

ANÁLISE DOS FATORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E MERCADOLÓGICOS QUE PODEM INFLUENCIAR O MERCADO IMOBILIÁRIO EM MOMENTOS DE CRISE EM PATOS DE MINAS (MG) – ESTUDO DE CASO

Ana Cecília Peres de Castro
Estudante de Graduação 8º período do Curso de
Administração do Patos de Minas (UNIPAM).
anaceciliaterraeteto@unipam.edu.br

Eliphas Levi Pereira
Orientador do trabalho. Professor do Curso de
Administração do Centro Universitário de Patos de
Minas (UNIPAM).
eliphas@unipam.edu.br



RESUMO

Este estudo teve como objetivo analisar os fatores econômicos, financeiros e mercadológicos que podem influenciar o mercado imobiliário em Patos de Minas (MG), em relação à crise política e econômica atual, a fim de balizar quais as melhores formas de investimento neste setor e quais expectativas futuras este mercado tem apresentado. A metodologia teve como base uma pesquisa qualitativa com um gestor do ramo imobiliário e outros três gestores de construtoras em Patos de Minas, com nove perguntas específicas elaboradas com o auxílio e conhecimento adquirido através do referencial teórico apresentado no estudo por meio de uma pesquisa bibliográfica. Pode-se concluir com o resultado da aplicação da pesquisa que, mesmo em tempos de crise como vivenciado atualmente, o mercado imobiliário em Patos de Minas ainda gera lucratividade, mantendo-se estável com boas perspectivas, porém deve-se ter cautela nos investimentos, adequando-se à demanda e às preferências apresentadas pelo mercado, que continuam sendo atendidas dentro das possibilidades do mesmo. Com o estudo, cumpriram-se o objetivo geral e os específicos.

PALAVRAS-CHAVE: Mercado Imobiliário. Economia. Crise.

ABSTRACT

This study aimed to analyze the economic, financial and market factors that can influence the real estate market in Patos de Minas - MG, in relation to the current political and economic crisis in order to identify the best forms of investment in this sector and what future expectations this market has presented. The methodology was based on a qualitative research with a real estate manager and three other managers of construction companies in Patos de Minas making nine specific questions elaborated with the aid and knowledge acquired through the theoretical reference presented in the study through a bibliographical research. It can be concluded that the research result, even at the present crisis period the real estate market in Patos de Minas still generates profitability, remaining stable with good prospects. However, one must be cautious about investments, adapting to the demand and preferences presented by the market that continue to be served within the its possibilities. With the study, the general and specific objective were fulfilled.

KEYWORDS: Real Estate Market. Economy. Crisis.

ANÁLISE DOS FATORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E MERCADOLÓGICOS QUE PODEM INFLUENCIAR O MERCADO IMOBILIÁRIO EM MOMENTOS DE CRISE EM PATOS DE MINAS (MG) – ESTUDO DE CASO

1. INTRODUÇÃO

Esta pesquisa permitiu a análise dos fatores econômicos, financeiros e mercadológicos que podem influenciar o mercado imobiliário de Patos de Minas (MG), nesse momento de crise.

São apresentadas, neste estudo, informações econômicas, financeiras e mercadológicas que foram relevantes para o desenvolvimento e análise dos resultados, como economia, crise política e econômica, índices de desemprego, taxas de juros, índices de endividamento, inflação, salário mínimo, saturação de mercado, oferta e demanda, liberação de crédito, indexadores econômicos, entre outros.

Nesse sentido, saber que ponto a crise tem atingido diretamente os investidores nesse setor e as pessoas que buscam adquirir um imóvel nesse mercado foi a problemática desta pesquisa.

