

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA

THIAGO FRAGA DE OLIVEIRA

**MOTIVOS E CRITÉRIOS QUANTO À DECISÃO DE INVESTIMENTO:
uma análise do perfil dos investidores e locadores de imóveis na cidade de
Florestal-MG**

FLORESTAL - MINAS GERAIS

2022

THIAGO FRAGA DE OLIVEIRA

**MOTIVOS E CRITÉRIOS QUANTO À DECISÃO DE INVESTIMENTO:
uma análise do perfil dos investidores e locadores de imóveis na cidade de
Florestal-MG**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Universidade Federal de Viçosa - *Campus*
Florestal, como parte das exigências de
obtenção do grau de Bacharel em
Administração.

Orientador: Paulo Tiago Cardoso Campos

FLORESTAL - MINAS GERAIS

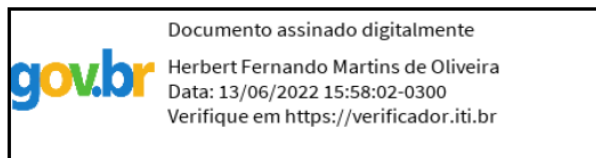
2022

THIAGO FRAGA DE OLIVEIRA

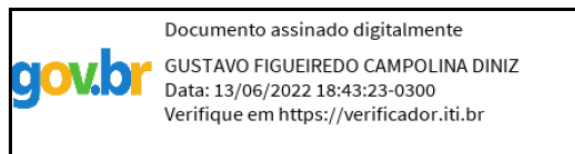
**MOTIVOS E CRITÉRIOS QUANTO À DECISÃO DE INVESTIMENTO:
uma análise do perfil dos investidores e locadores de imóveis na cidade de
Florestal-MG**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Universidade Federal de Viçosa – *Campus* Florestal, como parte das exigências de obtenção do grau de Bacharel em Administração.

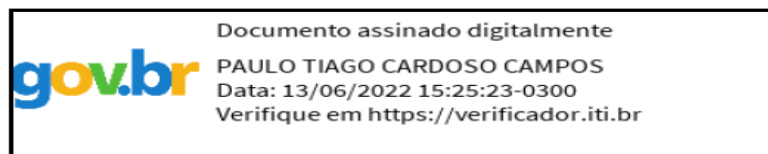
APROVADO:



Herbert Fernando Martins de Oliveira



Gustavo Campolina Diniz



Paulo Tiago Cardoso Campos

(Orientador)

Aos meus pais, José e Regina, e à minha irmã, Natália.

AGRADECIMENTOS

A Deus, por permitir que eu chegasse até aqui.

Aos meus pais, pelo apoio incondicional.

À minha irmã, pela parceria nos meus momentos difíceis.

Aos professores que contribuíram para a minha formação, em especial ao meu orientador, o professor Paulo Tiago Cardoso Campos, que sempre esteve disposto a me ajudar em todos os passos necessários para o desenvolvimento desta pesquisa.

Aos meus amigos Artur Rios, Guilherme Willian e João Vitor, por compartilharem seus conhecimentos comigo nas difíceis semanas de provas e pelas boas xícaras de café que juntos tomamos.

Aos meus amigos e companheiros de república Jhoranne, Tiago Guerra, Edson e a minha esposa Jéssica.

À minha filha Mirela (*in memoriam*) que se foi levando meu amor e deixando saudades para todo o sempre.

À Universidade Federal de Viçosa e à cidade de Florestal, por terem possibilitado que o meu sonho se tornasse realidade.

"Certamente, ninguém escolheria viver sem amigos, ainda que tivesse todos os outros bens".

(Aristóteles)

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo compreender os motivos e critérios que levaram os investidores que buscam renda de aluguéis e ganho de capital na compra e venda de imóveis a investirem o seu capital na cidade de Florestal-MG. Para isso, levantou-se algumas hipóteses do que pode ocasionar esse interesse, dentre os quais estão: a localização, já que a cidade de Florestal fica próxima a Belo Horizonte, Pará de Minas e Juatuba que possuem o comércio mais expressivo e grandes fábricas instaladas que ofertam quantidade significativa de empregos na região. Tranquilidade, belezas naturais e boa segurança pública tornam a cidade atrativa para pessoas que estão exaustas da rotina agitada dos grandes centros urbanos e, por fim, Florestal conta com um *campus* da Universidade Federal de Viçosa, que atrai alunos de diversas cidades e que necessitam fixar residência nas proximidades. Como metodologia do trabalho, utilizou-se (a) a pesquisa bibliográfica, tendo como base os estudos de Assaf Neto (2014), Amorim (2017), Campos (2020), Carvalho (2017), Gitman (2010), dentre outros; e também (b) entrevistas semi estruturadas, os quais foram aplicados aos investidores, pessoas físicas ou jurídicas residentes, com sede ou filial na cidade de florestal que buscam ganho de capital na compra e venda de imóveis ou renda de aluguéis. Com isso, como conclusão, apurou-se que, tanto as pessoas naturais ou físicas quanto as pessoas jurídicas levaram em consideração a tranquilidade, segurança pública, belezas naturais, a proximidade com Belo Horizonte, Pará de Minas, Juatuba e a presença do *Campus* UFV/ Florestal na cidade como fundamentais na avaliação do risco – retorno de seus investimentos.

Palavras-chave: renda de aluguéis; ganho de capital; motivos e critérios; risco – retorno; Universidade Federal de Viçosa.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Fórmula do VPL.....	9
Figura 2 - Exemplo de Valor esperado.....	9
Figura 3 – Cálculo do VPL.....	10
Figura 4 – Fórmula TIR.....	10
Figura 5 – Cálculo TIR.....	11
Figura 6 – Rota de Florestal a Belo Horizonte.....	48
Figura 7 – Rota Florestal a Pará de Minas.....	48
Quadro 1 – Perfil dos investidores entrevistados.....	21
Quadro 2 – Síntese do questionário aplicado as pessoas jurídicas.....	26

LISTA DE ABREVIATURAS

CEDAF	Centro de Ensino de Desenvolvimento Agrícola de Florestal
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas
Covid-19	Doença referente ao novo Corona vírus
CPF	Cadastro Nacional de Pessoa Física
EMAF	Escola Média de Agricultura
ENEM	Exame Nacional do Ensino Médio
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
SISU	Sistema de Seleção Unificado
UFV/Florestal	Universidade Federal de Viçosa – <i>Campus</i> Florestal
UFV	Universidade Federal de Viçosa
UREMG	Universidade Rural do Estado de Minas Gerais.
VPL	Valor Presente Líquido

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	1
1.1 Problema e hipóteses.....	1
1.2 Objetivos.....	2
1.3 Justificativa.....	3
1.4 Estrutura do trabalho.....	4
2. REFERENCIAL TEÓRICO.....	5
2.1 Habitação.....	5
2.2 Habitação como mercadoria.....	6
2.3 Risco e investimentos.....	7
2.4 Retorno de investimentos.....	8
2.5 Investimentos.....	11
2.6 Liquidez e investimentos.....	12
2.7 Avaliação de investimentos.....	13
2.8 Pesquisas recentes sobre o tema pesquisado.....	14
2.9. Conclusões e contribuições do capítulo ao trabalho.....	15
3. METODOLOGIA.....	17
4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	21
4.1 Perfil dos entrevistados.....	21
4.2 Análise dos resultados coletados nas entrevistas das pessoas físicas.....	22
4.3 Análise dos resultados coletados nas entrevistas das pessoas jurídicas.....	26
4.4 Discussão dos resultados.....	37
4.5 Síntese e conclusões sobre os resultados.....	37
5. CONCLUSÃO.....	38
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	40
APÊNDICE A – INSTRUMENTO(S) DE COLETA DE DADOS – ROTEIRO DE ENTREVISTA.....	44
APÊNDICE B – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO (TCLE).....	46
APÊNDICE C – ROTA DE FLORESTAL ÀS PRINCIPAIS CIDADES.....	48

1. INTRODUÇÃO

1.1 Problema e hipóteses

A problematização desta pesquisa girou em torno da necessidade de compreendermos os motivos e critérios de decisão que levaram os investidores a aplicarem o seu capital no setor imobiliário de uma cidade de pequeno porte como Florestal, pois, de acordo com o (IBGE, 2021), a referida cidade possui uma população estimada de 7.602 habitantes, quantidade esta pequena para o surgimento de um volume significativo de novas construções.

Para isso, foram levantadas algumas hipóteses que permitiram sustentar a problematização para o desenvolvimento desta pesquisa. A primeira hipótese pode ser dividida em dois momentos; sendo que o primeiro, surge com base na expansão universitária, impulsionada pelo governo federal que, em 2006, transformou a antiga CEDAF (Centro de Ensino de Desenvolvimento Agrário de Florestal) no *Campus* UFV/ Florestal. Tal ocorrido resultou na chegada de novos estudantes, técnicos e outros servidores que buscavam por aluguéis e compras de imóveis na cidade.

De acordo com o *site* oficial da UFV¹, a Fazenda Escola de Florestal foi fundada em abril de 1939 pelo governador do Estado Benedito Valadares, com o objetivo de formar capatazes e para a capacitação dos fazendeiros. Mais tarde, passou a abrigar menores de idade e a ofertar o ensino primário e profissional agrícola e, em maio de 1948, passou a chamar Escola Média de Agricultura (EMAF). Seguindo esta lógica, nos anos de 1950 foi incorporada à extinta Universidade Rural do Estado de Minas (UREMG) e, em 1969, à Universidade Federal de Viçosa (UFV). Dessa forma, desde 1969 a UFV mantém o Centro de Ensino de Desenvolvimento Agrário de Florestal (CEDAF). No entanto, somente em 2006 houve a transformação para *Campus* UFV/Florestal, oferecendo diversos cursos de graduação.

Assim, no decorrer dos anos, devido à criação do *Campus* UFV/Florestal e, consequentemente, à implantação dos cursos superiores, Florestal passou por uma reformulação em sua economia, atraindo uma quantidade significativa de estudantes de outras localidades do Brasil; estes, por sua vez, passaram a procurar imóveis para moradia. Por conseguinte, a construção de imóveis para alugar seria mais uma alternativa econômica para a cidade.

E o segundo momento da primeira hipótese, trata-se da pandemia do novo Coronavírus que desestabilizou a economia global e, por consequência, alterou as relações de trabalho e o

¹ Disponível em <https://www.ufv.br/>. Acesso em: 15 de out de 2021

sistema educacional, aos quais a Universidade Federal de Viçosa (Campus Florestal) passou a utilizar plataforma *online* para ministrar as aulas, o que resultou na evasão dos estudantes locatários dos imóveis na cidade de Florestal gerando uma crise no setor. Já a segunda hipótese se referiu à localização geográfica da cidade em diálogo com o polo de desenvolvimento econômico regional com oferta de empregos em diversos setores. Desse modo, a cidade de Florestal, por se localizar próximo à capital, Belo Horizonte, e outras cidades como Pará de Minas e Juatuba pode ter atraído o interesse de trabalhadores a fixarem residência no município. A terceira e última hipótese se refere à segurança pública local, a tranquilidade de uma cidade do interior e as belezas naturais existentes que também pode ter atraído o interesse de pessoas que estão cansadas da rotina agitada das cidades grandes.

Em vista de tudo isso, a demanda por contratos de aluguéis e aquisição de novos imóveis em Florestal aumentaram de forma significativa, o que resultou na atração de novos investidores do setor imobiliário e de construção civil.

De acordo com dados fornecidos pelo *site* da Prefeitura Municipal de Florestal, no que concerne à economia foi possível dizer que as primeiras atividades econômicas do município estavam ligadas à agricultura, com destaque para a produção de açúcar, rapadura, cachaça, criação de porcos e plantação de algodão. Atualmente, Florestal ainda conta com as atividades econômicas agrárias, com uma usina hidrelétrica e a já mencionada instituição de ensino federal. É relevante ressaltar que o *Campus* UFV/Florestal foi resultado da criação da Fazenda Escola de Florestal que atraiu o olhar e o interesse de outros habitantes da região para a cidade, por ser um modelo de fazenda com capacidade de modernizar as práticas agrícolas do homem do campo de forma técnica e profissional.

1.2 Objetivos

Dessa forma, o objetivo geral desta pesquisa foi compreender os motivos e critérios que os investidores do setor imobiliário e da construção civil levaram em consideração para fazer os seus investimentos; como definiram os preços dos aluguéis, como fizeram as avaliações do risco-retorno em suas atividades de investimento, como formularam o custo dos investimentos e quais tipos de imóveis tem mais demanda para locação e venda.

E os objetivos específicos foram investigar o papel da UFV no mercado imobiliário local, bem como entender se as particularidades econômicas e sociais da cidade favoreceram, em algum momento, a atuação e o desenvolvimento do setor de construção civil e imobiliário.

1.3 justificativa

A justificativa da pesquisa se fundamentou que nos últimos anos, foram publicados alguns trabalhos referentes à habitação e seus diversos segmentos, tais como: os de Souza (2016), Genovezzi (2010), Trogue (2008) e Almeida (2010), os quais discutem acerca do sistema imobiliário, contrato de locação e o problema da moradia como mercadoria. Cada um desses segmentos foi explorado de acordo com os interesses dos períodos nos quais foram estudados.

Neste sentido, o estudo foi voltado para construção e locação de imóveis como parte de uma carteira de investimento, pois, neste segmento, ocorre a abertura de novas interpretações e visões de mercado. Por isso, o trabalho se justificou pela necessidade de novas leituras e abordagens sobre o tema. Além disso, a proposta foi centrada em analisar a atuação dos investidores e das empresas construtoras de uma pequena cidade da região metropolitana de Belo Horizonte, o que transportou a pesquisa para um local diferenciado, que pode contemplar novos perfis de investidores imobiliários com os critérios utilizados para investir em uma cidade de pequeno porte, dotadas de particularidades econômicas, como é o caso de Florestal. Aqui, destacamos algumas dessas peculiaridades econômicas: a existência de uma universidade pública, o fato de ela ser localizada próximo a outras cidades que oferecem diversas possibilidades e tipos de emprego, a existência de uma boa sensação de segurança pública e a significativa presença de recursos naturais que valoriza o meio ambiente, o que torna, Florestal uma cidade agradável de se residir.

Apesar de possuir uma “pequena população”, a cidade de Florestal apresenta indícios competição no mercado imobiliário local, como vem sendo exposto, e isso fez com que essa pesquisa se tornasse ainda mais relevante, já que através dela objetivou-se estudar os motivos e os critérios adotados pelos investidores que visam renda de aluguéis, multiplicação de capital com compra e venda de imóveis, bem como entender se essas particularidades econômicas e sociais locais favoreceram, em algum momento, a atuação e o desenvolvimento deste negócio.

Assim, o presente estudo interessa às empresas construtoras e imobiliárias e demais investidores que desejam obter renda de aluguéis ou ganho de capital na compra e venda de imóveis. Além de proporcionar informações valiosas para empresas e investidores deste setor o estudo se faz importante para estudiosos de finanças e investimentos.

