

# Oferta de Imóveis Residenciais Verticais: Uma Análise sobre suas Características na Região Metropolitana de João Pessoa

Carlos Lima de Santana<sup>1</sup>, Danielle do Nascimento S. Oliveira, Alexsandra Rocha Meira

Centro Federal de Educação Tecnológica da Paraíba – CEFET-PB.

Av. 1º. de Maio, nº. 720, Jaguaribe, João Pessoa, PB, Brasil – Telefone: (83)3208-3000

E-mails: [carlospesquisa@gmail.com](mailto:carlospesquisa@gmail.com), [daninascimento.eng@gmail.com](mailto:daninascimento.eng@gmail.com), [alexrmeira@uol.com.br](mailto:alexrmeira@uol.com.br)

**Resumo:** O presente trabalho relata a situação atual do mercado de imóveis na Região Metropolitana de João Pessoa, em relação à identificação de padrões, localização e valores praticados sobre os imóveis. Para o desenvolvimento do trabalho buscou-se inicialmente o cadastro das construtoras associadas ao Sinduscon-JP. De posse desse cadastro entrou-se em contato com as construtoras para agendar as entrevistas. Fizeram parte da pesquisa 28 empresas. Com o formulário elaborado procedeu-se com as entrevistas às construtoras. Foram coletados, paralelamente, documentos, mapas e leis municipais que tratam sobre o tema trabalhado, a fim de auxiliar na análise e interpretação dos dados. Através da análise concluiu-se que na grande João Pessoa existem fatores referentes a legislação que favorecem o acréscimo dos valores das edificações em determinadas áreas. Foi diagnosticado também a concentração de habitações verticais tanto nos bairros da orla marítima como nos bairros próximos que possuem acesso facilitado às praias. Essas regiões são denominadas de zonas adensáveis prioritárias e possuem os mais altos valores dos imóveis. Por essa razão, as construtoras mantêm sua preferência em construir nessas regiões, tendo em vista que são as mais procuradas por clientes que possuem maior poder aquisitivo.

**Palavras chave:** condomínios residenciais, padrões, localização, valores.

**Abstract:** This work reports the present situation of the landed property in the Metropolitan Region of João Pessoa, in relation to standards identification, localization and practiced values for these landed properties. For the work development, it was firstly investigated the construction companies register associated to the Sinduscon-JP. With these data, construction companies were contacted for interviews. Twenty-eight companies took part in this research. The interview with the companies was accomplished based on the organized form. Documents, maps and city laws that refer to the researched theme, aiming to aid both the data analysis and interpretation were also collected. Through the analysis, it can be concluded that in the region of João Pessoa there are facts referring to legislation that favor the increase of building values from certain areas. Furthermore, it was pointed out the concentration of vertical residences on the coast neighborhood as well as in close quarters that have easy access to the beach. These regions are named “priority densified areas” and they have the highest values for the vertical residences. For this reason, the construction companies prefer to build in these regions, because they are the most wanted by clients who have high purchasing power.

**Keywords:** residential condominium, standards, localization, values.

## 1. Introdução

Atualmente a oferta de imóveis verticais tem crescido consideravelmente na Região Metropolitana de João Pessoa, onde são apresentados aos clientes apartamentos de diversas dimensões e em bairros distintos. Porém, há por parte das construtoras uma preferência no que diz respeito aos bairros onde construir. Essa realidade, de certa forma, vem refletindo nos valores dos imóveis ofertados em certos bairros da cidade.

Investigando na literatura aspectos relativos a valor de imóveis, Alves (2005) coloca que o conceito de valor é de difícil definição, pois envolve muitas vezes julgamentos bastante pessoais. Mesmo assim, o autor relata que os valores atribuídos aos imóveis não estão sendo praticados de forma justa, pois, a base de cálculos que estima esses valores está sendo realizada de forma subjetiva, ou seja, sem nenhum procedimento científico.

De acordo com Brenner (2005), não é uma tarefa tão simples determinar o valor de imóveis, pelo contrário, é algo que envolve complexidade. Para González e Formoso (2000), o que gera dificuldade na análise do mercado imobiliário é a falta de informação dos agentes, aliada a deficiências nos mecanismos de funcionamento do mercado.

Petersen e Danilevicz (2006) afirmam que é de fundamental importância que as construtoras realizem o levantamento dos dados do mercado, a fim de buscar contemplar os itens que os clientes avaliam como importantes do seu ponto de vista. A partir de tal resultado pode-se avaliar as variáveis, características e atributos que auxiliarão na definição do valor final do imóvel.

A comparação dos valores dos imóveis exige a ponderação de vários atributos de interesse (Balchin e Kieve, 1986; Robinson, 1979 apud GONZÁLEZ e FORMOSO, 2000).