O objetivo geral deste estudo é a identificação dos principais fatores que podem interferir no mercado imobiliário de Patos de Minas. Através desta identificação, foi possível compreender outros fatores que se constituíram nos objetivos específicos: levantamento através da literatura de conceitos científicos sobre o assunto em estudo; verificação da viabilidade em realizar investimentos nesse setor, apesar do momento de crise; identificação das oportunidades oferecidas e possíveis ameaças decorrentes deste cenário; análise das melhores formas de investimento no setor e a expectativa do mercado para os próximos anos.

Este estudo justifica-se pela importância desse assunto para se analisar as transações imobiliárias em um mercado que é altamente competitivo e que expressa significativas fontes de rendas que giram a economia do município e de nosso país, podendo auxiliar nas tomadas de decisões pelos gestores que foram entrevistados e, por consequência, proporcionar a eles uma fonte de informações úteis na administração desse mercado.

Justifica-se ainda pelo interesse da autora, já que é colaboradora de uma imobiliária, e o assunto em questão pode contribuir para seus conhecimentos acadêmicos, uma vez que está concluindo o curso em Administração, para em seu crescimento profissional.

2. REFERÊNCIAL TEÓRICO

2.1 DEFINIÇÕES DE ECONOMIA

Economia é o estudo da administração da sociedade com relação a seus recursos, tendo em vista que eles são escassos. Nem sempre os recursos são destinados por um único planejador central, mas sim pelos atos de milhares de pessoas e empresas. (MANKIWI, 2010). Através dessas análises, é possível obter resultados e números econômicos capazes de nortear as decisões a serem tomadas pelas empresas e pelas pessoas em geral, decisões estas que influenciam suas vidas financeiras assim afetando todos os setores tanto econômicos quanto sociais.

2.2 Microeconomia

Segundo Passos (2012), a microeconomia explica o comportamento econômico das organizações individualmente, tendo em vista a análise interna da empresa e suas relações com seus clientes, suas operações e seus fornecedores, a forma que a produção e o preço são determinados em seus mercados específicos, gerando resultados econômicos individuais daquela organização.

2.3 Macroeconomia

Conforme Passos (2012), a macroeconomia apresenta um perfil amplo e generalizado que estuda o comportamento da economia como um todo. O estudo da macroeconomia leva em consideração o comportamento dos fatores externos que agregam nas organizações, como indexadores econômicos, inflação, índices de desemprego, despesas totais do governo, influências governamentais em geral, etc.

2.4 DEMANDA

Segundo Parkin (2009), a demanda consiste na necessidade ou nos desejos das pessoas por um bem ou serviço, de forma com que estas possam pagar por este produto ou serviço que desejam e planejam comprá-lo. A escassez de recursos limita a maioria dos desejos dos consumidores a serem satisfeitos; dessa forma, a demanda é uma decisão tomada considerando a necessidade a ser satisfeita.



2.4.1. Oferta

Parkin (2009) diz que a oferta consiste no fato de uma empresa oferecer um bem ou serviço de algo que ela tem os recursos necessários e a tecnologia para produzir; ela pode obter lucros na produção desse bem ou serviço, comercializando-o. Toda empresa possui o intuito de obter lucro em suas atividades. Dessa forma, a oferta é planejada para que possa cumprir com esse objetivo. A oferta de um bem ou serviço é a quantidade que as empresas desejam vender em certo período de tempo a um preço determinado.

2.4.2 PREÇO DE MERCADO

Ao se referir ao termo mercado já se remete à ideia de comercialização de produtos ou serviços, com transações entre compradores e vendedores. Conforme Passos e Nogami (2012), o preço pode variar conforme a competitividade do mercado. O preço tende a ser padrão quando o mercado é competitivo. Caso isso não aconteça dessa forma, o preço pode variar para um único produto ou serviço.

2.4.3 CONCEITO DE INFLAÇÃO

Um termo muito conhecido e citado, a inflação é um indicador que determina o aumento dos preços dos produtos em um determinado período. Segundo Passos e Nogami (2012), a inflação é um fenômeno generalizado, pois o aumento dos preços acontece em todos os setores, e não somente em um setor econômico específico. É um fenômeno macroeconômico que reflete no aumento do nível geral de preços.

