanização acelerada (UNEP,2014 citado por PANASOLO,2019, p. 19).

Segundo Hardt (1994 citado por PANASOLO, 2019, p. 24), com o crescimento e desenvolvimento urbano das cidades, uma política de gestão das áreas verdes urbanas é essencial à construção de um conjunto de soluções para melhoria das condições ambientais.

Assim, para conservação e manutenção das áreas verdes urbanas é necessária a construção de estratégias públicas e privadas de valorização econômica destinadas à permanência dessas áreas, bem como a instrumentalização de incentivos fiscais aos proprietários e a criação e aperfeiçoamento de políticas públicas eficientes para tal propósito. Tais ações devem ser prioridades do Poder Público, tendo em vista o importante papel que o particular desempenha na conservação da natureza. Diante disso, a conservação da natureza é um ativo rentável que proporciona bens e serviços para a humanidade e, portanto, deve receber um valor monetário com o objetivo de torná-la uma fonte de lucro, considerando os benefícios econômicos e os custos da perda da biodiversidade (DAILY; ELLISON, 2002; FATHEUER, 2014 citado por PANASOLO, 2019, p. 20).

Nesse sentido, quando as áreas verdes sobrevivem ao processo de urbanização, elas recebem destaque na paisagem das cidades, assumindo funcionalidades e significados que nem sempre estão ligados aos benefícios sociais e ambientais desejados. Isso ocorre porque a produção (e o consumo) do espaço urbano está totalmente vinculada aos interesses do capital. Para Lipovetsky (2007, p.109 citado por CARVALHO, 2019, p. 5), vivemos um momento em que todas as

esferas da vida social e individual se encontram reorganizadas segundo a ordem consumista. Nesse cenário, as cidades passam a ser percebidas como economias de serviços avançados e tudo aquilo que as compõe pode ser transformado em mercadoria. Dessa forma, acrescenta Acselrad (2013 citado por CARVALHO, 2019, p. 5), as cidades se tornam não apenas o “lugar preferencial do consumismo de bens”, mas também “o lugar do consumismo de lugares”.

### 2.3 ATRIBUTOS DA PAISAGEM PARA A QUALIDADE DE VIDA

Instrumento de preservação e utilização da natureza com o objetivo de salvaguardar a capacidade dos ecossistemas e a potencialidade recreativa da paisagem como partes fundamentais da vida humana.

A dependência direta ou indireta dos serviços ecossistêmicos para o bem-estar humano, tais como alimentos, água, controle de doenças, regulação do clima, realização espiritual e prazer estético, já é reconhecida há muitos anos (MEA, 2005; NAHLIK *et al.*, 2012 citado por PANASOLO, 2019, p. 23). O tema ganhou dimensão no campo da valoração econômica com o trabalho de Costanza *et al.* (1997 citado por PANASOLO, 2019) que abordaram o valor de 17 serviços ecossistêmicos para 16 biomas, ressaltando a importância do funcionamento do sistema de suporte à vida na Terra.

O termo Serviços Ecossistêmicos (SE) refere-se aos “benefícios que as pessoas obtêm dos ecossistemas”. De acordo com a Avaliação Ecossistêmica do Milênio (MEA, 2005 citado por PANASOLO, 2019, p. 24), são quatro os tipos de serviços ecossistêmicos que beneficiam as populações humanas: Serviços de Provisionamento (alimentos, água, lenha, fibras, princípios ativos e recursos genéticos); Serviços de Suporte (formação de solos, produção primária, ciclagem de nutrientes e processos ecológicos); Serviços Culturais (espiritualidade, lazer, inspiração, educação e simbolismos); e, Suporte de Regulação (regulação do clima, controle de doenças, controle de enchentes e desastres naturais, purificação da água, purificação do ar e controle de erosão).

A literatura internacional, especialmente os trabalhos de Breuste e Artmann (2014) e de Chan *et al.* (2016 citado por PANASOLO, 2019, p. 24), demonstrou a importância das áreas verdes urbanas não só para os serviços ecossistêmicos ligados à biodiversidade, mas também no que se refere aos valores emocionais,

psíquicos, relacionais e de envolvimento entre as pessoas de um determinado local em que a área verde se encontra. Outro fator a ser levado em consideração é a capacidade que ambientes naturais possuem de colaborar com a saúde mental das pessoas.

Assim, ao se considerar as áreas verdes como prioridade para políticas de desenvolvimento, priorizar-se-á a geração de benefícios como redução do estresse e dos níveis de ansiedade das pessoas, o que é de grande valia em um mundo com mais de 450 milhões com algum tipo de transtorno psíquico (CAMPBELL *et al.*, 2012 citado por PANASOLO, 2019, p. 24).

Influenciando positivamente o humor das pessoas (ABKAR *et al.*, 2010; TAMEKO *et al.*, 2011 citado por PANASOLO, 2019, p. 37). Assim, conhecer, vivenciar a natureza e caracterizar nossas conexões intangíveis com esses ambientes naturais ajudam a moldar decisões que beneficiam as pessoas e os ecossistemas dos quais dependemos (BALMFORD *et al.*, 2009; RUSSELL *et al.*, 2013 citado por PANASOLO, 2019, p.37).

## 2.4 IMPACTO DA PAISAGEM PARA A COMPRA DE UM IMÓVEL

Ao descrever uma paisagem, este pode ser um ato simples e trivial, mas também pode ser uma ação carregada de emoção, pois o valor de uma paisagem pode ser estritamente individual.

É necessário observar, com base nas análises apresentadas no trabalho de Panasolo (2019, p. 26), que a presença das áreas verdes urbanas, atualmente em torno de 18% do território de Curitiba, contribui para a valorização dos imóveis, bem como para a qualidade de vida da população da cidade e região metropolitana.

Apesar disso, no que se refere às amenidades proporcionadas pelas áreas verdes urbanas pesquisadas é inegável os serviços ecossistêmicos prestados, entre eles: qualidade do ar, barreira contra a poluição sonora, regulação da temperatura, efeitos estéticos (Sander; Polasky; Haight citado por PANASOLO, 2019, p. 67), serviços culturais, como recreação, proteção da fauna e da flora, dentre outros, proporcionam externalidades positivas que melhoram a qualidade de vida (Hubacek; Kronenberg citado por PANASOLO, 2019, p. 67), seja pelo uso direto ou indireto dessas áreas.

Ainda, o estabelecimento de uma política de Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), estratégias públicas e privadas de valorização econômica, destinadas à permanência de áreas verdes urbanas, (PANASOLO, 2019) poderá representar um incremento na qualidade do ambiente urbano, visando a utilização máxima dos benefícios ecológicos, econômicos e sociais que a vegetação, como componente valioso, pode proporcionar (ESCOBEDO; KROEGER; WAGNER, 2011 citado por PANASOLO, 2019, p. 72).

Regulação do clima local com a presença de ecossistemas preservados em determinadas áreas pode afetar o clima de forma local e até global. Localmente, áreas verdes propiciam redução da temperatura no entorno da área conservada, além de produzirem sensação de frescor por conta da sombra criada, a manutenção da qualidade do ar com a presença de áreas verdes contribuindo para a purificação do ar no interior da área preservada, além do seu entorno. Assim, caso a área verde localize-se em um local com baixa qualidade do ar no entorno, a presença da área verde será ampliada e ainda, com a criação de áreas verdes e manutenção de áreas naturais são benéficas para a mitigação de desastres, pois ecossistemas bem conservados podem agir como barreiras em caso de enchentes ou inundações, por exemplo (PANASOLO, 2019).

De tal forma, os proprietários de áreas verdes urbanas devem adotar uma abordagem mais estratégica de suas áreas e considerá-las cada qual um “negócio”, que fornece serviços bem definidos e, portanto, devem ser remunerados por esses serviços, uma vez que o resultado/impacto desses serviços possa ser monitorado, reportado e verificado.

Segundo Macedo (1993 citado por CARVALHO, 2016, p. 20), as sociedades buscam se aproximar da natureza no intuito de criar ambiências mais favoráveis ao seu bem-estar. Para o autor, a imagem idealística da natureza original (isto é, do paraíso) é o que motiva, por exemplo, a ocupação das zonas costeiras. A atratividade dessas áreas, no entanto, não se restringe aos benefícios sociais e ambientais que elas possuem, e dizem respeito, também, à sua capacidade de compor imagens (ou paisagens) qualificadas para a construção das moradias. Dessa forma, ao mesmo tempo em que possibilitam maior conforto ambiental às zonas em seu entorno, as áreas verdes contribuem ainda para a valorização da vista, para a manutenção da privacidade e para a satisfação do ideário social, constituindo, assim, locais preferenciais ou de excelência para a ocupação urbana.

Essa influência é caracterizada por Corrêa (1995, p.36 citado por CARVALHO, 2016 p. 20) como seletividade espacial e exerce um papel crucial na diferenciação socioespacial das cidades. A paisagem, qualificada a partir das áreas verdes, assume valores imateriais como calma, segurança e afetividade, entre outros. Com isso, criam-se imagens de desejo que, dentro da lógica capitalista, se transformam em desejos de consumo, permitindo que determinadas paisagens sejam direcionadas às elites, ou seja, às classes sociais mais aptas ao seu consumo.

Além disso, prossegue o autor, quando a paisagem é vista “como riqueza” ela permite que se atribua valor econômico a ela, por trás das fachadas, existem relações de espaço, localização e preferência (no arranjo ou nos acabamentos dos cômodos, por exemplo) que podem ser traduzidas em valor (CARVALHO, 2016).

A função da paisagem, enquanto mercadoria, é favorecer a especulação do solo urbano e o consumo de lugar, utilizando as qualidades da paisagem como vantagem comercial. Esse tipo de apropriação, no entanto, não leva em consideração, questões sociais e ambientais, e permite deturpar as ações de preservação ambiental. Nesse sentido, até mesmo a sustentabilidade de um projeto pode ser subvertida, ao criar-se a imagem de um produto ideologicamente correto, com o objetivo, porém, de se agregar valor de troca ao empreendimento (CARVALHO, 2016).

### 3. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E VARIÁVEIS AMBIENTAIS

Neste capítulo será abordado o regimento jurídico para a prática de avaliação imobiliária, incorporando no planejamento urbano a legislação ambiental para as práticas imobiliárias e uma gama de variáveis ambientais que tentam normalizar as questões ambientais nas práticas imobiliárias.

#### 3.1 ARGUMENTOS LEGAIS PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Segundo Stivanin (2009), a Lei nº 5.194, de 24 dezembro 1966 (Do Exercício Profissional da Engenharia, da Arquitetura e da Agronomia), na seção IV, artigo 7º estabelece as atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo, especificamente no item © contempla: estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

A lei é interpretada considerando a atividade de engenharia de avaliações ser somente praticada por engenheiros, arquitetos, agrônomos, órgão fiscalizador CREA/CONFEA. A norma técnica brasileira NBR 14.653-2 também enfatiza este fato.

O conhecimento público de avaliações de imóveis está limitado a estimativas do valor de mercado, realizado por imobiliárias e corretores de imóveis (ABUNAHMAN, 1999 citado por STIVANIN, 2009, p. 13).

A Engenharia de Avaliações só foi lançada no Brasil em 1918, quando o Engenheiro Vitor da Silva Freire publicou um artigo sobre avaliação racional de terrenos. Ainda em 1918, e em 1923 foram introduzidos novos métodos de avaliação de terrenos, que a partir de 1929 começaram a ser sistematicamente aplicados (FIKER, 1997 citado por STIVANIN, 2009, p. 24).

Durante as décadas de 20 e 30, diversos trabalhos procuraram difundir a nova técnica, sendo destaque aqueles assinados pelos Engenheiros Anhaia Melo, Berini Lysandro Pereira e Ernani Nogueira. Em 1941, Luis Carlos Berrini lança seu primeiro livro, Avaliação de Terrenos, Alberto de Zagottis escreve sobre a importância do método estatístico como instrumento de avaliação pelo método científico (FIKER, 1997; DANTAS, 1998 citado por STIVANIN, 2009, p. 24).

A Engenharia de Avaliações não é uma ciência exata, mas sim a arte de estimar os valores de propriedades específicas onde o conhecimento profissional da

engenharia e o bom julgamento são condições especiais. O objetivo de uma avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias (ABUNAHMAN, 1999 citado por STIVANIN, 2009, p. 25).

Para Dantas (1998 citado por STIVANIN, 2009, p. 25), o principal objetivo da engenharia de avaliações é a determinação técnica do valor de um bem, dos seus custos, frutos ou direitos sobre ele.

Para De Cesare (1998 citado por STIVANIN, 2009, p. 25) avaliação de imóveis é identificar os possíveis atributos que podem influenciar a formação do valor do bem avaliando.

A engenharia de avaliações serve para subsidiar tomada de decisões a respeito de custos e alternativas de investimento. É de grande interesse para os diversos agentes do mercado imobiliário, bancos de crédito, compradores, vendedores, empresas seguradoras, poder judiciário, fundos de pensão, incorporadores, construtores, imobiliárias e corretores de imóveis. A determinação do valor serve tomada de decisão em operações de garantia para o sistema financeiro, transações de compra e venda, transações de locação, decisões judiciais, tributação de imóveis urbanos e decisões de investimento (DANTAS, 1998 citado por STIVANIN, 2009, p. 17).

A avaliação de imóveis é utilizada na grande maioria dos negócios, discussões, pendências interpessoais e sociais em nossas comunidades, compra ou na venda de casas, lojas comerciais, instalações industriais, aluguéis, na reavaliação de ativos de empresas (NADAL *et al*, 2003 citado por STIVANIN, 2009, p. 17).

Para González (1998 citado por STIVANIN, 2009, p. 18), a análise de viabilidade é uma das tarefas mais importantes na construção civil, indo além da correta determinação dos custos do novo empreendimento é a determinação do valor de venda do bem a construir.

Pode ainda ser empregada em atendimento à legislação vigente, na partilha oriunda de heranças, meações ou divórcios, no lançamento de impostos, nas hipotecas imobiliárias, nas divergências que originam ações demarcatórias, possessórias, nas indenizações, nas desapropriações e servidões, enfim, em um número expressivo de ações oriundas de problemas inerentes aos relacionamentos.

O sistema bancário a avaliação dos imóveis e o comportamento do mercado imobiliário devem ser estudados constantemente, pois empréstimos e linhas de

financiamento que tem como garantias imóveis, representam parcela significativa nos ativos dessas financeiras (STIVANIN, 2009, p. 18).

A importância do setor de avaliações imobiliárias pode ser constatada pela preocupação do governo federal no estímulo ao crédito para financiamento de imóveis novos e usados, além de financiar obras de interesse social, como creches, hospitais e escolas. A Caixa Econômica Federal é responsável por aproximadamente 200.000 laudos de avaliação por ano, envolvendo em torno de 3.500 engenheiros, arquitetos e urbanistas sendo a maior entidade contratante ou executora de serviços de avaliação de imóveis no país (DANTAS, 1998 citado por STIVANIN, 2009, p. 19).

Segundo Gonzaga (2003 citado por STIVANIN, p. 20) trabalhos de avaliações foi ampliado com a aprovação do Estatuto da Cidade, lei federal determina quais diferentes instrumentos de política urbana são regulamentados, solo criado, a transferência de potencial construtivo e a aplicação do Imposto sobre a IPTU, com alíquotas progressivas no tempo, visando ao cumprimento da função social da propriedade.

Segundo a ABECIP, 2008, disponibilizados pelo SBPE 19,8 bilhões de reais 101.931 unidades/famílias atendidas. PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), 2007 investiu 17,2 bilhões de reais, a chegar a 170 bilhões de reais até 2010, para financiamentos na área de habitação.

Além dos casos acima citados, muitos trabalhos de avaliação não são computados por estatísticas oficiais, como por exemplo as avaliações judiciais e extras judiciais, nos casos de divórcio, falências, justiça federal, justiça cível, justiça do trabalho entre outras, e que são realizados por profissionais de avaliações (STIVANIN, 2009)

Segundo o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI). Sistema COFECI-CRECI Conselho Federal de Corretores de Imóveis – Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis.

A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, estabelece em seu art. 3º:

“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”. (Destaque agregado)



Em 22 de maio de 2006, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis, por meio da Resolução-Cofeci nº 957/2006, criou o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), destinado ao registro de Corretores de Imóveis, detentores de diploma de curso superior de gestão imobiliária ou equivalente, ou possuidores de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária reconhecido pelo COFECI, que se interessassem em prestar serviços técnicos de avaliação de imóveis. Criou também o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), para determinação do valor de mercado de imóveis, de acordo com critérios eminentemente técnicos.

A Resolução 957/2006 levou em consideração a competência legal definida no artigo 3º, in fine, da Lei 6.530/78 (“opinar quanto à comercialização imobiliária”), bem como o art. 39, VIII, da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), que só admite a prestação de serviços quando em sintonia com normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na inexistência destas, de acordo com as diretrizes gerais de avaliação estabelecidas pela NBR 14.653-1, e específicas estabelecidas pelas NBR 14.653-2 e 3, para imóveis urbanos e rurais, respectivamente, expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Entretanto, ainda no ano 2006, a Resolução-Cofeci nº 957/2006 foi contestada judicialmente pelo CONFEA e pelo IBAPE, sob a alegação de que fazer avaliação de imóveis era competência legal exclusiva dos profissionais inscritos naquelas instituições. Felizmente, a Justiça Federal, em primeira instância, decidiu pela legalidade da Resolução 957/06, que foi confirmada na Apelação Civil nº 2007.34.00.010591-0/DF e reafirmada pelo Recurso Especial (REsp) nº 0010520-92.2007.4.01.3400, do TRF1 (DF).

Finalmente, por meio do Recurso Extraordinário com Agravo nº 708.474, o Supremo Tribunal Federal (STF), sob a relatoria de Ministra Carmen Lúcia, manteve as sucessivas decisões das instâncias anteriores, ratificando, em definitivo, a legalidade da Resolução-Cofeci nº 957/2006. Ficou, assim, confirmado juridicamente o direito (legal) dos corretores de imóveis para trabalharem como Avaliadores Imobiliários, por interpretação extensiva do art. 3º, in fine, da lei 6.530/78. A decisão transitou em julgado. Em 22 de novembro de 2007, a Resolução-Cofeci nº 957/2006 foi revogada e substituída pela Resolução-Cofeci nº 1.066/2007, com algumas melhorias.

### 3.2 A PAISAGEM NO CONTEXTO DA POLÍTICA URBANA

A paisagem está na pauta das preocupações contemporâneas em relação ao ordenamento do uso e ocupação do solo urbano e rural. Fernando Caetano (2019), tenta identificar como o conceito de paisagem tem sido tratado como tema do planejamento urbano na legislação urbanística. Sendo está uma das diversas formas utilizadas pelo ser humano para resguardar seus valores materiais e imateriais coletivos, as leis e demais normas jurídicas constituem-se em expressivo expediente garantidos, na busca por um modelo ideal de sociedade a ser alcançado. Dessa forma, a paisagem, reconhecida como um valor intrínseco da natureza humana, tem sido objeto de tutela, por meio de normatização legal, visando o seu reconhecimento e ordenamento, em prol do bem comum. Nesse contexto, a sociedade brasileira tem confiado na legislação urbanística, em especial o Plano Diretor Municipal (PDM), para o reconhecimento e valorização da paisagem local.

Ao longo do século XX, desenvolveu para além da temática de patrimônio, ocupando espaço em atos de caráter ambiental, turístico, urbanístico, utilidade pública, etc. Custódio (2014) aponta que esse crescimento da presença da paisagem em atos de caráter normativo está relacionada com a “mudança de sua posição” (p. 157 citado por CAETANO, 2019, p. 199), de objeto a ser observado para objeto a ser vivido, representante da identidade cultural das comunidades.