O atributo mais importante para avaliação do imóvel, segundo González e Formoso (2000), está relacionado ao seu valor, no que diz respeito à localização, relacionada com a fixação espacial do produto. O autor assegura que o valor de localização está relacionado com a acessibilidade (oferta e qualidade de vias e meios de transportes) e com as características da vizinhança, ou seja, do uso do solo no entorno próximo do imóvel.

Comungando do mesmo pensamento, Alencar (2000 apud POLI e VIVEIROS, 2007) afirma que a localização do imóvel contribui para formação de seu preço de venda. O autor diz ainda que a localização é um fator de segmentação, já que existe um ajuntamento de pessoas com as mesmas necessidades de serviços e orçamentos semelhantes.

Gonzaga (2003 apud CASSUNDÉ JÚNIOR e CUNHA FILHO, [s.d]), inclui como aspectos importantes relativos à localização: fácil acesso ao *Shopping Center*, recreação, pólos comerciais e industriais, disponibilidade e qualidade de infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.

O que se aguarda do mercado é que os preços dos

imóveis sejam diferenciados ao longo da área urbana (Can, 1998 apud GONZÁLEZ e FORMOSO, 2000).

Diante da dinâmica que apresenta o setor da construção, este trabalho visa demonstrar de forma clara e objetiva a situação atual do setor na Região Metropolitana de João Pessoa, no que diz respeito à identificação de padrões, localização e valores praticados sobre os imóveis.

## 2. Metodologia adotada

Esse artigo é fruto de uma investigação realizada junto às construtoras atuantes na Região Metropolitana da cidade de João Pessoa.

Para o desenvolvimento do trabalho buscou-se inicialmente o cadastro de todas as construtoras associadas ao Sinduscon-JP e atuantes na cidade. De posse desse cadastro, entrou-se em contato com cada uma delas, por telefone, para agendar entrevistas. Ao todo, fizeram parte da pesquisa um total de 28 empresas.

Através de um formulário de entrevistas previamente elaborado, procedeu-se com as entrevistas a todas as construtoras.

Paralelamente com essa pesquisa realizada junto às construtoras, foram coletados documentos, mapas e leis municipais que tratam do tema trabalhado, com vistas a auxiliar na análise e interpretação dos dados. Essa busca foi realizada junto à prefeitura municipal, órgãos competentes e alguns *sites*.

Os resultados foram tabulados e analisados utilizando-se o SPSS (versão 13.0 for Windows) e o EXCEL (Oficce Excel 2007).

## 3. Análise e discussão dos resultados

Inicialmente será apresentada uma breve caracterização das empresas estudadas e posteriormente serão expostos os resultados relativos as construções de imóveis residenciais verticais na cidade de João Pessoa.

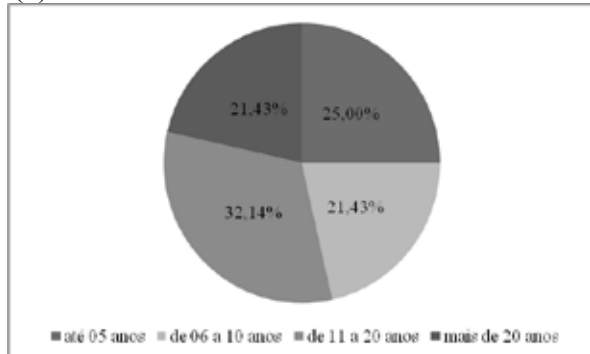
### 3.1. Caracterização das construtoras

No primeiro momento buscou-se identificar o porte das construtoras entrevistadas, ou seja, procurou-se classificá-las como micro, pequena, média ou grande empresa, conforme critérios e conceitos para classificação de empresas do SEBRAE (2008).

De acordo com o número de funcionários, foi observado que as empresas construtoras da Região Metropolitana da cidade de João Pessoa estão definidas, em relação ao porte, da seguinte forma: 18,52% são micro-empresas, 66,67% são pequenas empresas e 14,81% são caracterizadas como médias empresas. Nessa amostra, ressalta-se a inexistência de construtoras que estejam caracterizadas como empresas de grande porte.

Também se buscou investigar o tempo de atuação de cada construtora no mercado local. Aqui foi detectado

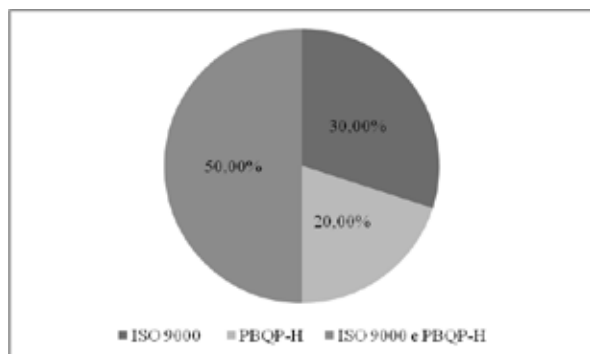
que não há, entre as empresas entrevistadas, grandes disparidades em relação ao período de atuação no setor da construção civil. O que ocorre de fato é que as empresas estão relativamente bem distribuídas em termos de tempo de atuação. Esse resultado pode ser melhor visualizado na Fig. (1):



**Figura (1). Tempo de atuação no mercado local**

Outro ponto que buscou-se dados junto às construtoras diz respeito a implantação de programas de certificação. Neste caso foi diagnosticado que apenas 35,71% das construtoras possuem certificado de conformidade, enquanto que 64,29% não aderiram a nenhum programa de certificação.