2.4.4 O FATOR DE RISCO

Os riscos são as incertezas de um futuro desconhecido. Se as pessoas pudessem prever o futuro com certeza e confiabilidade não haveria o risco. Segundo Ehrlich e Moraes (2005), o risco se refere à possibilidade de que algo ruim possa acontecer em certo período de tempo, algo que seja desfavorável à organização, como a perda considerável de um valor ou bem.

2.4.5 CRESCIMENTO ECONÔMICO

Vários fatores influenciam o crescimento econômico de uma nação. Desde meados do século XIX, os países industrializados obtiveram notável avanço econômico e conseqüentemente melhora dos padrões de vida da população. Segundo Frank e Bernanke (2012), o segredo para o aumento do padrão de vida é o crescimento da produtividade no trabalho, e esse aumento de produtividade depende de alguns fatores, desde os

persoais de cada trabalhador, motivação e habilidade, até os referentes às condições de trabalho oferecidas pelas empresas.

2.4.6 CRISE ECONÔMICA

Crise econômica é uma situação de escassez na qual se pode encontrar a economia de um país. A escassez pode ser definida como sendo a queda de produção, comercialização e consumo de bens ou serviços, setores estes que são indicadores econômicos que sustentam uma boa administração da economia. "Um déficit e uma dívida pública elevados em períodos de pleno emprego têm conseqüências graves, incluindo a redução da poupança e do investimento nacionais e um menor crescimento econômico no longo prazo." (SAMUELSON & NORDHAUS, 2012, p. 557).

2.4.7 Crise política

Nem sempre uma crise econômica está ligada a uma crise política ou vice-versa, porém esses dois conceitos são bastante interligados devido à grande influência que um tem no outro. O governo é um dos grandes responsáveis pela administração econômica do país e, quando esta não vai bem, conseqüentemente uma crise política pode surgir devido à rejeição pela gestão governamental. "O desenvolvimento socioeconômico e o fortalecimento da democracia no Brasil passam pela prática da boa governança e da ética na Administração Pública." (PEREIRA, 2015, p. 88).

2.4.8 O MERCADO IMOBILIÁRIO

Os atuantes do mercado imobiliário são principalmente as imobiliárias que trabalham com venda e administração de imóveis urbanos e rurais: casas, apartamentos, terrenos, etc. Possuem a finalidade de realizar negócios imobiliários para moradia ou para investimento.

Em estudos urbanos, usualmente, "mercado" refere-se ao lado da oferta, agrupando em uma mesma expressão um conjunto de ações de lógicas diferentes, contraditórias e conflitantes, abarcando a ação de todos os tipos de investidores, empreendedores, proprietários, rentistas, especuladores, bancos, mercado de capitais e outros agentes envolvidos com investimentos imobiliários e provisão de espaço. (VARGAS & ARAÚJO, 2014, p. 105).

3. METODOLOGIA

3.1 QUANTO AOS FINS OU OBJETIVOS DA PESQUISA

3.1.1 Descritiva

A pesquisa descritiva expõe características claras e específicas de determinado assunto, população ou fenômeno; dessa forma, ela envolve técnicas padronizadas e estruturadas na coleta dos dados. "Pesquisa na qual o pesquisador limita-se a descrever o fenômeno observado, sem inferir relações de causalidade entre as variáveis estudadas." (APPOLINÁRIO, 2011, p. 147).

3.1.2 Explicativa

Este tipo de pesquisa tem como objetivo principal transformar os conteúdos estudados em dados de fácil compreensão, dando explicações e justificativas e demonstrando os seus principais motivos e o porquê das coisas. "Este é um tipo de pesquisa mais complexo, pois, além de registrar, analisar e interpretar os fenômenos estudados, procura identificar seus fatores determinantes, ou seja, suas causas." (ANDRADE, 2010, p. 112).