Até 1992, a ideia de paisagem que se tinha nas conferências realizadas pela Unesco era como ambiência ou algo ao redor que influi na percepção do bem protegido (Ribeiro, 2007 citado por CAETANO, 2019, p. 199). A partir desse ano, a Unesco passa a adotar a própria paisagem como um bem, com a valorização de todas as relações que ali coexistem.

Adicionalmente à Convenção do Patrimônio Cultural da Unesco (1972), proteção do patrimônio cultural, produzidos por esta instituição, foi elaborada em 2000, pelo Conselho da Europa, a Convenção Europeia da Paisagem (CEP). Segundo Ribeiro (2007 citado por CAETANO, 2019, p. 200), a CEP apresenta aspectos distintos.

Diante disso, a CEP não se limita a inventariar os bens de valor excepcional, mas sim criar regras de proteção, gerenciamento e planejamento de todas as paisagens, constituindo-se num elemento fundamental de gestão do território.

No Brasil, a Constituição Federal de 1988 foi a primeira constituição brasileira a incluir no seu bojo a proteção ao meio ambiente (CUSTÓDIO, 2014 citado por CAETANO, 2019, p. 200). A autora reporta essa inspiração constitucional aos princípios estabelecidos na Conferência de Estocolmo, em 1972. A autora entende que ao falar de meio ambiente de forma ampla e irrestrita, a Constituição Federal está também falando de paisagem. Dessa maneira, buscou o radical “paisag” no capítulo da política urbana que foi regulamentado pela Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001, também conhecida como Estatuto da Cidade. A autora, buscou identificar alguma menção ou preocupação direta ou indireta, com a paisagem.

A autora, afirma que o radical “paisag” aparece cinco vezes. A primeira ocorrência é no inciso xii do artigo 2º, que estabelece que a política urbana atinja seu objetivo mediante, dentre outros, do atendimento da seguinte diretriz: “proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico”.

O radical “paisag” aparece em três instrumentos da política de desenvolvimento urbano: Direito de Preempção, Transferência do Direito de Construir e Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

No primeiro deles, o Estatuto das Cidades estabelece que o mesmo pode ser exercido pelo Poder Público quando destinar, dentre outros, à “proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico”.

No segundo, para o proprietário cujo imóvel seja considerado de interesse paisagístico o Estatuto da Cidade faculta ao mesmo, por meio da transferência do direito de construir, exercer eventual direito adquirido de construir em outro imóvel, visando a preservação das características do imóvel anterior.

Quanto ao terceiro instrumento, o Estatuto das Cidades estabelece que a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural são critérios, dentre outros, para avaliar os efeitos positivos e negativos de um determinado empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área de sua implantação e proximidades.

A quinta ocorrência do radical “paisag” no Estatuto das Cidades se dá no artigo 54, alterando a redação do artigo 4º da Lei nº 7.347/1985, que disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico.

Com essa sucinta recuperação legal, pode-se afirmar que a paisagem é tema cada vez mais recorrente do corpo legal, em diversos níveis administrativos.

Já em seu artigo 39, o Estatuto das Cidades estabelece que a propriedade urbana cumpra a sua função social se respeitar o que está definido no PDM, assegurando o atendimento às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

A preocupação com a dimensão política no desenvolvimento urbano também está presente em Harvey (2002 citado por CAETANO, 2019, p. 201).

Para Veiga (2006 citado por CAETANO, 2019, p. 201), ao mesmo tempo uma aposta e uma alavanca. Para o autor, no processo de desenvolvimento é necessário combinar: concorrência com cooperação; conflito com participação; e conhecimento local e prático com o científico.

Veiga (2005 citado por CAETANO, 2019, p. 201) ressalta que "... o objetivo básico do desenvolvimento é alargar as liberdades humanas. O processo de desenvolvimento pode expandir as capacidades humanas, expandindo as escolhas que as pessoas têm para viver vidas plenas e criativas" (p. 7). Para o autor, o âmago da questão do desenvolvimento está em definir formas de preservar e expandir as liberdades substantivas.

Flávio Villaça tem sido um dos principais críticos no contexto brasileiro em relação à "pseudo-eficácia" do Plano Diretor Municipal (PDM) como instrumento de planejamento urbano (VILLAÇA, 1999a; VILLAÇA, 1999b; VILLAÇA, 2005 citado por CAETANO, 2019, p. 201-202). O conceito de PDM, num conjunto de propostas de curto, médio e longo prazo para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, aprovados por lei municipal.

A abrangência dos assuntos que o PDM pretensamente busca tratar, onde tudo que for importante para o município deve constar no mesmo, contribui para a sua inoperância e descrédito.

A ilusão exposta nos Planos Diretor Municipais e Planos Regionais decorre do abismo que separa o seu discurso das práticas das administrações municipais e da desigualdade que caracteriza a realidade política e econômica brasileira.

Pereira (2010 citado por CAETANO, 2019, p. 202) sobre a situação dos Planos Diretor Municipais no Paraná reforça a tese de Villaça dos Planos Diretor Municipais carregados de discurso sem autoaplicabilidade.

O desafio de trabalhar com o conceito de paisagem. Como exemplo, Cancela *et al* (2011 citado por CAETANO, 2019, p. 202) promovem leitura funcional, sistêmica e objetiva da paisagem para orientar na implementação da Comissão Europeia de Paisagem (CEP) na revisão dos PDMs, principalmente no território português.

Necessidade do planejamento da paisagem refletir o que as pessoas pensam e sentem sobre a mesma já havia sido apontada por Dearden (1984 citado por CAETANO, 2019, p. 202). Autor demonstrou empiricamente haver correlação positiva entre as preferências de paisagem demonstradas pelo sujeito com aquelas com as quais o mesmo tenha convivido ou experienciado ao longo de sua história de vida. Representem em igual ou maior proporção as preferências paisagísticas de quem os elaborou, necessariamente, as preferências de paisagem dos diversos grupos de indivíduos habitantes do local.

Em termos qualitativos, há que se destacar na Lei do PDM de Pato Branco as preocupações com: i) a garantia do direito de usufruir a paisagem; ii) a não hierarquização da paisagem construída sobre a natural; e iii) a participação do cidadão na identificação, leitura e compreensão da paisagem.

Na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de Paranaguá destaca-se numericamente as ocorrências “qualificação da paisagem” (6) e “respeito às características paisagísticas” (4).

De fato, os PDMs do Paraná foram elaborados, com poucas exceções, com a contratação de empresas de consultoria especializada. De maneira geral, a estratégia comercial dessas empresas para atender ao mercado de elaboração de pdms é oferecer modelos-padrão de legislação urbanística, “adaptáveis” a qualquer realidade municipal, com maior ou menor grau de customização, em função de eventuais demandas locais.

Nesse esforço interpretativo, as ideias de paisagem associadas à categoria de experiência sensorial foram as menos encontradas, com números bem inferiores às demais.

Pode-se afirmar que essa categoria de análise tem sido nitidamente negligenciada nos Planos Diretores Municipais do Paraná.

Mesmo com dificuldade, foram encontradas algumas ocorrências associadas a essa porta de leitura como: “fruição da paisagem”, “inserção da arte pública na

paisagem urbana”, “desfrutar de belas paisagens naturais” e “observação da paisagem”.

Pode-se dizer que, de maneira geral, as Leis de Plano Diretor do Paraná trataram da questão da paisagem de maneira superficial, a paisagem não foi considerada como questão estruturante para a legislação dos PDMs do Paraná.

No âmbito das políticas públicas, já é consenso que essas áreas são indicadoras da qualidade ambiental, à medida que sua presença na paisagem contribui para melhorias nas condições de vida da comunidade, sejam a partir de aspectos de saúde pública, sejam de aspectos cênicos (RAMOS 2016).

Bargos e Matias (2012), Nucci (2001) e Toledo, Mazzei e dos Santos (2009). Os referidos autores mencionam que os espaços verdes das cidades precisam ser percebidos, pela comunidade, como ambientes de valor cênico, ambiental e/ou recreativo, para sua real eficácia (RAMOS 2016). Assim, a comunidade passa a se sentir parte integrante dessas áreas.

Alterações realizadas na Lei 12.651 de 25 de maio de 2012, o Código Florestal (Brasil, 2012), que proíbe a construção de residências nas áreas verdes públicas.

A qualidade de vida constitui um tema de crescente relevância nas análises e nas políticas de planejamento e de gestão do território, em particular à escala das cidades.

Segundo a pesquisa realizada para avaliar a percepção dos cidadãos residentes na cidade do Porto, aspectos associados à qualidade de vida sejam uma preocupação central das administrações públicas aos diversos níveis, local, regional e nacional, sobretudo dos seguintes aspectos: disponibilidade de espaços verdes, limpeza urbana, ausência de poluição, infraestruturas básicas, e ainda, embora com um peso significativamente menor, o clima e a localização geográfica (em particular, a disponibilidade de recursos naturais decorrentes da localização litoral) (SANTOS *et al*, 2005).

Para Lotufo (2011, p.111 citado por CARVALHO, 2016, p. 9), muito se fala sobre a importância que o ambiente e as sociedades deveriam ter nos processos de desenvolvimento das cidades, mas, devemos ter em mente que o modelo capitalista não tem por costume considerar recursos naturais e humanos envolvidos nestes processos – ou seja, a lógica econômica atuante nos espaços urbanos não contribui para a implementação de propostas ecológicas e sustentáveis.

Carlos (2011, p.60 citado por CARVALHO, 2016, p. 10) destaca ainda que, durante a formação do pensamento geográfico sobre o mundo moderno, houve a passagem da noção de “organização do espaço” para “produção do espaço”, o que permitiu pensar o espaço como mercadoria de consumo e como consequência de sua produção. Nesse contexto, o valor de uso dos espaços e objetos que compõem as zonas urbanas passou a ser redefinido pelo seu valor de troca. Quando isso ocorre, a produção do espaço urbano passa a favorecer as ações de especulação, acumulação e reprodução do capital, fazendo com que a paisagem resultante também se torne representativa da lógica econômica dominante.

Nesse novo cenário, as relações de produção, consumo, troca e poder assumem uma maior importância, atrelando a produção do espaço urbano aos interesses do capital. Para Castells (1977 citado por CARVALHO, 2016, p. 10), quando o espaço urbano passa a estar vinculado à reprodução do capital, permitindo o consumo de bens, pessoas e lugares, forma-se uma cultura que é própria das sociedades (e das cidades) capitalistas – muito vinculada ao consumismo. Dessa forma, as dinâmicas socioespaciais também ficam vinculadas às demandas do mercado, transformando toda a cidade em mercadoria. Nesse sentido, a paisagem urbana se torna uma consequência da produção e do consumo do solo urbano e, por isso, passa a ser utilizada para agregar valor econômico a objetos e espaços urbanos.

Para Macedo (1999 citado por CARVALHO, 2016, p. 11), a paisagem é, ao mesmo tempo, um produto e um sistema. Um produto porque resulta de um processo social de ocupação e de gestão de um determinado território. E um sistema, porque qualquer ação impressa sobre ela produz reações correspondentes, que equivalem ao surgimento de uma alteração morfológica parcial ou total.

Nesse cenário, os aspectos qualitativos e funcionais das áreas verdes ou naturais das cidades são facilmente suplantados por preferências econômicas, impedindo a percepção de benefícios ecológicos e favorecendo a ruptura, a fragmentação e a especulação do solo urbano.

Ao nos questionarmos sobre a função (ideal e real) das áreas verdes na estrutura espacial das cidades contemporâneas podem chegar, pelo menos, a duas possibilidades: uma vinculada ao papel que ideologicamente as áreas verdes poderiam exercer, contribuindo para a qualidade, a saúde e o sustento das áreas

urbanas, e outro associado ao modo como atualmente as áreas verdes são percebidas pelo mercado e pelos empreendedores do espaço urbano.

Com isso, as áreas verdes ou naturais terminam por exercer, quase sempre, papel monofuncional na organização espacial urbana, demarcando uma ruptura que indica, de um lado, o lugar do homem e, de outro, o lugar da natureza. Percebe-se, nesse contexto, uma ordem implícita que identifica o espaço urbanizado como o espaço da ação humana e as áreas verdes e naturais como o espaço da “não-ação”, como um espaço de contemplação, onde a natureza é vista como um meio ao qual o homem (civilizado) não pertence.

Sem propostas ou soluções capazes de transformar as áreas verdes e os ecossistemas naturais do meio urbano em espaços multifuncionais, com uso prático para a sociedade e papel-chave na qualificação da ambiência, o que prevalece é a ruptura funcional e as subsequentes formas de apropriação comercial desses espaços – agravando alguns conflitos sociais, econômicos e ambientais característicos do meio urbano.

Ao desnaturalizar o homem, o tornamos unicamente urbano. Ao definir o espaço natural como intocado, estamos renegando a importância desses recursos em nossas vidas. Por outro lado, quando as áreas naturais passam a fazer parte do cotidiano social, aumenta-se a sensação de pertencimento, de identificação, que pode ser positivo para a sua preservação (CARVALHO, 2016, p. 23).

### 3.3 VARIÁVEIS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Observa-se nos estudos aqui pesquisados e por outros autores levantados, existência das inúmeras possibilidades de elementos variáveis pertencentes à amostra. Este estudo tem também por objetivo divulgar o comportamento das variáveis ambientais que influenciam no valor de um imóvel, e que por sua vez, foram objetos de estudos de Stivanin (2009).

Para González (1997) e González e Formoso (2000 citado por STIVANIN, 2009, p. 26) o mercado imobiliário é um dos setores mais complexos da economia. As principais dificuldades de análise provêm das características especiais dos imóveis, que não são homogêneos. Não existem a rigor dois imóveis iguais. Os imóveis são considerados bens compostos, pois existem múltiplos atributos que despertam interesses, o que impede a comparação direta entre as unidades.



Os imóveis possuem um comportamento diferenciado economicamente de outros bens, por causa dos efeitos de seus atributos especiais, especialmente o custo elevado, a heterogeneidade, a imobilidade e a durabilidade (GONZÁLEZ e FORMOSO, 2000 citado por STIVANIN, 2009, p. 27).

Barbosa Filho (1988 citado por STIVANIN, 2009, p. 28), o valor de um bem pode ser considerado em sentido amplo como um fenômeno social, sendo na realidade um vetor composto decorrente de um elenco de variáveis, varrem todas as manifestações físicas do bem, seu entorno, utilidade e fatores subjetivos.

A estimação de diversos parâmetros representará o comportamento do mercado imobiliário (STIVANIN, 2009).

Estas variáveis, também chamadas de variáveis independentes, ou variáveis hedônicas, se relacionam com o valor do imóvel de forma não linear (PELLI NETO, 2004 citado por STIVANIN, 2009, p. 13).

Trivelloni e Hochheim (1998 citado por STIVANIN, 2009, p. 32), uma das dificuldades existentes na avaliação de imóveis é a determinação das variáveis que influenciam no seu valor.

Segundo a NBR 14653 (ABNT, 2001) a Engenharia de Avaliações constitui um conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens. Na área de avaliação imobiliária o objetivo é a determinação do valor de mercado dos bens imóveis. O valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Segundo Dantas (1998) o mercado imobiliário compõe-se de três elementos: os bens levados a mercado, as partes desejosas em vendê-los e as partes interessadas em adquiri-los. Para Gonzalez (1996a e 1996b), as características próprias de imobilidade e a baixa elasticidade na produção e renovação dos bens imóveis, fazem do mercado imobiliário um mercado claramente imperfeito. Dantas (1998) argumenta que em relação aos participantes do mercado, compradores e vendedores, o mercado imobiliário geralmente é dominado por uma grande parte de agentes, incorporadores, empreendedores, que concorrem entre si, formando um oligopólio.

Valor de mercado e preço, segundo a NBR 14653 (ABNT, 2001) é a quantia pela qual se efetua ou se propõe efetuar uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Segundo Dantas (1998) é comum confundir o valor de mercado com o preço de um bem imóvel. O preço pode ser inferior ou superior ao valor de mercado, dependendo de circunstâncias particulares da negociação, como a urgência do vendedor ou do comprador para realizar a transação. Contudo, como os preços praticados pelo mercado podem estar ora abaixo, ora acima do valor de mercado, na prática estima-se o valor de mercado como a média dos preços. O método comparativo de dados de mercado, usado prioritariamente na Engenharia de Avaliações, busca encontrar uma relação entre os preços que são praticados no mercado e as diversas características dos imóveis que determinam o valor dos mesmos. Porém, esta relação não é determinística senão aleatória. Imóveis com características individuais semelhantes podem ter preços de venda diferentes por diversas razões. Portanto, para um mesmo elemento do domínio da função do valor poderiam existir vários elementos da imagem da mesma, o que torna a relação entre os preços e as características influenciadoras de caráter aleatório. O valor de mercado pode ser considerado uma variável aleatória cuja estimação pontual é feita pela média dos preços praticados no mercado. A condição fundamental para a aplicação do método comparativo de dados é a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como uma amostra representativa do mercado. A principal informação de referência ou base de comparação do valor de mercado dos imóveis é a dos preços de venda efetivamente realizadas num determinado período de tempo e numa determinada região. As ofertas de imóveis à venda também fazem parte da base de dados de comparação, porém eles contêm um fator de diferença em relação ao eventual valor de venda no mercado, que é a margem de negociação embutida no preço de oferta. Toda oferta inclui uma margem do valor sujeita a negociação que será explorada pelos eventuais interessados na negociação.

O conhecimento do verdadeiro valor de mercado dos imóveis de uma região interessa a muitos participantes da sociedade. Desde os próprios participantes individuais no mercado como compradores e vendedores, passando pelos agentes comerciais permanentes do mercado, como imobiliárias, investidores, empresas construtoras, até os órgãos públicos (prefeituras municipais) que têm parte da sua receita originada no valor de mercado dos imóveis e que por meio das suas obras públicas podem influenciar naquele mercado. As prefeituras são responsáveis pela aplicação dos impostos sobre a propriedade e a transferência imobiliárias (Imposto

Predial e Territorial Urbano, IPTU, e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, ITBI) e das Contribuições de Melhoria, tributo aplicável no caso de valorização imobiliária advinda de investimentos públicos quando comprovada esta ligação. Para realizar a gestão destes tributos precisam periodicamente da avaliação em massa de todos os imóveis da região.

O aspecto cênico do imóvel, e a vista que se depara a partir dele. Um cenário agradável é sempre desejado. Quanto melhor o cenário que se depara a partir do imóvel, maior será o valor a ele atribuído.

### 3.3.1 Métodos e Técnicas de Avaliação de Imóveis

O modelo hedônico consiste em construir uma equação que relaciona o preço do imóvel com todas as suas características previamente definidas. Devem-se definir os parâmetros que influenciarão no preço final do produto e a partir daí faz-se o levantamento de todas as características de cada elemento da amostra, relacionadas com o seu preço final (ALENCAR e LAZZAROTTO, 2002 citado por STIVANIN, 2009, p. 33).

Para González (1997 citado por STIVANIN, 2009, p. 33), a busca por informações é fundamental para o avaliador. Principalmente se levarmos em conta os métodos baseados na comparação de preços. As principais fontes de informações são: pesquisa em classificados de jornais e imobiliárias, corretores, as próprias partes (comprador e vendedor), agentes financiadores e as administrações municipais, cartórios e registros de imóveis. Em cidades pequenas, ainda pode-se utilizar a população local, entrevistada nos pontos de maior aglomeração (praças, bares, igrejas).

Definir métodos de avaliação como sendo as várias e diferentes vias percorridas com o objetivo de atribuir valor a um imóvel.

Independentemente do método aplicado, este deverá apoiar-se em pesquisa de mercado e considerar preços comercializados e/ou ofertados, influenciam o valor NBR 14.653 (ABNT, 2001).

Segundo a NBR 14.653 (ABNT, 2001), e a literatura existente, os métodos de avaliação, classificam-se em duas categorias: métodos indiretos e métodos diretos.