1.4 Estrutura do trabalho

Para melhor desenvolvimento dos argumentos e das conclusões, a pesquisa foi dividida em cinco seções. A primeira seção foi a introdução que contextualizou o leitor sobre o tema e mostrou os objetivos da pesquisa. A segunda seção discutiu o referencial teórico que traz conceitos de suma importância, como a definição de habitação, habitação como mercadoria, análise do risco-retorno com aplicações práticas, liquidez, investimentos e avaliação de investimentos. A terceira mostrou a metodologia, apresentou os métodos propostos para realização deste trabalho. A quarta trouxe a análise e a discussão dos resultados obtidos das entrevistas realizadas com os investidores. E, por fim, a quinta seção que apresentou as considerações finais da pesquisa e a abertura de possíveis novos estudos.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

No presente capítulo são apresentados conceitos fundamentais para o presente trabalho, conforme seções definidas e desenvolvidas no correr do capítulo.

2.1 Habitação

O consumo por habitação, de acordo com Medeiros *et al.* (2013), é algo que está ligado à maioria dos seres humanos, pois, a partir do momento em que o indivíduo se encontra dentro de sua residência, seja ela própria ou alugada, ele se sente seguro e confortável, tornando a habitação uma necessidade básica de todos os seres humanos. Ainda segundo os autores em questão, o consumo por habitação pode ser segmentado em dois grandes agrupamentos: o primeiro para atender às necessidades básicas dos indivíduos e o segundo para compor a carteira de investimentos.

No entanto, para entender às questões de habitação no Brasil, é necessário fazer uma reflexão acerca dos aspectos sociais, políticos, econômicos e ideológicos que aconteceram no decorrer do tempo. Dessa forma, é possível, por meio das transformações na produção e da urbanização, identificar a dinâmica socioespacial das cidades na atualidade (MONTEIRO; VERAS, 2017).

Vale ressaltar que o processo de urbanização não ocorreu ao mesmo tempo e nem com a mesma intensidade em todos os lugares do mundo, ele se iniciou, primeiramente, na Europa com a Revolução Industrial (MONTEIRO; VERAS, 2017). Transpondo para a realidade da cidade de Florestal, ainda existe uma inquietação com relação às mudanças que ocorreram no decorrer do tempo e que transformaram a cidade em um lugar com perfil agrário, em um pequeno município com forte especulação imobiliária, o que sugere uma grande quantidade de habitantes que não têm casa própria e vivem em residências alugadas, além de pontos comerciais e outras atividades econômicas que dependem de locação.

Convém lembrar, ainda, que existe uma legislação que regulamenta essas atividades, como o direito de habitação; ela tem como objetivo promover a segurança jurídica de seu titular em permanecer no imóvel usado como residência, porém o direito de habitação pode atuar com aspectos diferentes, como destaca o Artigo 1225 do Código Civil, Lei nº 10406/02², e a Medida

² Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm Acesso em: 15 de out de 2021

Provisória nº 2.220/2001³, sendo eles: propriedade, superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, direito de compra, penhor, hipoteca, habitação por contrato administrativo e concessão de uso especial. Levando em consideração a legislação apresentada, a atuação das imobiliárias é de suma importância para o desenvolvimento das medidas propostas pela legislação citada, pois essas empresas atuam alugando e agenciando compra e venda de imóveis.

2.2 Habitação como mercadoria

É muito importante ter bem definido o conceito de habitação como mercadoria para o melhor entendimento da atuação das empresas imobiliárias na formação do preço dos aluguéis em Florestal. Para isso, faz-se necessário o estudo do contexto da eclosão das moradias ao longo do tempo, observando os aspectos durante o período do surgimento da indústria na Inglaterra, visto que os trabalhadores viviam aglomerados em bairros que não proporcionavam o mínimo de infraestrutura, suas residências eram precárias e não ofereciam conforto nem segurança (SOUZA, 2016).

Em face dessa realidade, começaram a surgir doenças na classe trabalhadora, devido à falta de saneamento dos bairros, e isso passou a ser uma ameaça para o sistema capitalista. Como consequência, a burguesia reagiu imediatamente, junto com o Estado, realizando uma estruturação urbana que, por consequência, criou condições para a especulação imobiliária (SOUZA, 2016).

Levando em consideração esses aspectos, a habitação tem um papel fundamental para a sociedade, pois, além de proporcionar conforto e segurança para os indivíduos, ela pode ser considerada como fundamental para a sustentação de um sistema econômico por assegurar o bem-estar da população que, em alguns momentos, será consumidora da produção da indústria, e, em outros, será mão de obra para produção industrial. No Brasil existem políticas públicas feitas pelo Estado para promover moradia, desde a sua constatação como direito fundamental. Desse modo, a moradia vem sendo organizada de maneira que promova o mercado de habitação, ou seja, a habitação como uma mercadoria ou, ainda, atuando na regulação das etapas de produção da residência, da qualidade da moradia, preço e promoção da dignidade humana (DOMINGUES, 2013).

³ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm Acesso em: 15 de out 2021

De acordo com a Lei Federal nº 11.124, de 16 de Junho de 2005⁴, Artigo 2º, fica instituído o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, que tem como objetivo promover à população de baixa renda o acesso à terra urbanizada e à moradia, implementar políticas e programas de subsídios e atuar no monitoramento e apoio a órgãos e instituições que desempenham funções no setor de habitação.

2.3 Risco e investimentos

O risco está associado à variabilidade do retorno de um investimento que pode se manifestar na forma de retorno maior ou menor do que um valor esperado. Assim, os investimentos podem estar associados à ausência de informações sobre os acontecimentos futuros, sendo que o investidor está inserido em um cenário de incertezas que o impossibilita de conhecer resultados futuros dos seus investimentos (PEREIRA, 2014). Além disso, o risco repercute em um custo que está sempre presente em qualquer tipo de negócio e sempre deve ser avaliado antes de se tomar a decisão. Em finanças, risco é definido como uma medida de incerteza, associada aos retornos previstos para um investimento (ASSAF NETO, 2014). De acordo com Gitman (2010, p. 203), “(...) o risco pode ser definido como uma chance de perda financeira, dito em outras palavras, o risco é usado de forma intercambiável com incerteza em referência à variabilidade dos retornos associados a um determinado ativo”.

Outro fator existente é o risco de liquidez, ou seja, a possibilidade de um investimento não ser facilmente liquidado a um preço razoável. Assim, a liquidez de um investimento pode ser afetada pela extensão e profundidade do mercado em que está sendo negociada. Por esse motivo, um investimento pode sofrer os riscos que são comuns ao mercado, uma vez que o valor pode cair devido a fatores que independem do investimento como, por exemplo, a ocorrência de instabilidade na economia, na política e, ainda, acontecimentos sociais (GITMAN, 2010).

No entanto, o risco total de um ativo tem uma parcela de eventos controláveis e outra parcela de eventos não controláveis. Ademais, o risco total de um ativo pode ser dividido em dois tipos: o primeiro seria o risco do desempenho do investimento (risco específico, não sistemático ou diversificável) e o segundo seria o risco de mercado (não diversificável ou sistemático), sendo este relacionado às condições macroeconômicas (PEREIRA, 2014).

⁴ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/lei/111124.htm Acesso em: 15 de out de 2021

Diante disso, é notável que o risco e a incerteza fazem parte da rotina diária de um investidor. Além disso, é preciso considerar que a pandemia de Covid-19 gerou sérios problemas na economia mundial, não sendo diferente na cidade de Florestal, devido ao isolamento social recomendado pelas agências de saúde para conter a propagação do vírus. Em virtude dos fatos apresentados, aproximadamente 89,4% das universidades públicas federais estão com suas atividades presenciais suspensas desde maio de 2020 (GUSSO *et al.*, 2020), dentre elas o *campus* UFV/Florestal, o que resultou em um grande número de rescisão de contratos de aluguéis na cidade.

2.4 Retorno de investimentos

O retorno de um investimento pode ser considerado como rendimento de uma aplicação que visa remunerar um investidor pelo que este investiu de recursos em um ativo. Outro aspecto é que o retorno sobre o investimento é de suma importância para o equilíbrio econômico de uma nação e para a sobrevivência das empresas (MENEZES; SANTOS, 2016). Ainda sobre o retorno, é possível utilizar as considerações de Gitman (2010), que diz:

O retorno pode ser definido como ganho ou prejuízo total que se tem com um investimento ao longo de um determinado período de tempo e pode ser mensurado através das distribuições de caixa durante um período mais as variações de valor de um investimento no decorrer do tempo (GITMAN, 2010, p. 204).

Com base no excerto acima, foi possível notar que o investidor poderá sustentar a sua decisão em investir o seu capital na construção ou aquisição de um imóvel na cidade estudada considerando as projeções dos fluxos de entradas das receitas de aluguéis ao longo do tempo e ainda a provável valorização ou desvalorização do imóvel para estimar o retorno do seu capital. No entanto, para avaliar as propostas de investimentos de capital, é possível utilizar o *payback*, uma medida de tempo necessário para que a empresa ou o investidor recupere o seu investimento inicial, que é calculado a partir de entradas esperadas de caixa.

Para melhor entendimento do conceito demonstrado, o período de *payback* pode ser encontrado por meio de um cálculo muito simples, em que o valor do investimento inicial é dividido pela entrada de caixa anual ou entradas de caixa acumuladas. Porém, essa técnica é insuficiente por não levar em consideração o valor do dinheiro no decorrer do tempo (GITMAN, 2010). Outra ferramenta, muito mais importante para a tomada de decisão, é o Valor

Presente Líquido (VPL), que define a medida de quanto valor é criado ou adicionado hoje por realizar um investimento. Além disso, o VPL considera fenômenos como inflação e taxas de juros por se tratar de uma técnica sofisticada de orçamento de capital e levar em consideração o valor do dinheiro no decorrer do tempo (LUCAS, 2008).

Vale destacar que a técnica citada possui vantagens importantes, como usar os fluxos de caixa no lugar dos lucros líquidos, além de considerar o valor do dinheiro no decorrer do tempo. Assim, quanto maior o tempo, maior será o desconto e a depreciação na apuração do cálculo (LUCAS, 2008).

Contudo, o VPL é considerado como o principal critério de avaliação de um investimento de longo prazo, dito em outras palavras, significa a diferença entre o Valor Presente de um ativo deduzido do investimento inicial para a sua aquisição podendo ser escrito como a diferença entre o investimento inicial e a soma do valor presente das entradas dos fluxos de caixa esperados (CAMPOS, 2020).

Figura 1 – Fórmula do VPL

$$VPL = -I_0 + \sum_{t=1}^T \frac{FC_t}{(1+r)^t}$$

Levando-se em consideração esses aspectos, hipoteticamente, um investidor está avaliando uma proposta de adquirir uma casa, em Florestal-MG, cujo valor atual é R\$ 150.000,00. Logo, o investidor imaginou dois cenários econômicos possíveis (prováveis) para aplicar o seu capital: se houver crescimento na economia, ele acredita que o imóvel, em 1 ano, atingirá o valor de R\$ 200.000,00 com probabilidade de 0,6 que isso ocorra e, caso haja recessão, o valor do imóvel cairá para R\$ 130.000,00 com probabilidade de 0,4 que isso ocorra. O custo de oportunidade do capital foi estimado em 4% ao ano, assim, o investidor desenvolveu o seguinte raciocínio:

Figura 2 – Exemplo de Valor esperado

<p>Valor esperado daqui 1 ano = R\$ 200.000,00x0,6 + R\$ 130.000,00x0,4 = R\$ 120.000,00 + R\$ 52.000,00 = R\$ 172.000,00</p>

Fonte: Elaborada pelo autor (2022).

Contudo, o valor encontrado para o imóvel daqui 1 ano é R\$172.000,00, porém, este não é um valor certo, pois, o investidor estimou as probabilidades apenas com suas informações e conhecimentos. Dessa forma, o investidor usou a estimativa do seu Valor Presente e deduziu do que se investiria para adquirir o imóvel hoje, ou seja, a diferença entre essas duas medidas é o VPL:

Figura 3 – Cálculo do VPL

$$\text{VPL} = - \text{R\$ } 150.000,00 + \frac{\text{R\$ } 172.000,00}{(1 + 0,04)^1} = \text{R\$ } 15.384,61$$

Fonte: Elaborada pelo autor (2022).

Com base no VPL, o investidor encontrou o valor atual do imóvel de R\$ 165.384,61 = R\$172000/(1,04)^{1 ano} e o mesmo, está sendo ofertado por R\$ 150.000,00. Assim sendo, o investidor poderá fazer o investimento, pois, está sendo adicionado o valor de R\$ 15.384,61 à sua posição econômica atual.

Outra forma de se analisar um investimento seria através da Taxa Interna de Retorno (TIR) que é a taxa de retorno, que se iguala, em determinado momento do tempo, ao valor presente das entradas com os das saídas previstas do caixa de um investimento. Portanto, o momento zero geralmente é representado pelo valor do investimento e os demais fluxos de caixa são os valores das receitas previstas (ASSAF NETO, 2012).

Figura 4 – Formula TIR.

$$I_0 = \sum_{t=1}^T \frac{FC_t}{(1 + TIR)^t}$$

Fonte: Disponível no *google*. Acesso em 06 maio de 2022.

Retomando o exemplo anterior, hipoteticamente, além do VPL, o investidor resolveu avaliar a possível aquisição da casa ofertada na cidade de Florestal-MG utilizando a TIR para sustentar ainda mais a sua decisão conforme a demonstração a seguir:

Figura 5 – Cálculo TIR.

$$\begin{aligned} 150.000 &= \frac{172.000}{(1 + \text{TIR})^1} \\ (1 + \text{TIR}) \times 150.000 &= 172.000 \\ 150.000 + 150.000\text{TIR} &= 172.000 \\ 150.000\text{TIR} &= 22.000 \\ \text{TIR} &= \frac{22.000}{150.000} = 0,1466 \text{ OU } 14,66\% \end{aligned}$$

Fonte: Elaborada pelo autor (2022).

Diante do exposto acima, a TIR apresentou um valor percentual de 14,66% contra 4% do custo de oportunidade, dessa forma é favorável fazer o investimento. Segundo Pereira *et al.* (1990), o custo de oportunidade é definido como o valor do recurso no seu melhor uso alternativo, isso segundo a ótica dos economistas. E, na visão contábil e financeira o custo de oportunidade é o valor do benefício que se deixa de ganhar quando, no ato de escolher uma opção de investimento, o investidor deixou de escolher outras possibilidades de realizar um investimento.

Saliente-se ainda que o preço é a expressão monetária do valor de um produto que servirá de parâmetro na comparação responsável pela venda, compra ou troca de um bem. Ademais, é de suma importância destacar o entendimento do lucro como a remuneração do capital investido, depois de deduzidos das receitas todos os custos e despesas do período (CARVALHO, 2017). Além disso, os métodos de formação do preço são estruturados baseados em três critérios: custo, demanda e concorrência (SLONGO, 2012).