3.2 QUANTO AOS MEIOS DA PESQUISA

3.2.1 Pesquisa de campo

"O desenvolvimento de uma pesquisa de campo exige um planejamento geral e um plano específico para a coleta de dados, bem como um relatório escrito das várias etapas da pesquisa, incluindo os resultados obtidos". (ANDRADE, 2010, p.125). Nesse estudo, foi realizada uma pesquisa de campo no setor imobiliário com empreendedores e gestores do ramo e feita uma análise do momento em que se vive uma crise no país e de que forma essa tem atingido diretamente esse setor, analisando os fenômenos e os fatos que ocorrem na coleta desses dados.

3.2.2 Pesquisa bibliográfica

Pesquisa realizada com base em materiais disponibilizados ao público em geral e pode ser realizada por meio de livros, jornais, revistas, sites, artigos, etc. "A pesquisa bibliográfica procura explicar um problema a partir de referências teóricas publicadas em artigos, livros, dissertações e teses." (CERVO *et al.*, 2007, p. 60).

3.3 QUANTO À FORMA DE ABORDAGEM DA PESQUISA

3.3.1 Abordagem qualitativa

A sua base está na observação intensa e de longo tempo num determinado ambiente natural, procurando registrar, de forma detalhada e precisa, o que acontece nesse ambiente. "A pesquisa qualitativa não se preocupa com representatividade numérica, mas sim com o aprofundamento da compreensão de um grupo social e de uma organização." (PEREIRA, 2012, p. 88).

3.4 COLETA DE DADOS

3.4.1 Roteiro

Para uma pesquisa qualitativa, que é o método utilizado no estudo atual, normalmente as informações são coletadas por meio de um roteiro. As opiniões e respostas dos participantes são gravadas em forma de entrevista ou respondidas por escrito e posteriormente analisadas. Segundo Gibbs (2009), na coleta de dados, devem-se desenvolver os tipos de dados a serem examinados e como eles devem ser descritos e explicados. Dessa forma, é necessária a formulação de um roteiro para que melhor possa embasar a pesquisa.

3.5 FORMAS DE ANÁLISE E TRATAMENTO DOS DADOS

3.5.1 Análise de Discurso

É uma ação da linguística no campo da comunicação e tem como finalidade analisar a estrutura de um texto escrito ou gravado, produzido por alguém, publicado ou não em mídia, e assim compreender as construções ideológicas existentes nele ou obter informações dos questionamentos feitos sobre determinados assuntos que possam chegar a uma conclusão. "A análise do discurso baseia-se no pressuposto de que o sentido de um texto sempre explicita posições sociais ou ideológicas, que devem ser reveladas através da própria análise." (APPOLINÁRIO, 2011, p. 11).

3.6 DATA DA PESQUISA, LOCAL E AMOSTRA

A pesquisa foi realizada no mês de setembro de 2017, em quatro empresas previamente escolhidas na cidade de Patos de Minas. Foram analisadas as falas de um gestor do ramo imobiliário e de três proprietários de construtoras, caracterizando-se assim uma amostra não probabilística por conveniência.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Nesta seção, foi apurado o resultado das pesquisas qualitativas aplicadas a quatro gestores do setor imobiliário de Patos de Minas por meio de um roteiro semiestruturado. O conteúdo desse resultado foi decisivo para se concluir o estudo, cumprindo-se assim o objetivo

geral e os específicos. Segue resultado das entrevistas.

Pergunta número um – Foi perguntado aos gestores se a crise econômica e a política que estamos vivendo atualmente podem realmente ser sentidas no bolso da população, nas organizações e nas instituições ou se essas crises são rumores.