Entre os métodos indiretos, destacam-se: o método de capitalização ou método das rendas, o método residual ou de máximo aproveitamento e o método involutivo. Entretanto, a avaliação pelos métodos indiretos exige, de alguma forma, resultados dos métodos diretos (DANTAS, 1998; ABUNAHMAN, 1999 citado por STIVANIN, 2009, p. 35).

Para Ayres (1996), o método das rendas avalia o valor do imóvel ou de suas partes componentes em função de um rendimento já existente ou previsto pelo bem no mercado, ou seja, o valor econômico do bem (GAZOLA, 2002 citado por STIVANIN, 2009, p. 35).

Pelo método residual o valor do terreno é obtido a partir da diferença entre o valor total do imóvel e o valor das benfeitorias, levando-se em conta um fator de comercialização (FIKER, 1997 citado por STIVANIN, 2009, p. 35).

No método involutivo, o valor do terreno é estimado por estudos da viabilidade técnico-econômica do seu aproveitamento, considerando como aproveitamento eficiente a realização de um empreendimento imobiliário hipotético compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado (MOREIRA, 1997 citado por STIVANIN, 2009, p. 35).

Métodos Diretos, os mais utilizados são: o método do custo de reprodução, o método de custo benfeitorias, e o método comparativo de dados do mercado (MOREIRA, 1997 citado por STIVANIN, 2009, p. 36).

Citado por Wang e Zorn (1997); Englund et al (1998 citado por STIVANIN, 2009, p. 36) é o método de vendas repetidas. Ele apresenta como principal vantagem sobre o método de regressões hedônicas, o fato de que as observações de preços são feitas nas transações para o mesmo imóvel.

Método do Custo de Reprodução usado para construções que raramente mudam de dono, nos quais existe pouca ou nenhuma evidência em forma de preços de venda (Abunahman, 1999 citado por STIVANIN, 2009, p. 36), avaliados por esse método também prédios inacabados ou em péssimo estado de conservação, mas, sem levarmos em conta o valor do terreno considerado que o valor de um imóvel é equivalente ao custo de execução da construção, mais o custo do terreno, sendo o terreno avaliado por comparação de dados do mercado. (GONZÁLEZ, 1997 citado por STIVANIN, 2009, p. 36).

Método do Custo de Benfeitorias, estimado pela reprodução dos custos de seus componentes e incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não

pode ser retirado, sem destruição, fratura ou dano (DANTAS, 1998 citado por STIVANIN, 2009, p. 37).

Os métodos de depreciação mais difundidos são os de Ross e o de Heidecke, porém vários outros métodos existem e podem ser utilizados caso a caso, tomando-se os devidos cuidados. GONZÁLEZ (1997); BERRINI (1975) relacionam:

Método do bom como novo;

Método da avaliação direta;

Método da importância global arbitrária;

Método da depreciação como porcentagem da renda bruta;

Método da soma dos dígitos;

Método do fundo de amortização;

Método da depreciação do valor atual.

Método Comparativo de Dados de Mercado, segundo Dantas (1998), o método é baseado em informações sobre preços de propriedades comparáveis com a que está sendo avaliada. É preciso que existam dados de transações com imóveis semelhantes, em número e especificações razoáveis, para se obter confiabilidade. Por esse método, qualquer bem pode ser avaliado, desde que existam dados que possam ser considerados como uma amostra representativa do mesmo.

As condições de equilíbrio para modelos econômicos urbanos padrão, requerem que os imóveis sejam idênticos, ou que possuam níveis idênticos de utilidade (BERLIANT; MCMILLEN, 2006 citado por STIVANIN, 2009, p. 39).

A principal dificuldade desse método está em se encontrar propriedades idênticas, pois existem diferenças na área construída, no acabamento, no estado de conservação, entre outros (GONZÁLEZ, 1997 citado por STIVANIN, 2009, p. 39). Segundo Cavalcante (2001 citado por STIVANIN, 2009, p. 39), uma das dificuldades para aplicação desse método é a grande heterogeneidade.

Os imóveis diferem um dos outros por: localização, área construída, padrão construtivo, idade, estado de conservação, e outras características ou variáveis.

Segundo Zancan (1996 citado por STIVANIN, 2009, p. 40), na maioria dos casos, na avaliação de imóveis, aplica-se o Método Comparativo de Dados de Mercado. Os dados que constituem a amostra aleatória são heterogêneos, levando os avaliadores a aplicarem fatores determinísticos com ponderação de ordem subjetiva que conduzem a perda de precisão nos trabalhos avaliatórios.

Segundo a NBR 14.653-2, o método comparativo de dados de mercado, dependendo do grau de confiabilidade.

Homogeneização de Valores, para González (1997 citado por STIVANIN, 2009, p. 40), é uma técnica de ponderação de valores (adota-se pesos arbitrários, baseados na decisão subjetiva do avaliador), e a inferência estatística é um procedimento científico, objetivo, e que permite a obtenção de parâmetros de qualificação do trabalho.

A técnica de homogeneização descrita por meio de fatores Lima (2004 citado por STIVANIN, 2009, p. 40), consiste em proceder às modificações nos preços de cada elemento da amostra, dos diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma), que poderão até mesmo ser coincidentes com a do imóvel avaliando.

Para Berrini (1975 citado por STIVANIN, 2009, p. 40), a homogeneização ocorre quando todos os elementos sofrem pequenos ajustes a fim de torná-los o mais parecido (nas características) do bem avaliado.

Inferência Estatística ou Método Inferencial.

A inferência estatística é atualmente uma das mais usadas ferramentas de trabalho para complexos estudos econométricos de comportamento de vários mercados. Porém exige dos pesquisadores um conhecimento aprofundado dos mercados imobiliários e das metodologias empregadas (GRANDISKI, 2005 citado por STIVANIN, 2009, p. 41).

Abunahman (1999 citado por STIVANIN), define o método comparativo de dados de mercado, com os elementos de pesquisa tratados pela técnica estatística inferencial, consiste na dedução de expressão algébrica que traduza a formação de preço no local.

Os preços implícitos, Rosen (1974 citado por STIVANIN, 2009, p. 42), também chamada de preços hedônicos ou preços sombra, são os preços relacionados, indiretamente, com cada um dos atributos dos imóveis, tais como área, idade, localização.

Técnicas de estatística espacial.

Entre todas as variáveis que influenciam no valor dos imóveis, as variáveis ou fatores referidos à localização dos imóveis são as mais complexas de analisar e modelar. Os fatores de localização que participam da valorização de um imóvel são

inúmeros: características da cidade e do bairro, proximidade a centros comerciais, culturais, centros de educação, de saúde, fatores de segurança pública, características socioeconômicas da vizinhança, proximidade a fatores ambientais desejáveis ou indesejáveis, entre outros. A lista completa de fatores que potencialmente e efetivamente interagem para valorizar uma localização e os imóveis ali construídos pode ser extremamente ampla (TRIVELLONI, 2005).

### 3.4 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓXIMOS A ÁREAS VERDES

O preço final de um imóvel baseia-se no equilíbrio entre oferta e demanda, e pode ser decomposto em vetores de características intrínsecas do imóvel, explicados por atributos físicos únicos, características de vizinhança e características ambientais inerentes à sua localização.

A avaliação, ou estimação do valor de mercado, pode ser descrita como a busca do preço mais provável que um imóvel pode atingir em condições normais (GONZÁLEZ, 1997 citado por STIVANIN, 2009, p. 31).

Para Fiker (1997 citado por STIVANIN, 2009, p. 31), avaliação de imóveis é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre ele, sendo empregada em uma variedade de situações, dentro e fora do âmbito judicial, tais como: inventários, dissolução de sociedade, operações de compra e venda aluguel, cobrança de tributos, seguros, hipotecas, estudos de dinâmica imobiliária.

A avaliação imobiliária constitui-se de uma sequência de operações que resultam no que poderia ser chamado de uma “formação de juízo” sobre o valor de um imóvel ou um direito sobre ele (NADAL *et al*, 2003 citado por STIVANIN, 2009, p. 32).

Em outro estudo de caso, o município encontrava-se na praia, e a variável distância ao mar era indispensável na lista de variáveis explicativas relevantes.

Os resultados revelaram que essas áreas contribuem para a formação do preço final do imóvel. Assim, conclui-se que quanto mais distante um imóvel localizar-se do centro comercial e de serviços menor será seu preço de venda, ao mesmo tempo que a proximidade do imóvel de áreas verdes urbanas contribui para a elevação do preço do metro quadrado da habitação (PANASOLO, 2019).

De acordo com *The Economics of Ecosystems and Biodiversity* (TEEB), uma possibilidade de valorar qualquer tipo de serviço ecossistêmico, como é o caso das

áreas verdes urbanas públicas e privadas sobre o preço de imóveis urbanos, é por meio da aplicação do Método da Valoração Contingente (MVC). Entretanto, o mesmo relatório do TEEB recomenda que para estudos de casos de valoração de serviços ecossistêmicos urbanos o mais adequado é aplicar o Método dos Preços Hedônicos (TEEB, 2011).

A Teoria de Preços Hedônicos, tendo Lancaster (1966 citado por PANASOLO, 2019, p. 41) como um dos pioneiros, sugere que o imóvel é um bem composto por vários atributos, representando para os consumidores mais do que apenas um abrigo, sendo que as características da vizinhança, as amenidades e os serviços são exemplos de outros atributos “empacotados” juntos em um imóvel.

Há outros estudos com o objetivo de estimar os benefícios monetários, por exemplo proximidade dos imóveis de zonas arborizadas (TYRVÄINEN; MIETTINEN 2000 citado por PANASOLO, 2019, p. 41).

Mas, para conectar serviços ecossistêmicos ao valor monetário, De Groot, Wilson e Boumans (2002), e Bateman et al. (2010) apontam a análise hedônica como sendo a abordagem mais relevante no mercado imobiliário PANASOLO (2019, p. 41).

As famílias buscam localizarem-se próximas de locais com benefícios ambientais, naturais e históricos. O resultado deste processo é captado pela distribuição espacial de preços de imóveis: preços elevados são tipicamente associados com localizações ricas em amenidades como no centro urbano, nas áreas verdes e no litoral (VOTSIS, 2017 citado por PANASOLO, 2019, p. 42).

Além disso, os condomínios fechados também têm despertado muito interesse nos compradores por oferecerem segurança, casas com maior espaço físico, e na maioria das vezes, com uma excelente vista panorâmica para morros e mar.

Cenário, ou seja, o aspecto cênico do imóvel, e a vista que se depara a partir dele. Um cenário agradável é sempre desejado (SANTELLO, 2004, p 31).

### 3.5 INFLUÊNCIA DAS VARIÁVEIS AMBIENTAIS NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

O impacto dos elementos ambientais no valor de imóveis também serve de fonte de informações para empreendimentos futuros. Por exemplo, a vista de



espaços verdes e de corpos da água (lagoas e fontes), eleva o valor dos imóveis ou ainda as janelas com orientação sul, ou com vistas para o norte valorizam as residências. Isto ocorre principalmente em regiões frias do sul do Brasil. Já a proximidade a áreas arbóreas com acesso ao público não influencia significativamente. A exposição ao ruído e ao tráfego também não interferem na determinação dos valores (JIM e CHEN, 2006).

Conforme a NBR 14.653-2, as variáveis podem ser:

- Variáveis Proxy
- Variáveis Quantitativas
- Variáveis Qualitativas
- Variáveis Dicotômicas

Para Souza et al (2004 citado por STIVANIN, 2009, p. 47), há evidências empíricas de que o consumidor de imóveis leva aos preços sua preocupação com as externalidades negativas causadas por alguns equipamentos urbanos, como é o caso de escolas, problemas de tráfego e poluição sonora, hospitais e até mesmo ambientais.

Boranga (2003 citado por STIVANIN, 2009, p. 58) desenvolveu um estudo com o intuito de identificar as variações de valor dos imóveis através de pesquisa no mercado imobiliário, de forma a explicar o grau de importância e a disposição a pagar pelos atributos ambientais identificados.

Para Gazola (2002 citado por STIVANIN, 2009, p. 58) a variável meio ambiente representa o nível de poluição.

Moro (2008 citado por STIVANIN, 2009, p. 59) utiliza o termo amenidades ambientais para relatar a importância deste fator no valor de um imóvel. Já para Uberti e Hochheim (2000); Fernandez et al (1998); Petersen e Danilevicz (2006); Sousa Filho et al (2004) citados por STIVANIN (2009, p. 59); a poluição, seja sonora, do ar ou das praias e rios são atributos que podem se tornar desvalorizantes e que não podem ser ignorados.

Ainda podem ser efeitos desvalorizantes o tráfego, e os engarrafamentos ou o lixo causado por hospitais.

Variável dicotômica que classifica os imóveis como possuidores de vista panorâmica. Esta variável é associada à existência ou não de imóveis que impeçam a visão, limitações de altura e leis de zoneamento.

Variável dicotômica que posiciona a presença de áreas verde defronte ao imóvel.

Proximidade de praças e parques.

Proximidade de áreas verdes.

Vista de praças

Bond et al. (2002 citado por TAVARES 2012, p. 4) concluem que as vistas para a água ou paisagem de uma margem próxima têm um valor de prêmio de 90%. Benson et al. (1997 citado por TAVARES 2012, p. 4) usaram três variáveis (vistas) diferentes – visão frontal para o oceano, visão desobstruída do oceano e visão parcial do oceano – e concluíram que o prêmio de retorno sobre o preço médio era de 147%, 32% e 10%, respectivamente para cada uma das visões estudadas.

Panasolo (2019) observou a presença de uma correlação linear negativa entre o preço de apartamentos e de casas em relação à distância de bosques e parques, indicando que quanto mais próximo se localiza um apartamento ou casa do bosque ou parque em Curitiba, maior é o seu preço de venda, relacionando, a distância crescente de um parque reduz preços no centro da cidade ou, ao contrário, diminuindo a distância de um apartamento em relação ao parque na região central da cidade aumenta seu preço com o efeito gradualmente declinando quando a distância ao centro aumenta. Já a distância crescente de bosques diminui o preço nos bairros da periferia ou, ao contrário, reduzindo a distância de um apartamento de bosques na periferia da cidade aumenta seu preço.

É inegável a importância das áreas verdes e estruturas verdes para o desenvolvimento sustentável das cidades. Igualmente, os benefícios por elas prestados também refletem nos preços dos imóveis e terrenos mais elevados (WÜSTEMANN; KOLBE, 2017 citado por PANASOLO, 2019, p. 65).

Esta relação positiva entre o preço de imóveis e a proximidade das áreas verdes é um fato estilizado já consagrado na literatura internacional (Czembrowski; Kronenberg, 2016; Perino et al., 2014; Siriwardena et al., 2016, citados por PANASOLO, 2019, p. 65), isto é, que quanto mais próxima uma residência está de uma área verde valorizada dentro do contexto urbano, maior será seu preço de venda.

Segundo Almeida (2012 citado por PANASOLO, 2019, p. 65), uma interpretação intuitiva para o I de Moran bivariado negativo e significativo pode ser explicada da seguinte forma: os imóveis (apartamentos ou casas) que estão mais próximos de parques e bosques tendem a estar rodeados por imóveis na vizinhança que apresentam maiores preços de venda e vice-versa. Além disso, ficou constatado que pessoas com renda familiar mais elevada tem acesso às áreas verdes com mais qualidade (Schröder-Bäck, 2012 citado por PANASOLO, 2019, p. 66), infraestrutura e segurança, uma vez que os imóveis localizados perto dessas áreas tem valor mais elevado (WÜSTEMANN; KOLBE, 2017 citado por PANASOLO, 2019, p. 66).

Outra interpretação intuitiva dada a matriz de pesos espaciais adotada é que a dependência espacial global bivariada negativa e significativa implica que os imóveis (apartamentos e casas) mais próximos de parques e bosques tendem a apresentar maiores preços de venda do que imóveis localizados mais distantes dessas áreas verdes (PANDURO; LAUSTED VEIE, 2013 citado por PANASOLO, 2019, p. 66).

No caso de apartamentos, diminuindo a sua distância de um parque na região central da cidade aumenta seu preço, com o efeito gradualmente declinando quando a distância ao centro aumenta. Enquanto que, por seu turno, reduzindo à distância de um apartamento a bosques na periferia de Curitiba aumenta seu preço (PANASOLO, 2019).

É necessário observar, com base nas análises apresentadas por Panasolo (2019), que a presença das áreas verdes urbanas, atualmente em torno de 18% do território de Curitiba, contribui para a valorização dos imóveis, bem como para a qualidade de vida da população da cidade e região metropolitana, ou seja, o valor de uma localização é influenciado pela proximidade na sua vizinhança de uma série de serviços urbanos, fatores naturais e socioeconômicos (presença de belezas naturais, investimentos públicos, centros comerciais, centros culturais como escolas, universidades, igrejas e teatros), fatores de segurança social e criminalidade, fatores de qualidade e poluição ambiental, qualidade do transporte, características do trânsito veicular, qualidade construtiva dos imóveis na região, entre outros.

Na literatura de avaliação imobiliária, por um lado, alguns autores têm proposto a utilização das técnicas de econometria espacial e seus modelos de regressão espacial, enquanto outros têm proposto o uso de técnicas geoestatísticas. A discussão sobre qual dos fundamentos teóricos e metodológicos mais adequados

para a área específica de modelagem dos dados imobiliários continua em aberto (PANASOLO, 2019).

O valor de uma localização ou valor de localização de um imóvel pode ser considerado como uma variável regionalizada que depende da interação ou do efeito combinado de uma multiplicidade de fatores ou agentes de natureza diversa: ambientais, urbanos, legais, sociais e econômicos, que se encontram relativamente próximos à localização especificada

O preço do solo é uma consequência das relações entre o setor imobiliário, os proprietários do solo e a dinâmica global da acumulação. O preço do solo é, segundo Topolov (1984 citado por SANTELLO, 2004, p. 7) determinado pela sua localização e características intrínsecas. (Consistência, estrutura físico-química, etc.). Carrion (1996 citado por SANTELLO, 2004, p. 8) afirma que o preço do solo compõe-se da renda absoluta, renda diferencial I e II e renda de monopólio. A renda absoluta, montante mínimo a ser pago pela terra, em qualquer área da cidade. A renda de monopólio, características especiais existentes em certas áreas, como seletividade de usos, vizinhança, meio ambiente e paisagismo, entre outros aspectos que venham a ser valorizados pelos adquirentes. A renda diferencial I, expressa a diferença de qualidade da terra urbana, facilidades de acesso em dada localização e adequação do terreno para edificação, regulamentações, leis e normas para a área. A renda diferencial II resulta de diferenças quanto à intensidade de aplicação de capital e a possibilidade da obtenção de créditos para construção.

Precificação de Amenidades não é novidade na literatura de economia urbana, Dubin (1990), Can (1992) e Basu e Thibodeau et al (1998), citados por SEABRA (2014, p. 7), são alguns dos artigos seminais que buscam compreender como os indivíduos atribuem valor às características ambientais. Benson et al (1998 citado por SEABRA, 2014, p. 7) precificaram os vários tipos de vista existentes em Bellingham, Washington – oceano, lago e montanha – através de regressões *cross-section* para os períodos de 1984 a 1994. O trabalho de campo permitiu a classificação da qualidade das vistas. Como esperado, os valores dos imóveis aumentam em 8% por uma vista pobre para o oceano a até 58% por uma vista completa para o mar, enquanto propriedades à beira de lagos são valorizadas em mais de 125%. Seguindo essa linha, Luttik (2000 citado por SEABRA, 2014, p. 7) identificou quais fatores ambientais são atrativos à moradia em oito cidades dos Países Baixos. Com dados de mais de três mil transações de venda e um extenso

trabalho de identificação local via mapas e visita às residências, o autor construiu um indicador de localidade, regrediu o preço do imóvel sobre suas características intrínsecas ambientais e posteriormente calculou a razão entre o preço estimado e o preço real de venda. Num segundo estágio, o autor utilizou esses indicadores como variáveis explicativas do preço. Os resultados mostram que a maior valorização imobiliária se deu na presença de água nas redondezas do imóvel, mas que espaços abertos e paisagens agradáveis também exercem efeitos positivos no preço da residência.