Tendo como base o critério da demanda, podemos destacar os possíveis motivos e critérios de decisão dos investidores em Florestal, tais como a localização geográfica, a presença de uma universidade pública, a boa segurança pública e a existência de recursos naturais, que são responsáveis por tornar a cidade agradável para residir. A soma de todos esses fatores poderia ter contribuído de forma significativa no processo decisório da realização desses investimentos na pequena cidade.

2.5 Investimentos

Ao estudar o setor imobiliário de Florestal, foi possível perceber que este possui relação direta com investimentos. Para melhor entendimento de tal relação, foi necessário remeter ao

conceito de investimentos, pois o ato de investir está ligado diretamente à capacidade produtiva para a geração de riquezas, não sendo considerados como investimentos os casos em que não ocorre tal criação de capacidade (PORTAL EDUCAÇÃO, 2016).

Ademais, investir é desistir de um fluxo de caixa hoje por outro (s) fluxos de caixa maiores no futuro; por ‘maiores’, entende-se que devam compensar e até superar a taxa de retorno que o investidor ganharia em outra alternativa de aplicação do dinheiro com o mesmo risco e prazo.

Pode-se mencionar, por exemplo um investidor que tem na poupança R\$ 200.000,00. Com esse dinheiro pode comprar um automóvel para passeio. No entanto, decide investir na aquisição de um imóvel a fim de vender, mais tarde, por um preço mais elevado. Esses R\$ 200.000,00 que foi investido na aquisição de um imóvel pode ser convertido em um valor superior ao investimento inicial. Nessa altura, o investidor poderá vender o imóvel e adquirir o veículo desejado e ainda sobrar dinheiro para realização de novos investimentos. Entretanto, convém lembrar que, inicialmente, o investidor teve de abdicar do desejo imediato da aquisição do veículo de passeio.

A realização de investimentos em construção civil proporciona ao investidor maior segurança e menor risco por causa da característica da longa vida útil que os imóveis possuem. Além disso, foi considerada a possibilidade de realização de reformas, o que estende ainda mais a vida útil daquele bem. Portanto, o conjunto de *melhores* investimentos são aqueles que oferecem maior retorno para um certo nível de risco ou o que apura o menor risco para um dado retorno esperado (ASSAF NETO, 2014).

Considerando tais aspectos, os indivíduos que possuem recursos financeiros e que pretendem preservar e aumentar seu patrimônio por meio de receitas provenientes de seus investimentos, como ações, sociedade em empresas, aluguel de imóveis e em bancos que geram juros, foram considerados como investidores (AMORIM, 2017). Ainda sobre investimentos, o investidor deve estar ciente do conceito de valor do dinheiro no tempo e de custo de oportunidade do capital que é mensurado pela taxa de retorno pela qual um indivíduo deseja obter ou abdicar.

2.6 Liquidez e investimentos

É de fundamental importância estar atento aos conceitos de liquidez ao se pensar em investir. Ela pode ser definida como o grau de negociabilidade de um título, ação ou bem e sua

possibilidade de conversão em dinheiro vivo a qualquer momento. Dito em outras palavras: é a possibilidade e a facilidade de se resgatar o valor investido sem perdas significativas no ato da conversão (XP INVESTIMENTOS, 2019).

Tendo em vista esse conceito, ao realizar investimentos em imóveis é visível sua baixa liquidez quando comparados com ações e fundos imobiliários, pois, os mesmos não têm a possibilidade de negociar, uma vez que é preciso um longo tempo para que possa realizar a venda e ter acesso ao dinheiro. Além disso, os imóveis e as edificações não podem ser fracionados e, devido a essa característica, o processo de liquidação dos mesmos se torna ainda mais moroso.

Ainda sobre liquidez, pode-se afirmar que é a propriedade (caraterística) de um ativo, governada pela relação entre o tempo e o preço alcançado, desconsiderando todos os custos correntes de venda. Dessa forma, para se alcançar o preço máximo, é necessário certo intervalo de tempo para que todas as estratégias de venda possam ser realizadas de forma eficiente (VILLAÇA, 1969).

Levando em consideração esses aspectos, no ato da venda de uma casa, por exemplo, pode-se optar em realizar o negócio em um intervalo de tempo mais curto, ofertando o imóvel a um preço abaixo do mercado ou aguardar a adequada preparação para venda com realização de publicidade e visita aos interessados, aumentando, assim, a possibilidade de alcançar o preço máximo, devido ao tempo estendido para realizar o negócio (VILLAÇA, 1969).

Pode assinalar que a venda rápida de um imóvel pode exigir um bom desconto no preço em relação ao seu valor, em razão de não atender totalmente às expectativas do comprador, e o desconto pode tornar ‘barato’ um imóvel que de outra forma seria difícil vender.

2.7 Avaliação de investimentos

O investidor, ao pensar em adquirir um ativo fixo, deve estar atento ao conceito de valor do dinheiro no tempo e do custo de oportunidade do capital. Ele é medido pela taxa de retorno pela qual um indivíduo deseja obter ou desistir de ganhar no ato da decisão de aplicar ou retirar o seu capital em um outro ativo comparável em termos de prazo e risco (CAMPOS, 2020).

Ainda segundo o autor supracitado, ao efetuar uma avaliação de uma oportunidade de investimento, o investidor deve usar a taxa de desconto compatível com o risco e o prazo de maturação inerente à outra oportunidade de investimento comparável. Vale ressaltar que o valor

de um ativo é medido pelo seu valor presente e que é necessário usar a taxa de desconto ajustada ao risco do ativo que se tem em vista.

2.8 Pesquisas recentes sobre o tema pesquisado

Para melhor situar os estudos desenvolvidos voltados para a proposta desta pesquisa, sobretudo a urbanização, os espaços urbanos vazios e a especulação imobiliária, foi relevante buscar por pesquisas desenvolvidas que se aproximem da prática da especulação imobiliária e aluguéis em pequenas cidades. Ressalta-se que não houve a intenção de produzir um estado da arte acerca de tais bibliografias.

Sales *et al.* (2016) traz algumas inquietações importantes sobre constituição do espaço urbano na pequena cidade de Lagoa Seca, Paraíba, em que o homem, com as suas necessidades de expansão, atua como o principal agente do processo de mudança do espaço geográfico das cidades. A autora não perde de vista que o transcorrer do tempo traz novas necessidades de mudanças e outras novas são criadas, o que resulta nas modificações dos espaços ao criar centros nas pequenas cidades e alterações nos grandes municípios.

Ao trazer as considerações a respeito do interesse de formação de condomínios em Lagoa Seca, Paraíba, Sales *et al.* (2016) aproxima do entendimento desta pesquisa sobre os motivos e os critérios de escolha dos investidores em aluguéis optarem pela cidade de Florestal. Neste sentido, a autora argumenta que as pequenas cidades, muitas vezes, são escolhidas para a construção de condomínios pelas suas proximidades com os grandes centros urbanos. A pequena cidade oferece, em tese, mais tranquilidade, comodidade e segurança. Além do trânsito mais calmo e mais zelo do poder público.

Gusmão e Bovo (2019) traz a realidade da pequena cidade de Terra Boa, localizada no Pará, para refletir acerca dos vazios urbanos em pequenos municípios. Tal conceito, voltado para a referida cidade, se deve ao crescimento urbano na última década, por causa da transformação de várias propriedades rurais em loteamentos particulares. Os autores percebem o crescimento urbano pela ação fundamental dos agentes produtores do espaço, que se faz através de construções e empreendimentos imobiliários particulares ou por meio de parceria entre o poder público municipal e os promotores imobiliários. No entanto, Gusmão e Bovo (2019) ressaltam que a formação de novas áreas urbanas ocorre sem que haja a ocupação total das áreas antigas, que resultam em áreas ociosas dentro da cidade e ficam destinadas ao processo de especulação imobiliária, contribuindo para o aumento dos valores das áreas.

Filho (2017) faz uma análise mais direta em relação a especulação imobiliária em pequenas cidades ao estudar Uiraúna, Paraíba. O autor destaca que a especulação imobiliária é central no processo de acumulação de capitais, levando em consideração que a propriedade de terrenos em áreas nobres certifica possibilidades de lucros aos proprietários. Desse modo, Filho (2017) traz uma importante consideração ao mencionar que, apesar de a literatura especializada dar forte destaque a função desempenhada pelas pequenas cidades, não são muitos os trabalhos que discutem a perspectiva da especulação imobiliária nas mesmas.

Dessa forma, percebe-se a presença de alguns trabalhos que dialogam com esta proposta de pesquisa, mas, que há espaço para novas discussões, sobretudo no que diz respeito ao valor em que esses imóveis são negociados e a formação dos preços dos aluguéis em pequenas cidades.

2.9 Conclusões e contribuições do capítulo ao trabalho

Primeiramente, o capítulo contextualizou a importância da habitação como uma das necessidades básicas para a sobrevivência dos seres humanos que por sua vez é capaz de proporcionar segurança e conforto para as famílias. Diante disso, as necessidades por habitação cresceram de forma significativa, assim, começaram a surgir oportunidades para a especulação imobiliária e a habitação se tornou mais uma das formas de se compor uma carteira de investimentos.

Ademais, o capítulo tratou de conceitos importantes como risco, retorno, investimentos, liquidez e avaliação de investimentos. Diante disso, o conceito de risco se fez importante para informar ao leitor sobre as incertezas ao se realizar um investimento pois o retorno pode ser maior ou menor que o esperado devido à ausência de informações de acontecimentos futuros que os investimentos estão associados.

Ficou claro que o conceito de retorno foi um dos mais relevantes tratados na seção por apresentar de forma simples técnicas como VPL e TIR através de exemplos práticos relacionados a avaliação da aquisição de um imóvel. Vale ressaltar que o VPL é o principal critério de avaliação de um investimento de longo prazo sendo assim, conclui-se que todo investidor antes de tomar qualquer decisão financeira deve avaliar o seu investimento através do VPL.

Com relação a liquidez, o capítulo ressaltou a sua importância definindo-a como o grau de negociabilidade de um bem e a sua capacidade de ser convertido em dinheiro vivo a qualquer

momento. Com isso em mente, é de fácil entendimento que investimentos em imóveis não possuem liquidez imediata, pois, os mesmos precisam de publicidade e realização de visitas com os possíveis compradores e, isso, muitas das vezes, demanda muito tempo para se realizar o negócio.

E por fim, o capítulo tratou da avaliação de investimentos chamando a atenção do leitor para importância do custo de capital. Tal custo pode ser medido pelo retorno que um indivíduo deseja obter ou desistir de ganhar no ato da decisão de aplicar ou retirar o seu capital, em outro ativo comprável, em termos de prazo e risco. Por todos esses aspectos, o conceito contribuiu para que o leitor despertasse o interesse em avaliar outras possibilidades de investir o seu capital em ativos comparáveis, que possa remeter liquidez em menor prazo, e que ofereça menor risco de perda financeira.

3. METODOLOGIA

Birochi (2015) demonstra que o caráter científico da pesquisa em administração está na sua transdisciplinaridade, ou seja, na capacidade de diálogos com outras áreas do conhecimento. Tudo isso possibilita o desenvolvimento de novas ideias e de novos métodos. Além disso, esse autor ressalta a peculiaridade do conhecimento científico da administração, denominado “círculo virtuoso entre a teoria e a prática”, o que viabiliza, nesta pesquisa, definir a metodologia utilizada no trabalho.

Em virtude do que foi mencionado, para buscar compreender e analisar as questões dessa pesquisa, o procedimento metodológico escolhido foi a entrevista semiestruturada, que consiste na formulação de um roteiro de perguntas básicas para coletar informações necessárias para o desenvolvimento do trabalho.

O modelo da entrevista semiestruturada que foi aplicado nesta pesquisa se encontra no Apêndice 1 deste texto. Na parte 1, foram solicitados dados do entrevistado que foram aplicadas tanto as pessoas físicas, quanto as pessoas representantes das pessoas jurídicas. Portanto, na primeira parte da entrevista semiestruturada a coleta de dados pessoais do entrevistado consistiu em: nome completo, que não foi revelado no corpo deste texto aos leitores, idade, formação profissional e a principal fonte de renda. Como dito anteriormente, a pesquisa contemplou a coleta de dados das pessoas físicas e jurídicas, por isso, a entrevista semiestruturada foi dividida em mais duas partes específicas para os dois grupos de entrevistados.

Dessa forma, a sequência da entrevista realizada com as pessoas naturais está localizada no Apêndice 1, na parte 2, no questionário sobre investimentos em Florestal específico para locadores. O questionário aplicado tocou em pontos que foram considerados fundamentais para o desenvolvimento da problematização e objetivos deste trabalho. Deste modo, foi perguntado as pessoas físicas participantes da entrevista a quantidade de imóveis que possuíam, a visão de negócio para o mercado de aluguéis, os critérios utilizados na avaliação do risco retorno do investimento, os critérios utilizados para a formação dos preços dos aluguéis, o tempo de estimativa para o retorno do investimento do imóvel em forma de aluguéis e de que forma o valor de custo do imóvel foi levado em consideração para formular o preço de venda do imóvel.

Em relação as perguntas direcionadas as pessoas jurídicas participantes desta pesquisa, estão localizadas no apêndice 1, na parte 3, no questionário para construtoras em Florestal. As arguições consistiram nas seguintes coletas de dados: qual é o tipo de regime tributário da empresa, há quanto tempo a empresa está situada no mercado, se a empresa atua para além das fronteiras

físicas de Florestal, qual o tipo de imóveis ocorre mais demanda, quais são os critérios para a formação do preço de venda de um imóvel, qual o papel exercida pelo *Campus- UFV/ Florestal* no mercado imobiliário de Florestal, qual a percepção da empresa a respeito da análise do risco/retorno na construção de prédios e casas populares ou prédios e casas de alto padrão, como são empregados os conceitos de valor e custo na formulação do preço de venda de um imóvel em Florestal.

Desse modo, Manzini (2004) argumenta que esse tipo de interlocução aplicada acima centraliza o seu objetivo em um roteiro que, além de coletar informações básicas, contém as principais perguntas que buscam responder o problema da pesquisa, bem como a sua finalidade, além de contar com a complementação de outras questões momentâneas que surgem no decorrer da interlocução e que podem ser úteis, pois trata-se de um tipo de entrevista flexível que proporciona ao entrevistado a condição de expressar seu ponto de vista sem limitações. Além disso, ainda de acordo com Manzini (2004), serve como um meio para o pesquisador se organizar para o processo de interação como o entrevistado.