Gestor A: Acredito ser uma parte como uma verdadeira crise econômica e principalmente política, e outra grande parte gerada pela especulação desses rumores de mercado. O Brasil passa por um momento político único, onde todo o sistema está sendo investigado, e alguns já apontam como um recomeço da política brasileira, com isso os investidores, dos mais baixos padrões (que querem apenas comprar sua casa), ou os mais altos, que injetam dinheiro na economia, fazendo essa roda girar, passaram a analisar esse momento, ficando de certa forma amedrontados, com os rumos que o governo irá dar a economia brasileira, resultando num encolhimento de todos os investimentos, reduzindo o todo da economia, assim refletindo o momento político na economia do dia-a-dia.

Gestor B: "Sim, pela queda do mercado e das vendas."

Gestor C: "Maior parte dela são rumores, houve uma queda, porém não poderia dizer que estamos vivendo atualmente uma crise."

Gestor D: "Em minha opinião a maioria é falatório, não estou vendo tanto reflexo da crise no bolso da população e das pessoas ao meu redor."

As respostas foram bastante divididas. Dois gestores disseram que realmente a crise pode ser sentida no bolso da população e conseqüentemente tem atingido de forma direta o mercado imobiliário; outros dois dizem ser maior parte rumores da mídia e governo, que acabam influenciando as pessoas a tomarem suas decisões econômicas, de toda forma um ou outro acaba afetando o mercado imobiliário analisado em questão.

Pergunta número dois – Foi perguntado aos gestores qual tem sido o comportamento interno das empresas principalmente no setor imobiliário para gerar lucros,

mesmo em momentos de crise.

Gestor A: Acredito que os empreendedores que focarem seus produtos na qualidade e diferenciação podem fazer do momento de crise um momento de crescimento em sua empresa, sem esquecer que qualidade e diferenciação devem andar lado a lado com o preço de venda, que, nesses tempos últimos vividos, deve ser extremamente avaliado, para se formar uma margem lucrativa, porém acessível ao público comprador.

Gestor B: "Enxugar os gastos e gerir os custos da organização".

Gestor C: "Facilidades de negociação, como facilidades de pagamento para o cliente. Flexibilidade para negociações."

Gestor D: "Em minha opinião aquelas que não têm conseguido gerar lucros têm mudado de ramo de atuação, não focando somente em uma área, mas expandindo seus negócios de formas distintas."

Dois dos gestores acreditam que a diferenciação através da qualidade, do preço de venda e da flexibilidade nas negociações tem sido o comportamento adotado pelas empresas para gerarem seus lucros, mesmo em momentos de crise; outro já acredita que a gestão de custos internos é um processo chave para obtenção de lucros em momentos de crise; outro diz que a diversificação de serviços tem sido o processo adotado para obtenção de lucros no setor imobiliário atual.

Pergunta número três – Foi perguntado aos gestores se os fatores macroeconômicos influenciam o mercado imobiliário local e quais deles são mais relevantes para o setor.

Gestor A: Com toda certeza esses fatores influenciam diretamente no mercado imobiliário, podendo fazer uma análise que o ponto principal que hoje afeta esse mercado é a incerteza do emprego, gerando assim menor crédito, e quando se tem o crédito, pelo momento da economia as taxas de juros não são tão atraentes como já foram.

Gestor B: "Sim, o corte de crédito para

financiamento de imóveis seria drástico para nosso setor."

Gestor C: "O crédito, pois se cortá-lo ou reduzi-lo cairão significativamente as vendas."

Gestor D: "Os impostos."

Três dos quatro entrevistados citaram o crédito como maior influenciador macroeconômico no setor imobiliário, tendo em vista que, com a liberação do crédito da parte dos financiamentos bancários e principalmente aqueles que são vinculados com o governo como o plano oferecido pela CEF (Caixa Econômica Federal), que, caso seja cortado ou reduzido, diminuirá significativamente as vendas no setor imobiliário, considerando que a maior demanda deste setor tem sido vista através desta liberação de crédito. Os impostos também foram citados por um dos gestores como influenciador neste setor, sendo que o aumento ou diminuição destes irá nortear as entradas e saídas de investidores no ramo imobiliário, fazendo parte também da formação do preço e da obtenção dos lucros.