Tomando como referência apenas as construtoras certificadas, pôde-se detalhar quais os programas de certificação adotados pelas mesmas. Exatamente 50% das construtoras certificadas possuem mais de um tipo de certificação, como apresentado na Fig. (2).



**Figura (2). Programas de certificação usados pelas construtoras**

### 3.2. Construções de imóveis residenciais verticais

Nesta pesquisa foi possível identificar várias nuances no que diz respeito a construções de imóveis residenciais verticais. Aqui foram estudadas variáveis que nos permitiram diagnosticar o cenário atual do mercado imobiliário da cidade de João Pessoa, em relação a padrões, localização e valores dos imóveis praticados pelas construtoras da Região Metropolitana de João Pessoa.

A primeira variável investigada no estudo diz respeito aos bairros priorizados pelas empresas em termos de construção. Antes da explicitação dos resultados é importante visualizar a localização desses bairros, tendo como referencial a orla marítima da cidade. No Quadro 1 são expostas as referidas localizações.

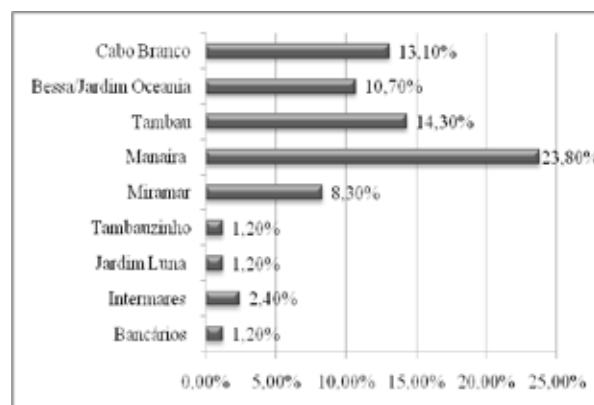
**Quadro 1 – Localização dos bairros citados pelas construtoras em relação a orla marítima**

BAIRROS	DISTÂNCIA DA ORLA
Bancários	2,61 (km)
Bessa/ Jardim Oceania	0 (km)
Cabo Branco	0 (km)
Intermares	0 (km)
Jardim Luna	1,30 (km)
Manaíra	0 (km)
Miramar	783,20 (m)
Tambau	0 (km)
Tambauzinho	1,90 (km)

Fonte: Base Cartográfica da Prefeitura Municipal de João Pessoa

Entre os bairros que estão localizados na orla marítima da grande João Pessoa, merece atenção o bairro do Intermares, que está localizado vizinho ao bairro do Bessa e pertence ao Município de Cabedelo.

Os resultados da pesquisa, apresentados na Fig. (3), mostram os bairros onde mais as construtoras constroem na grande João Pessoa.



**Figura (3). Bairros onde as construtoras mais constroem**

Observa-se que o bairro de Manaíra, localizado na praia, é considerado a primeira opção para construir edificações verticais residenciais no ranking de bairros da cidade, seguido por Tambaú, Cabo Branco e Bessa, que também estão localizados em praias.

Dentre os cinco bairros elencados como prioritários para construir surge o bairro do Miramar, localizado a 783,20 metros da orla marítima. O motivo pelo qual esse bairro desponta como uma das prioridades para construir, ficando a frente de bairros praianos como o Bessa, deve-se, entre outros, a sua localização. Embora não esteja localizado na praia, está situado em uma área de fácil acesso a mesma e aos corredores que levam ao centro da cidade. Além disso, possui uma visão privilegiada, proporcionada pela altitude em relação aos outros bairros de praia. Essa altitude, em relação ao mar, de acordo com a base cartográfica da Prefeitura Municipal de João Pessoa, varia de 1,4 metros a 32,2 metros.

Investigou-se na pesquisa o número de

apartamentos construídos por empreendimento e traçou-se um perfil a partir dos respectivos bairros. Aqui foi observado que o local com maior quantidade de apartamentos por empreendimento, atualmente, é o bairro do Bessa. Na Tab. (1), estão demonstradas as médias de apartamentos construídos por edifício nos bairros da grande João Pessoa, apresentados pelos construtores.