Por este motivo, a coleta de dados contém apenas perguntas relacionadas ao perfil do entrevistado e ao tema do trabalho, focando na obtenção de informações e dados relevantes para o desenvolvimento da pesquisa; assim, o objetivo das questões das entrevistas, conforme consta no Apêndice 1, no seu conjunto, é cobrir os aspectos relacionados com a problemática e objetivos da presente pesquisa, tendo-se em vista o referencial teórico e a realidade histórica estudada. Esse instrumento foi escolhido pelo fato de proporcionar ao entrevistado maior flexibilidade e liberdade para discorrer sobre o tema e responder as perguntas feitas pelo entrevistador.

Ademais, foi realizado levantamento em *sites* de busca e aplicativos para localizar todas as empresas do ramo de construção civil da cidade de Florestal. Em seguida, o pesquisador entrou em contato por telefones que estavam disponíveis nas redes sociais da empresa e fez o convite à administração para que aceite participar de uma pesquisa de um projeto de conclusão de curso. E no caso das empresas que, a primeira comunicação não for realizada com êxito, o pesquisador realizou uma visita presencial na empresa e conversou com o responsável para saber se é possível colaborar com a pesquisa, participando de uma entrevista.

Além disto, foi utilizado um tipo de amostragem não probabilística que faz uso de cadeias de referência nomeado como *bola de neve* que se constrói da seguinte maneira: realiza a busca de informações chave, que são nomeadas como sementes, a fim de localizar algumas pessoas com o perfil necessário para a pesquisa, dentro de uma população geral. Feito tudo isso, as sementes ajudam o pesquisador a contatar os primeiros indivíduos do grupo a ser pesquisado. Em seguida, o pesquisador solicita que os recém entrevistados indiquem novos contatos com o

perfil de interesse da pesquisa e assim sucessivamente e, dessa forma, o quadro de amostragem pode crescer, conforme o desejo do pesquisador (VINUTO, 2014).

Outro fator existente é que a cidade escolhida para pesquisa é pequena, o que facilita a localização e a visita em todas as empresas. Assim, o pesquisador deseja percorrer todos os estabelecimentos imobiliários/construtoras formalizados, ou seja, com CNPJ. Caso alguma empresa não manifeste interesse em participar, o pesquisador irá enquadrá-la na categoria de empresas que não desejaram participar da pesquisa.

Todavia, para aplicação da **técnica de coleta de dados** por meio de entrevistas semiestruturadas foi necessária a construção de um termo de consentimento livre esclarecido (TCLE) que está localizado no apêndice 2 deste trabalho. O termo esclarece ao participante da pesquisa garante esclarecimentos importantes ao entrevistado dos procedimentos adotados durante a realização da entrevista, tais como: o nome dado a pesquisa, os objetivos, os procedimentos metodológicos adotados na coleta de dados, o tempo aproximado para a realização da entrevista, a garantia, caso o entrevistado se sentir constrangido em algum momento, se recusar a responder, solicitação da autorização para a publicação dos resultados dos dados coletados, porém com o sigilo da identidade do entrevistado, seguido da assinatura do entrevistado e do pesquisador

Segundo Gil (2008), cabe ao pesquisador saber utilizar os seus instrumentos investigativos, como a coleta de dados, sua análise e interpretação dos mesmos. Assim, os fatos coletados foram fundamentais para a estruturação deste trabalho de conclusão de curso. Uma vez que, a partir da leitura das entrevistas realizadas ficou perceptível a harmonia com a discussão levantada no referencial teórico como: risco/retorno, liquidez, habitação como mercadoria e investimentos.

Em vista disso, estudos de abordagem qualitativa tem ganhado importância no campo da administração por tratar na maioria das vezes, de temas não consolidados ou novos, os quais são estudados por meios de estudos exploratórios, que na maioria dos casos, são abordados qualitativamente. Assim, os dados coletados por pesquisas qualitativas precisam ser analisados de forma diferenciada de dados coletados em pesquisas quantitativas que se valem de *softwares* estatísticos, teste de hipóteses e etc. Desse modo, a análise de conteúdo tem sido amplamente difundida e empregada, a fim de estudar os dados qualitativos (SILVA, 2013).

A análise de conteúdo é uma técnica de observação das comunicações (**técnica de análise dos dados colhidos**), que consiste em interpretar o que foi dito nas entrevistas ou observado

pelo pesquisador. Na análise do material, busca-se classifica-los em temas ou categorias que auxiliam na compreensão do que está por trás dos discursos (SILVA, 2013).

Além disso, a partir da leitura atenta dos dados coletados nas entrevistas, tanto das pessoas físicas, quanto das pessoas jurídicas, abriu caminhos para o desenvolvimento da problematização e dos objetivos propostos por esta pesquisa, de modo que, foi possível trazer questões que não estavam muito claras e bem fundamentadas durante o desenvolvimento da pesquisa bibliográfica. Por isso, ressaltamos, que a metodologia da entrevista semiestruturada adotada foi fundamental e imprescindível na produção deste trabalho como um todo.

Tendo todos os dados discutidos, com as devidas interpretações, a pesquisa passou para a fase das considerações finais, respondendo, assim, às inquietações colocadas neste projeto em relação ao aumento dos imóveis para aluguel e ganho de capital na cidade de Florestal, além das principais motivações para esse fato.

4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

4.1 Perfil dos entrevistados

Os entrevistados desta pesquisa constituem-se num total de 8 entrevistados sendo 3 pessoas físicas e 5 pessoas jurídicas e, apresentam-se, na sua grande maioria, como investidores do gênero masculino. Além disso, percebe-se que a maior parte dos investidores em imóveis, tem idade entre 35 e 65 anos. Com relação à escolaridade dos entrevistados, 12,5% disseram ter ensino médio completo, 25% curso técnico, 12,5% superior em andamento, 12,5% curso técnico e superior, 12,5% curso superior, 12,5%, dois cursos superiores e 12,5% superior com especialização. Desta forma, os dados mostraram que, todos os empresários têm nas suas empresas do ramo imobiliário e construção a sua principal fonte de renda, e os entrevistados que são pessoa física, têm os aluguéis como uma fonte de renda extra. Para melhor visualizarmos o perfil dos entrevistados participantes desta pesquisa construímos a tabela abaixo:

Quadro 1 – Perfil dos investidores entrevistados.

Entrevistado	Descrição	Sexo	Formação	Principal fonte de renda
1	Pessoa física	F	Graduação em pedagogia e especialização em ensino	Aposentadoria
2	Pessoa física	M	Estudante de arquitetura	Criação de gado
3	Pessoa física	M	Técnico em contabilidade	Aposentadoria
4	Empresa não registrada	M	Técnico em eletricidade	Empresa construtora
5	Pessoa jurídica	M	Graduação em administração e direito	Empresa construtora e imobiliária
6	Pessoa jurídica	M	Ensino médio completo	Imobiliária
7	Pessoa jurídica	M	Técnico em administração e graduação em História	Empresa construtora e imobiliária
8	Pessoa jurídica	M	Graduação em engenharia civil	Empresa construtora

Fonte: Questionário de entrevista aplicado às pessoas físicas e jurídicas em Florestal (2021).

A partir da leitura do quadro acima procurou-se destacar o perfil social dos investidores que para este trabalho julga-se ser muito importante no decorrer das análises dos dados

resultantes dos entrevistados. Consequentemente será possível explorar os resultados das entrevistas das pessoas físicas e jurídicas, separadamente.

4.2 Análise dos resultados coletados nas entrevistas das pessoas físicas

Neste momento, foi dedicada maior atenção às entrevistas realizadas com as pessoas físicas residentes na cidade de Florestal. Para o melhor entendimento da abrangência deste trabalho, no que toca as pessoas físicas entrevistadas procurou-se verificar as respectivas quantidades de imóveis das mesmas disponíveis para locação. Desse modo, verificou-se que o entrevistado 1 possui uma casa, um prédio com dois apartamentos, duas *kitnets* e mais três imóveis que são administrados para a família. O entrevistado 2 possui vinte e sete apartamentos e o entrevistado 3 possui três casas.

Dentre os entrevistados da pesquisa procurou-se compreender o que os motivou a investir seu capital na compra ou na construção de um imóvel na cidade de Florestal. O entrevistado 1 respondeu que possuía um imóvel antigo e resolveu disponibilizá-lo para alugar e que com o tempo foi ampliando o negócio. Além disso, relatou ser ex-funcionário do registro escolar da UFV/CEDAF, por isso obteve a informação de que o alojamento feminino seria fechado e que o diretor do *campus* havia chamado para conversar sobre como conseguir moradia para aproximadamente doze alunas. De acordo com a entrevista, a ideia inicial era procurar casas de senhoras viúvas que tinham quartos ociosos em suas residências, “daí eu conversei com o diretor do *campus* e iniciei a ideia na minha casa, pois eu tinha um quarto ocioso, foi daí que eu comecei o meu negócio” (entrevistado 1, 26/09/2021).

O entrevistado 2 também argumentou que investiu em renda de aluguéis por causa da chegada da Universidade, o que motivou sua família a construir a loja (bar e roupa *fitness*) devido à proximidade do *Campus* UFV/Florestal. Além disso, investiram em um loteamento no qual construíram um prédio. Segundo o entrevistado, a cidade de Florestal ficou aproximadamente cinco anos sem apresentar crescimento, que neste caso pode ser pensado como baixo crescimento econômico e populacional, e a chegada da Universidade mudou esse cenário. Para ele: “*E foi incrível Florestal mudou e que não se adaptou até hoje com esse crescimento*”, trecho da entrevista 2, sobre a infraestrutura urbana com alguns bairros sem água, esgoto e energia (entrevistado 2, 25/09/2021)

O entrevistado 3 relatou que também foi motivado pela chegada do *Campus* da Universidade Federal de Viçosa, como relata no trecho a seguir:

Quando começou o curso superior na CEDAF se comprava um imóvel hoje e amanhã o preço dele já era outro e que isso também acontecia com os aluguéis devido a uma grande demanda. Com isso, Florestal começou a atrair vários investidores que começaram a investir na compra, venda e aluguéis de imóveis. Hoje já tem imóvel para todo lado aqui, por isso, não está igual antigamente, mas, mesmo assim, eu acredito que ainda é o melhor investimento, porque quem tem dinheiro sobrando e deixa aplicado na poupança com rendimento de 0,11%, conforme falam na rádio Itatiaia todos os dias, pra [sic] mim é até uma covardia (Trecho da entrevista 3 realizada no dia 02 de outubro de 2021, na cidade de Florestal, MG).

Como é possível perceber por meio dos relatos dos entrevistados, as pessoas físicas investidoras em renda de aluguéis em Florestal foram motivadas pela chegada da Universidade Federal de Viçosa que, segundo eles, impulsionou o crescimento urbano da cidade. Neste momento, passa-se para o questionamento sobre o critério utilizado pelo entrevistado para avaliar o risco-retorno do seu investimento em uma construção ou na compra de um imóvel na cidade de Florestal. Além disso, ressalta-se na arguição que o entrevistado deveria considerar o risco de inadimplência, de desvalorização do imóvel e dos aluguéis.

Nesta lógica, o entrevistado 1 argumenta que o risco está presente e que a confiança no locatário nem sempre é certa. Após o ENEM (Exame Nacional do Ensino Médio), uma estratégia encontrada pelo locador para o segundo semestre é firmar contratos de apenas seis meses, que antes valiam por um ano, pois muitos dos novos estudantes mudam de universidade pela possibilidade oferecida pelo SISU (Sistema de Seleção Unificada). Dessa forma, o risco de o imóvel ficar vazio por seis meses a partir de julho é muito alto. Outra dificuldade apresentada pela investidora em renda de aluguéis é:

Às vezes, você está ali, com quatro quartos, e de repente saem dois, e aí você fica com dois quartos fechados. É o caso que eu tenho hoje, eu só tenho um apartamento de quatro quartos, que tem dois quartos vagos e dois estão alugados para estudante desde a pandemia. Aliás, desde quando eles vieram para Florestal e durante a pandemia, eu fiz um preço bem baratinho pra [sic] eles só pra manter o aluguel (Trecho da entrevista realizada no dia 26 de setembro de 2021, na cidade de Florestal, MG).

Nota-se, pelo exposto acima, que o risco de imóveis fechados é alto, mesmo que sejam apenas quartos que sugerem maior liquidez. Um dado importante que a entrevista nos permitiu ter conhecimento foi acerca da mudança no perfil do locatário que a pandemia de Covid-19 proporcionou. Antes o negócio do entrevistado era voltado para estudantes e agora, no período de aulas remotas, no qual a grande maioria dos estudantes retornaram para as suas cidades, surgiu o interesse de algumas famílias locarem esses imóveis vazios. Porém, em relação aos aluguéis de quartos, tendo alguns ocupados e outros vazios, impossibilitou o aluguel de todo o

imóvel para tais famílias, que resultou na geração de despesas de água e luz para o locador do imóvel com quartos ociosos.

Segundo o entrevistado 2, Florestal era uma cidade onde moravam pessoas mais velhas na região central, mas com a chegada da Universidade passou a ficar mais movimentada e muito barulhenta. Com isso, as pessoas mais velhas tendem a migrarem para outros lugares longe do centro, que resulta na oferta de casas ociosas para aluguel. No entanto, para o entrevistado 2, Florestal não deixou de ser uma cidade bonita, quieta e segura por isso, ela continua agradando investidores que saem de Belo Horizonte e de toda a região metropolitana.

O entrevistado 3 começa a interagir com a entrevista retomando um antigo ditado: “Quem compra terra não erra” e ainda demonstra a sua agilidade no pensamento de poupar e investir, como sugere o trecho: “*Quando entrava um dinheiro extra pra [sic] mim eu comprava um lote, aí depois eu construía e devagar. Eu nunca fiquei com dinheiro parado em banco porque não é negócio pra [sic] gente, é bom negócio para o governo*” (Entrevistado 3, 02/10/2021).

Ao avançar para as arguições construídas na entrevista, passa-se agora para o critério utilizado pelos investidores para formação do preço do aluguel. O entrevistado 1 respondeu que sempre faz uma pesquisa de mercado e usa o critério de comparação para formar o preço do aluguel dos seus imóveis. Para facilitar sua pesquisa participa de um grupo que se chama “moradia Florestal”, em que é possível interagir com outras pessoas e sondar o valor em que os imóveis estão sendo alugados. O entrevistado 1 ressaltou que é importante fazer a pesquisa, pois não adianta colocar o preço do imóvel alto e ficar com ele fechado.

Para o entrevistado 2 ocorreu um fenômeno que ele denominou de popularização, ou seja, Florestal é uma cidade que está situada na região metropolitana de Belo Horizonte e com uma Universidade muito poderosa, como sugere a citação:

É aquele negócio, é uma Universidade robusta chegando, daí todo mundo pensa “vamos jogar o preço do aluguel lá em cima, se o aluno quiser morar aqui, ele mora; se ele não quiser, não mora”. Hoje a gente tem briga de negócio aqui, Florestal é muito supervalorizada, o preço de um lote aqui você compra fazenda de 10 hectares lá no norte de Minas com água e com poço e Florestal sem a Universidade sabe o que era? Nada (Trecho da entrevista 2 realizada no dia 25 de setembro de 2021, na cidade de Florestal, MG).