Pergunta número quatro – Foi perguntado aos gestores se, em relação à precificação dos imóveis em Patos de Minas, eles consideram que os preços são relativamente justos ou não.

Gestor A: Hoje posso dizer que sim; na minha visão, há cerca de 2 anos os imóveis em Patos de Minas tiveram um aumento de valor injustificável, somente tendo base na alta procura e mercado altamente especulativo; porém com a diminuição da procura, oferta equivalente, os imóveis chegaram ao preço justo.

Gestor B: "O preço já foi mais caro, hoje está caindo mais, se tornando o preço mais justo."

Gestor C: "Os preços estão relativamente justos. Pois conheço os custos e o trabalho e elaboro o preço, e considero justo, porém realizo minhas obras em boa qualidade, diferente de alguns concorrentes que ganham mais na lucratividade por investirem menos em qualidade."

Gestor D: "Não, o aumento da demanda e dos preços exorbitantemente em tempos passados refletiu na precificação dos imóveis até nos dias atuais."

A maioria dos gestores entrevistados considera o preço dos imóveis em Patos de Minas relativamente justos,

sendo que devida à alta expansão e à inflação de preços em períodos anteriores e hoje vindo de uma queda e entrando em uma estabilização, os preços têm se tornados justos, na visão deles.

Pergunta número cinco: Foi perguntado aos gestores se, mesmo em momento de crise, o mercado imobiliário se encontra ainda em expansão, em estabilidade ou declínio.

Gestor A: "Limitando esse mercado imobiliário somente em nossa cidade, vejo em declínio."

Gestor B: "Estabilidade."

Gestor C: "Ainda em expansão. Pois as vendas ainda continuam sendo feitas e gerando lucratividade mesmo em rumores de crise."

Gestor D: "Estava em declínio e agora esta estabilizando."

Houve bastante diversidade de respostas. Dois dos gestores disseram ver o mercado imobiliário em momento de estabilidade, vindo de um declínio e atualmente se encontra em estabilidade, acreditando que os preços de venda não sofrerão grandes quedas e com tendências de melhorias. Um gestor disse ver o mercado imobiliário ainda em declínio com expectativas de grande queda neste setor ainda para os próximos anos. Outro gestor vê como ainda em expansão, pois as vendas continuam a todo vapor, mesmo em momentos de crise.

Pergunta número seis: Foi perguntado aos entrevistados se consideram hoje um risco o alto investimento no mercado imobiliário.

Gestor A: Não, pois, ao longo do tempo, sempre se pode observar que a avaliação de imóveis é tendente de crescimento; de um ano para o outro geralmente um imóvel sempre valoriza; sendo assim não vejo como risco essa atividade, visto que, se não comercializado, se torna um bem.

Gestor B: "Compensatório, pois os riscos de perda em imóvel são poucos."

Gestor C: "Depende do que será feito, e do nível do empreendimento, se agir conforme a demanda não é um risco."

Gestor D: "Sim, o investimento alto pode ser um risco, pois não há grandes expectativas de bons

retornos."

A maioria dos gestores entrevistados considera que não é um risco o alto investimento no mercado imobiliário, visto que é um mercado bastante seguro para se investir devido à garantia que o investimento oferece, pois, mesmo que se não possuir liquidez imediata, adquire-se um patrimônio ou um bem que posteriormente trará retornos. Também foi constatado que, para melhores investimentos, é necessário analisar a demanda e investir de forma correta para que os retornos sejam mais viáveis.

Pergunta número sete: Foi perguntado aos gestores qual era o segredo para continuar obtendo lucratividade, mesmo em momentos de crise.

Gestor A: Primeiramente acredito no endividamento zero da empresa. Acredito muito também no estudo, na busca de informações para planejamentos bem assertivos e na contabilidade criteriosa, muitas vezes minimizando a taxa de lucratividade na venda de 1 imóvel, nisso pensando num ciclo maior.