No caminho oposto, visando precificar desamenidades, Kim et al. (2003 citado por SEABRA, 2014, p. 7) mediram os benefícios de se morar em áreas menos poluídas em Seul.

Fuhrer (2012 citado por SEABRA, 2014, p. 8) aplicou dois modelos diferentes de preços hedônicos para o Cantão de Zurich a fim de precificar atributos ambientais. O autor concluiu que a distância e visibilidade para algumas amenidades tais como lago, parques e montanhas são importantes para determinar o valor dos aluguéis.

Quando o apartamento é premiado com vista não-obstruída para o mar, o seu preço é 14% maior do que aqueles que não a possuem, enquanto estar localizado na margem do rio Capibaribe não parece ser significativo para o valor de mercado do imóvel SEABRA (2014, p. 30).

Por outro lado, imóveis premiados com vista para o oceano são em média 17% mais caros que aqueles que não o são. Prêmio de retorno sobre o preço médio era de 147%, 32% e 10%, respetivamente para cada uma das visões estudadas (TAVARES et al, 2012).

Rodeados pela paisagem da Serra da Arrábida, verifica-se que, em média, os apartamentos com vistas frontais para o mar são mais valorizados em 37% comparativamente aos que só têm vistas traseiras. Igualmente, os que têm vistas laterais, relativamente aos que têm só vistas traseiras, sofrem uma valorização de 22%. Finalmente, os que têm vistas frontais são mais valorizados que os que têm vistas laterais em 13%. O valor médio em €/m<sup>2</sup> da localização (e consequentes vistas) também varia de forma substancial. O valor do m<sup>2</sup> nos apartamentos próximos da marina é 16% superior a melhor localização da praia, que corresponde à Praia Atlântico, que possui amplas vistas sobre o oceano, com pequenos

condomínios e piscinas privadas. Nota-se que a proximidade da marina é a variável mais importante no que respeita a valor por m<sup>2</sup> (TAVARES, et al, 2012).

Quando se analisam as variáveis relacionadas com as externalidades positivas, como é o caso das vistas, o empreendimento de Espinho é demonstrativo da valorização positiva que tem uma vista frontal para o mar, sendo a variável mais importante do modelo analisado. A visão lateral para o mar, embora mais valorizada do que a visão para as traseiras, é bastante menos valorizada do que a visão frontal para o mar (TAVARES, et al, 2012).

### 3.6 PREÇOS DOS IMÓVEIS: ÍNDICES ESPECULÔMETRO EXAME-LOFT

Para a maioria das pessoas, a compra da casa própria representa o mais significativo esforço financeiro durante a sua vida (EINIO *et al*, 2008 citado por STIVANIN, 2009, p. 27).

Para González (1997 citado por STIVANIN, 2009, p. 30), o preço é múltiplo, variando de acordo com os agentes da negociação e com os as flutuações de curto prazo, como: situação econômica, campanhas publicitárias, novos empreendimentos, perspectivas de alterações na legislação. Ao contrário do valor que é único para um determinado momento e situação de mercado. O valor não é característica intrínseca da coisa, pode variar, mas em dado momento, será único.

Numa concorrência perfeita, o preço é igual ao valor de mercado. O valor de um imóvel é identificado pelo valor de mercado, que é o valor médio ou valor mais provável a se atingir em transações normais, em dado momento. Nem sempre coincidem com o preço (GONZÁLEZ, 1997). Ou ainda, pode-se dizer que o nivelamento entre valores e preços de imóveis só será possível quando houver um equilíbrio simultâneo nos componentes da procura e da oferta (MARSHALL e MARSH, 2006 citado por STIVANIN, 2009, p. 30).

Para o International Valuation Standards Committe (1997), preço é a quantidade de dinheiro pelo qual um bem ou serviço é ofertado. O preço pode ser superior ou inferior ao valor de mercado (GONZAGA, 2003 citado por STIVANIN, 2009, p. 30).

#### 4. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO

O município de Guaratuba possui uma área total de 131.650,00 ha. Em extensão de praia, Guaratuba possui 22 km em faixa de marinha, tanto na praia quanto na baía. Fazem parte da Área de Proteção Ambiental (APA) de Guaratuba 99,2% deste total, ou seja, 130.663,53 ha. Em relação ao uso do solo, de um total de 23.898 hectares, o município apresentou no ano de 1996, segundo dados do Censo Agropecuário do IBGE, a maior parte de sua área, 11.318 ha (47,36%), é composta por Matas e Florestas Naturais, seguido dos reflorestamentos com 4.681,41 ha (19,59%) (PARANÁ, 2020).

A APA foi criada em 1992 com o objetivo de resguardar os aspectos biológicos, cênicos e culturais, bem como, compatibilizar o uso racional dos recursos ambientais da região e a ocupação ordenada do solo, proteger a rede hídrica, os manguezais, os sítios arqueológicos e a diversidade faunística. A APA de Guaratuba possui Plano de Manejo desde 2004 e a competência legal de sua administração é da Diretoria de Biodiversidade e Áreas Protegidas (DIBAP), do Instituto Ambiental do Paraná (IAP). De acordo com a Lei Federal 9985/00, Plano de Manejo é o documento técnico mediante o qual, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, estabelece o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais. Apesar da APA de Guaratuba ser uma Unidade de Conservação com regulamentações legais permissíveis ao uso e posse particular de suas terras, desde que respeitadas suas restrições, sua localização geográfica atribui-lhe uma latente preocupação, há grandes transformações antropogênicas decorrentes do crescente desenvolvimento do turismo e lazer acarretando forte especulação imobiliária.

Foi realizada uma pesquisa do mercado imobiliário na área de estudo para levantamento dos dados do presente trabalho. A pesquisa incluiu a busca de imóveis à venda e foi realizada junto às imobiliárias que atuam nesta cidade e região, procurando anúncios de venda de imóveis publicados nos sites dessas imobiliárias ou em sites especializados em vendas de imóveis.

O objetivo é o de avaliar as externalidades positivas geradas pelas vistas para o mar ou pelas vistas da baía de Guaratuba e não pelo «layout» do empreendimento.

As escolhas dos indivíduos refletem além da preferência por um conjunto de bens materiais uma parte de bens não materiais, que demonstram a qualidade de vida do seu local de residência.

Observou-se nos sites das imobiliárias, os imóveis objetos desse estudo, a partir das respectivas imagens disponíveis e das descrições a respeito dos imóveis, a importância da paisagem na hora de oferecer a venda.

#### 4.1 IMÓVEIS À VENDA ÀS MARGEM DA BAÍA DE GUARATUBA

Consiste dos imóveis com a face voltada para a baía de Guaratuba. Os dados dos imóveis foram retirados dos sites das imobiliárias: Carlinhos Imóveis, Chaves na mão, Eduardo Almeida Imóveis, Imobiliária África, Imóvelweb, Muraski Imóveis, Objetivas Imóveis e Praia Central Imóveis.

##### 4.1.1 Terrenos a venda às margens da baía de Guaratuba.

Imóvel 01 – Terreno dos sonhos na Baía de Guaratuba.

Valor anunciado: R\$ 3.000.000,00

Descrição do imóvel conforme o anúncio no site:

Belíssimo terreno na Baía de Guaratuba com 1022,78 m<sup>2</sup>, localizado na rua Damião Botelho de Souza.

A vista espetacular da Baía de Guaratuba é livre e ampla, pois o lote possui 29,50 metros de frente livre para esta natureza exuberante com a Serra do Mar como pano de fundo. Este é, sem dúvida, o cartão-postal da cidade de Guaratuba.

A topografia do terreno permite que projetos residenciais térreos ou com mais pavimentos possam ser locados privilegiando a vista da baía. As residências situadas nos lotes vizinhos são sofisticadas e recuadas dos muros laterais o que permite total privacidade para os moradores, facilitando assim projetar a residência de verão dos seus sonhos.

O terreno possui uma área plana com três goiabeiras que termina num muro de arrimo construído em pedra sobre a baía, lugar ideal para relaxar e admirar as embarcações coloridas dos pescadores locais que por ali atracam trazendo um charme a mais para esta paisagem.

Uma rampa de acesso à baía forma uma praia particular para o deleite de quem prefere um ambiente mais tranquilo com areias brancas e água limpa. Este espaço também pode ser utilizado como rampa para embarcações, pois o terreno situa-se em frente ao Canal. Localização privilegiada e atrativa para quem possui uma vida com atividades náuticas.



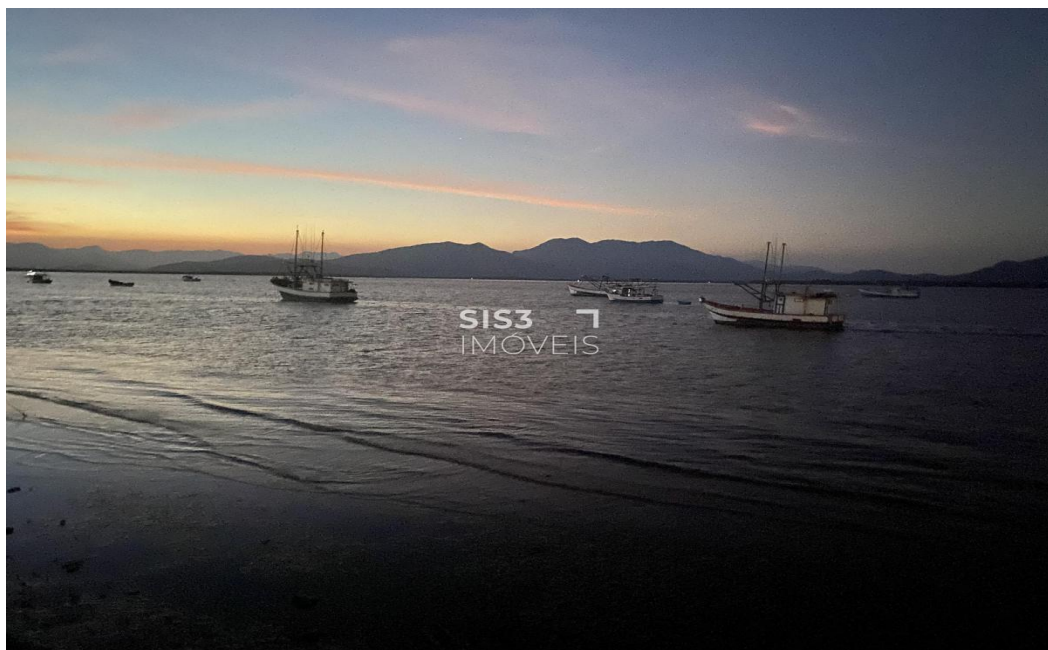
Além de ser privilegiado pela baía de Guaratuba o crescimento desta região trouxe infraestrutura de mercados, farmácias e frutarias. O mercado de peixe famoso pelos seus pescados e qualidade de frutos do mar também se encontra próximo desta região. Uma rua calma e tranquila onde as marinas se misturam com lindas casas projetadas para atender o sonho de quem ama viver na beira d' água, viver integrado com natureza.

FIGURA 1 – VISTAS DA BAÍA DE GUARATUBA E DA SERRA DO MAR A PARTIR DO IMÓVEL



FONTE: Imóvel Web (2022).

FIGURA 2 – VISTA EXTERNA AO IMÓVEL



FONTE: Imóvel Web (2022).

Na figura 1, se observa que de dentro do imóvel é possível observar a vista. Na Figura 2, observa-se o uso da imagem no ambiente externo ao imóvel e sua importância na valorização do imóvel.

Imóvel 02 – Terreno com 3228 m<sup>2</sup>, Baía De Guaratuba.

Valor do anúncio: R\$ 5.800.000,00

Descrição do imóvel conforme o anúncio no site:

Venha desfrutar das belezas do litoral paranaense projetando sua residência em frente a Baía de Guaratuba. Este terreno fica localizado na Rua Damião Botelho de Souza próximo a Supermercados, Restaurante Marina Morena e Aeroporto. Topografia plana, terreno cercado e ensolarado além da belíssima vista para Serra do Mar. Vizinhança com belíssimas residências valorizando ainda mais a região. Possui em torno de 48 metros de frente e 66 de fundos (3228 m<sup>2</sup>). Venha conhecer e admirar um belo pôr do sol.

FIGURA 3 – VISTAS DO IMÓVEL E DA PAISAGEM AO FUNDO



FONTE: Imóvel Web (2022).

Na Figura 3, se observa que mesmo com a dimensão que este possui é possível observar a vista. Na Figura 4, observa-se o uso da paisagem e sua importância na valorização do imóvel.

FIGURA 4 – VISTAS DO IMÓVEL E DA PAISAGEM AO FUNDO



FONTE: Imóvel Web (2022).

#### Imóvel 03 – Terreno padrão

Valor anunciado: R\$ 1.200.000,00.

Descrição do imóvel conforme o anúncio no site:

Otimo terreno de meio de quadra de frente para baía de Guaratuba.  
Terreno bem alto com muro de arrimo na frente da baía.

\* medindo 17,50 m de frente para avenida Damião Botelho de Souza,  
lateral direita 21,00 m, lateral esquerda 16,00 m de frente para baía  
em diagonal 18,00 m.

FIGURA 5 – VISTAS DA PAISAGEM A PARTIR DO IMÓVEL



FONTE: Objetiva Imóveis (2022).

FIGURA 6 – VISTAS DA PAISAGEM A PARTIR DO IMÓVEL

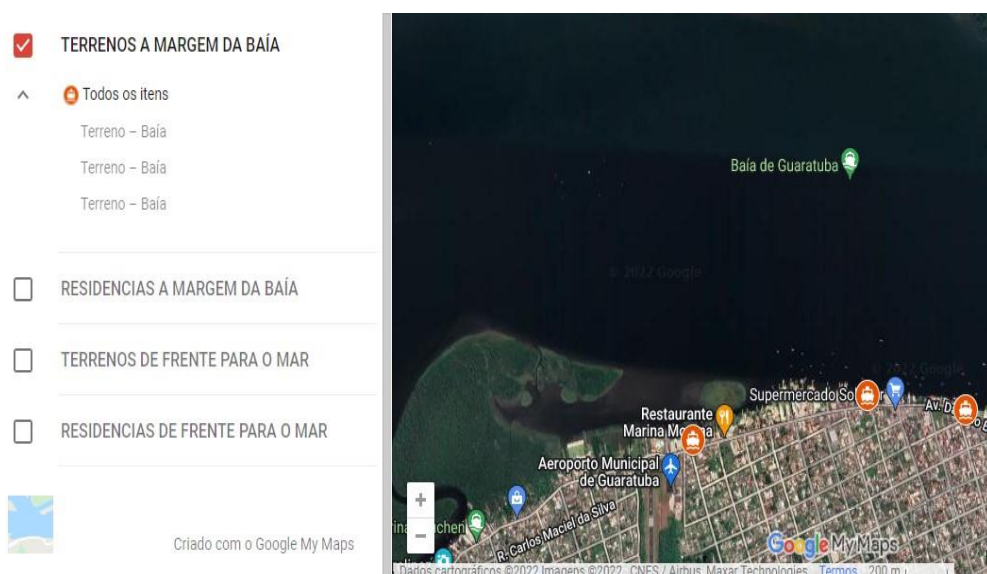


FONTE: Objetiva Imóveis (2022).

Na Figura 5, observa-se que além da paisagem há um estilo de vida disponível. Na Figura 6, observa-se o uso da paisagem e sua importância na valorização do imóvel.

Utilizou-se o aplicativo *Google My Maps* para adquirir a localização georreferenciada e consequentemente demarcar e apresentar através do mapa 1 (mapa com imagem de satélite), a localização dos imóveis.

MAPA 1 – LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS GEORREFERENCIADOS POR IMAGEM DE SATÉLITE



FONTE: Google My Maps (2022).

No mapa 1, é possível identificar a localização dos anúncios consultados e listados neste trabalho. Com as imagens de localização georreferenciada podemos entender a dimensão da vista de paisagem ao qual os proprietários dos imóveis podem usufruir.

#### 4.1.2 Residências à venda às margens da baía de Guaratuba.

Imóvel 04 – Sobrado de frente para baía de Guaratuba

Valor anunciado: R\$ 1.500.000,00

Descrição do anúncio:

Excelente sobrado para Venda de frente para a baía de Guaratuba, localizado no bairro Piçarras. Compostos de 3 dormitórios sendo 1 suíte, 1 sala, 3 banheiros, 2 vagas, garagem para barco e com uma área de 92,00 construída.

FIGURA 7 – VISTA DA PAISAGEM A PARTIR DO IMÓVEL



FONTE: Imóvel Web (2022).

Na Figura 7, observa-se acesso da paisagem a partir do imóvel. Na Figura 8, observa-se o uso da paisagem e sua importância na valorização do imóvel.

FIGURA 8 – VISTA DA PAISAGEM A PARTIR DO IMOVEL



FONTE: Imóvel Web (2022).

Imóvel 05 – Residência duplex de frente para baía de Guaratuba.

Valor anunciado: R\$ 1.400.000,00

Descrição do anúncio:

Oportunidade! Imóvel de Frente para Baía de Guaratuba com trapiche e rampa para barcos.

Contendo 01 Residência Duplex com 05 quartos, 02 banheiros sociais, sala, copa, cozinha.

Abrigo para barcos.

Terreno amplo com saída para baía e rampa de acesso e trapiche para barcos

Ideal para quem pratica pesca, esportes náutico.

Total de área de terreno 548 m<sup>2</sup> Regularizado pelo Secretária do Patrimônio da União – SPU – 23/01/2020.

Na Figura 9, observa-se que a estética não importa quando se tem uma paisagem ao fundo dessa magnitude. Na Figura 10, observa-se a proximidade da natureza, e está, vindo ao seu encontro.

FIGURA 9 – A PAISAGEM AO FUNDO É MUITO IMPORTANTE



FONTE: Carlinho Imóveis (2022).

FIGURA 10 – A NATUREZA VINDO AO SEU ENCONTRO



FONTE: Carlinho Imóveis (2022).

Imóvel 06 – Bela residência em 2 pavimentos de frente para a baía de Guaratuba.

Valor anunciado: R\$ 8.000.000,00

Descrição do anúncio:

Casa de alto padrão de frente para a baía de Guaratuba. 415 m<sup>2</sup> de construção e 1.224 m<sup>2</sup> de terreno (testada 19,00 metros) São 5 suítes todas elas com sacada, cozinha ampla e completa, sala de jantar e estar conjugadas, lavabo, área de serviço, banheiro externo, garagem para vários carros e casa de caseiro. Amplas aberturas em madeira com venezianas e tela. Mezanino em duas das suítes. Aquecimento solar e central de gás. Portão automatizado e alarme. Piscina em concreto e pastilha. Paisagismo interno e externo. Flutuador no porto à beira da baía. Confira maiores detalhes nas fotos do anúncio.

FIGURA 11 – A PAISAGEM E O PAISAGISMO



FONTE: Eduardo Almeida Imóveis (2022).

FIGURA 12 – O DESFRUTAR DA PAISAGEM



FONTE: Eduardo Almeida Imóveis (2022).



Na Figura 11, observa-se união de forças da paisagem natural e do paisagismo para ambientar o imóvel. Na Figura 12, observa-se que além do paisagismo, a paisagem natural é a carta na manga deste imóvel.

Imóvel 07 – Residência de frente para a baía de Guaratuba.