**Tabela (1). Média de apartamentos por edifício nos bairros**

Bairros	Média de apartamentos por empreendimento
Bancários	40
Jardim Luna	06
Tambauzinho	32
Intermares	16
Miramar	53
Manaíra	48
Tambaú	49
Bessa/Jardim Oceania	61
Cabo Branco	43

Foi possível identificar também a média da área construída dos apartamentos nos bairros mencionados na pesquisa. A Tab. (2) mostra de forma clara esses valores, dando destaque para os empreendimentos do Miramar, os quais possuem a maior área média dos apartamentos.

Quanto aos valores do metro quadrado dos imóveis ofertados no mercado local, constatou-se que o bairro do Cabo Branco dispõe de empreendimentos com os mais altos valores. Por outro lado, o bairro do Jardim Luna é o que apresenta o valor do metro quadrado construído mais baixo. Na Tab. (3) são apresentados os bairros com seus respectivos valores.

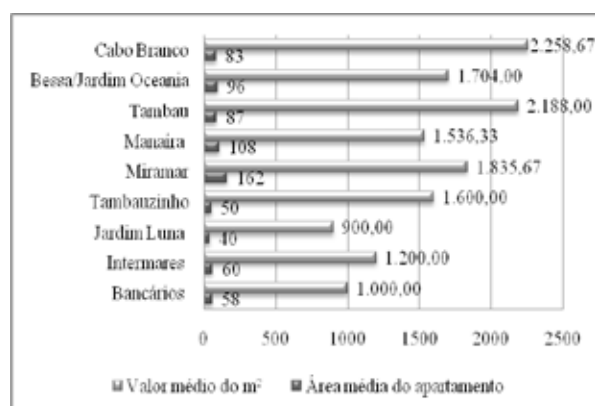
**Tabela (2). Área média (em m<sup>2</sup>) dos apartamentos nos bairros**

Bairros	Área média (em m <sup>2</sup> ) dos apartamentos
Bancários	58
Jardim Luna	40
Tambauzinho	50
Intermares	60
Miramar	162
Manaíra	108
Tambaú	87
Bessa/Jardim Oceania	96
Cabo Branco	83

**Tabela (3). Valor do metro quadrado construído nos bairros**

Bairros	Média do valor do m <sup>2</sup> (em R\$)
Bancários	1.000,00
Jardim Luna	900,00
Tambauzinho	1.600,00
Intermares	1.200,00
Miramar	1.835,67
Manaíra	1.536,33
Tambaú	2.188,00
Bessa/Jardim Oceania	1.704,00
Cabo Branco	2.258,67

Analisando as Tabs. (3) e (4) pode-se realizar um comparativo entre a área média construída dos apartamentos e o valor médio do metro quadrado aplicado em cada bairro pesquisado. Esses dados ficam evidenciados da seguinte forma, como apresentado na Fig. (4).



**Figura (4). Comparativo entre valor médio do metro quadrado versus área média construída nos bairros**

Detendo-se aos dados apresentados na Fig. (4) pode-se perceber que o bairro do Cabo Branco possui área média dos apartamentos construídos inferior a do bairro de Tambaú e mesmo se tratando de bairros vizinhos o valor do metro quadrado é 3% mais alto em Cabo Branco. Vale

ressaltar que tanto Cabo Branco como Tambaú são bairros situados em praias.

Confrontado Cabo Branco e Manaíra, que estão distantes entre si 893 metros, sendo ambos localizados na praia, as realidades são ainda mais

díspares. Ao se comparar as médias dos valores do metro quadrado dos dois bairros, constata-se que em Manaíra o metro quadrado fica aproximadamente 32% mais barato. Em contrapartida, a área média dos apartamentos é 23,2% maior em Manaíra. Portanto, o valor médio total dos apartamentos (área média x valor médio do metro quadrado) fica 11,5% mais caro em Cabo Branco.



Numa análise comparativa entre o bairro de Cabo Branco e o de Miramar, ambos vizinhos, embora apenas Cabo Branco seja bairro de praia como visto anteriormente, a situação em termos de valor do metro quadrado construído é exatamente 18,7% mais barato em Miramar. Vale ressaltar que a média da área construída dos apartamentos em Miramar é o dobro da média dos apartamentos em Cabo Branco.

Pode-se afirmar que as disparidades dos valores dos imóveis apresentados anteriormente deve-se, em parte, a Lei Complementar Nº. 03 de 30 de dezembro de 1992, a qual está inscrita no Plano Diretor da cidade de João Pessoa. Trata-se de uma cobrança adicional, chamada de Outorga Onerosa que, de acordo com Plano Diretor da cidade de João Pessoa, é um instrumento de cobrança que a Prefeitura aplica às edificações que estão localizadas nas Zonas Adensáveis Prioritárias e que excedem o índice de aproveitamento do solo nestas Zonas.

