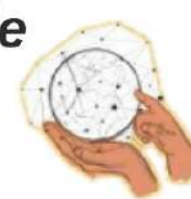




MOSTRA
DE EXTENSÃO
XIII
UENF
UFF
IFF
V UFRRJ

*"A nossa extensão permeando a sociedade
com consciência & conhecimento"*



18ª SEMANA
NACIONAL DE
CIÊNCIA E
TECNOLOGIA

A TRASVERSALIDADE DA CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÕES PARA O PLANETA

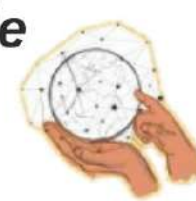
Dinâmica do Mercado Imobiliário de Habitação na Cidade de Campos dos Goytacazes: Boletim Virtual





MOSTRA
DE EXTENSÃO
XIII
UENF
UFF
IFF
V UFRRJ

*"A nossa extensão permeando a sociedade
com consciência & conhecimento"*



18ª SEMANA
NACIONAL DE
**CIÊNCIA E
TECNOLOGIA**

A TRASVERSALIDADE DA CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÕES PARA O PLANETA

Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário é um grande responsável pela oferta de trabalho, renda e importante vetor de crescimento econômico. Mas o grande volume de dados dispersos, a pouca transparência no fluxo de informação e as instabilidades desse setor criam um gap para aqueles que buscam investir e/ou adquirir algum imóvel.

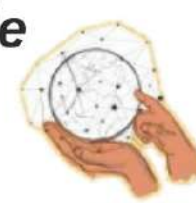
Com isso, o projeto tem como objetivo original criar um boletim informativo do setor imobiliário de habitação local. Considerando a premissa que o boletim venha a se tornar futuramente uma referência desse mercado, através da informação será possível influenciar e regular o mercado de compra e venda de imóveis local, reduzindo assimetrias de informação, contribuindo para destravar negócios e alavancar transações. A principal contribuição desse tipo de boletim é a informação sobre a variação de indicadores principais do mercado imobiliário.

FASE I (2017-2018)

Foram estabelecidas articulações com atores locais para apoio e fornecimento de dados. Através de contatos com uma rede de imobiliárias, os dados referentes aos imóveis vendidos permitiram o cálculo de indicadores do mercado no período de 2012 a 2017.



Figuras 1 e 2: Reuniões com rede de imobiliárias (2018)



Transição da FASE I para FASE II (2018 - 2019)

Com os dados coletados na Fase I, foi possível a criação de um modelo de boletim inicial, com indicadores dos imóveis vendidos no período avaliado.

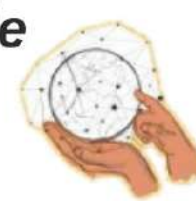


Figura 3: Proposta de boletim elaborada pela equipe do projeto (2019)



MOSTRA
DE EXTENSÃO
XIII
UENF
UFF
IFF
V UFRRJ

*"A nossa extensão permeando a sociedade
com consciência & conhecimento"*



18ª SEMANA
NACIONAL DE
**CIÊNCIA E
TECNOLOGIA**

A TRASVERSALIDADE DA CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÕES PARA O PLANETA

FASE II (2020 - atual)

Para a Fase II, o projeto teve que ser adaptado a uma nova realidade: a rede de imobiliária parceira não iria mais gerar uma **base de dados dos imóveis vendidos**, devido ao trabalho manual que era exigido. Com isso, iniciamos uma vertente mais tecnológica, coletando **dados via web em sites de anúncios de imóveis**. Durante essa fase, estão sendo adotadas tecnologias da informação para alimentação de uma base de dados própria que viabiliza a autonomia sobre os dados coletados, os tornando mais consistente. O banco independente do projeto já conta com mais de 7500 dados válidos, responsáveis por diversas informações já interpretadas em dashboards no software Power BI.

Com os dados coletados de 2019 a 2021, do banco de dados do projeto, iremos analisar o valor médio por bairro dos anúncios de vendas de apartamentos de 2 quartos em Campos dos Goytacazes, neste período.



Valor médio de apartamentos de 2 quartos anunciados para venda (2019 a 2021)

Podemos concluir que o Parque Tamandaré tem o maior valor médio de venda, com R\$ 318 mil, e o preço médio do m² por R\$ 4.6 mil, para 202 apartamentos anunciados no período de 2019 a 2021, seguidos em ordem decrescente pelos bairros: Centro, Flamboyant, São Caetano e Santo Amaro.