Valor anunciado: R\$ 6.000.000,00

Descrição do anúncio:

Residência de frente para a baía de Guaratuba, com 629,83 m<sup>2</sup> de área construída, com 03 pavimentos, contendo no pavimento térreo: Ampla sala de estar com lareira, sala de TV, copa, cozinha, espaçosa varanda com churrasqueira, 01 lavabo, área de serviço, dispensa, wc externo com preparação para sauna e oficina. No segundo pavimento contém: sala íntima, 03 suítes, sendo 02 delas com ampla varanda e maravilhosa vista para a baía de Guaratuba. No terceiro pavimento: suíte máster com closet e terraço com hidromassagem e linda vista para baía. Garagem coberta para 04 carros. Possui rampa para barco e guincho, flutuante (com autorização da Capitania dos Portos e IBAMA). Possui 02 piscinas, sendo uma de frente para a baía e outra tipo raia, com 20 metros de comprimento. Imenso deck (com autorização da Capitania dos Portos e IBAMA) com churrasqueira, mesa para caranguejada e suporte para chopeira. Possui ainda um ótimo escritório com ampla vista da baía. Casa de caseiro com entrada independente, contendo 02 quartos, sala/cozinha, 01 bwc social, área de serviço, canil e estacionamento para 01 carro.

# Documentação 100%. Possui registro de imóveis e Registro no SPU (AFORAMENTO)

# Rampa e flutuante e Deck com Autorização da Capitania dos Portos do Paraná, IBAMA e SPU.

FIGURA13 – O DESFRUTAR DA PAISAGEM DE QUALQUER MANEIRA



FONTE: Muraski Imóveis (2022).

FIGURA 14 – O DESFRUTAR DA PAISAGEM EM QUALQUER MOMENTO



FONTE: Muraski Imóveis (2022).

Na Figura 13, observa-se a intenção de desfrutar da paisagem de diversas formas. Na Figura 14, observa-se que sempre é possível estar desfrutando da paisagem neste imóvel.

Imóvel 08 – Sobrado com vista incrível.

Valor anunciado: R\$ 4.500.000,00

Descrição do anúncio:

Que vista incrível!

Linda residência em dois pavimentos com: uma espaçosa suíte com vista, outros dois ótimos quartos, banheiro social, duas salas de estar, sala de jantar, cozinha convidativa, lavabo e área de serviço.

Na parte social da casa ainda tem trapiche para barco, outro banheiro, um amplo salão de festas e jogos, churrasqueira e enorme varanda com piscina e uma vista para a baía de encher os olhos.

FIGURA 15 – VISTA INCRÍVEL



FONTE: Muraski Imóveis (2022).

FIGURA 16 – VISTA DA PAISAGEM DE PERDER DE VISTA



FONTE: Muraski Imóveis (2022).

Na Figura 15, observa-se como a vista da paisagem é incrível. Na Figura 16, observa-se que a vista vai além do alcançável com os olhos, ou seja, é de perder de vista.

Imóvel 09 – Residência de frente da baía de Guaratuba.

Valor anunciado: R\$ 2.000.000,00

Descrição do anúncio:

Ótima casa de frente a baía de Guaratuba com rampa a venda, sendo duas suítes mais um quarto, sala de estar, jantar, TV, copa, cozinha, mezanino, e subsolo, banheiro social, cozinha gourmet e churrasqueira e área de serviço, garagem para 6 carros com grande piscina, deck, terraço, rampa de acesso à baía para barcos e atracadouro.

Vizinhança: ótima região para práticas esportivas aquáticas, pesca e lazer, em região comercial e de moradores.

FIGURA 17 – A PAISAGEM E A PRÁTICA DE ESPORTES AQUÁTICOS, PESCA E LAZER



FONTE: Imóveis Constantino (2022).

FIGURA 18 – USUFRUIR DO IMÓVEL COM PAISAGEM AO FUNDO



FONTE: Imóveis Constantino (2022).

Na Figura 17, observa-se o que a natureza propicia nesta residência. Na Figura 18, observa-se ter um ambiente agradável com a vista de paisagem imponente.

Imóvel 10 – Sobrado de frente para a baía de Guaratuba.

Valor anunciado: R\$ 1.580.000,00

Descrição do anúncio:

Frente para a Baía de Guaratuba. Residência em alvenaria de dois pavimentos, contendo na parte térrea: garagem para barcos. Na parte superior: 03 quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha, 01 bwc social e varanda com linda vista para a baía. Nos fundos contém casa para caseiro e garagem. Edificada em terreno com 807,95 m<sup>2</sup>.

FIGURA 19 – PAISAGEM COM BARCOS DE PESCADORES



FONTE: Muraski Imóveis (2022).

Na Figura 19, observa-se que a paisagem faz parte da sustentabilidade econômica de Guaratuba. Na Figura 20, observa-se uma paisagem a entrar em casa ou uma pintura naturalista em sua casa.

FIGURA 20 – PAISAGEM NA PORTA



FONTE: Muraski Imóveis (2022).

Imóvel 11 – Casa na baía de Guaratuba, show à parte.

Valor anunciado: R\$ 17.000.000,00

Descrição do anúncio:

Sol, praia, areia branca, piscina, em uma casa simplesmente espetacular a 100 km de Curitiba? Espetacular não é mesmo? Esta casa na baía de Guaratuba é um show à parte, digna de capa de revistas especializadas, decoração e acabamentos de muito bom gosto, muito conforto e sofisticação para a família e também para receber amigos e familiares para desfrutar de momentos únicos. Possui calado para seu barco ou iate, trapiche, píer privativo, terreno com mais de 1000 m<sup>2</sup> e uma casa com 755 m<sup>2</sup> privativos, 12 vagas de garagem e um pôr do sol digno de cartão-postal. São tantos detalhes que faltariam linhas para descrevê-la. Simplesmente única, apaixone-se!

Na Figura 21, observa-se que a decoração e o paisagismo em vasos está atrapalhando a vista da paisagem natural. Na Figura 22, observa-se a paisagem tão perto e ao mesmo tempo inalcançável aos olhos.

FIGURA 21 – VISTA DA PAISAGEM A PARTIR DO IMÓVEL



FONTE: Chaves na mão (2022).

FIGURA 22 – VISTA DA PAISAGEM A PARTIR DO IMÓVEL



FONTE: Chaves na mão (2022).

Imóvel 12 – Excelente residência as margens da baía de Guaratuba.

Valor anunciado: R\$ 7.500.000,00

Descrição do anúncio:

Localizada no município de Guaratuba, as margens da segunda maior baía do estado do Paraná e aproximadamente 1h e 30 min. da capital, Curitiba. Onde o turismo náutico está em plena ascensão. A residência possui Deck com passarela para embarque e desembarque para a baía, além de uma localização privilegiada e de fácil acesso logo na entrada da cidade que dá acesso ao Ferry-Boat. Esta residência possui Cozinha, lavanderia, sala de jantar, sala de

estar com lavabo, 4 suítes, dependência de empregada, garagem para 4 carros, área gourmet, escada lateral com acesso da entrada do imóvel da frente aos fundos, lavabo, piscina com deck e píer flutuante.

FIGURA 23 – PISCINA A BEIRA DA VISTA DA PAISAGEM



FONTE: Praia Central Imóveis (2022).

Na Figura 23, observa-se que a decoração e o paisagismo em vasos está atrapalhando a vista da paisagem natural. Na Figura 24, observa-se a paisagem tão perto e ao mesmo tempo inalcançável aos olhos.

FIGURA 24 – RESIDÊNCIA A BEIRA DA BAÍA

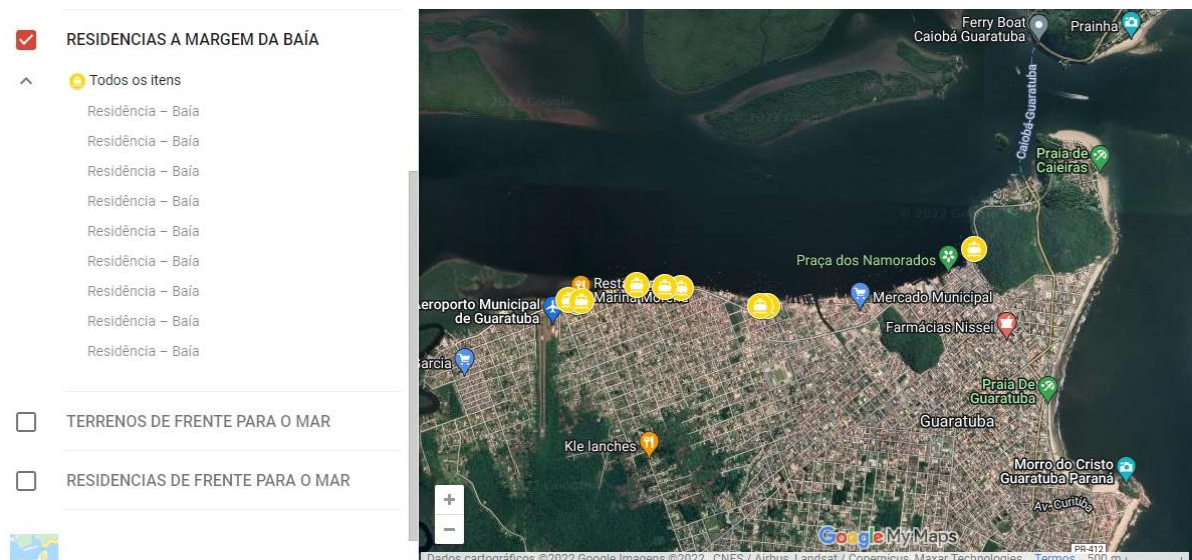


FONTE: Praia Central Imóveis (2022).



Utilizou-se o aplicativo *Google My Maps* para adquirir a localização georreferenciada e conseqüentemente demarcar e apresentar através do mapa 2 (mapa com imagem de satélite), a localização dos imóveis.

#### MAPA 2 – LOCALIZAÇÃO DAS RESIDÊNCIAS À MARGEM DA BAÍA GEORREFERENCIADA POR IMAGEM DE SATÉLITE



FONTE: Google My Maps adaptado pelo autor (2022).

No mapa 2, é possível identificar a localização dos anúncios consultados e listados neste trabalho. Com as imagens de localização georreferenciada podemos entender a dimensão da vista de paisagem ao qual os proprietários dos imóveis podem usufruir.

## 4.2 IMÓVEIS A VENDA DE FRENTE PARA O MAR

Consiste de todos os imóveis com a face voltada para o Mar. Bolão Imóveis, Imóvel Web, Efetiva Imóveis, VR7 Imóveis, Praia Central Imóveis, Imobiliária África, Muraski Imóveis, Eduardo Almeida Imóveis.

### 4.2.1 Terrenos a venda de frente para o mar.

Imóvel 13 – Pé na areia

Valor anunciado: R\$ 1.000.000,00

Descrição do anúncio:

Terreno 600 m<sup>2</sup> – balneário Eliana.  
Pé na areia r\$ 1 milhão.  
Entrada pelo asfalto e frente para o mar, junto a boas casas.  
Preço de ocasião, vale verificar!

FIGURA 25 – VISTA DO TERRENO INTEIRO E DA PAISAGEM



FONTE: Imóvel Web (2022).

Na Figura 25, observa-se o imóvel na paisagem. Na Figura 26, observa-se a paisagem com o pé na areia.

FIGURA 26 – PÉ NA AREIA



FONTE: Imóvel Web (2022).

### Imóvel 14 – Frente para o mar!

Valor anunciado: R\$ 800.000,00

#### Descrição do anúncio:

Essa oportunidade é pra você que sempre sonhou em ter uma casa de veraneio de frente para o mar! Terreno em Guaratuba com 600 m2 de área. Para momentos de tranquilidade e lazer, acordando e dormindo com o barulho relaxante do mar! Construa a casa que sempre quis aqui.

FIGURA 27 – A PAISAGEM SE FUNDINDO AO IMÓVEL



FONTE: Imóvel Web (2022).

FIGURA 28 – TERRA E ÁGUA



FONTE: Imóvel Web (2022).

Na Figura 27, observa-se a proximidade com a paisagem. Na Figura 28, observa-se a paisagem se integrando com o imóvel.

Imóvel 15 – Excelente terreno de frente para o mar.

Valor anunciado: R\$ 1.100.000,00

Descrição do anúncio:

Dois terrenos bem localizados a beira mar.  
Excelente oportunidade para construção imediata frente ao mar.  
2 terrenos, medindo 300 m<sup>2</sup> cada.  
Limpo e aterrado.

FIGURA 29 – VISTA PARA O HORIZONTE



FONTE: VR7 Imóveis (2022).

FIGURA 30 – TERRENO SEM FIM



FONTE: VR7 Imóveis (2022).

Na Figura 29, observa-se a proximidade com a paisagem. Na Figura 30, observa-se a paisagem se integrando com o imóvel.

Imóvel 16 – Terreno de frente para a praia.

Valor anunciado: R\$ 900.000,00

Descrição do anúncio:

De frente para a Praia.  
Lote nº 23, da Quadra nº 236.  
Medindo 32 m de fundos x 13 m de frente.  
Área total 416 m<sup>2</sup>.

FIGURA 31 – A PRAIA ESTÁ A FRENTE, MAS HÁ PAISAGEM À ESQUERDA DO IMÓVEL



FONTE: Praia Central Imóveis (2022).

FIGURA 32 – A PRAIA ESTA A FRENTE, MAS HÁ PAISAGEM À DIREITA DO IMÓVEL



FONTE: Praia Central Imóveis (2022).

Na Figura 31, observa-se a proximidade com a paisagem. Na Figura 32, observa-se a paisagem se integrando com o imóvel.

Imóvel 17 – Excelente terreno frente para o mar.

Valor anunciado: R\$ 1.350.000,00

Descrição do anúncio:

Excelentes Terrenos frente para o mar e Av. Visconde do rio Branco, próximo ao supermercado Brasão. Para momentos de tranquilidade e lazer, acordando e dormindo com o barulho relaxante do mar! Construa a casa que sempre sonhou de frente para o mar. Amplo terreno com 800,00 m<sup>2</sup> de área total.

FIGURA 33 – ENCONTRO DE HORIZONTES



FONTE: Imobiliária África (2022).

FIGURA 34 – JUNTO AO MAR

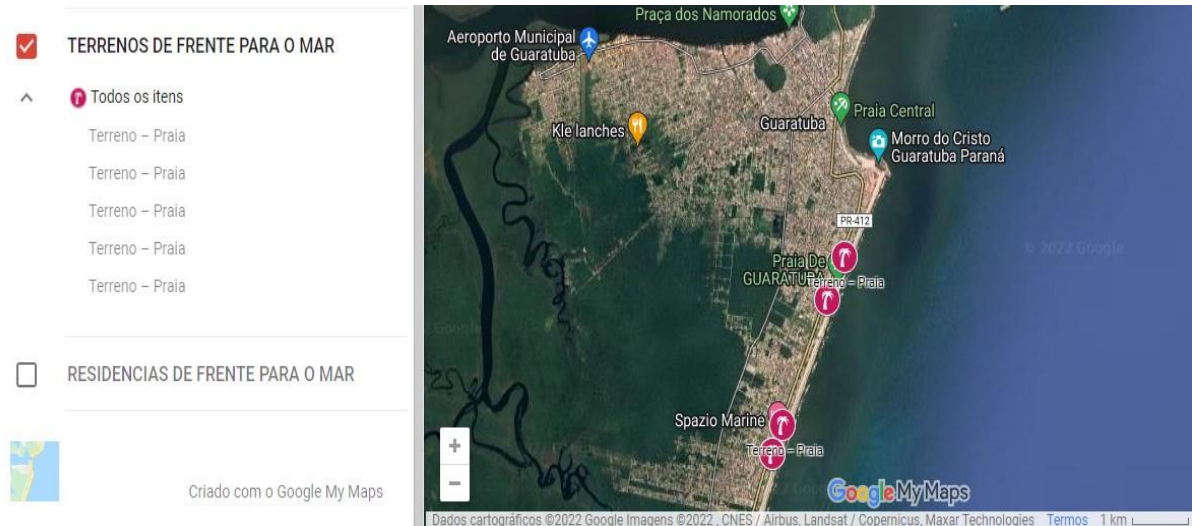


FONTE: Imobiliária África (2022).

Na Figura 33, observa-se o quão próximo o imóvel está da paisagem. Na Figura 34, observa-se a paisagem se integrando com o imóvel.

Utilizou-se o aplicativo *Google My Maps* para adquirir a localização georreferenciada e conseqüentemente demarcar e apresentar através do mapa 3 (mapa com imagem de satélite), a localização dos imóveis.

MAPA 3 – LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS DE FRENTE PARA O MAR GEORREFERENCIADA POR IMAGEM DE SATÉLITE



FONTE: Google My Maps (2022).

No mapa 3, é possível identificar a localização dos anúncios consultados e listados neste trabalho. Com as imagens de localização georreferenciada podemos entender a dimensão da vista de paisagem ao qual os proprietários dos imóveis podem usufruir.

#### 4.2.2 Residências a venda de frente para o mar.

##### Imóvel 18 – Vista para o mar!

Valor anunciado: R\$ 2.450.000,00

Descrição do imóvel:

Viva em grande estilo!

Residência em alto padrão com dois pavimentos à beira mar, com 341.58 m<sup>2</sup> em terreno de 15 x 30, com móveis sob medida.

O imóvel é composto de cinco quartos, todos com vista para o mar, sendo duas suítes contendo hidromassagem.

No piso inferior, se destaca pela sala espaçosa com portas de vidro de 10.0 mm, que se abrem integralmente e dão acesso à piscina com jardim e "deck". A área "gourmet" de frente para o mar, destacando-se as pias em granito absoluto, churrasqueira, teto trabalhado em vidro e portas de vidro de 10.0 mm.

Ampla sala de jantar para oferecer maior conforto e comodidade aos moradores. Já na área da cozinha, os acabamentos são em pastilha

de vidro e granito São Gabriel. Na área de serviço contém um banheiro para atender aos hóspedes e mais um lavabo na área da casa. Aquecimento a gás em todos os banheiros, cozinha e área “gourmet”.

Ar-condicionado em todos os quartos. No quesito segurança, este imóvel se destaca pela eficiência da cerca elétrica, alarme monitorado, sensores de presença e sensores de barramento. Possui garagem coberta para dois carros e dois descobertos, com sensor de alarme. No “hall” de entrada as portas são de madeira maciça itaúba com tri-tetra, sendo uma porta pivotante. O imóvel é considerado um ícone quando se deseja conforto, qualidade e segurança.

FIGURA 35 – VISTAS DA SACADA



FONTE: Bolão Imóveis (2022).

FIGURA 36 – A FORÇA DA NATUREZA



FONTE: Bolão Imóveis (2022).



Na Figura 35, observa-se o imóvel integrado à paisagem. Na Figura 36, observa-se que a paisagem está a um passo.

Imóvel 19 – Maravilhosa Residência de frente para o mar.

Valor anunciado: R\$ 1.680.000,00

Descrição do anúncio:

Vista para o mar

Maravilhosa Residência de Frente para o Mar.

Todos os quartos da residência da frente com ampla sacada e vista para o mar.

FIGURA 37 – PARAÍSO TROPICAL I



FONTE: Muraski Imóveis (2022).

FIGURA 38 – PARAÍSO TROPICAL II



FONTE: Muraski Imóveis (2022).

Na Figura 37, observa-se a sensação de poder relaxar a beira da praia com a vista impressionante. Na Figura 38, observa-se o quanto que se pode usufruir de ter casa na praia.

Imóvel 20 – Frente para o mar.

Valor anunciado: R\$ 890.000,00

Descrição do anúncio:

Residência de frente para a praia de Caieiras, contendo 04 quartos, 02 bwc sociais, sala, copa, cozinha, varanda, sacadas com linda vista do mar e garagem com churrasqueira.