Conforme o mapeamento existente na Prefeitura Municipal de João Pessoa, 06 bairros citados pelas construtoras como prioridade em construir, no caso, Cabo Branco, Bessa, Tambau, Manaíra, Miramar e Tambauzinho, estão inseridos nas Zonas Adensáveis Prioritárias da cidade. A consequência disso é a adição da cobrança da outorga onerosa sobre os valores das edificações ali construídas. Esse imposto termina sendo repassado ao valor final do imóvel, o que ocasiona um aumento no valor de venda dos apartamentos.

Diante das prerrogativas colocadas nos parágrafos anteriores, em relação aos valores praticados pelas empresas nos referidos bairros e a cobrança adicional da outorga onerosa, foi observado que, de fato, o bairro do Cabo Branco é o que possui a mais alta média do valor venal do terreno, sendo esta uma das variáveis que serve de base para o cálculo do valor da outorga onerosa sobre a edificação. Logo, essa é a justificativa mais plausível para os altos valores dos apartamentos neste bairro. É importante destacar também que o bairro do Cabo Branco está disposto numa faixa de solo muito estreita (ver mapa em anexo), o que torna as áreas destinadas para construção, em relação aos outros bairros, escassas e conseqüentemente acompanhadas de valores mais altos.

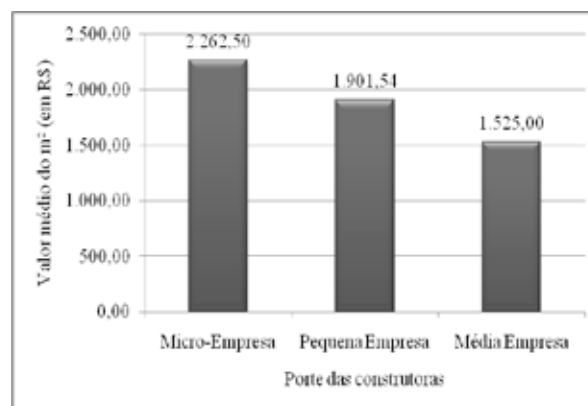
Analisando todos os bairros (da cidade), citados pelas construtoras locais, foi observado que apenas dois não foram classificados como Zonas Adensáveis Prioritárias, logo, sobre eles não se incide a cobrança da outorga onerosa. Estes bairros são o do Jardim Luna e o dos Bancários. O fato de não haver a cobrança adicional é um dos aspectos que justifica o valor do metro quadrado dos apartamentos nestes bairros ser mais baixo. Porém, vale lembrar que os Bancários possui mais um fator que contribui para o preço mais baixo do metro quadrado que é o fato de estar localizado a uma maior distância da orla (2,61 km).

No caso do bairro de Intermars, onde o valor do metro quadrado também destaca-se entre os mais baixos, é justificável por causa deste bairro pertencer a outro município que faz parte da Região Metropolitana de João

Pessoa. Intermars é um bairro pertencente ao município de Cabedelo.

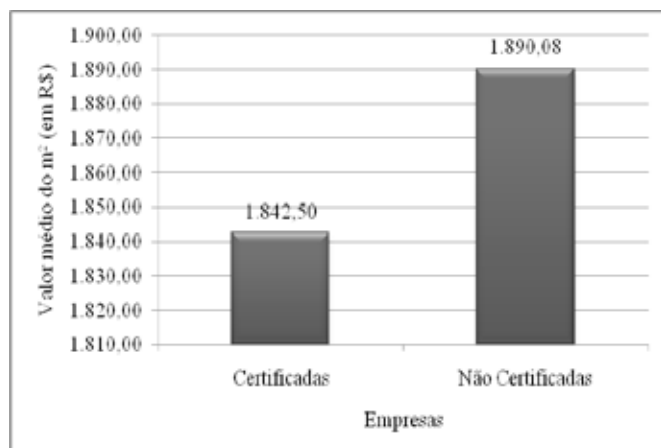
Realizando uma análise entre valor do metro quadrado construído (Tab. 3) e os bairros onde as construtoras mais contróem (Fig.3), pode-se afirmar que a realidade apresentada é justificada, além da outorga onerosa, também pela lei da oferta e da procura. Os bairros mais procurados pelas construtoras para a produção de seus empreendimentos possuem o valor do metro quadrado mais caro e os bairros menos procurados, por sua vez, possuem o valor do metro quadrado mais barato. Além disso, outros possíveis fatores associados a preferência por determinados bairros e aos valores do metro quadrado praticados na cidade podem ser: proximidade da orla, melhor disponibilidade de infra-estrutura e serviços, a exemplo de padarias, supermercados, lojas, farmácias, etc. Fatores como esses foram destacados por González e Formoso (2000) e também por Gonzaga (2003 apud CASSUNDÉ JÚNIOR e CUNHA FILHO, [s.d]) como sendo importantes no processo de formação do valor dos imóveis.