Segundo o entrevistado 3, para chegar no valor do preço do aluguel e venda de imóvel ele acompanhava e interagia com o mercado local, a “praça”, ou procurava uma imobiliária para saber como estão os preços. Atualmente, um dos seus imóveis foi locado por intermédio

de uma imobiliária na intenção de ter menos preocupação com relação à administração do mesmo, como a quitação das faturas de água, energia e IPTU. Além disso, a imobiliária é responsável em realizar a cobrança do locatário com relação a manutenção do imóvel causada pela depreciação ou o mau uso, mas, para isso, está renunciando o equivalente a 10% do valor do aluguel em favor da imobiliária.

Com relação aos conceitos de valor e custo para formulação do valor de venda dos imóveis, o entrevistado 1 respondeu que venderia por um valor bem maior do que o investimento inicial. Primeiramente, seria por causa da localização, porque seus imóveis estão no centro de Florestal e, por isso, o valor é maior que o custo. Vale destacar que existem muitas despesas para manter o imóvel em boas condições e, por este motivo, o entrevistado não deixa a responsabilidade do imóvel apenas aos cuidados e responsabilidades dos estudantes locatários. O entrevistado 2 respondeu que em Florestal existe uma ideia de construir uma cidade fechada, ao dar o exemplo:

Você tem um computador que o valor de mercado é R\$2.000,00, mas você gosta muito dele e não quer vender ele [sic] e quer priorizar ele [sic], aí você pede R\$6.000,00 nele, daí você nunca vai vender ele [sic] porque você quer priorizar ele [sic]. Florestal tem muito disso, as famílias antigas não querem que Florestal fique grande e para chegarem nesse objetivo eles elevam os preços dos terrenos para que não exista a possibilidade de “favelamento” e para que apenas investidores que disponha [sic] de bom capital possa entrar no negócio (Trecho da entrevista 2 realizada no dia 25 de setembro de 2021, na cidade de Florestal, MG).

Ademais, o entrevistado 2 ressaltou que Florestal é uma cidade que está próxima a Belo Horizonte, tem uma boa Universidade, é pequena, acolhedora, tem um portal maravilhoso, muita tranquilidade e um índice baixíssimo de Covid-19. Tais considerações vão ao encontro do ponto de partida inicial, que valoriza as qualidades de Florestal como o motivo de atração de investidores em renda de aluguéis na pequena cidade.

O entrevistado 3 argumentou que, se fosse vender um imóvel, usaria o critério de comparação, mas, ele acredita que os atravessadores repassam um valor bem mais alto na tentativa de obter lucro com margem muito superior ao preço que o proprietário disponibilizou para venda:

Ai, como eles querem vender pra [sic] mim, daí eles falam um preço lá em cima e não é bem assim que a gente quer vender o negócio da gente. Eu penso assim: tem que vender o negócio dentro da lógica em que eu esteja ganhando e quem está do outro lado também não esteja [sic] perdendo (Trecho da entrevista 3 realizada no dia 02 de outubro de 2021 na cidade de Florestal, MG).

Além disso, o entrevistado 3 mencionou a hipótese de usar a imobiliária para fazer uma comparação dos valores para não disponibilizar o seu imóvel a um preço que esteja fora da realidade do mercado local. Outro ponto importante mencionado foi a existência de lotes sendo vendidos por R\$200.000,00. Dessa forma, o entrevistado 3 exemplifica com valores de casas que, segundo ele, para alguns investidores são muito valiosas e para outros não, pois o objetivo pode ser a construção de um prédio no local da casa. Ele finaliza sua fala ao idealizar a existência de um lote por R\$200.000,00 e, ele quer R\$300.000,00 na sua casa construída no lote. Dessa forma, poderia não encontrar comprador por falta de interesse na construção da casa. Todavia, o entrevistado ressalta que antes da atual crise, mais precisamente a época da chegada da CEDAF, os imóveis em Florestal eram vendidos com grande facilidade. Dito de forma mais pontual, hoje em Florestal há um enorme excedente de imóveis disponíveis para venda.

Após a análise das entrevistas realizadas com as pessoas físicas investidoras em renda de aluguel residentes na cidade de Florestal, é possível destacar que o fator de atração para o investimento em imóveis de aluguel está muito ligado à chegada do *campus* UFV/Florestal e que tais investidores não visam os aluguéis com principal fonte de renda, pois desenvolvem outras atividades econômicas como a criação de gado e as aposentadorias.

4.3 Análise dos resultados coletados nas entrevistas das pessoas jurídicas

Neste momento, será dada atenção à análise das entrevistas realizadas com pessoas jurídicas com sede ou filial na cidade de Florestal, investidoras em construção civil e aluguéis. Para o melhor desenvolvimento desta pesquisa, terão destaque as seguintes questões demonstradas no quadro a seguir:

Quadro 2 – Síntese do questionário aplicado as pessoas jurídicas.

Qual o regime tributário da empresa	
Entrevistado 1	Empresa não formalizada
Entrevistado 2	Lucro real
Entrevistado 3	Simplex nacional
Entrevistado 4	Simplex nacional
Entrevistado 5	Lucro presumido
Quanto tempo a empresa está situada no mercado/tempo de fundação	
Entrevistado 1	30 anos de mercado
Entrevistado 2	33 anos de mercado
Entrevistado 3	06 anos de mercado
Entrevistado 4	03 anos de mercado
Entrevistado 5	Na data da entrevista a empresa estava com 12 dias de abertura.

A empresa atua em mais cidades além de Florestal	
Entrevistado 1	Belo Horizonte.
Entrevistado 2	Belo Horizonte.
Entrevistado 3	Pará de Minas, região metropolitana e cidades vizinhas mais próximas.
Entrevistado 4	Pará de Minas, Juatuba e Mateus Leme.
Entrevistado 5	Pará de Minas, Juatuba, Belo Horizonte e Nova Serrana.
Qual tipo de imóvel tem mais demanda para construção? (casas, apartamentos, galpões ou salas).	
Entrevistado 1	Apartamentos
Entrevistado 2	Casas
Entrevistado 3	Casas
Entrevistado 4	Casas
Entrevistado 5	Casas

Fonte: Questionário de entrevista aplicado às pessoas jurídicas com sede ou filial em Florestal (2021).

A partir da leitura do quadro anterior, fica perceptível que a maior demanda para construção de imóveis na cidade de Florestal é por casas. Em vista disso, procurará compreender o critério para a formação do preço de venda de um imóvel na cidade de Florestal por meio das entrevistas realizadas com os investidores.

A análise começará com o entrevistado 1, argumentando que Florestal é uma cidade tranquila e boa de se morar, porém o preço de venda dos imóveis que são construídos é inferior ao preço de venda de um imóvel equivalente construído em Belo Horizonte, Contagem e Betim. Ressalta, ainda, que continua a investir na cidade de Florestal por insistência:

Estou construindo aqui em Florestal até hoje de teimoso, porque o custo de uma obra no meu seguimento de obra, o preço final quase não cobre, vale muito pouco a pena. No meu seguimento, que é um seguimento um pouco mais caro, e acho que aqui seria melhor o “Minha Casa, Minha Vida” e para te falar a verdade, nesse seguimento meu é o último investimento que eu faço (Trecho da entrevista 1 realizada no dia 25 de setembro de 2021, na cidade de Florestal, MG).

Como é possível perceber, o entrevistado 1 se encontra um pouco pessimista em relação à atual cotação dos preços dos imóveis em Florestal ao compará-los com o preço de venda de imóveis do mesmo padrão construídos em outros locais. O entrevistado 1 acredita que o seu baixo lucro está no fato de o seu seguimento de mercado ser mais caro, não encontrando a quantidade de demanda satisfatória, sendo, talvez, mais viável o investimento no segmento de imóveis populares.

Ao fazer a mesma pergunta para o entrevistado 2, este explica que há uma diferença na formação do preço de venda de um imóvel quando se começa desde o loteamento ou direto na construção. Segundo ele, é preciso a obtenção do terreno, o investimento no projeto, além de,

por se tratar de uma região metropolitana, toda abertura de loteamento ou lotes devem passar pelo crivo da agência metropolitana, no que diz respeito à fiscalização e aprovação.

O entrevistado 2 expõe que, atualmente, o empreendedor deve entregar o bairro com 100% de infraestrutura, o que contrasta com a realidade de nove anos atrás, que exigia apenas o cascalhamento e meio-fio. Para ele, hoje, a prefeitura não precisa ficar investindo em espaços que são de inteira responsabilidade do empreendedor. O entrevistado 2 sintetiza a explicação expondo que 35% da área loteada é considerada equipamentos públicos, logo, se o terreno loteado possui 100 mil metros, 35 mil metros devem ser destinados à construção de praças, áreas de lazer e outros. Considerou-se importante transcrever o trecho da entrevista que contempla o ponto de vista do entrevistado acerca dos custos da construção do imóvel:

Depois de tudo isso feito, você vai fazer o seu cálculo dos custos de cada um dos itens, aí você vai chegar a um preço global e vai dividir por quantas frações de lotes que você conseguiu. Então, a formação de preço ela vem de tudo isso, igual e como tudo na vida, quando você tem uma indústria você calcula todos os insumos, a mão de obra, os impostos e tudo que você tem para formar o preço. Se você formar o preço inadequado para mais, você não vai vender; se você colocar um preço menor do que o custo, você vai falir. Então você tem que ter um preço aí com uma variável em que o empreendedor tenha um lucro. Não precisa ser um lucro exorbitante, mas também tem que ser pra ele continuar no ramo e continuar fazendo novos empreendimentos (Trecho da entrevista 2 realizada no dia 22 de outubro de 2021, na cidade de Florestal, MG).

Já em relação à formação do preço do imóvel quando se tem o terreno, o entrevistado 2 diz ser o mesmo aplicado anteriormente, ou seja, para se chegar à formação do preço é preciso saber o valor de aquisição do terreno mais os custos com a construção, aplicar outros fatores, como as taxas e os impostos, para, enfim, se chegar à geração do seu valor. O entrevistado dá o seguinte exemplo: o investidor terá um imóvel de custo X, que deve ser acrescido o lucro. Então deve-se colocar (X) mais o (I), porque deve-se considerar os impostos, para, assim, chegar à formação do preço. O entrevistado detalha os critérios para a formar o preço de venda da seguinte forma:

Você compra o terreno, daí você está recebendo o terreno com toda infraestrutura. Aí você vai calcular só o seu gasto com a construção, que é material e mão de obra, e, se for hoje, você é taxado, mesmo sendo pessoa física ou jurídica. Se você, hoje, como pessoa física, construir um imóvel você não consegue mais vendê-lo por plano de financiamento da Caixa Econômica. Hoje é exigido que, para financiar o imóvel, esse imóvel novo, seja de pessoa jurídica, já imóvel usado, não dá pra ser financiado pela Caixa, já se sabe que está vindo de uma primeira mão, ou segunda mão, e aí a pessoa física pode vender (Trecho da entrevista 2 realizada no dia 22 de outubro de 2021, na cidade de Florestal, MG).

O entrevistado 3 responde sucintamente que, para formar o preço de venda de um imóvel, é preciso fazer uma vistoria e o que realmente determina o valor é o tipo da construção. Dessa forma, o entrevistado dá destaque para a importância do acabamento da propriedade e, principalmente, a sua localização, uma vez que o preço do terreno varia de bairro para bairro. Em relação ao entrevistado 4, este utiliza o *método comparativo* para a formação do preço do imóvel, que consiste na realização da busca dos imóveis avaliados por ele que estão disponibilizados para venda. Assim, o entrevistado mede a área do imóvel, o seu estado de conservação e a localização, sendo possível realizar a comparação e a formação do preço de venda.

O entrevistado 5 respondeu que consegue calcular o custo da construção do imóvel. Em relação ao preço de venda, ele acredita que existem fatores que influenciam, como a localização, o tamanho do lote, a quantidade de quartos, a qualidade do material de acabamento, mas que a melhor explicação seria por parte dos corretores imobiliários. Ressalta, ainda, que o seu segmento não é voltado para vendas, mas constroem para o cliente contratante dos seus serviços. Atualmente, trabalha com administração de obras e fornece um serviço bem específico de engenharia, que consiste no acompanhamento técnico da obra, como o orçamento e a execução da mesma, sem a intenção de venda do imóvel. O entrevistado exemplifica:

O nosso foco aqui tem sido reforma, a pessoa já tem o imóvel e quer reformar o imóvel [*sic*], aí a gente vai lá e faz projeto e vai lá e trabalha na reforma daquele imóvel. “Ah, mas eu tenho um imóvel e quero construir minha casa”, aí a gente vai lá e presta o serviço de atendimento técnico pra ele (Trecho da entrevista realizada no dia 18 de outubro de 2021 na cidade de Florestal, MG).

Como é possível perceber, os cinco entrevistados apontam diferentes métodos para pensar os critérios da formação de preço de venda dos imóveis, mas alguns fatores, como a localização e a qualidade dos materiais utilizados na construção, são sempre presentes para o cálculo dos valores.

Passa-se agora para a análise do papel exercido pela presença da UFV no que diz respeito ao mercado imobiliário em Florestal. O entrevistado 1 acredita que a presença da Universidade é fundamental para o mercado imobiliário, tanto é que, na sua percepção, após a Instituição ter aderido ao período remoto, vários seguimentos de negócios foram penalizados em Florestal. Observou também que existem muitos imóveis disponíveis para aluguel e venda constado pelo elevado número de placas de publicidade. Acredita que os investidores estão

impacientes com o retorno das aulas presenciais e estão disponibilizando os seus imóveis à venda. Por isso tudo, Florestal enfrenta uma certa dificuldade econômica.

O entrevistado 2 ressaltou a importância da UFV no mercado imobiliário, afirmando que, em sua opinião, nunca houve maneiras de separar o EMAF, CEDAF e a UFV de Florestal. Destacou que é muito importante mencionar que a cidade só conquistou esse conhecimento a nível nacional devido a fundação do EMAF, o que atraiu alunos de todos os estados brasileiros, e, com isso, o nome de Florestal foi levado para o Brasil em todos os sentidos por meio da CEDAF e da Universidade Federal de Viçosa – *Campus* Florestal. Ele resalta que essa Instituição é importantíssima para o município, pois Florestal é uma cidade que tem poucas indústrias e que a UFV/CAF seria o maior empregador de empregos diretos e indiretos. Complementa dizendo se essa fazenda escola não fosse criada pelo Benedito Valadares na época, não saberia dizer se Florestal teria sido emancipada até hoje.