FIGURA 39 – NA AREIA DA PRAIA



FONTE: Muraski Imóveis (2022)

FIGURA 40 – ONDE TUDO SE MISTURA



FONTE: Muraski Imóveis (2022)

Na Figura 39, observa-se a imponência da paisagem. Na Figura 40, observa-se a grandiosidade da paisagem.

Imóvel 21 – Sobrado frente ao Mar.

Valor anunciado: R\$ 3.250.000,00

Descrição do anúncio:

“Sobrado frente ao Mar.”

FIGURA 41 – A VISTA DA PAISAGEM DA PRINCIPAL PRAIA DE GUARATUBA



FONTE: Bolão Imóveis (2022).

FIGURA 42 – A PAISAGEM COM CALÇADÃO E PRAIA CENTRAL



FONTE: Bolão Imóveis (2022).

Na Figura 41, observa-se desfrutar de uma paisagem no meio urbano. Na Figura 42, observa-se o divertimento e possibilidades de morar em um imóvel com vista para o mar.

Imóvel 22 – Sobrado de frente para o mar.

Valor anunciado: R\$ 2.000.000,00

Descrição do anúncio:

“Sobrado de frente para o mar.”

FIGURA 43 – SABOREANDO A PAISAGEM



FONTE: Praia Central Imóveis (2022).

FIGURA 44 – A VISTA DA PAISAGEM É PRIMORDIAL



FONTE: Praia Central Imóveis (2022).

Na Figura 43, observa-se que é possível saborear a paisagem. Na Figura 44, observa-se que tem que usufruir da vista da paisagem neste imóvel.

Imóvel 23 – Casa à venda de frente para o mar na praia central em Guaratuba

Valor anunciado: R\$ 2.350.000,00

Descrição do anúncio:

Casa frente ao mar em Guaratuba, com excelente localização. O imóvel contém 3 quartos, 2 banheiros completos, sala de jantar e estar, cozinha, área de serviço, varanda na frente e na lateral. Casa pré-fabricada, em alvenaria. Com edícula nos fundos e churrasqueira. Aproximadamente 140 m<sup>2</sup>, e ótimo terreno de 15,00 x 40,00.

FIGURA 45 – EM PRIMEIRO LUGAR A PAISAGEM



FONTE: Eduardo Almeida Imóveis (2022).

FIGURA 46 – A PAISAGEM ESTÁ A FRENTE DA residência

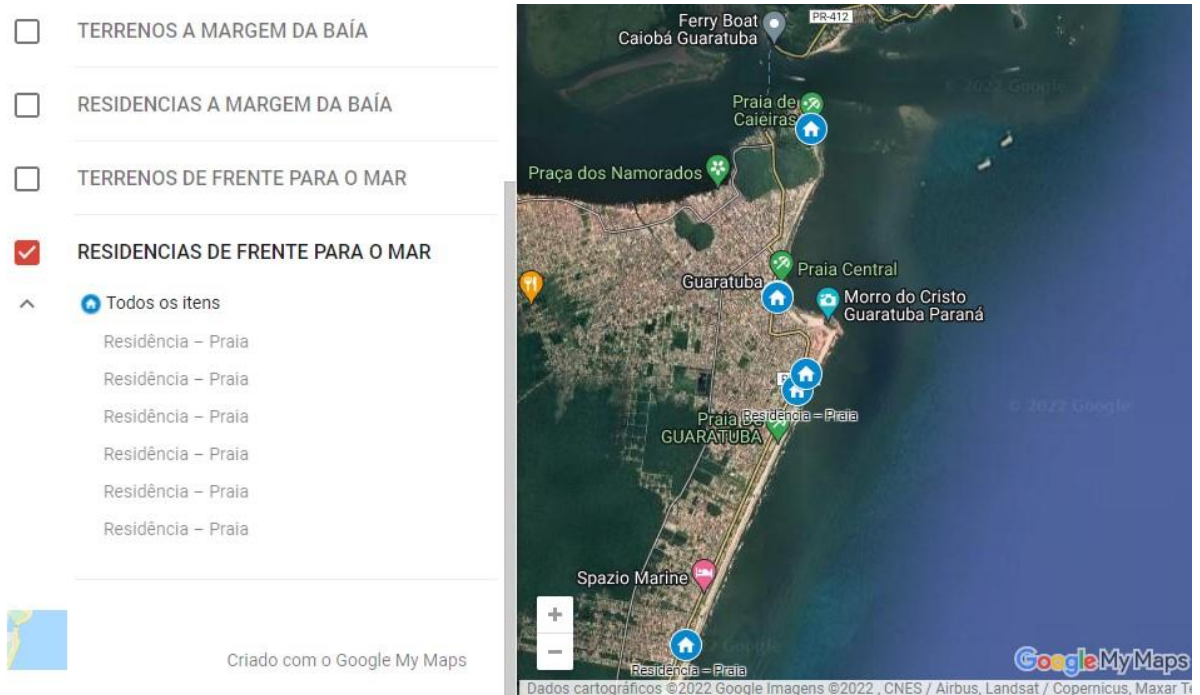


FONTE: Eduardo Almeida Imóveis (2022).

Na Figura 45, observa-se que se tem diversas formas de desfrutar da paisagem. Na Figura 46, observa-se a paz e tranquilidade do imóvel com vista para a paisagem.

Utilizou-se o aplicativo *Google My Maps* para adquirir a localização georreferenciada e conseqüentemente demarcar e apresentar através do mapa 4 (mapa com imagem de satélite), a localização dos imóveis.

MAPA 4 – LOCALIZAÇÃO DAS residências DE FRENTE PARA O MAR GEORREFERENCIADA POR IMAGEM DE SATÉLITE



FONTE: Google My Maps (2022).

No mapa 4, é possível identificar a localização dos anúncios consultados e listados neste trabalho. Com as imagens de localização georreferenciada podemos entender a dimensão da vista de paisagem ao qual os proprietários dos imóveis podem usufruir.

## 5. METODOLOGIA DA PESQUISA

A pesquisa de caráter quali-quantitativo teve como participantes corretores avaliadores de imóveis das imobiliárias de Guaratuba. Definiu-se como objeto de estudo imóveis que estavam sendo comercializados na região, localizados na baía de Guaratuba e na beira do mar. O estudo de campo e coleta de dados foi realizada entre os meses de novembro de 2021 a abril de 2022.

Foram incluídos na pesquisa terrenos e residências que possuem vista privilegiadas de paisagem que estavam sendo comercializados nesta cidade. Foram analisados os preços ofertados pelas imobiliárias e o apelo dado em forma de *marketing* quando tratando-se das vistas oportunizadas por estes imóveis, tanto por imagens como por frases de efeito.

Inicialmente foi elaborada uma pesquisa qualitativa através da discussão das variadas visões de autores especialistas no tema através da pesquisa bibliográfica.

Os imóveis, objetos de estudo dessa pesquisa, foram escolhidos a partir de uma pesquisa quantitativa no mercado imobiliário em jornais e sítios eletrônicos de imobiliárias locais, regional e nacional também, nos quais buscou-se imóveis anunciados à venda, exclusivamente, no município de Guaratuba. E ainda, com o anúncio dos imóveis, pré-selecionados, verificou-se *in loco* se a localização, as “vistas” e a “paisagem” coincidiam com a descrição publicada, para serem apresentados nessa pesquisa.

### 5.1 DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA

A pesquisa se iniciou através das buscas de imóveis à venda no Município de Guaratuba-Pr, dispostos em sites de imobiliárias locais e com endereço estabelecidos neste município, e ainda, em sites de abrangência regional e nacional de vendas de imóveis.

A pesquisa de campo dividiu-se em duas etapas: a primeira foi a visita nos imóveis à venda, previamente selecionados, para conferência das descrições e se continham as vistas para uma paisagem natural; a segunda foi a visita nas imobiliárias para aplicação de questionário aos corretores de imóveis para compreender o processo de avaliação dos imóveis com vistas para atrativos naturais.

Na primeira etapa buscou-se os imóveis localizados com vistas para a Baía de Guaratuba e/ou o mar. Analisou-se, independentemente da tipologia do imóvel, seja ele com ou sem construção, a valorização na avaliação do valor de venda do imóvel dada à paisagem que este possui. Observou-se, também, as frases de efeito nos anúncios, colocadas pelas imobiliárias a fim de atrair um público específico disposto a pagar o preço para adquirir um imóvel que contenha vista para uma paisagem natural de beleza cênica.

Considerou-se também as informações disponíveis e que normalmente são divulgadas quando se trata de um imóvel para venda. Destacam-se os seguintes aspectos comumente disponíveis nas descrições dos imóveis: preço de venda, área do lote, área útil edificada, número de quartos, número de suítes, número de banheiros e número de vagas de garagem para compor um universo amostral.

Para melhor visualização dos imóveis selecionados para o estudo, realizou-se, por meio do georreferenciamento com o aplicativo *Google My Maps*, a indexação da localização e obtenção das coordenadas geográficas. Elaborou-se uma planilha de dados com base na latitude e longitude dos imóveis, possibilitando a criação de camadas de apresentações dos imóveis, com diferentes parâmetros de pesquisa, como por exemplo: terrenos as margens da baía e ou residências à margem da baía, ou, ainda, terrenos de frente para a praia e ou residências de frente para a praia.

Na segunda etapa, realizou-se a aplicação de questionário (APÊNDICE 1) aos corretores de imóveis de dez (10) imobiliárias de Guaratuba: Apolar Imóveis, Bolão Imóveis, Carlinhos Imóveis, Eduardo Almeida Imóveis, Efetiva Imóveis, Imobiliária África, Imóveis Castro, Imóveis Constantino, Objetiva Imóveis e Muraski Imóveis. Buscou-se conhecer os seguintes dados: sexo, a faixa etária, escolaridade, registro no CRECI, inscrição no CNAI, tempo de atuação como corretor imobiliário, formação para corretor de imóveis, conhecimento em técnica para avaliação de imóveis, ferramentas para avaliar atrativos naturais e afetividade do proprietário/cliente, e, por último se realizam o fornecimento do parecer técnico PTAM após a avaliação de um imóvel.

Observou-se que as ferramentas de questionários *online* não seriam bem-sucedidas, por isso optou-se pela impressão dos questionários e entrega presencial aos corretores. Participaram da pesquisa 12 corretores das imobiliárias locais, e mesmo com o contato de forma presencial, alguns corretores disseram não ter



disponibilidade para responder no ato. Apesar desse pequeno percalço, a coleta de dados foi exitosa, pois os corretores entregaram os questionários respondidos após alguns dias.

## 5.2 PESQUISA QUALIQUANTITATIVA

Na tabela 1, encontra-se numerado os imóveis encontrados durante a pesquisa por imóveis à venda no município de Guaratuba. Enumerou-se os imóveis por categoria, porém, sem ordem definida. Apresentou-se na tabela o site ao qual o imóvel está sendo divulgado e o preço ao qual se encontra à venda, durante a pesquisa.

TABELA 1 – PREÇOS DOS IMÓVEIS DIVULGADOS PELAS IMOBILIÁRIAS

(CONTINUA)

<b>Imóveis</b>	<b>Categoria</b>	<b>Site</b>	<b>Preço à venda R\$</b>
Imóvel 01	Terreno – Baía	Imovelweb	3.000.000,00
Imóvel 02	Terreno – Baía	Imovelweb	5.800.000,00
Imóvel 03	Terreno – Baía	Objetiva Imóveis	1.200.000,00
Imóvel 04	Residência – Baía	Imovelweb	1.500.000,00
Imóvel 05	Residência – Baía	Carlinhos Corretor de Imóveis	1.400.000,00
Imóvel 06	Residência – Baía	Eduardo Almeida corretor de Imóveis	8.000.000,00
Imóvel 07	Residência – Baía	Muraski Imóveis	6.000.000,00
Imóvel 08	Residência – Baía	Muraski Imóveis	4.500.000,00
Imóvel 09	Residência – Baía	Corretor de Imóveis Constantino	2.000.000,00
Imóvel 10	Residência – Baía	Muraski Imóveis	1.580.000,00
Imóvel 11	Residência – Baía	Imóveis Trovit	17.000.000,00
Imóvel 12	Residência – Baía	Imobiliária Praia Central	7.500.000,00
Imóvel 13	Terreno – Praia	Imovelweb	1.000.000,00
Imóvel 14	Terreno – Praia	Imovelweb	800.000,00
Imóvel 15	Terreno – Praia	VR7 Imóveis	1.100.000,00
Imóvel 16	Terreno – Praia	Imóveis Praia Central	900.000,00
Imóvel 17	Terreno – Praia	Imobiliária África	1.350.000,00
Imóvel 18	Residência – Praia	Bolão Imóveis	2.450.000,00

Imóvel 19	Residência – Praia	Muraski Imóveis	1.680.000,00
Imóvel 20	Residência – Praia	Muraski Imóveis	890.000,00
Imóvel 21	Residência – Praia	Bolão Imóveis	3.250.000,00
Imóvel 22	Residência – Praia	Imóveis Praia Central	2.000.000,00
Imóvel 23	Residência – Praia	Eduardo Almeida corretor de Imóveis	2.350.000,00

Fonte: O autor (2022).

NOTA: Os valores foram consultados entre os meses de dezembro de 2021 a março de 2022.

Constatou-se na tabela 1, a valorização dada aos imóveis que se encontram a venda quando este possui uma vista para a paisagem. Na tabela 2, tem-se o endereço virtual dos imóveis divulgados nos sites das imobiliárias. Sabendo-se da localização do imóvel na cidade de Guaratuba e através da ferramenta *Google My Maps*, obtive-se a localização georreferenciada descrita nesta tabela.

TABELA 2 – LOCALIZAÇÃO VIRTUAL E GEORREFERENCIADA

(CONTINUA)

Imóveis	Link	Latitude	Longitude
Imóvel 01	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-baia-guaratuba-1.000-m-sup2-2952834430.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-baia-guaratuba-1.000-m-sup2-2952834430.html</a>	-25.873926	-48.601921
Imóvel 02	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-3228-m-sup2--baia-de-guaratuba-2958197674.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-3228-m-sup2--baia-de-guaratuba-2958197674.html</a>	-25.8753555	-48.6098797
Imóvel 03	<a href="https://objetivaimoveis.com.br/comprar-terreno-guaratuba-picarras-68337.html">https://objetivaimoveis.com.br/comprar-terreno-guaratuba-picarras-68337.html</a>	-25.8743968	-48.5974684
Imóvel 04	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-frente-para-baia-de-guaratuba-imobiliaria-2945941676.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-frente-para-baia-de-guaratuba-imobiliaria-2945941676.html</a>	-25.8740946	-48.5998698
Imóvel 05	<a href="https://www.carlinhos.com.br/comprar/pr/guaratuba/picarras/casa/33409983">https://www.carlinhos.com.br/comprar/pr/guaratuba/picarras/casa/33409983</a>	-25.8739086	-48.6037089
Imóvel 06	<a href="https://www.eduardoalmeidaimoveis.com.br/imoveis/guaratuba-16/">https://www.eduardoalmeidaimoveis.com.br/imoveis/guaratuba-16/</a>	-25.8752191	-48.6087265
Imóvel 07	<a href="https://www.muraski.com/imovel/casa-com-6-dormitorios-a-venda-629-m-por-6000000-picarras-guaratuba-pr/CA0476-MURA?from=sale">https://www.muraski.com/imovel/casa-com-6-dormitorios-a-venda-629-m-por-6000000-picarras-guaratuba-pr/CA0476-MURA?from=sale</a>	-25.875045	-48.6094898
Imóvel 08	<a href="https://www.muraski.com/imovel/sobrado-de-250-m-na-avenida-damiao-botelho-de-souza-1660-picarras-guaratuba-pr-a-venda-por-4500000/SO0083-MURA?from=sale">https://www.muraski.com/imovel/sobrado-de-250-m-na-avenida-damiao-botelho-de-souza-1660-picarras-guaratuba-pr-a-venda-por-4500000/SO0083-MURA?from=sale</a>	-25.8740704	-48.6012888
Imóvel 09	<a href="http://www.imoveisconstantino.com.br/anuncio/434">http://www.imoveisconstantino.com.br/anuncio/434</a>	-25.875126	-48.6084077
Imóvel 10	<a href="https://www.muraski.com/imovel/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-203-m-por-1580000-picarras-guaratuba-pr/SO0050-MURA?from=sale">https://www.muraski.com/imovel/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-203-m-por-1580000-picarras-guaratuba-pr/SO0050-MURA?from=sale</a>	-25.875493	-48.5925437
Imóvel 11	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-5-quartos-com-garagem-pr-guaratuba-picarras-RS17000000/id-6040011/?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=premium-trovit-br">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-5-quartos-com-garagem-pr-guaratuba-picarras-RS17000000/id-6040011/?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=premium-trovit-br</a>	-25.8755524	-48.5931727
Imóvel 12	<a href="https://www.praiacentral.com.br/imoveis-em-guaratuba.php?c=3&amp;s=31">https://www.praiacentral.com.br/imoveis-em-guaratuba.php?c=3&amp;s=31</a>	-25.8710845	-48.5748322
Imóvel 13	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/dois-terrenos-a-venda-eliana-guaratuba-2959788662.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/dois-terrenos-a-venda-eliana-guaratuba-2959788662.html</a>	-25.9216101	-48.5780878
Imóvel 14	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-guaratuba-arya-1-2943721120.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-guaratuba-arya-1-2943721120.html</a>	-25.9251747	-48.5798121

Imóvel 15	<a href="https://www.vr7imoveis.com.br/buscador.php?c=3&amp;s=17&amp;n=Terrenos-GUARATUBA-em-Guaratuba">https://www.vr7imoveis.com.br/buscador.php?c=3&amp;s=17&amp;n=Terrenos-GUARATUBA-em-Guaratuba</a>	-25.9251747	-48.5798121
Imóvel 16	<a href="https://www.praiacentral.com.br/imoveis-em-guaratuba.php?c=3&amp;s=17">https://www.praiacentral.com.br/imoveis-em-guaratuba.php?c=3&amp;s=17</a>	-25.9009403	-48.5677016
Imóvel 17	<a href="https://www.imobiliariaafrica.com.br/comprar/pr/guaratuba/brejatuba/terreno/67613277">https://www.imobiliariaafrica.com.br/comprar/pr/guaratuba/brejatuba/terreno/67613277</a>	-25.9062013	-48.570509
Imóvel 18	<a href="http://www.bolaoimoveis.com.br/site/imovel/venda/residencia/214v/excelente-oportunidade-de-frente-ao--para-mar----.html#.YIRXJsJMLIV">http://www.bolaoimoveis.com.br/site/imovel/venda/residencia/214v/excelente-oportunidade-de-frente-ao--para-mar----.html#.YIRXJsJMLIV</a>	-25.9293242	-48.5813429
Imóvel 19	<a href="https://www.muraski.com/imovel/casa-com-5-dormitorios-a-venda-337-m-por-1680000-brejatuba-guaratuba-pr/CA0312-MURA?from=sale">https://www.muraski.com/imovel/casa-com-5-dormitorios-a-venda-337-m-por-1680000-brejatuba-guaratuba-pr/CA0312-MURA?from=sale</a>	-25.8977583	-48.5660346
Imóvel 20	<a href="https://www.muraski.com/imovel/sobrado-com-4-dormitorios-a-venda-300-m-por-890000-caeiras-guaratuba-pr/SO0113-MURA?from=sale">https://www.muraski.com/imovel/sobrado-com-4-dormitorios-a-venda-300-m-por-890000-caeiras-guaratuba-pr/SO0113-MURA?from=sale</a>	-25.8655796	-48.5642713
Imóvel 21	<a href="http://www.bolaoimoveis.com.br/site/imovel/venda/residencia/273v/sobrado-frente-ao-mar.html#.YIQRPsjMLIU">http://www.bolaoimoveis.com.br/site/imovel/venda/residencia/273v/sobrado-frente-ao-mar.html#.YIQRPsjMLIU</a>	-25.8862534	-48.568756
Imóvel 22	<a href="https://www.praiacentral.com.br/imoveis-em-guaratuba.php?c=3&amp;s=48">https://www.praiacentral.com.br/imoveis-em-guaratuba.php?c=3&amp;s=48</a> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-frente-para-a-praia-de-guaratuba.-2957369274.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-frente-para-a-praia-de-guaratuba.-2957369274.html</a>	-25.8958088	-48.5649276
Imóvel 23	<a href="https://www.eduardoalmeidaimoveis.com.br/imoveis/guaratuba-41/">https://www.eduardoalmeidaimoveis.com.br/imoveis/guaratuba-41/</a>	-25.8863928	-48.5687624

Fonte: O autor (2022).