Ainda em relação ao valor dos imóveis, foi realizada uma análise no que diz respeito ao porte de cada construtora entrevistada, a fim de identificar possível influência do porte da empresa no valor dos apartamentos ofertados. Percebeu-se que os valores dos imóveis praticados pelas construtoras sofrem interferência direta da localização, mas, quanto ao porte das empresas construtoras, há uma relação inversa. Na Fig. (5), observa-se que as micro-empresas são as que ofertam imóveis com maiores valores médios do metro quadrado, ao passo que as maiores (empresas de porte médio) são as que ofertam os imóveis com menores valores médios do metro quadrado.



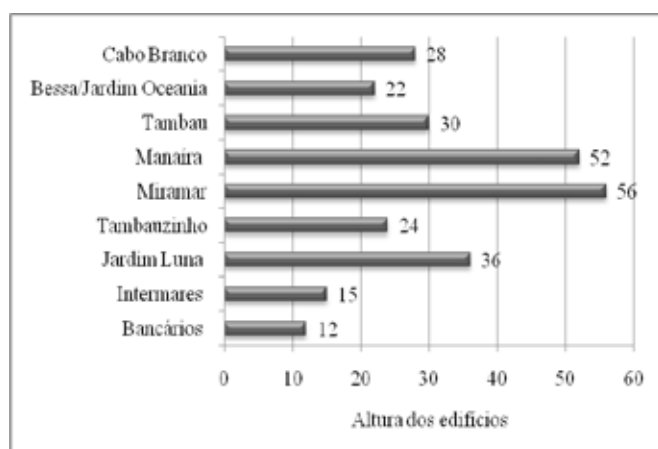
**Figura (5). Valor médio (m<sup>2</sup>) versus porte das construtoras**

Também buscou-se avaliar a influência da certificação das empresas nos valores praticados pelas construtoras locais. Com esta análise foi observado que a diferença é muito pequena, entre os valores cobrados das empresas que possuem certificados de conformidade e as que não possuem. Entretanto destaca-se que as empresas certificadas possuem metro quadrado 2,52% mais barato. A Fig. (6) mostra claramente esse resultado:



**Figura (6). Valor médio do m<sup>2</sup> versus existência de certificados de conformidade**

Foi possível obter dados sobre a altura média dos edifícios construídos pelas construtoras pesquisadas. A Fig. (7) demonstra esses dados:



**Figura (7). Altura média dos edifícios**

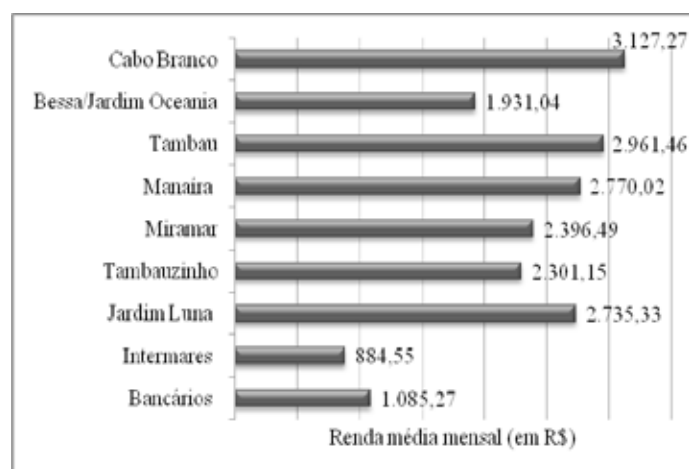
A cidade de João Pessoa tem uma particularidade no que diz respeito a altura das edificações construídas a partir da orla, comparando-a com outras cidades praianas. O Plano Diretor da cidade estabelece a altura máxima dos edifícios que estão localizados em sua orla marítima através da chamada Lei do Escalonamento das Edificações. Esta lei determina a altura das edificações localizadas desde a beira-mar até 500 metros ao interior do continente.

A lei do escalonamento diz que a altura máxima dos edifícios localizados a beira-mar deverá ser de, no máximo 12,90 metros. Descreve ainda que para realização do cálculo da altura das edificações existentes nas quadras posteriores deverá ser tomado como referência sempre a primeira quadra da orla em direção ao continente.

A realidade da Fig. (7) é facilmente explicada pela lei do escalonamento municipal da seguinte forma: o bairro do Cabo Branco, sendo bairro de praia, possui altura média dos edifícios de 28 metros e o bairro do Miramar que fica após o bairro do Cabo Branco possui edifícios com 56 metros de altura em média. Essa situação acontece porque

o bairro do Miramar excede o limite colocado pela lei do escalonamento, pois, como visto, esta lei prevê a altura dos edifícios localizados até 500 metros da praia e Miramar localiza-se a 783,20 metros de distância da praia. Por essa razão, não há limites relativos a altura das edificações nesse bairro e, na pesquisa, constata-se o fato, uma vez que os edifícios são duas vezes mais altos que os de Cabo Branco.