O entrevistado 2 também relatou que chegou a se reunir com o diretor do *Campus* e outros investidores para iniciar os investimentos em construção na cidade, senão Florestal corria o risco de perde-los, uma vez que os estudantes chegariam e poderiam fixar suas moradias em cidades próximas, como Juatuba e Pará de Minas, por falta de hospedagem. Não só os estudantes, como também os professores e servidores que são uma categoria com poder aquisitivo maior. Acredita que a possibilidade de o professor residir no município gera o movimento na economia, porque o mesmo passa a comprar no supermercado, alugar ou comprar uma casa, a procurar terreno bem localizado para construir, ou, até mesmo, chega-se a montar um condomínio só de professores. Logo, tudo isso se torna uma cadeia que se forma e que ajuda e muito a economia da cidade de Florestal.

O entrevistado 2 relatou orgulhoso que hoje o município conta com uma creche municipal, com uma escola estadual, com um *campus* universitário com cursos superiores e até com mestrado. Ressalta que aqueles que gostam de Florestal constroem suas famílias, pois na pequena cidade não ocorre a preocupação futura da educação dos seus filhos, pois no item educação Florestal está completa. Ele ainda argumentou que o município está dentro dos moldes de muitas cidades europeias e norte-americanas, pois o que mais se vê na Europa e nos Estados Unidos são municípios pequenos com uma população em torno de 2.000 habitantes. Isso demonstra a procura por qualidade de vida, além da proximidade da capital mineira. Na área de saúde, o entrevistado 2 resalta a existência de um bom atendimento em primeiros socorros e que prefere residir em Florestal que em Belo Horizonte.

O entrevistado 3 acredita no papel importante da UFV, pois demanda por muitos aluguéis na cidade de Florestal uma vez que, atualmente, na sua imobiliária, a procura por locações gira em torno de 70% e voltado para estudantes ligados à UFV. Já o entrevistado 4 respondeu que a UFV tem um grande impacto na demanda por aluguéis, pois no período de pandemia de Covid-19 o mercado imobiliário, no que diz respeito à venda, decresceu muito devido à ausência de estudantes na Universidade. Então, para ele, a Instituição, em seu total funcionamento, influencia diretamente o mercado imobiliário.

O entrevistado 5 vê a UFV como um fator que impulsiona tanto o setor de imóveis quanto o de construção civil. Para ele, quanto mais estudantes, professores e técnicos administrativos e o aumento de cursos ofertados pela Universidade, maior será a necessidade de imóveis: “Pra [sic] mim não é a principal, mas um dos principais fatores do aquecimento e do giro da construção civil dentro da cidade tem sim uma grande relação com a Universidade”. O entrevistado ressalta que os próprios moradores de Florestal, que não tem vínculo com a Universidade, também constroem casas, os seus filhos se casam e acabam morando na cidade. Há também a demanda dos municípios vizinhos, como Belo Horizonte e Pará de Minas, que querem morar em um lugar mais tranquilo, ou apenas para passar um final de semana, como sugere o trecho abaixo:

“Então vem aqui e constrói para sair desses grandes centros para passar final de semana aqui. Aí você pensa: “Mas Pará de Minas é tão pertinho?”. Nós estamos, atualmente, construindo uma casa de um casal de Pará de Minas que já estão achando Pará de Minas muito movimentada. Eles têm o negócio deles lá e ficam lá durante a semana e nós estamos construindo porque eles querem ter uma casa que fosse uma casa de campo em Florestal” (Trecho da entrevista 5 realizada no dia 18 de outubro de 2021, na cidade de Florestal, MG).

Dessa forma, no decorrer da conversa, o entrevistado não desconsidera a Universidade como fator importante no mercado de aluguéis, mas que, sobretudo, de acordo com as falas transcritas acima, o seu maior número de negócios são com pessoas residentes no município e que não possuem vínculo com a Instituição.

Neste instante, o questionamento será direcionado acerca da percepção a respeito se a análise de risco/retorno oscila entre construir prédios e casas populares ou casas e prédios de alto padrão. O entrevistado 1 diz ser o prédio de alto padrão o tipo de imóvel mais arriscado para investimento, uma vez que, atualmente, há o enfrentamento de uma crise e que este tipo de imóvel não é o padrão dos estudantes da UFV.

Seguindo a pergunta anterior, o entrevistado 2 afirma que o risco no investimento em prédio de alto valor está na capacidade de visão de mercado do administrador reconhecer de se tratar de um bom ou mau investimento: “o administrador é o homem em que a sua principal qualidade é chama-se ser um homem de visão, um visionário, mas não um sonhador, ele pode sonhar, mas ele tem que sonhar a realidade”.

Além disso, o entrevistado argumenta que já realizou experiências em Florestal com prédios de padrão razoável e médio e que os interessados nos imóveis, principalmente aqueles originários de Belo Horizonte, preferem uma casa com quintal para ter contato com o verde e plantar pequenas hortas. Dessa forma, o entrevistado 2 detectou que os investimentos realizados em prédios não foram tão bem-sucedidos quanto aqueles realizados em casas. Para ele, Florestal possui apenas um ou dois prédios que podem ser considerados alto padrão, porém um deles é sem garagem, dificultando incluir o prédio na avaliação de alto padrão, pois os requisitos para a compra desse tipo de construção são a localização e a quantidade de vagas na garagem, respectivamente. O entrevistado conclui o seu raciocínio argumentando que não investiria em prédio de baixo e médio padrão em Florestal por causa da grande dificuldade de venda. Ele acredita que para aluguel a realidade dos prédios seria um pouco melhor, visto que o locatário moraria por tempo determinado.

O entrevistado 3 argumenta que Florestal é uma cidade que possui poder aquisitivo relativamente alto, porém, em se tratando de venda de imóveis, passa a ser médio. Entretanto, o maior movimento de compra de casas gira em torno do programa “Minha Casa, Minha Vida”. O entrevistado 4 afirma que qualquer prédio que o investidor venha a construir é arriscado. Ele recorda que antes da mudança da bandeira de vendas ele construiu cerca de cem imóveis em Florestal. A construção de prédios são de grande risco e exigem maiores planejamentos em torno da construção e, inclusive, quem serão os moradores. Para a casa, o construtor precisa atender à particularidade de um indivíduo, enquanto o prédio, hipoteticamente de doze andares, será preciso atender à particularidade de doze indivíduos. Logo, investir em prédios demanda pensar em muitos detalhes, implicando altos riscos.

O entrevistado 5 também segue a linha de raciocínio de que o investimento em prédios, principalmente de alto padrão, é de grande risco e inclui que, atualmente, não ocorre uma grande procura por este tipo de imóvel na cidade de Florestal. Ressalta que as construções populares ou medianas têm maiores demandas, pois a população da cidade se encaixa nesta faixa econômica e dá destaque ao programa “Minha Casa, Minha Vida”, com maiores chances de vendas e de aluguéis.

Como é possível perceber, os entrevistados foram unânimes ao responder que o investimento em qualquer modalidade de prédios na cidade de Florestal é de alto risco, visto que o perfil dos habitantes e imigrantes da cidade é de busca pela tranquilidade. Destacam também que os estudantes não são em números suficientes para cobrir o risco na construção dos imóveis para que sejam locados.

Após a verificação das perguntas anteriores que tocam nos motivos que as pessoas residem na cidade de Florestal, os critérios e formação do preço do aluguel e os riscos dos investimentos, acredita-se pertinente questionar como os investidores empregam os conceitos de valor e custo e como são levados em consideração ao formular o preço de venda de um imóvel na cidade de Florestal. Segundo o entrevistado 1, primeiramente deve ser feita uma planilha de custos inicial da obra e exemplificou que o construtor pode gerir um projeto com valores de R\$1.500,00 a R\$5.000,00 m², dependerá muito do padrão do imóvel.

Se, por exemplo, o imóvel for construído com intuito de ser ofertado para o “Minha Casa, Minha Vida” o preço começa desde a fundação, que exige uma estrutura mais simples. Se a construção for, nas palavras do entrevistado 1, um “predinho básico”, usa-se uma fundação intermediária. Porém, se for uma obra mais pesada, em que todas as paredes e os acabamentos são pesados, a fundação inicial da obra deve ser muito resistente, o que exige cálculos complexos, materiais de excelente qualidade, sondagem do terreno, contratação de um engenheiro para fazer o projeto e de um engenheiro calculista para realização do cálculo dos materiais que serão gastos na obra.

Vale ressaltar que, atualmente, está muito complicado construir, porque o preço da ferragem e do cimento subiu muito, somente a mão de obra se manteve estabilizada. Hoje já não se consegue agregar o aumento do valor do material no valor da obra. Neste sentido, segundo o entrevistado 1, torna-se inviável, pois a maior parte das construções são realizadas pela Caixa Econômica Federal. Dessa forma, o aumento do custo implica no aumento do preço final, dificultando muito, pois os salários dos trabalhadores que financiam os imóveis pela Caixa não acompanham os ajustes dos preços dos custos de construção dos imóveis. Nas palavras do entrevistado 1: *“O que move o país é a construção civil e ela funciona como um termômetro, na hora que a construção civil tem baixa, você pode observar que o país sofre uma queda e os comerciantes reclamam”*. Ainda pode-se destacar outros trechos importantes nas falas do entrevistado 1, no que concerne aos aspectos econômicos presentes na construção civil:

Há um tempo atrás [sic] os preços ainda estavam compatíveis e eu não tive dificuldades para vender as lojas e os apartamentos daquele prédio, ali de frente, que

eu fiz, vendi tudo, sem problemas, teve [sic] bom ali. Mas, agora, para vender esse padrão de apartamento não dá, se eu fosse vender aquele prédio ali eu teria que ofertar cada apartamento em torno de R\$350.000,00 a R\$400.000,00 e eu acredito que não vou conseguir vender e esse apartamento aqui, que nós estamos, teria que valer, no mínimo, R\$1.200.000,00 e ele está à venda por R\$700.000,00 e com R\$700.000,00 você não faz isso aqui é nunca. Esse prédio aqui, se eu for converter no valor de hoje, só de ferragem seria R\$500.000,00 para suportar essa estrutura robusta (Trecho da entrevista 1 realizada no dia 25 de outubro de 2021, na cidade de Florestal, MG).

Como é possível perceber por meio dos relatos das falas do entrevistado 1, o setor de construção civil, principalmente prédios, se encontra em um momento delicado por causa das turbulências econômicas que tocam no custo da construção do imóvel e o preço final. Segundo o entrevistado 3, o primeiro fator que deve ser levado em consideração é o tamanho do lote, segundo é a localização e o terceiro é o acabamento. Acrescentou que, atualmente, é muito comum fazer casas germinadas e, deste modo, a área ocupada é um pouco menor e, geralmente, o construtor incide uma margem de 20 a 30% sobre o custo para pagar comissão de venda e obter sua porcentagem de lucro. Ele finalizou revelando o preço médio de uma construção por metros quadrados e deu o exemplo de uma casa, cujo preço está em torno de R\$1.500,00 a R\$1.700,00, que não é padrão de luxo, mas atende o meio termo e que pode ser inserida no programa “Minha Casa, Minha Vida”, em que há a maior perspectiva de venda.

Segundo o entrevistado 4, o primeiro passo é avaliar o terreno e, posteriormente, o valor da construção para, assim, chegar ao preço do custo do imóvel “e para venda a gente não coloca um valor X, eu não trabalho com margem de 30%”. Após a conclusão do imóvel, a empresa realiza sua avaliação e cita o seguinte exemplo:

Minha empresa faz uma casa em meio lote e ela custou R\$150.000,00, mas eu tenho uma mesma casa semelhante no mesmo bairro com as mesmas características e está sendo vendida por R\$250.000,00. No primeiro instante, parece que a margem é muito alta, mas acontece é que existe todo o processo de negociação e entra comissão de vendedores, despesas, carro e no final tudo acaba se ajustando e a margem sempre fica em torno de 20 a 30% de lucro líquido na construção de uma casa (Trecho da entrevista 2 realizada no dia 18 de outubro de 2021, na cidade de Florestal, MG).

Pode-se perceber pelo excerto da entrevista acima que o construtor possui metodologia consistente no critério de formação do preço de venda dos seus imóveis e procura se adequar às novas demandas urbanas, como a economia de espaços nas suas construções como forma de otimizar a apuração do lucro líquido. Já o entrevistado 5 respondeu, de forma sucinta, que basta pegar o custo e acrescentar uma margem de lucro e que a localização é fundamental para formação do preço. Finalizou com as questões de oferta e demanda que influenciam de forma considerável.

Após a leitura e interpretação dos dados obtidos pelas falas dos entrevistados no que toca as pessoas jurídicas investidoras da cidade de Florestal, foi possível perceber que o perfil social dos entrevistados são a maioria do gênero masculino com idades entre, 35 e 65 anos. As pessoas físicas são investidoras em rendas de aluguéis, consideram o *Campus- UFV/Florestal* como motivo importante da procura por aluguéis em Florestal e atribuíram a pandemia e, caso particular, o ENEM (Exame Nacional do Ensino Médio) como fatores de risco na locação de imóveis. Já as pessoas jurídicas pertencentes ao ramo imobiliário e da construção civil. Colocaram o investimento em prédios em Florestal na categoria de alto risco, uma vez que, os investidores buscam por tranquilidade e, ainda, que o investimento no setor da construção civil se encontra em momento de fragilidade devido as turbulências econômicas.

4.4 Discussão dos resultados

Passando agora para relação direta do referencial teórico para as entrevistas realizadas nesta pesquisa, Pereira (2014) e Assaf Neto (2014) associaram os investimentos a uma zona de ausência de informações sobre os acontecimentos futuros e, que o investidor está inserido num cenário de incertezas que o impossibilita de conhecer resultados futuros de seus investimentos. Diante do exposto pelos autores, os investidores que buscam renda de aluguéis na cidade de Florestal-MG estão passando por uma situação delicada durante a pandemia, em virtude de a universidade ter aderido a períodos remotos. Outro fator existente são as listas de espera do SISU, que se por ventura o estudante for convocado em outra universidade em um curso com mais afinidade ele rescindir o contrato de aluguel aumentando o risco de o imóvel ficar sem locatário durante um período.

Segundo Gitman (2010) existe a possibilidade de um investimento não ser facilmente liquidado a um preço razoável “risco de liquidez” esse fenômeno pode ocorrer devido à instabilidade na economia, na política e na sociedade. Trazendo para realidade dos investidores de Florestal que buscam ganho de capital na compra e venda de imóveis, todos entrevistados associaram o risco ao padrão do imóvel, segundo dados coletados nas entrevistas prédios e construções de alto padrão tem um risco altíssimo de não serem vendidos a um preço razoável e sugerindo que imóveis de padrão popular “minha casa minha vida” são liquidados mais facilmente.

Outro ponto importante abordado foi uma breve reflexão a partir da leitura e problematização das entrevistas realizadas com o referencial teórico proposto nesta pesquisa. Ao

trazer as reflexões de Briochi (2015) a respeito do caráter científico da pesquisa realizada no campo da administração ser a transdisciplinaridade, torna o estudo realizado mais rico e abrange, no que toca ao diálogo com outras pesquisas que analisam rendas de aluguéis em cidades pequenas, como Florestal.