Na tabela 3, está descrito conforme cada anúncio a frases de efeito utilizadas para a venda, no intuito de chamar a atenção quanto as qualidades atrativas do imóvel.

TABELA 3 – FRASES DE EFEITO UTILIZADAS PARA A VENDA

(CONTINUA)

Imóveis	Categoria	Observações
Imóvel 01	Terreno – Baía	Privacidade, qualidade de vida em um dos lugares mais bonitos e desejados do litoral paranaense.
Imóvel 02	Terreno – Baía	Venha conhecer e admirar um belo pôr do sol.
Imóvel 03	Terreno – Baía	Frente para a baía.
Imóvel 04	Residência – Baía	Excelente sobrado de frente para a baía.
Imóvel 05	Residência – Baía	Oportunidade! Imóvel de Frente para baía de Guaratuba com trapiche e rampa para barcos.
Imóvel 06	Residência – Baía	Bela residência de frente para a baía.
Imóvel 07	Residência – Baía	No terceiro pavimento: suíte máster com <i>closet</i> e terraço com hidromassagem e linda vista para baía.
Imóvel 08	Residência – Baía	Que vista incrível!
Imóvel 09	Residência – Baía	Ótima casa de frente a baía de Guaratuba.
Imóvel 10	Residência – Baía	Varanda com linda vista para a baía.
Imóvel 11	Residência – Baía	Pôr do sol digno de cartão-postal.
Imóvel 12	Residência – Baía	Localizada no município de Guaratuba, as margens da segunda maior baía do Estado do Paraná.

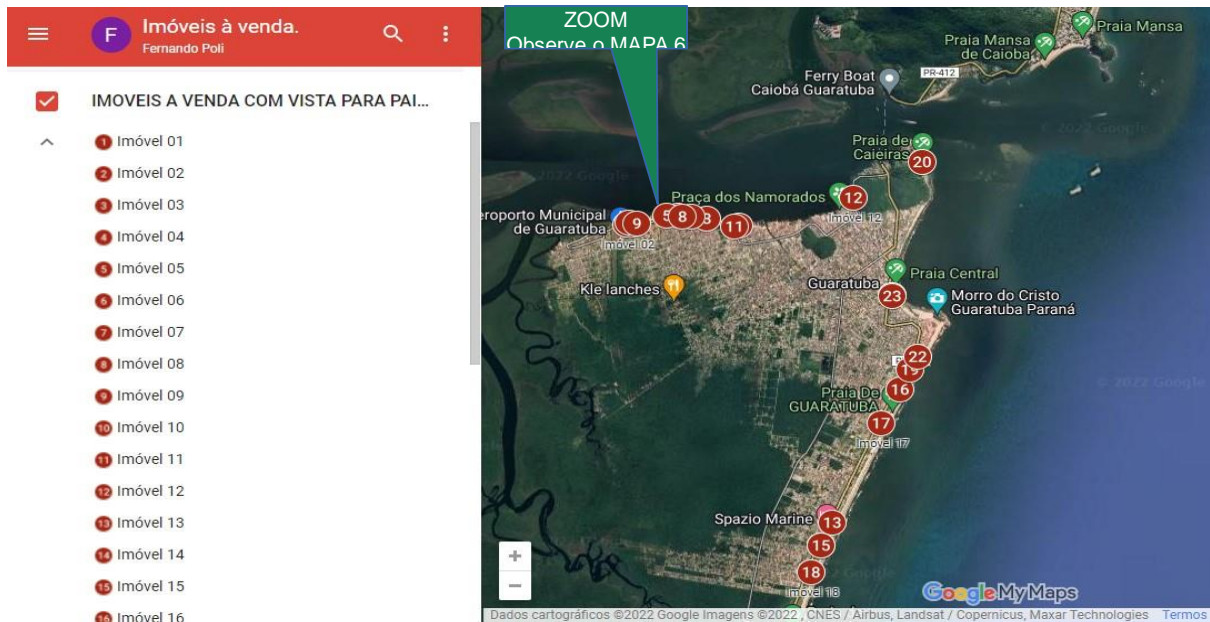
Imóvel 13	Terreno – Praia	Pé na areia.
Imóvel 14	Terreno – Praia	Para momentos de tranquilidade e lazer, acordando e dormindo com o barulho relaxante do mar!
Imóvel 15	Terreno – Praia	Dois terrenos bem localizados a beira mar.
Imóvel 16	Terreno – Praia	De frente para o mar.
Imóvel 17	Terreno – Praia	Para momentos de tranquilidade e lazer, acordando e dormindo com o barulho relaxante do mar!
Imóvel 18	Residência – Praia	Excelente oportunidade, de frente ao para mar!!!
Imóvel 19	Residência – Praia	Todos os quartos da residência da frente com ampla sacada e vista para o mar.
Imóvel 20	Residência – Praia	Frente para o mar.
Imóvel 21	Residência – Praia	Sobrado frente ao mar.
Imóvel 22	Residência – Praia	Ampla sacada e vista para o mar.
Imóvel 23	Residência – Praia	Casa frente ao mar em Guaratuba, com excelente localização.

Fonte: O autor (2022).

Analisando a tabela 3, constatou-se que todos os anúncios dos imóveis à venda e objetos de estudo deste trabalho, quando divulgados nos sites das imobiliárias e nos sites de compra e venda de imóveis, os corretores de imóveis se utilizam de frases de efeitos, que relacionam a sua localização ou no que toca este trabalho à sua vista privilegiada para a paisagem.

Utilizou-se o aplicativo *Google My Maps* para adquirir a localização georreferenciada e conseqüentemente demarcar e apresentar através do mapa 5 (mapa com imagem de satélite), a localização dos imóveis.

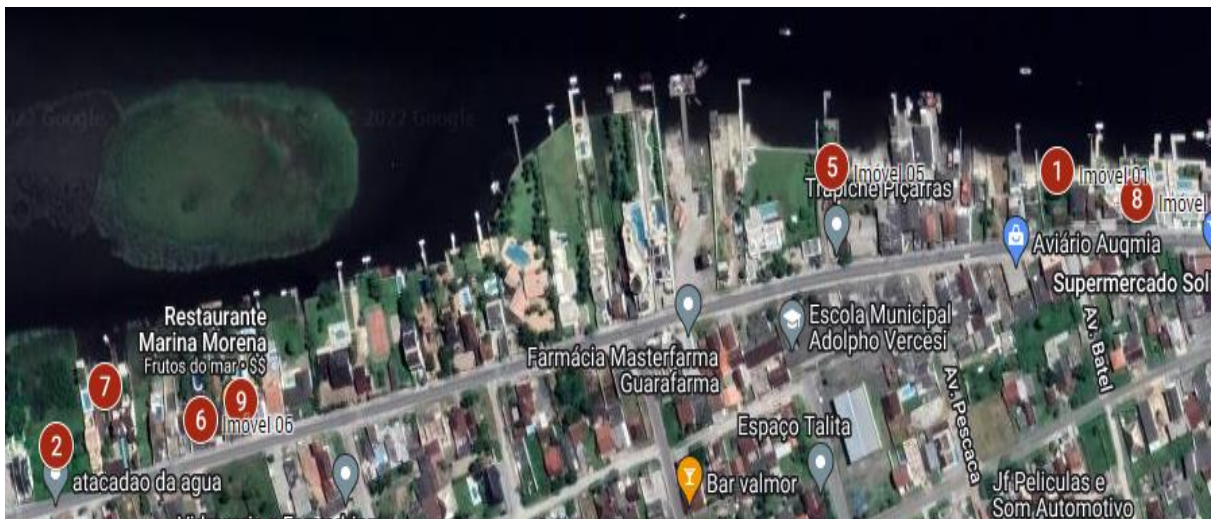
## MAPA 5 – LOCALIZAÇÃO DOS IMOVEIS GEORREFERENCIADOS POR IMAGEM DE SATÉLITE



FONTE: Google My Maps (2022).

No mapa 5, é possível identificar a localização dos anúncios consultados e listados neste trabalho. Com as imagens de localização georreferenciada pode-se entender a dimensão da vista de paisagem ao qual os proprietários dos imóveis podem usufruir.

## MAPA 6 – ZOOM DA LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS GEORREFERENCIADA POR IMAGEM DE SATÉLITE



FONTE: Google My Maps (2022).

No mapa 6, temos uma ampliação (zoom) da localização onde se concentra uma parte dos imóveis à venda às margens da baía de Guaratuba. Nesta localidade

pode-se perceber, como alguns proprietários se aproveitam na utilização do imóvel, promovendo ampliação de aterro em direção a baía ou através de trapiches o fazem em direção a baía, por sobre a água.

## 6. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Durante a pesquisa nas imobiliárias e nos sites específicos de compra e venda de imóveis, verificou-se que entre todas as categorias de bens ofertados, destacavam-se os imóveis de frente para o mar ou aqueles de frente para a baía de Guaratuba, com fotografias de paisagens de beleza cênica e frases convidativas para a visita, e, também por possuírem os maiores preços de mercado. Os resultados obtidos das respostas dos questionários foram transcritos em quadros e gráficos. Destaca-se que se preservou a identidade dos corretores que participaram da pesquisa. Os dados foram contabilizados e transformados em porcentagem para melhor compreensão da totalidade da amostragem.

Observa-se no quadro 1 a porcentagem sobre o sexo dos corretores participantes:

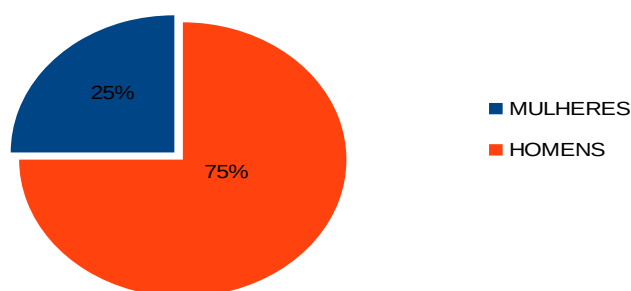
QUADRO 1 – QUANTIDADE DE CORRETOR AVALIADOR OU CORRETORA AVALIADORA

SEXO	QUANTIDADE	%
Feminino	3	25
Masculino	9	75

Fonte: O autor (2022).

Ao quantificar as respostas a esta pergunta, vamos observar que embora já se encontra um número significativo de mulheres atuando como corretoras de imóveis avaliadoras, inclusive, ainda esta profissão é predominantemente exercida homens. Para melhor ilustrar esta relação, representou-se através do gráfico 1.

GRÁFICO 1 – RELAÇÃO EM PORCENTAGEM ENTRE HOMENS E MULHERES AVALIADORES DE IMÓVEIS



Fonte: O autor (2022).

A segunda questão foi em relação à faixa etária do entrevistado, quadro 2.

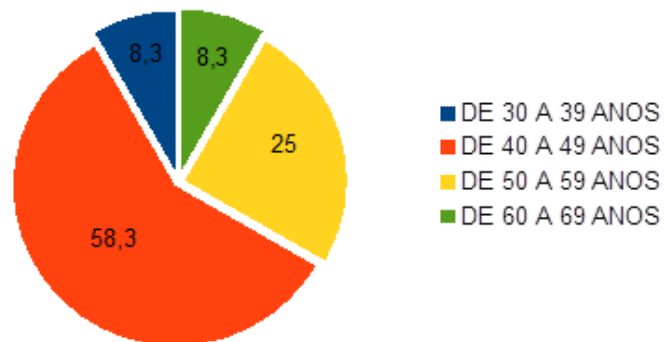
QUADRO 2 – FAIXA ETÁRIA

IDADE	%
Até 18 anos	0
Entre 18 e 29 anos	0
Entre 30 e 39 anos	8,3
Entre 40 e 49 anos	58,4
Entre 50 e 59 anos	25
Entre 60 e 69 anos	8,3
Mais de 70 anos	0

Fonte: O autor (2022).

Obteve-se através da questão dois, as faixas de idade dos representantes das imobiliárias e constatou-se que a grande maioria dos corretores avaliadores, encontram-se em uma fase da carreira profissional com o perfil de pessoas maduras, com um grupo à frente, se aproximando da fase de melhor idade. Para melhor ilustrar esta análise, representou-se através do gráfico 2.

GRÁFICO 2 – FAIXA ETÁRIA EM PORCENTAGEM



Fonte: O autor (2022).

A terceira questão foi sobre a escolaridade.

QUADRO 3 – ESCOLARIDADE

ESCOLARIDADE	%
Ensino médio	25
Superior incompleto	25
Superior completo	41,7
Pós-Graduação	8,3

Fonte: O autor (2022).



Obteve-se como resposta, uma tendência aos corretores avaliadores, a obterem grau de conhecimento para seu currículo, mas que pode ser explicada pela resposta à quarta questão, quadro 4, que 100% dos corretores avaliadores, possuem a inscrição no CRECI.

QUADRO 4 – SE É INSCRITO NO CRECI

INSCRIÇÃO	%
Sim	100

Fonte: O autor (2022).

Deve-se considerar nas respostas do quadro 4, que é exigido para inscrição no CRECI, se realizar no mínimo, um curso de Técnico em Transações Imobiliárias, podendo desta forma, explicar a tendência à resposta da questão 3.

Na quinta questão, quadro 5, se é inscrito no CNAI, vem a demonstrar que, para se realizar uma avaliação imobiliária, não é necessário estar inscrito no CNAI.

QUADRO 5 – SE É INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CNAI)

INSCRIÇÃO	%
Sim	25
Não	75

Fonte: O autor (2022).

Ao analisar o quadro 5, observa-se a baixa adesão ao CNAI, apenas 25% dos corretores avaliadores estão inscritos no Cadastro Nacional. Como foi dito acima, esta baixa adesão ao CNAI, não interfere na realização da avaliação. Mas sim, para que fins esta avaliação vai ser utilizada, devendo ser analisada atentamente a Resolução-Cofeci nº 1.066/2007, exposta no Capítulo 3, item 3.1 Argumentos legais para a avaliação de imóveis, deste trabalho.

Na sexta questão quadro 6, analisou-se o histórico profissional dos corretores avaliadores.

QUADRO 6 – SE JÁ TRABALHOU EM OUTRO SETOR, ALÉM DO IMOBILIÁRIO

TRABALHOU EM OUTRO SETOR	%
Sim	91,7
Não	8,3

Fonte: O autor (2022).

Nesta questão, percebe-se um perfil dos corretores imobiliários, pois percebe-se que se aproximam desta área, após terem passados por outros ramos profissionais.

A sétima questão quadro 7, analisou-se o quanto tempo o corretor atua neste ramo profissional e a quanto tempo ele atua em Guaratuba.

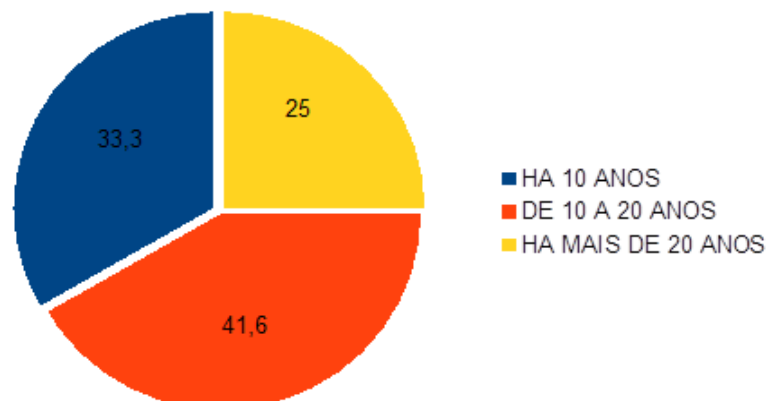
QUADRO 7 – TEMPO QUE ATUA COMO CORRETOR IMOBILIÁRIO E A QUANTO TEMPO ATUA EM GUARATUBA

25 anos	25 anos
26 anos	26 anos
3 anos	4 meses
15 anos	15 anos
12 anos	12 anos
7 anos	7 anos
1 mês	1 mês
30 anos	30 anos
10 anos	5 anos
13 anos	13 anos
17 anos	17 anos
11 anos	11 anos

Fonte: O autor (2022).

Observa-se deste quadro que, apenas dois (2) dos entrevistados já atuaram como corretor imobiliário em outra localidade. Para melhor ilustrar esta análise de tempo de atuação como corretor imobiliário, representou-se através do gráfico 3.

GRÁFICO 3 – PROPORÇÃO QUE ATUA COMO CORRETOR IMOBILIÁRIO EM PORCENTAGEM



Fonte: O autor (2022).

Ao tomar-se o Gráfico 3 como modelo, constata-se que a cada decênio, ocorre um aporte de corretores avaliadores na mesma proporção dos que já estão atuando no mercado imobiliário. E por outro lado, observa-se a necessidade crescente de forma linear, à demanda neste setor, sem considerar o número que deixou de atuar.

A questão 8, nos remete a questão da escolaridade e a busca pela qualificação profissional. Observe o quadro 8.

QUADRO 8 – SE FEZ ALGUM CURSO PARA ATUAR COMO CORRETOR E QUAL

CURSO	QUANTIDADE	PORCENTAGEM %
Técnico em Transações Imobiliária (TTI)	9	75
Técnico em Gestão Imobiliária (Tec.GI)	2	16,7
Superior de Tecnologia em Gestão Imobiliária (TGI)	1	8,3

Fonte: O autor (2022).

Como mencionado na questão 4, todos os corretores para atuarem como corretor imobiliário, necessitam estar registrado no CRECI. Sendo assim, explica a adesão de 100% em terem uma qualificação profissional.

A nona questão, vem a investigar sobre o uso de técnicas para a avaliação imobiliária de modo geral. Observe o quadro 9.

QUADRO 9 – CONHECE OU FAZ USO DE TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESCREVA QUAL

QUANT.	CONHECE E FAZ USO	TIPOS DE TÉCNICAS
2	Não	Não conhece e não faz uso
1	Sim	Não informou
1	Sim	Método involutivo
1	Sim	Análise da oferta e demanda de mercado
2	Sim	Análise do valor da construção e localização
1	Sim	Avaliação Optativa
4	Sim	Método comparativo de mercado

Fonte: O autor (2022).

Ao analisar o quadro 9, tivemos respostas variadas e curiosa, por exemplo, o corretor imobiliário informando que não conhece e não faz uso de técnicas de avaliação imobiliária.

A décima questão, se refere a como o corretor avalia um imóvel com vista para uma paisagem. Esta questão, vem a ser de maior relevância a este trabalho, onde tentou-se extrair dos colaboradores, como eles avaliam um imóvel com possibilidade de agregar valor além da sua área territorial e construtiva.

Observe o quadro 10 com as respostas dos colaboradores.