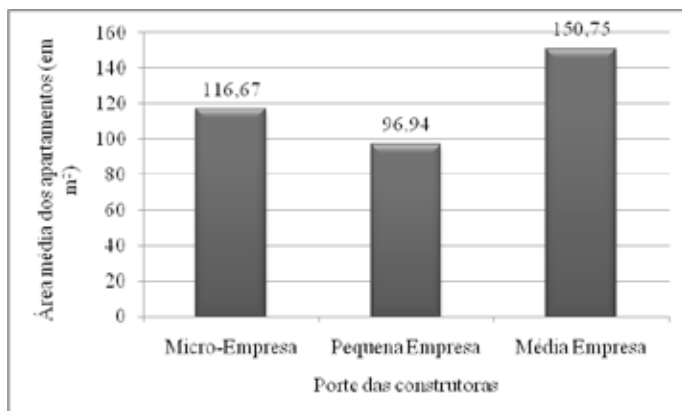
Como pode-se observar na Fig. (7), o bairro dos Bancários é o que apresenta a menor altura média das edificações. Essa característica das construções não sofre a influência da lei do escalonamento, uma vez que o bairro está distante 2,61 km da orla. No entanto, uma das possíveis justificativas para a baixa altura das edificações está no perfil de moradores do bairro e, indiretamente, na sua localização. As moradias dos Bancários são destinadas a um público com renda mensal média mais baixa que aqueles que habitam a região das praias, como pode ser visto na Fig. (8). Além disso, é importante frisar que neste bairro residem muitos estudantes, haja vista, que localiza-se próximo a duas grandes instituições de ensino superior da cidade, a Universidade Federal da Paraíba (UFPB) e o Centro Universitário de João Pessoa (UNIPÊ). A altura das edificações do bairro dos bancários também pode ser explicada pelo índice de aproveitamento (IA) imposto pelo plano diretor do município nessa região, o qual estabelece um coeficiente máximo de 1,5, o que difere das Zonas Adensáveis Prioritárias (ZAP), onde o coeficiente vai de, no mínimo, 1,0 até o máximo de 4,0. Ressalta-se novamente que a edificação que ultrapassar o coeficiente mínimo nas ZAP deve arcar com o imposto da outorga onerosa.



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000 – Resultado do universo

**Figura (8). Rendimentos médios mensais dos moradores por bairro**

Buscou-se, por fim, identificar se há relação entre o porte das construtoras e as dimensões dos apartamentos construídos. Foi perceptível a inexistência de relação direta entre as variáveis.



**Figura (9). Área média do partamento versus porte das construtoras**

#### 4. Conclusão

Com esta pesquisa foi possível obter dados que podem ser de interesse tanto para o setor da construção civil da Região Metropolitana de João Pessoa como para àqueles que pretendem adquirir um imóvel.

Em relação a caracterização das empresas da grande João Pessoa, para a amostra pesquisada, não há construtoras de grande porte e o número de empresas que possuem certificados de conformidade é inferior 40%.

As empresas preferem construir nos bairros localizados em praias e o bairro que lidera em primeiro lugar é o de Manaíra. Porém, há também preferência por àqueles bairros que se localizam próximos a orla marítima, como é o caso do Miramar.

O bairro do Bessa é o que possui a maior média do número de apartamentos por empreendimento, ao contrário do bairro do Jardim Luna, que por sua vez, possui o menor número de apartamentos por edifício.

Em relação aos valores cobrados do metro quadrado construído foram realizadas muitas análises, a fim de procurar a real justificativa da alta cobrança dos imóveis.

Observou-se que as micro-empresas são as que apresentam valores mais altos do metro quadrado dos imóveis e as médias empresas dispõem de valores mais acessíveis.

Ainda em relação aos valores, as construtoras certificadas apresentam valor médio do metro quadrado mais barato que as empresas que não possuem certificado de conformidade.

Concluiu-se que a discrepância nos valores dos apartamentos não dependem do porte da construtora nem tampouco do fato de possuir certificado de conformidade. O que, de fato, justifica os altos valores é a localização do imóvel e, também, uma cobrança adicional feita pela Prefeitura Municipal de João Pessoa àqueles edificações que localizam-se nas denominadas áreas adensáveis prioritárias. Mesmo assim, diante dessa cobrança, as construtoras preferem pagar o imposto (outorga onerosa) e desenvolver nessas áreas adensáveis seus empreendimentos, haja vista

que, estas são as áreas mais procuradas pelos clientes que possuem um maior poder aquisitivo, devido serem bairros dotados de melhor infra-estrutura, estarem próximos a orla marítima, etc. Essa situação confirma-se quando são analisados os bairros mais distantes da orla, a exemplo dos Bancários e do Jardim Luna, onde não são cobrados tal imposto e, conseqüentemente, os apartamentos possuem valores inferiores.