Gestor B: "Pé no chão, inovação e adaptação ao mercado atual."

Gestor C: "Investimento em qualidade, preços justos e facilidades de pagamento."

Gestor D: "Ter o pé no chão, saber como investir da forma correta e inteligente."

Foram citadas pelos gestores diversas práticas que, segundo eles, são essenciais para lucratividade da empresa em momentos de crise. Ter o "pé no chão" foi uma frase utilizada por dois deles, ressaltando a importância de saber investir da forma correta e ter o conhecimento do mercado em que se trabalha. Fatores como endividamento zero da empresa, qualidade das obras, preços justos, facilidades de pagamento ao cliente também foram citados como importantes para lucratividade da empresa.

Pergunta número oito: foi perguntado aos gestores se eles poderiam fornecer dicas de melhorias para os profissionais da área.

Gestor A: Acredito que a fiscalização é a palavra-chave no setor, falta fiscalização dos corretores sem CRECI, falta fiscalização nos incorporadores,

em que a sonegação de impostos é sempre presente, muitas vezes a mão de obra não está regularizada, e na parte dos construtores muitos desses não são regularizados ao CREA.

Gestor B: "Na minha empresa não tenho esse problema, pois é uma prioridade para mim, porém externamente acredito que seja melhoria na honestidade deste setor, tendo muitos profissionais desonestos no mercado."

Gestor C: "Maior fiscalização a corretores. Se existe é ineficiente, abrindo campo para muitas pessoas despreparadas."

Gestor D: "Reciclagem e treinamento para o pessoal da área."

Dois dos gestores responderam que haveria maior necessidade de fiscalização dos profissionais da área, pois a falta de fiscalização abre espaço para aqueles que não possuem qualificação para trabalhar no setor, prejudicando assim os profissionais de qualidade e que estão trabalhando regularmente.

Pergunta número nove: Foi perguntado aos gestores quais dos setores ou ações no mercado imobiliário possuem, em sua visão, maior necessidade de melhoria.

Gestor A: "Em nossa empresa, acredito que os controles financeiros precisam de mais investimento em tecnologia (programas de computador próprios), para que possam ser gerados relatórios de custos de obra, fluxo de caixa e etc."

Gestor B: "Melhora na tecnologia, que ainda é muito defasada nesta área."

Gestor C: "Recursos tecnológicos."

Gestor D: "Reciclagem e treinamento para o pessoal na área de vendas."

A maioria dos entrevistados disse haver maior necessidade de melhoria na tecnologia para o setor imobiliário, sendo muito defasada para a área, encontrando dificuldade em localizar programas adequados que atendam as necessidades específicas do setor, que possam auxiliar nos controles financeiros, nas vendas e nos processos em geral. Foi citada também por um dos gestores a necessidade de reciclagem e treinamento para os profissionais da área de vendas.

5. CONCLUSÃO

Esta pesquisa teve como objetivo analisar os fatores econômicos, financeiros e mercadológicos que podem influenciar o mercado imobiliário de Patos de Minas (MG), em momentos das crises atuais. A realização desta pesquisa só foi possível porque contou com a colaboração de alguns gestores do mercado imobiliário em Patos de Minas para obtenção dos resultados desejados.

Dessa forma, a questão central que se colocou como premissa para a presente pesquisa foi a verificação da viabilidade em realizar investimentos nesse setor, apesar do momento de crise, identificação das oportunidades oferecidas, possíveis ameaças decorrentes desse cenário, análise das melhores formas de investimento no setor e a expectativa do mercado para os próximos anos, ou seja, se a crise política e econômica atual está afetando esse mercado.

Através do referencial teórico aqui apresentado com auxílio de material bibliográfico levantado, foi possível ter conhecimento sobre os conceitos de economia em geral que englobam os assuntos descritos e necessários para entendimento da área pesquisada, possibilitando assim a obtenção dos resultados.