QUADRO 10 – PARA AVALIAR IMÓVEL QUE POSSUI VISTA PARA PAISAGEM NATURAL, SE FAZ USO DE TÉCNICA ESPECÍFICA. DESCREVA

Sim	Localização, valor do metro quadrado do imóvel e comparativo com imóveis próximos.
Sim	Qualidade de vida.
Sim	Análise geral: condições de acesso, infraestrutura, entre outros fatores.
Não	Avalio o valor do metro quadrado, Padrão, localização e comparativo Mercadológico.
Sim	A proximidade do mar o imóvel tem variação de valor.
Sim	Valor médio do metro quadrado de imóveis semelhantes.
Não	Comparativo com o mercado.
Sim	Valorizar a relação ao privilégio da localização.
Sim	Considera-se as características para agregar valor e compara-se com imóveis semelhantes na mesma região.
Sim	Estado de conservação, idade da construção e a localização.
Sim	Impressão de mercado, demanda x oferta.
Sim	Quanto mais próximo do mar ou centro da cidade é valorizado o imóvel.

Fonte: O autor (2022).

Ao analisar o quadro 10, constatou-se que alguns corretores avaliadores se colocam como imparcial e seguem sendo muito técnico na avaliação, porém, ao realizar o método comparativo de mercado, por exemplo, agregarão ao imóvel o valor da paisagem.

Outros corretores, no entanto, sabem o quanto vale uma paisagem para agregar valor ao imóvel, porém se restringem a apenas realizar uma análise de mercado, método comparativo mercadológico entre outros.

Nota-se que um ou outro deu importância ao falar sobre qualidade de vida ou proximidade com o mar, mas nenhum corretor avaliador, afirmou estimar quanto estas características valem, independente do layout construtivo.

A décima primeira questão, traz para o corretor avaliador, a visão que o proprietário tem de seu imóvel e o valor que este tenta agregar ao seu imóvel.

Observe o quadro 11.

QUADRO 11 – SE É CONSIDERADO O APEGO SENTIMENTAL DO CLIENTE AO IMÓVEL NA AVALIAÇÃO

Não	Avaliar o imóvel analisando apenas as suas características.
Não	Avaliar conforme o mercado.
Não	Avaliar preço do metro quadrado, construção nova ou depreciada pelo tempo.
Não	Mas se o cliente quiser, sim.
Não	Avaliação metodológica técnica.
Não	Avaliação de mercado e localização.

Fonte: O autor (2022).

O que se observa nas respostas do quadro 11, quando 100% dos corretores avaliadores foram unânimes ao afirmar que não, não consideram o apego sentimental do cliente ao imóvel, demonstrando novamente o quão técnico são estes profissionais. Alguns, nem tentaram explicar o motivo de ser técnico, apenas afirmando o “não”, por este motivo não foi computado no quadro. No entanto, viu-se que um dos corretores, diz que “se o cliente quiser, sim”. Sendo assim, abre-se uma brecha para uma avaliação mais humana e sem ficar restrito a fórmulas.

A décima segunda questão, traz a informação do cliente que quer opinar sobre a avaliação do imóvel e o que pode acarretar. Observe o quadro 12.

QUADRO 12 – ACEITA-SE A INTERFERÊNCIA DO CLIENTE NA AVALIAÇÃO

Não	Avaliação de mercado e localização.
Não	Profissionalismo sem interferência.
Sim	Sofre alteração.
Não	O mercado é quem diz quanto vale.
Não	Avaliação de mercado.
Sim	O proprietário contribui com informação, mas, não deve estabelecer o valor.
Não	Independente da opinião.
Sim	O mercado é quem decide sobre o preço.
Não	A avaliação independe do proprietário.

Fonte: O autor (2022).

Ao observar o quadro 12, tem-se que dois (2) corretores, apenas informaram que não aceitam a interferência do cliente, sem dar um esclarecimento, por isso não está computado no quadro. Outros dois (2), informaram que atendem a opinião do cliente e por isso pode ter alteração no valor ou que mesmo com a contribuição do proprietário, este não deve estabelecer o valor. O restante dos corretores, permaneceram de forma técnica, não atendendo a opinião do cliente, restringindo-se a metodologia da avaliação.

Encontra-se aqui, mais indícios, que por mais que os corretores avaliadores, atuam de forma técnica, podem ocorrer brechas para uma avaliação mais aberta a detalhes que podem ser difíceis de serem mensurados, mas agregados ao valor do imóvel ou não.

A décima terceira questão, pergunta se o corretor avaliador fornece ao cliente o parecer técnico, o PTAM.

QUADRO 13 – SE APÓS AVALIAÇÃO É FORNECIDO O PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO (PTAM)

Não	50 %
Sim	50 %

Fonte: O autor (2022).

NOTA: Alguns corretores falaram pessoalmente que o PTAM só é realizado e entregue quando é solicitado a parte ou necessário para uso judicial.

Observa-se no quadro 13, que ficou dividido em meio a meio a entrega do parecer, entretanto, alguns corretores, informaram verbalmente o que está em

NOTA, que este parecer é entregue quando é solicitado a parte ou necessário para uso judicial.

Isso porque o PTAM, está diretamente relacionado ao CNAI, mas conforme ao que já foi apresentado no Capítulo 3, item 3.1 Argumentos legais para a avaliação de imóveis, deste trabalho e conforme a Resolução-Cofeci nº 1.066/2007, não há impedimentos para o corretor imobiliário “opinar” sobre o preço de mercado dos imóveis.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa analisou a valorização dos imóveis com vistas para paisagem natural no município de Guaratuba, por possuírem vistas espetaculares da baía de Guaratuba e de frente para o mar, independentemente, da distância ao centro urbano.

Verificou-se na pesquisa, que os preços divulgados para a venda destes imóveis, apresentam um valor significativo para os padrões do cidadão guaratubano e normalmente são comercializados para um nicho de classe social com poder aquisitivo elevado.

Constatou-se o padrão na divulgação destes imóveis, com uso de imagens de paisagem e que, muitas vezes, retratavam apenas as paisagens, atraindo o novo proprietário a comprar “aquela” paisagem que continham nos anúncios de divulgação destes imóveis, o uso de frases de efeito, como destaque às paisagens.

Concluiu-se a partir do questionário aplicado um perfil de corretores avaliadores de imóveis, com conhecimento de técnicas e métodos de avaliação de imóveis comumente empregados no mercado, demonstrando uma postura técnica, sem incluir aspectos afetivos e opiniões dos clientes, conforme Normas da ABNT e indicações dos autores mencionados no trabalho. Contudo, alguns corretores apresentaram posturas mais humanas que abrem “brechas” e podem humanizar o processo de avaliação dos imóveis.

Finalmente, esta pesquisa buscou demonstrar com os imóveis analisados e corretores entrevistados, a importância da “vista” da paisagem como um critério para agregar na avaliação e valorização de um imóvel, indo de encontro ao que definiram os diversos autores analisados em referência a esse entendimento, resultando que, imóveis com vistas de paisagens com belezas cênicas, os processos de avaliação dos imóveis se orienta por aspectos técnicos, mas outros subjetivos, sutis, de difícil mensuração e próprio de cada avaliador.



## REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 14653**.

Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001.

As 20 ruas mais caras de São Paulo; e quanto gastar para morar nelas. **Índices Bovespa**, São Paulo, 6 fev. 2022. seção Mercado Imobiliário. Disponível em: <<https://indicesbovespa.com.br/as-20-ruas-mais-caras-de-sao-paulo-e-quanto-gastar-para-morar-nelas/>> Acesso em: 06 fev. 2022.

AZEVEDO, N. G. **Benefícios econômicos agregados às propriedades urbanas pelas paisagens naturais**. 55 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente) – Programa Regional de Pós-Graduação (PRODEMA/UFRN), Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2014. Disponível em: <<https://repositorio.ufrn.br/jspui/handle/123456789/18255>> Acesso em: 08/02/2022.

BOMFIM, C. BLOG VIVA BEM UOL **Observações de imagens de natureza aumenta sensação de bem-estar**.. Não paginado. Disponível em: <<https://www.uol.com.br/vivabem/noticias/redacao/2019/12/16/observacao-de-imagens-de-natureza-aumenta-sensacao-de-bem-estar.htm?next=0001H218U44N>> Acesso em: 08 dez. 2021.

BRANDILEONE. A. H. **Avaliação de Imóveis segundo as Normas Brasileiras**. 84 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Ramo de Gestão da Construção, Instituto Superior de Engenharia do Porto, Porto, 2017. Disponível em: <<https://recipp.ipp.pt/handle/10400.22/12811>> Acesso em: 22 fev. 2022.

BRASIL, Câmara dos Deputados. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispões sobre a proteção da vegetação nativa. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 28 Mai. de 2012.

CAETANO, F. ROSANELI, A. A paisagem no Plano Diretor Municipal: uma reflexão sobre sua referência na legislação urbanística dos municípios paranaenses. **EURE – Revista Latinoamericana de Estudos Urbanos Regionales**. Santiago do Chile, Vol. 45, Nº 134, 2019. 193-212 p. Artículos. Disponível em: <<http://eure.cl/index.php/eure/article/view/2628/1147>> Acesso em: 29 de janeiro 2022.

CARVALHO, R. M. R. O discurso ambientalista e a mercadoria da paisagem: O papel dialético das áreas verdes na organização espacial das cidades contemporâneas. **InSitu**. São Paulo, Vol. 2, Nº 2, 2016. 3-26 p. Disponível em: <[https://www.researchgate.net/publication/328886932\\_O\\_discurso\\_ambientalista\\_e\\_a\\_mercadoria\\_da\\_paisagem\\_o\\_papel\\_dialetrico\\_das\\_areas\\_verdes\\_na\\_organizacao\\_espacial\\_das\\_cidades\\_contemporaneas](https://www.researchgate.net/publication/328886932_O_discurso_ambientalista_e_a_mercadoria_da_paisagem_o_papel_dialetrico_das_areas_verdes_na_organizacao_espacial_das_cidades_contemporaneas)> Acesso em: 28 Mar 2022.

Da Redação. As 20 ruas mais caras de São Paulo; e quanto gastar para morar nelas. **Exame**, São Paulo, 6 fev. 2022. seção Mercado Imobiliário. Disponível em:

<<https://exame.com/mercado-imobiliario/as-20-ruas-mais-caras-em-sao-paulo-e-quanto-gastar-para-morar-nelas/>> Acesso em: 06/02/2022.

EMIDIO, T. M., COIMBRA, J. de Á. A. **Meio ambiente & paisagem**. Editora Senac, 2017. V. 7, 176 p. de Meio Ambiente. Disponível em: <[https://books.google.com.br/books/about/Meio\\_ambiente\\_paisagem.html?id=PsJD DwAAQBAJ&redir\\_esc=y](https://books.google.com.br/books/about/Meio_ambiente_paisagem.html?id=PsJD DwAAQBAJ&redir_esc=y)> Acesso em: 21 Fev. 2022.

GASPAR, J. (2001). **O retorno da paisagem à geografia. Apontamentos místicos**. *Finisterra*, Ed. 36 (72), 2001. p 83-99. Disponível em: <<https://doi.org/10.18055/Finis1624>> Acesso em: 06 de março de 2022.

HORNBURG, R. A.; FARIA, M. S. P.; Determinação de um método estatístico para encontrar valores de mercado para avaliação em massa de imóveis: estudo de caso em balneário Camboriú – SC. **UNISOCIESC**. Joinville, 2021. 28 p. Artigo Científico. Disponível em: <<https://repositorio.animaeducacao.com.br/handle/ANIMA/14546>> Acesso em: 30 mar 2022.

LIMA, V. Análise da qualidade ambiental urbana: O exemplo de Osvaldo Cruz/SP. **Geografia em Questão**, Marechal Candido Rondon, v. 7, n. 2, 2014. 29-46 p. Disponível em: <<https://e-revista.unioeste.br/index.php/geoemquestao/article/view/9385>>. Acesso em: 28 Mar 2022.

MELAZZO. E. S. Terra urbana e dinâmica imobiliária: Elementos para uma interpretação crítica no Brasil. **Semestre Económico**, Medelin, v. 22, nº 50, 2019. 71-86 p. Aprovado em: 14 Nov. 2014. Disponível em: <<https://doi.org/10.22395/seec.v22n50a4>> Acesso em: 27 Mar. 2022.

MELAZZO, E.S. . New elements for a research agenda on Brazilian cities: the growth of real estate wealth and the widening of socio-spatial inequalities. Em: **Brazilian Geographical Journal**, vol. 7, n.º 1, p. 53-70, 2016. Disponível em: <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6071535>> Acesso em: 27 Mar. 2022.

PANASOLO. A. **Identificação, valoração e remuneração de serviços ecossistêmicos em remanescentes de vegetação urbana – Estudo de caso: Curitiba-PR**. 149 f. Tese (Doutorado em Engenharia Florestal) – Setor de Ciências Agrárias – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2019. Disponível em: <<https://1library.org/document/zkwdg4j8-universidade-alessandro-identifica%C3%A7%C3%A3o-valora%C3%A7%C3%A3o-remunera%C3%A7%C3%A3o-ecossist%C3%Aamicos-remanescentes-vegeta%C3%A7%C3%A3o.html>> Acesso em: 08 fev. 2022.

Quintella, S. A rua mais cara de São Paulo tem apartamentos de até R\$ 30 milhões. **Veja São Paulo**, São Paulo, ed. 2767, 8 dez 2021. cessão Cidades. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/rua-serido-no-jardim-europa-e-a-rua-mais-cara-da-cidade/>> Acesso em:06/02/2022.

RAMOS, H. F.; NUNES, F. G.; SANTOS, A. M. 2020. Índice de áreas verdes como estratégia ao desenvolvimento urbano sustentável das Regiões Norte, Noroeste e Meia Ponte de Goiânia-GO, Brasil. **Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía**, 29 (1): 86-101. doi: 10.15446/rcdg.v29.n1.72844. Disponível em: <[http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0121-215X2020000100086](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-215X2020000100086)> Acesso em: 28 Mar. 2022.

SANCHES, C. C. **Análise de unidades de paisagem e relações com a valoração dos imóveis rurais no município de Faxinal – PR**. 127 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia do Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes – Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2019. Disponível em: <<http://repositorio.uem.br:8080/jspui/handle/1/5642>> Acesso em: 08/02/2022.

SANTELLLO, R. **Avaliação de imóveis urbanos com utilização da lógica difusa**. 135 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2004. Disponível em: <<http://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/87532>> Acesso em: 30 Mar 2022.

SANTOS, D. CUSTÓDIO, M. M. Valoração econômica da paisagem: Proposição de discussão. **Revista eletrônica de Direito do centro universitário Newton Paiva**. E-ISSN 1678-8729, Qualis B1. Disponível em: <<https://revistas.newtonpaiva.br/redcunp/d19-15-valoracao-economica-da-paisagem-proposicao-de-discussao/>> Acesso em: 31 jan. 2022.

SANTOS, L. D.; MARTINS, I.; BRITO, P. O conceito de qualidade de vida urbana na perspectiva dos residentes na cidade do Porto. **Revista Portuguesa de Estudos Regionais** – Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional. nº 9. 2º Quadrimestre – 2005. 1 – 16 p. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/10316.2/24726>> Acesso em: 10 Out. 2021.

SEABRA, D. M. da S. **Mercado imobiliário e amenidades: evidências para a cidade do Recife**. 44 f. Dissertação (Mestrado em Economia) – Programa de Pós-Graduação em Economia – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014. Disponível em: <<https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/12544/1/DISSERTA%C3%87%C3%83O%20Deborah%20Maria%20Seabra.pdf>> Acesso em: 30 Mar. 2022.

Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (Sema). Instituto Ambiental do Paraná. Programa Proteção da Mata Atlântica – Pró-Atlântica/Paraná. Plano de Manejo da área de proteção ambiental de Guaratuba Disponível em: [https://www.iat.pr.gov.br/sites/agua-terra/arquivos\\_restritos/files/documento/2020-07/plano\\_de\\_manejo\\_ap\\_a\\_de\\_guaratuba.pdf](https://www.iat.pr.gov.br/sites/agua-terra/arquivos_restritos/files/documento/2020-07/plano_de_manejo_ap_a_de_guaratuba.pdf) Acesso em: 22 abril 2022.

SOUZA, I. J. B. de. **Paisagem, um patrimônio esquecido: subsídios para a construção de uma metodologia de valoração e proteção do cenário natural litorâneo**. 202 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – Universidade Federal do Rio Grande

do Norte. Natal, 2014. Disponível em:  
<<https://repositorio.ufrn.br/jspui/handle/123456789/12409>> Acesso em: 08/02/2022.

STIVANIN, A. H. **Verificação de variáveis de avaliações imobiliárias residenciais no município de Curitiba-Pr.** 147 f. Dissertação (Mestre em Construção Civil) – Programa de Pós-Graduação em Construção Civil – Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2009. Disponível em:  
<<https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/19809>> Acesso em: 05 dez 2021.

TAVARES, F. A. de O.; MOREIRA, A. C.; PEREIRA, E. Avaliação imobiliária: dois casos da importância das vistas como externalidades. **Revista Portuguesa e Brasileira de Gestão**, Rio de Janeiro, RJ, v. 11, n. 4, p. 2–13, 2012. Disponível em:  
<<https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rbpg/article/view/78725>>. Acesso em: 23 fev. 2022.

TRIVELLONI, C. A. P. **Método para determinação do valor da localização com uso de técnicas inferenciais e geoestatísticas na avaliação em massa de imóveis.** 172 f. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2005. Disponível em:  
<<http://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/102981>> Acesso em: 30 Mar 2022.

UBERTI, M. S. **Valoração ambiental no uso do solo urbano: aplicação do método dos valores hedônicos - estudo de caso no centro de Florianópolis.** 115 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2000. Disponível em: <<http://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/78414>> Acesso em: 08/02/2022.

VALASKI, S. Método para avaliação da qualidade ambiental em condomínios residenciais horizontais. **Raega – O Espaço Geográfico em Análise**, [S.l.], v. 19, abr. 2010. ISSN 2177-2738. Disponível em:  
<<https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/15922>> Acesso em: 29 Jan 2022.

**APÊNDICE 1 – COLABORAÇÃO EM PESQUISA DE TCC TRABALHO DE  
CONCLUSÃO DE CURSO DE GRADUAÇÃO**

QUESTIONÁRIO

NOME:

- 1) SEXO:  FEMININO  MASCULINO
- 2) FAIXA ETÁRIA:  ATÉ 18 ANOS  ENTRE 18 A 29 ANOS  
 ENTRE 30 A 39 ANOS  ENTRE 40 A 49 ANOS  
 ENTRE 50 A 59 ANOS  ENTRE 60 A 69 ANOS  
 MAIS DE 70 ANOS
- 3) ESCOLARIDADE:
- 4) POSSUI CRECI:  SIM  NÃO
- 5) É INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO (CNAI):  
 SIM  NÃO
- 6) TRABALHOU EM OUTRO RAMO ANTES DE TRABALHAR COMO CORRETOR IMOBILIÁRIO? QUAL?
- 7) HÁ QUANTO TEMPO TRABALHA COMO CORRETOR IMOBILIÁRIO? E EM GUARATUBA, HA QUANTO TEMPO TRABALHA?
- 8) FEZ ALGUM CURSO PARA TRABALHAR COMO CORRETOR IMOBILIÁRIO? QUAL?
- 9) CONHECE OU FAZ USO DE ALGUMA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA? QUAL?
- 10) QUANDO SOLICITADO A AVALIAR UM IMÓVEL, QUE POR SUA LOCALIZAÇÃO POSSUI ALGUMA VISTA PARA PAISAGEM NATURAL, VOCÊ FAZ USO DE ALGUMA TÉCNICA ESPECIFICA? QUAL OU COMO?
- 11) É LEVADO EM CONSIDERAÇÃO O APEGO SENTIMENTAL DO CLIENTE AO IMÓVEL NA AVALIAÇÃO?
- 12) NA SUA EXPERIÊNCIA, EXISTE DIFERENÇA NA AVALIAÇÃO QUANDO O CLIENTE NÃO OPINA?
- 13) APÓS A AVALIAÇÃO, É FORNECIDO AO CLIENTE O PARECER TÉCNICO (PTAM)?  
 SIM  NÃO