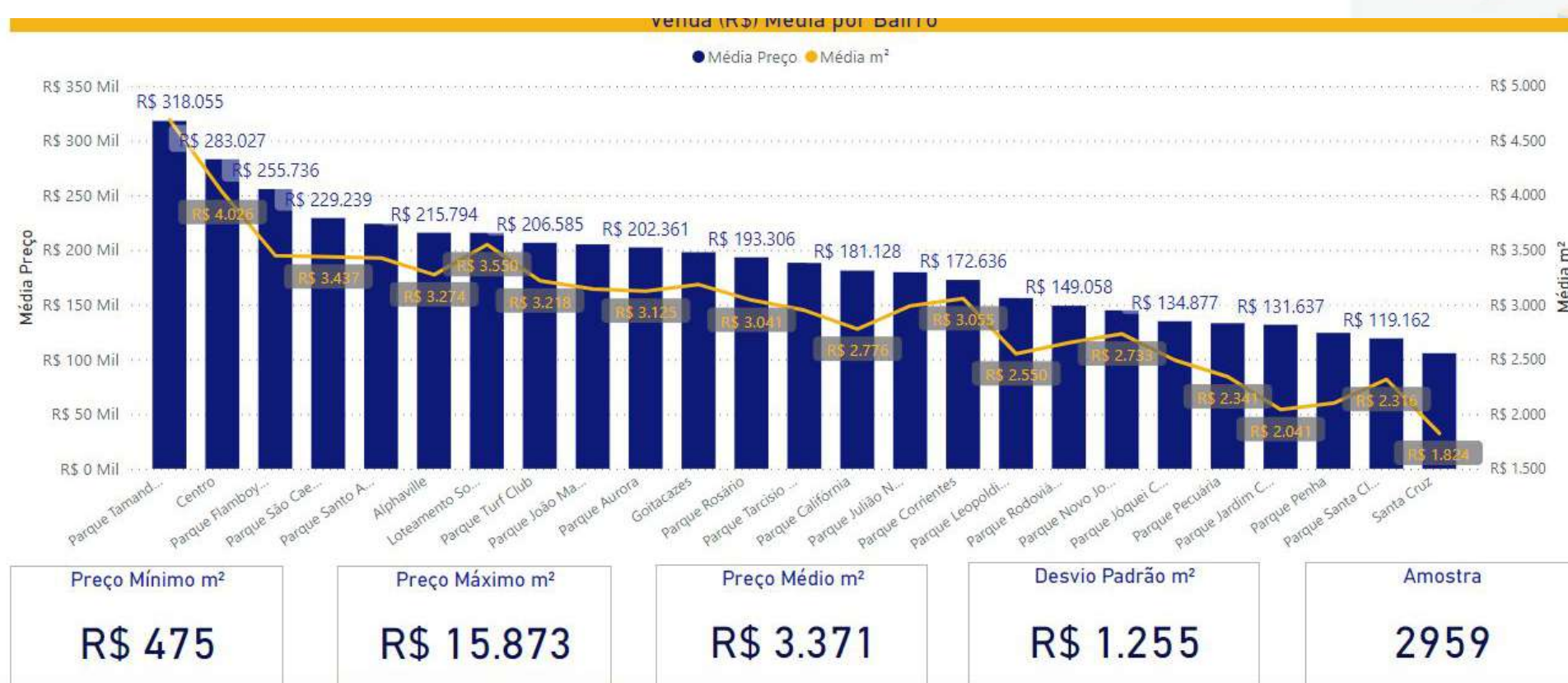
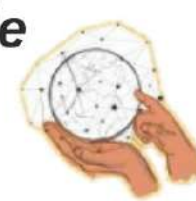


Figura 4: gráfico da média de apartamentos de 2 quartos anunciados entre 2019 e 2021



Valor médio de apartamentos de 2 quartos anunciados para venda (2019 a 2021)

Além disso, outra análise relevante a ser feita é dos valores mínimos e máximos do m². Considerando anúncios de todos os bairros da cidade, entre o período de 2019 e 2021, o valor médio do m² foi de R\$ 3.4 mil, o valor mínimo R\$ 475 e o valor máximo R\$ 15.9 mil, sendo o desvio padrão de aproximadamente R\$ 1.3 mil. Como falado anteriormente, esses valores estão espalhados pela cidade, mas os maiores se concentram pela região central, como pode ser visto na figura abaixo.