Sales et al (2016) estudou o interesse na formação de condomínios na pequena cidade de Lagoa Seca, Paraíba, para isso, levou em consideração as necessidades de expansão que alteram o espaço geográfico. Tal estudo se aproximou dos resultados das entrevistas realizadas para esta pesquisa. Uma vez que os investidores que são pessoa física consideram a chegada da UFV-Campus- Florestal, como grande importância na renda de aluguéis.

Gusmão e Bovo (2019) destacam a especulação imobiliária ocorrida na pequena cidade de Terra Boa, Pará, resultante do crescimento urbano a partir do loteamento de propriedades rurais por meio dos setores públicos e privado. A discussão levantada pelos autores pode aproximar dos resultados obtidos nas entrevistas coletadas em Florestal no que toca a formação do preço de venda de um imóvel pelas pessoas jurídicas quando estas iniciam os seus investimentos com a compra do lote, visto que, serão necessários maiores critérios para as vendas dos imóveis como valor de impostos, custo dos materiais, mão de obra e outros.

Ainda a respeito da especulação imobiliária, Filho (2017) ao estudar a pequena cidade de Uiraúna, Paraíba, considera que a mesma é central no processo de acumulação de capitais ao destacar a aquisição de terrenos em áreas nobres que possibilita lucros aos proprietários. Da mesma forma, o entrevistado 2, pessoa física, argumenta que a cidade de Florestal contava com uma população de maioria idosa, residentes na região central. Com as mudanças ocorridas na cidade com a chegada da UFV- Campus\Florestal como o aumento de barulhos e movimentação no centro da cidade, as pessoas idosas tenderam a residir em locais mais distantes da região central da cidade, que resultou na oferta de casas ociosas para aluguel e abertura de espaços para especulação imobiliária.

E por fim, os autores Assaf Neto (2014), Campos (2020), Lucas (2008) e Gitman (2010) trataram de conceitos mais complexos de avaliação de investimentos como o período de *payback*, VPL e TIR. No entanto, nenhum dos entrevistados demonstraram nas entrevistas ter conhecimento das técnicas citadas no referencial teórico.

4.5 Síntese e conclusões sobre os resultados

Os investidores que são pessoas físicas e que buscam renda de aluguéis, não tem essa atividade como principal fonte de renda e com relação as hipóteses levantadas neste trabalho esse grupo de investidor destacou a chegada da universidade como o principal fator que levaram para realizarem seus investimentos em Florestal. Outro fator existente é que esses investidores não utilizam de nenhuma técnica para formação do preço do aluguel de seus imóveis, todos responderam que usam o critério de comparação para disponibilizarem seus imóveis para locação. E no que diz respeito ao risco, esses investidores relataram que estão diretamente ligados a universidade, uma vez que o período remoto tem prejudicado diretamente o negócio.

Por outro lado, os investidores que são pessoas jurídicas destacaram a importância da universidade, porém a segurança pública, as belezas naturais e a proximidade com cidades que oferecem mais oportunidades de emprego também são de suma importância para o negócio. Contudo, esse grupo de investidores destacou que, o risco está associado ao padrão de construção, visto que prédios e construções de alto padrão estão associados a maiores riscos de não serem vendidos devido à pouca demanda.

Pode-se mencionar por exemplo pessoas aposentadas ou que estão cansadas da rotina agitada de cidades maiores e que buscam por tranquilidade geralmente procuram casas com quintal para se fazer uma horta ou ter um animal de estimação. E com relação ao padrão de construção quatro dos cinco entrevistados afirmaram que casas no padrão da “minha casa minha vida” são os imóveis mais propensos a venda.

E no que diz respeito a formação do preço esse grupo de investidores usam métodos mais complexos para formação do preço onde todas as etapas da obra são calculadas para se chegar à um preço final, porém, mesmo usando técnicas esses investidores também usam o método comparativo para ofertar o imóvel para venda.

E por fim, foi notado no decorrer das entrevistas que os investidores que são pessoas jurídicas estão atentos às técnicas de custos porém, nenhum dos entrevistados demonstrou conhecimento de técnicas de análise de investimentos como VPL e TIR. Portanto, pode-se dizer que em algum momento esses investidores podem ser surpreendidos com alguma reação do mercado local e não conseguirem liquidar esses imóveis a um preço e prazo razoável, em virtude de não usarem técnicas de análise de investimentos, como por exemplo, foi o caso do entrevistado 1 que enfrenta dificuldades para vender os seus apartamentos na cidade estudada.

5. CONCLUSÃO

Este trabalho teve como objetivo investigar os motivos e critérios que levaram os investidores que buscam receitas de aluguéis ou ganho de capital na compra e venda de imóveis a realizarem investimentos numa pequena cidade como Florestal. Além disso, identificar como esses investidores avaliaram o risco-retorno de seus investimentos e quais métodos foram utilizados para formar o preço do aluguel ou venda dos seus imóveis. Inicialmente, considerou-se alguns motivos que poderiam ter atraídos tais pessoas para a pequena cidade, como a proximidade a Belo Horizonte, a segurança pública oferecida, o maior contato com a natureza que os habitantes podem desfrutar, além da presença do *Campus* da UFV/Florestal.

No que tange às pessoas físicas investidoras em rendas de aluguéis em Florestal, todas argumentam que a presença do *Campus* UFV/Florestal é fundamental para a realização da locação das casas, *kitnets* e apartamentos. Destaca-se também que os períodos com aulas remotas realizadas pela Universidade devido ao isolamento social, necessário para o combate da pandemia de Covid-19, impactou profundamente as rendas oriundas dos aluguéis.

Para que fosse possível a compreensão dos motivos de atração desses investidores para uma pequena cidade como Florestal, foi necessário levar em consideração a atuação das construtoras, tais como os critérios da formação do preço de venda dos imóveis, como também o tipo de propriedades que são mais atrativas para vendas e aluguéis na cidade. Para isso, como dito anteriormente, foram realizadas entrevistas semiestruturadas, tanto para pessoas físicas quanto para pessoas jurídicas. Com isso, percebeu-se que as pessoas jurídicas possuem maior margem de lucro e facilidade para vendas em imóveis de médio padrão na modalidade casa.

Para melhor compreensão da realidade dos motivos e critérios de formação dos preços de venda de um imóvel em Florestal, foi importante fazer o contato com as pessoas jurídicas investidores de imóveis na cidade conforme foi relatado nas entrevistas das pessoas físicas. Cabe ressaltar que no decorrer das análises das entrevistas realizadas com as pessoas jurídicas, estas utilizam de diversos métodos para a formação do preço de vendas dos seus imóveis, como cálculos complexos, que consideram desde o custo do terreno comprado, a sua localização, o tipo de imóvel, casa ou prédio e material de acabamento. Além desses, são usados outros meios, como a comparação de imóveis do mesmo padrão de construção que estão à venda nas proximidades.

Um ponto importante observado nas análises das entrevistas, tanto de pessoas físicas quanto de pessoas jurídicas, é que ambas passam por crises nos seus setores de investimentos,

seja pela longa permanência dos estudantes em suas cidades de origem, seja pelo aumento do custo da construção que tem atingido diretamente o preço de venda do investimento.

Dessa forma, com os resultados, e após a leitura dos objetivos e análises das fontes, das entrevistas concedidas, foi possível verificar que a universidade, a segurança pública juntamente com as belezas naturais e a localização atraíram esses investidores para a cidade. Com relação a precificação todos os investidores que são pessoa física usam o critério de comparação para disponibilizar os seus imóveis para locação. Já os investidores que são pessoas jurídicas precificam seus imóveis por comparação e através de planilhas de custos mais complexas que envolvem aquisição do terreno, custo com mão de obra, materiais e impostos.

Para trabalhos futuros, recomenda-se uma análise dos investidores que são pessoa física acerca dos custos e da formação do preço do aluguel e de venda de imóveis pois, esse grupo de investidores usam apenas o método de comparação. Possivelmente, esse método por ser muito simples ele pode acarretar prejuízos a esses investidores no futuro por não detalhar fenômenos como a depreciação dos imóveis e a inflação que pode ser definida como a corrosão do dinheiro no decorrer do tempo. Tal método não é capaz de avaliar o custo do imóvel de forma detalhada como: valor do terreno, materiais de construção, mão de obra e impostos.

O trabalho desenvolvido também abre caminhos para a realização de uma análise da viabilidade de investimentos em imóveis, uma vez que, existem muitas novas construções em Florestal. Diante disso, realizar uma pesquisa de viabilidade de investimentos na cidade seria imprescindível para avaliar se Florestal ainda é uma cidade atrativa para investidores que buscam receitas de alugues e ganho de capital na compra e venda de imóveis.

Além disso, a pesquisa contribuiu como novas referências bibliográficas, preenchendo assim, uma grande lacuna nas pesquisas que tratam do assunto e, ao mesmo tempo, contribuiu com a aplicação do método da pesquisa semiestruturada.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Maria Eliza dos Santos; BRUMATI, Pedro Henrique da Silva. **Sistema imobiliário on-line utilizando linguagem java**. Monografia. Unisaesiano, Lins/São Paulo. 2010.

AMORIM, Diego Felipe Borges. **Planejamento financeiro, poupança e investimentos: uma análise comparativa do mercado de títulos, suas rentabilidades e os índices inflacionários no Brasil durante o período de 2002 a 2016**. Fundação Gaúcha do Trabalho e Ação Social. Porto Alegre, Brasil, 2017.

ASSAF NETO, Alexandre. **Finanças corporativas e valor**. 2.ed.; 2.reimpr. São Paulo: Atlas, 2014.

ASSAF NETO, Alexandre. **Matemática financeira e suas aplicações**. 12.ed.; 3 reimpr. São Paulo: Atlas, 2012.

BIROCHI, Renê. **Metodologia de pesquisa em administração**. Departamento de Ciências da Administração\UFSC. CAPES. UAB. Brasília, 2015. Disponível em: <https://educapes.capes.gov.br/handle/capes/145348>. Acesso em: 20 mar. 2021.

CAMPOS, Paulo Tiago Cardoso. **Matemática financeira aplicada e princípios de análise de investimentos: com o uso da calculadora HP 12C** – Curitiba: CRV, 2020.

CARVALHO, Malena Cordeiro da Silva. **A importância da formação de preço**. São Francisco de Barreiras, 2017.

DOMINGUES, Eduardo Garcia Ribeiro Lopes. Moradia não é mercadoria. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 5, n. 01, 2013. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/9729>. Acesso em: 19 mai. 2021.

FACHIN, Odília. **Fundamentos de metodologia: noções básicas em pesquisa científica**. 6ª.ed.; São Paulo: Saraiva, 2017.

FERREIRA, Pires Jurandyr. Enciclopédia dos Municípios Brasileiros. v. XXVII. Rio de Janeiro, 1959, p. 426-432. Disponível em: http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv27295_27.pdf. Acesso em: 05 jan. 2021.

FILHO, Boanerges de Freitas Barreto. **Especulação imobiliária em cidades pequenas do semiárido: o caso de Uiraúna/PB**. In: II Congresso Internacional da Diversidade do Semiárido. Anais [...] Campina Grande. Disponível em: <https://www.editorarealize.com.br/index.php/edicao/anais-ii-conidis/pesquisa?autor=Boanerges+de+Freitas+Barreto+Filho&titulo=&modalidade=&at=>. Acesso em: 05 set. 2021.

GENOVEZZI, Camila Tristão. **O contrato de locação de imóveis urbanos regulados pela Lei nº 8.245/91 e as alterações advindas pela Lei nº 12. 112/09**. Monografia. Universidade do Vale do Itajaí, Univali- Itajaí. 2010.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6ª.ed.; São Paulo: Atlas, 2008.

GITMAN, Lawrence Jeffrey. **Princípios de administração financeira**. 12. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2010.

GUSMÃO, Paulo Sérgio; BOVO, Marcos Clair. Análise dos Impactos dos Vazios Urbanos na Produção do Espaço da Cidade de Terra Boa (PR), Brasil. **Geografia**. v. 28. n. 1. Londrina, 2019.

GUSSO, Helder Lima *et al.* Ensino superior em tempos de pandemia: diretrizes à gestão universitária. **Educação e Sociedade**. Campinas, v. 41, 2020. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/344390307_ENSINO_SUPERIOR_EM_TEMPOS_DE_PANDEMIA_DIRETRIZES_A_GESTAO_UNIVERSITARIA. Acesso em: 13 mai. 2021.

IBGE. **Cidades e Estados**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Brasília. IBGE, 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/florestal.html6tr>. Acesso em: 06 mar. 2022.

LUCAS, Fábio Possebon. **Maximização da rentabilidade de uma carteira imobiliária**: um estudo de caso na Albert Assessoria e empreendimentos imobiliários LTDA. 65 páginas. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre. 2008. MANZINI, Eduardo José. Entrevista semiestruturada: análise de objetivos e roteiros. *In*: Seminário internacional sobre pesquisa e estudos qualitativos (SIPQ), **Anais [...]** Bauru: USC, 2004.

MARION, José Carlos. **Análise das demonstrações contábeis**: contabilidade empresarial. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2009.

MEDEIROS, Flaviani Souto Bolzan *et al.* Estratégias competitivas no mercado imobiliário: um estudo com empresas do segmento imobiliário de Santa Maria. *In*: Encontro nacional de engenharia de produção (ENEGEP) **Anais [...]** Salvador, 2013. Disponível em: http://www.abepro.org.br/biblioteca/enegep2013_TN_STO_183_046_21954.pdf. Acesso em: 10 jan. 2021.

MENEZES, Joelma Francielle; SANTOS, Anderson Alves. **Retorno financeiro em relação ao investimento aplicado em marketing em metas crucialmente importantes**: um estudo de caso no sicoobcredifor. 19 páginas. Trabalho de Conclusão de Curso. Instituto Federal de Minas Gerais, Formiga. 2016.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. A questão habitacional no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 16, n. 16015, 2017. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1609>. Acesso em: 13 mai. 2021.

PEREIRA, Alonso Luiz. Riscos e incertezas associados aos investimentos no mercado financeiro. **Negócios em Projeção**, Brasília, v. 5, n. 297, 2014. Disponível em: <http://revista.faculdadeprojecao.edu.br/index.php/Projecao1/article/view/408>. Acesso em: 13 mai. 2021.

PEREIRA, Anísio Cândido. *et al.* Custo de oportunidade: conceito e contabilização. **Caderno de Estudos**, n. 2. São Paulo, 1990.

PORTAL EDUCAÇÃO, 2016. **Investimento e poupança**: intermediação financeira. Disponível em: <http://www.portaleducacao.com.br/contabilidade/artigos/43431/investimento-e-poupanca-intermediacao-financeira#ixzz4AN5FqfPD>. Acesso em: 10 dez. 2020.