Em relação a altura das edificações verticais notou-se, que bairros bem próximos apresentam edifícios com médias de alturas bastante distintas. Essa realidade é explicável pela Lei do Escalonamento, adotada pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, a qual define a altura dos empreendimentos localizados desde a primeira quadra, em relação a praia, até 500,00 metros ao interior do continente. A partir dessa premissa, pode-se compreender porque o bairro do Cabo Branco em relação ao Miramar, por exemplo, possui edifícios mais baixos. Isto deve-se porque o Cabo Branco é um bairro de praia e, além disso, possui uma faixa de terra muito estreita, o que contribui para essa realidade. Por outro lado, o bairro do Miramar está acima do limite (500,00 m) colocado no Plano Diretor da cidade de João Pessoa o que dá liberdade para altura dos edifícios ali construídos.

Não foram observadas relações claras entre porte das construtoras e dimensões dos apartamentos construídos pelas empresas.

Diante de todos os resultados apresentados e discutidos, constatou-se que na Região Metropolitana de João Pessoa há alguns fatores referentes a legislação que favorecem o acréscimo dos valores das edificações em determinadas áreas e, além disso, influenciam os locais onde deve prevalecer o desenvolvimento de empreendimentos para cada público. Além disso, aspectos como a própria localização também foram vistos como variáveis que interferem nos valores, corroborando dessa forma com os resultados de bibliografias pesquisadas.

#### Agradecimentos

CNPq – Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico.

Prefeitura Municipal de João Pessoa – Secretaria de Planejamento (Diretoria de Controle Urbano - DCU).

#### Referências

ALVES, Valdir. *Avaliação dos Imóveis Urbanos Baseada em Métodos Estatísticos Multivariados*. 2005. 115p. Dissertação (Mestrado em Métodos Numéricos em Engenharia). Universidade Federal do Paraná, Campo Mourão, 2005.

BRENNER, Mara Lúcia. *Variáveis Definidoras dos Valores dos Imóveis Estudo de Caso – Santa Maria – RS*. 2005. 118p. Dissertação (Mestrado em Geomática). Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2005.

CASSUNDÉ JÚNIOR, N. F.; CUNHA FILHO, M. *Um Estudo Sobre a Composição de Preço dos Apartamentos de Um Quarto: Uma Análise Sobre o Bairro de Boa Viagem - Recife/PE*. Faculdade dos Guararapes, Recife, [s.d.].

GONZÁLEZ, M. A. S.; FORMOSO, C. T. *Análise Conceitual das Dificuldades na Determinação de Modelos de Formação de Preços Através de Análise de Regressão*. 2000. 75p. Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2000.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Demográfico 2000 – Resultado do Universo*.

JOÃO PESSOA. *Plano Diretor da Cidade de João Pessoa*. 1994. 64p. João Pessoa, 1994.

PETERSEN, F. B.; DANILEVICZ, A. M. F. *Análise Qualitativa e Quantitativa de Atributos Valorativos de Empreendimentos Imobiliários em Porto Alegre*. Revista Gestão Industrial. Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Paraná, n. 04, p. 63-74, 2006.

POLI, Tatiana; VIVEIROS, B. E. *Quando o Preço não Faz a diferença: A Relação entre Custo do Imóvel e Conforto Acústico*. 2007. In: IX Encontro Nacional e V Latino Americano de Conforto no Ambiente Construído – Ouro Preto. 2007.

RIBEIRO, R. C. S. *Proposta para Matriz de Atributos que configuram a Qualidade de Condomínios Horizontais na Cidade de São Paulo*. 2005. Monografia (Obtenção do Título de Especialista em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil). São Paulo, 2005.

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas. *Classificação de Empresas*. Disponível em: [http://www.sebrae.com.br/customizado/estudos-e-pesquisas/bia-97-criterios-e-conceitos-para-classificacao-de-empresas/BIA\\_97/integra\\_bia](http://www.sebrae.com.br/customizado/estudos-e-pesquisas/bia-97-criterios-e-conceitos-para-classificacao-de-empresas/BIA_97/integra_bia) Acesso em: 29 de abril de 2008.

### Responsabilidade de autoria

As informações contidas neste artigo são de inteira responsabilidade de seus autores. As opiniões nele emitidas não representam, necessariamente, pontos de vista da Instituição e/ou do Conselho Editorial.

**ANEXO** – Localização dos bairros citados pelas construtoras com suas respectivas dimensões (exceto intermares, tendo em vista que pertence ao município de Cabedelo)



Fonte: Base Cartográfica da Prefeitura Municipal de João Pessoa