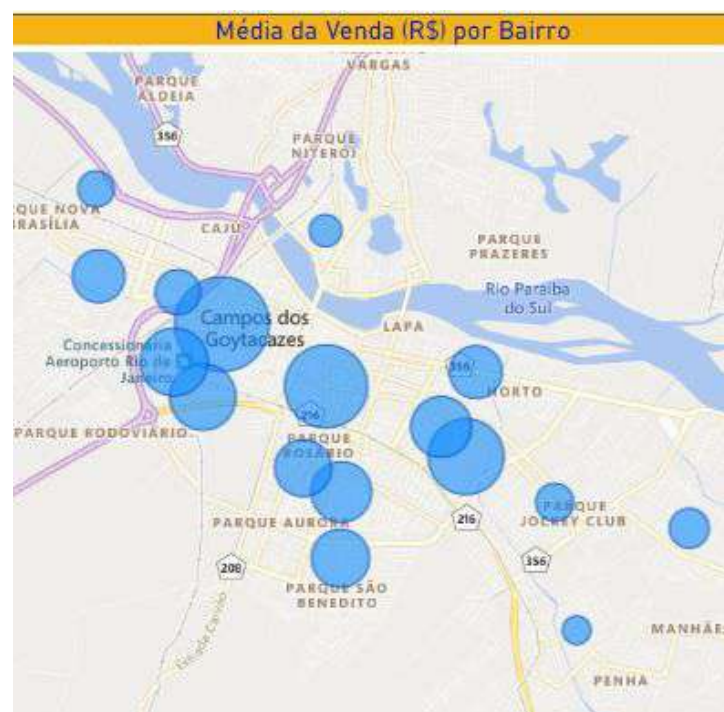
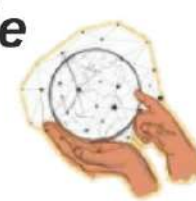


Figura 5: Dispersão dos valores médios por bairros (2019 a 2021)



MOSTRA
DE EXTENSÃO
XIII
UENF
UFF
IFF
V UFRRJ

**"A nossa extensão permeando a sociedade
com consciência & conhecimento"**



18ª SEMANA
NACIONAL DE
**CIÊNCIA E
TECNOLOGIA**

A TRASVERSALIDADE DA CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÕES PARA O PLANETA

Plataforma de Consulta de Informações

Para a transformação de dados e extração de informações foi criado um relatório no Power BI, que serve de apoio de consulta enquanto a plataforma oficial do projeto não é elaborada. Essa plataforma ainda não é divulgada devido a necessidade de uma maior estabilidade da base de dados, que está passando por ajustes e limpezas para gerar uma base o mais confiável possível.

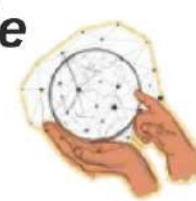


Figura 6: MENU da plataforma de consulta



MOSTRA
DE EXTENSÃO
XIII
UENF
UFF
IFF
V UFRRJ

*"A nossa extensão permeando a sociedade
com consciência & conhecimento"*



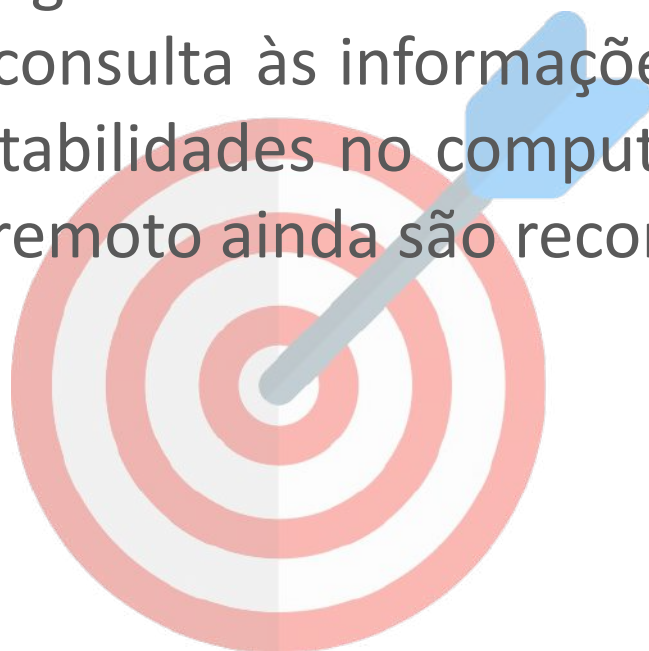
18ª SEMANA
NACIONAL DE
**CIÊNCIA E
TECNOLOGIA**

A TRASVERSALIDADE DA CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÕES PARA O PLANETA

Perspectivas e Desafios

As perspectivas são que, com a continuidade do projeto, possa ser estabelecida uma estrutura funcional responsável pela divulgação de dados e informações do mercado imobiliário local através do boletim proposto, de forma periódica e sustentável.

Contudo, garantir a consistência dos dados é essencial antes de tornar a consulta às informações acessível ao público, pois desafios como instabilidades no computador pessoal e a inexistência de um servidor remoto ainda são recorrentes no projeto.



OBRIGADA!