PREFEITURA DE FLORESTAL. HISTÓRIA. **A história, a cultura e as tradições**. Disponível em: <https://florestaltransparente.com.br/historia/>. Acesso em: 20 jan. 2021.

PUCSP. **Enciclopédia Jurídica da PUCSP**. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/295/edicao-1/renda>. Acesso em: 24 nov. 2019.

SALES, Carla Ramona Vieira. Urbanização e especulação imobiliária: Uma reflexão sobre tais processos em Lagoa Seca-PB. In: XVIII Encontro Nacional de Geógrafos: a construção do Brasil, geografia, ação política e democracia. ENG **Anais** [...] São Luís. 2016. Disponível em: <http://www.eng2016.agb.org.br/site/anaiscomplementares2?AREA=10>. Acesso em: 05. set. 2021.

SILVA, Andressa Hering. FOSSÁ, Maria Ivete Trevisan. Análise de conteúdo: exemplo de aplicação da técnica para análise de dados. In: IV Encontro de Ensino e Pesquisa em Administração e Contabilidade. EnEPQ. **Anais** [...] Brasília, 2013. Disponível em: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwji4MbMub2AhWRlBkGHX5KCn4QFnoECAQQAQ&url=http%3A%2F%2Fwww.anpad.org.br%2Fadmin%2Fpdf%2FEnEPQ129.pdf&usg=AOvVaw0iORCQxBrO7aWCxyLW6W7>. Acesso em: 27 mar.2022.

SILVA, Raquel Leite. **Planejamento estratégico aplicado a uma microempresa do setor imobiliário**. 82 páginas. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora. 2018.

SLONGO, Giana Rita. **A formação do preço de venda dos produtos industrializados**. 2012. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/79372/000897881.pdf?sequence=1>. Acesso em: 30 out. 2019.

SOUZA, Lilian Aparecida. Considerações Acerca da Mercadoria Moradia: a questão habitacional. **Espaço em Revista**, v. 18, n. 2, p. 67-84, jul./dez., 2016. Disponível em: <https://www.revistas.ufg.br/espaco/article/view/41640>. Acesso em: 13 mai. 2021.

TROGUE, Pamela Ighes Fonfonca. **Considerações sobre o contrato de locação para estudante à luz da lei do inquilinato**. Monografia. Universidade do Vale do Itajaí (Univali), Itajaí. 2008.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA. **História**. Disponível em: <https://www.ufv.br/historia/>. Acesso em: 31 out. 2019.

VILLAÇA, Maria José. O conceito de liquidez. **Revista de Administração de Empresa (RAE)**, Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro. 1969. Disponível em: <https://rae.fgv.br/rae/vol9-num1-1969/conceito-liquidez>. Acesso em: 13 mai. 2021.

VINUTO, Juliana. A amostragem em bola de neve na pesquisa qualitativa: um debate em aberto Temáticas. Campinas. v. 22, n. 44, 2014. Disponível em: <https://econtents.bc.unicamp.br/inpec/index.php/tematicas/issue/view/459>. Acesso em: 06.mar. 2022.

XP INVESTIMENTOS. **O que é liquidez e por que é importante**. 2020. Disponível em: <https://blog.xpi.com.br/liquidez/>. Acesso em: 15 out. 2020.

APÊNDICE A – INSTRUMENTO(S) DE COLETA DE DADOS – ROTEIRO DE ENTREVISTA

Entrevista para investigar os motivos e critérios usados pelos investidores que visam renda de aluguel ou ganho de capital na cidade de Florestal – MG.

Parte 1: Dados do entrevistado:

- 1) Qual o seu nome completo?
- 2) Qual a sua idade?
- 3) Qual a sua formação?
- 4) Qual é a sua principal fonte de renda?

O objetivo das questões acima é traçar um perfil básico dos entrevistados.

Parte 2: Questionário sobre investimentos em Florestal específico para locadores:

- 1) Quantos imóveis têm alugados?
- 2) Na sua visão de negócios, o que te motivou a investir seu capital na compra ou na construção de um imóvel na cidade de Florestal?
- 3) Qual critério você usou para avaliar o risco e o retorno do seu investimento em uma construção ou na compra de um imóvel na cidade de Florestal? Na sua resposta, considere o risco de inadimplência, risco de desvalorização do imóvel e dos aluguéis.
- 4) Quais critérios foram usados para formar o preço do aluguel do seu imóvel?
- 5) Em quanto tempo você acredita que terá o retorno do seu dinheiro investido?
- 6) De que forma os conceitos de valor e custo são levados em consideração para formular o valor de venda de seu imóvel?

Parte 3: Questionário para construtoras em Florestal:

- 1) Qual o regime tributário da empresa?
- 2) Quanto tempo a empresa está situada no mercado/tempo de fundação?
- 3) A empresa atua em mais cidades além de Florestal?
- 4) Qual tipo de imóvel tem mais demanda para construção (casas, apartamentos, galpões e salas)?
- 5) Quais são os critérios para formar o preço de venda de um imóvel na cidade de Florestal?
- 6) Qual o papel exercido pela presença da UFV no que diz respeito ao mercado imobiliário em Florestal?
- 7) Descreva sua percepção a respeito da análise de risco/retorno entre: a) construir prédios ou casas populares; ou b) construir casas ou prédios de alto padrão.
- 8) Como emprega os conceitos de valor e custo são levados em consideração ao formular o preço de venda de um imóvel na cidade de Florestal?

O objetivo das questões das partes 2 e 3 é complementar o perfil básico dos entrevistados e depois cobrir os aspectos centrais da pesquisa, inclusive os elementos teóricos cobertos no capítulo de referencial teórico, como precificação, risco-retorno e critérios de avaliação de investimentos (como payback e a noção de valor e custo do investimento).

APÊNDICE B – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO (TCLE)

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA
CAMPUS FLORESTAL
35.690-000 – FLORESTAL – MINAS GERAIS - BRASIL

O(a) Sr.(a) está sendo convidado(a) como voluntário(a) a participar da pesquisa *OS MOTIVOS E CRITÉRIOS DE DECISÃO DE INVESTIMENTO: uma análise do perfil dos investidores e locadores de imóveis na cidade de Florestal-MG*. Essa pesquisa tem por objetivo investigar os motivos que levaram os investidores a construir imóveis, visando renda por meio do aluguel dos mesmos, os critérios de formação do preço final do aluguel e a relação risco-retorno em suas atividades de investimentos e ganho de capital com venda de imóveis.

Um dos motivos que nos levou a estudar esse tema é descobrir se a movimentação trazida pelo novo *campus* universitário está sendo favorável ou desfavorável economicamente para a população nativa, devido às transformações na rotina da cidade. Deste modo, após a identificação dos pontos positivos e negativos, a pesquisa tem por finalidade contribuir com moradores e gestores de Florestal.

Para esta pesquisa, adotaremos os seguintes procedimentos de coleta de dados: o entrevistado participará de uma entrevista que ocorrerá da seguinte maneira: a primeira parte busca coletar dados do entrevistado. A segunda parte busca coletar dados sobre investidores que buscam renda de aluguel. A terceira parte busca coletar dados sobre empreendimentos em construção civil. No entanto, a entrevista tem aproximadamente doze perguntas no total, sendo elas pessoais, de investimentos e empreendimentos na construção civil. O tempo aproximado para responder a entrevista é de, no máximo, 10 minutos. Caso você se sinta constrangido (a) em algum momento ou com alguma pergunta feita, pode se recusar a responder.

Solicitamos a sua colaboração para participar da entrevista, bem como sua autorização para apresentar os resultados deste estudo em eventos da área da educação e publicar em revistas científicas nacionais e/ou internacionais. Por ocasião da publicação dos resultados, seu nome será mantido em sigilo absoluto. Esclarecemos que sua participação no estudo é voluntária e, portanto, o(a) senhor(a) não é obrigado(a) a fornecer as informações e/ou colaborar com as atividades solicitadas pelo pesquisador. Caso decida não participar do estudo ou resolver, a qualquer momento, desistir do mesmo, não sofrerá nenhum dano, nem haverá modificação na assistência que vem recebendo na Instituição (se for o caso). O pesquisador estará à sua disposição para qualquer esclarecimento que considere necessário em qualquer

etapa da pesquisa.

Considerando que fui informado(a) dos objetivos e da relevância do estudo proposto, de como será minha participação, dos procedimentos e riscos decorrentes deste estudo, declaro o meu consentimento em participar da pesquisa e concordo que os dados obtidos na investigação sejam utilizados para fins científicos (divulgação em eventos e publicações). Estou ciente que receberei uma via desse documento.

Florestal ___/___/2022.

Assinatura do entrevistado

Assinatura do pesquisador

Nome do Pesquisador Responsável: Thiago Fraga de Oliveira

Endereço: Rua Alfredo Andrade, 64, Centro - Florestal/MG

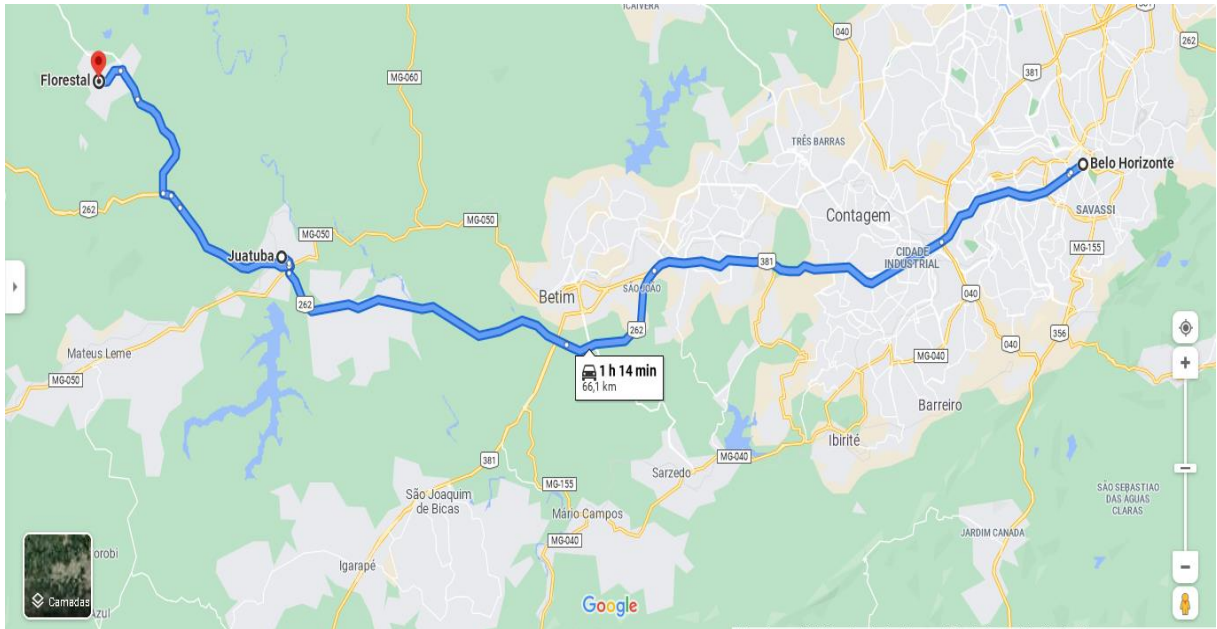
CEP: 35690-000 Telefone: (31)9-8257-0010

E-mail: thiago.lugao@hotmail.com

Em caso de discordância ou irregularidades sob o aspecto ético desta pesquisa, você poderá consultar: CEP/UFV – Comitê de Ética em Pesquisa com Seres Humanos da Universidade Federal de Viçosa, Edifício Arthur Bernardes, piso inferior Av. PH Rolfs, s/n – *Campus* Universitário CEP: 36570-900 Viçosa/MG. Telefone: (31) 3899-2492

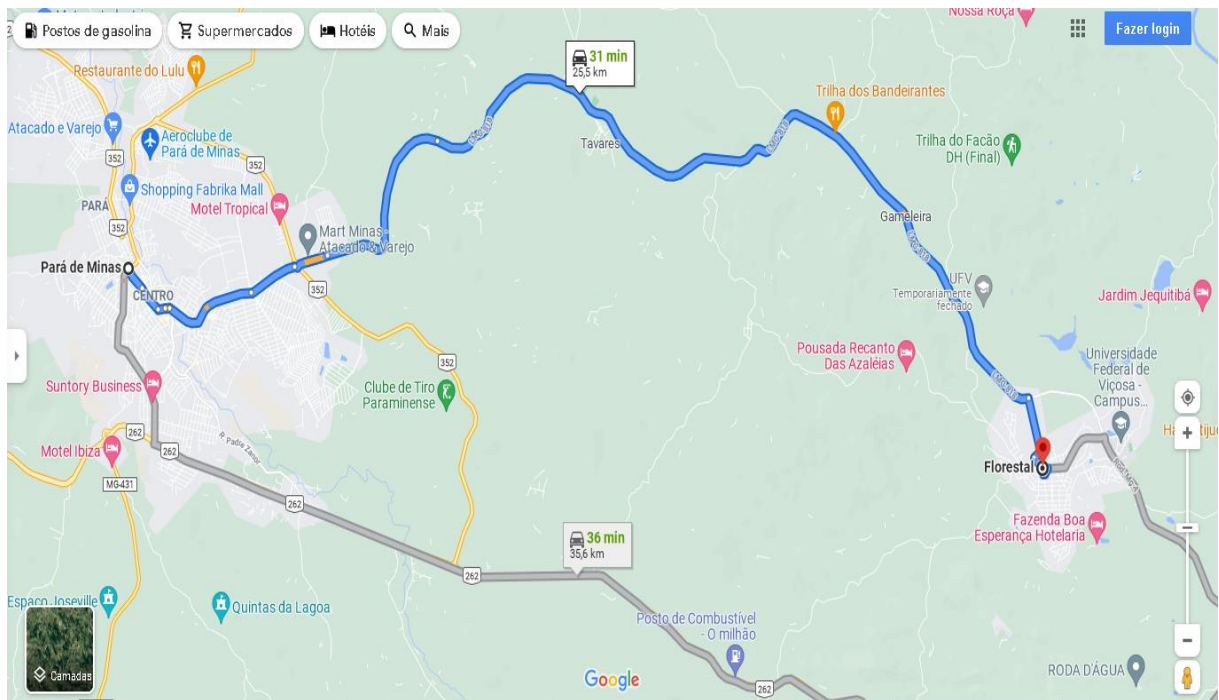
APÊNDICE C – ROTA DE FLORESTAL ÀS PRINCIPAIS CIDADES

Figura 6 – Rota de Florestal a Belo Horizonte.



Fonte: Disponível no *google maps*. Acesso em: 06 de maio de 2022.

Figura 7 – Rota Florestal a Pará de Minas.



Fonte: Disponível no *google maps*. Acesso em: 06 de maio de 2022.