Conforme demonstrado pela pesquisa, pode-se concluir que, mesmo em tempos de crise como vivenciado atualmente, o mercado imobiliário ainda gera lucratividade, porém deve-se ter maior cautela nos investimentos, adequando-se à demanda e às preferências apresentadas pelo mercado. Também aponta a necessidade de melhorias no setor tecnológico e na gestão de pessoas com treinamento e reciclagem dos profissionais que atuam no ramo.

Pode-se também analisar no mercado atualmente uma alta demanda por casas populares que se enquadrem no financiamento oferecido pelo governo em parceria com a Caixa, e baixa na demanda de imóveis com maior precificação. Atualmente, o mercado se encontra estável, vindo de um alto processo inflacionário no setor e posteriormente enfrentando um declínio; a situação atual pode ser considerada de estabilidade.

Outro aspecto apurado com a pesquisa foi em relação ao próprio setor, em que existe uma grande informalidade tanto de empresas quanto de pessoas físicas. O setor também é carente de uma fiscalização eficiente.

Este trabalho apresentou algumas limitações para sua conclusão: dificuldade para obtenção de materiais bibliográficos específicos que tratam do mercado imobiliário em questão e que tratam de crises e dificuldade para coleta das respostas da pesquisa qualitativa, devido

ao pouco tempo disponível dos gestores entrevistados.

Por fim, destaca-se que o trabalho aqui realizado foi uma ferramenta de extrema relevância para a formação acadêmica e profissional da discente de Administração, agregando conhecimento científico e prático pelo fato de a acadêmica trabalhar na área e ter interesse no assunto em questão.

Este trabalho limita-se à análise feita com os entrevistados investidores do ramo imobiliário de Patos de Minas (MG), para o mercado imobiliário exclusivo de Patos de Minas, não se aplicando a outros mercados imobiliários pelas suas diversas dinâmicas e características. Este trabalho pode ser recomendado a futuros acadêmicos ou à comunidade em geral ou estudantil que quiserem pesquisar sobre esse assunto.

6. REFERÊNCIAS

ANDRADE, Maria Margarida. *Introdução à metodologia do trabalho científico*. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

APPOLINÁRIO, Fabio. *Dicionário de metodologia científica: um guia para a produção do conhecimento científico*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

CERVO, Amado Luiz; BERVIAN, Pedro Alcino; SILVA, Roberto da. *Metodologia científica*. 6. ed. São Paulo: Pearson, 2007.

EHRlich, Pierre Jacques; MORAES, Edmilson Alves de. *Engenharia econômica*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

FRANK, Robert H; BERNANKE, Ben S. *Princípios de economia*. 4. ed. Porto Alegre: AMGH, 2012.

GIBBS, Graham; FLICK, Uwe (coords.). *Análise de dados qualitativos*. Porto Alegre: Artmed, 2009.

MANKIW, N. Gregory. *Introdução à economia*. 5. ed. São Paulo: Cengage Learning, 2010.

PARKIN, Michael. *Economia*. 8. ed. São Paulo: Addison Wesley, 2009.

PASSOS, Carlos Roberto M.; NOGAMI, Otto. *Princípios de economia*. 6. ed. rev. São Paulo: Cengage Learning, 2012.

PEREIRA, José Matias. *Manual de metodologia da pesquisa científica*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

PEREIRA, José Matias. *Curso de economia política*. São Paulo: Atlas S.A, 2015.

SAMUELSON, Paul A.; NORDHAUS, William D. *Economia*. 19. ed. Porto Alegre: AMGH, 2012.

TROSTER, Roberto Luiz; MORCILLO, Francisco Mochón.
Introdução à economia. São Paulo: Makron Books, 1999.

VARGAS, Heliana Comin; ARAÚJO, Cristina Pereira de.
Arquitetura e mercado imobiliário. Barueri (SP): Manole,
2014.