

## MERCADO IMOBILIÁRIO E POLÍTICA URBANA NO DISTRITO FEDERAL: UM ÍNDICE DE PREÇOS DE IMÓVEIS PARA O DISTRITO FEDERAL

Vicente Correia Lima Neto

Técnico de planejamento e pesquisa da Diretoria de Estudos e Políticas Regionais,  
Urbanas e Ambientais (Dirur) do Ipea.

Este estudo foi desenvolvido no âmbito do Acordo de Cooperação Técnica entre o Ipea e a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação (Segeth) do Distrito Federal<sup>1</sup> iniciado em 2012, cujo objetivo específico é pesquisar e avaliar o uso dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e sua implementação no âmbito do Distrito Federal e do Brasil, além de pesquisar e avaliar aspectos relativos à política urbana. A primeira etapa da pesquisa gerou dois produtos: um relativo à implantação e ao uso da outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso, bem como o uso dos recursos do Fundo de Urbanismo do Distrito Federal (Azevedo *et al.*, 2014) e outro relativo à qualidade do planejamento urbano municipal, tendo como princípio que a previsão dos instrumentos de planejamento urbano outorga, operação urbana e zonas especiais de interesse social sirva como *proxy* da capacidade de planejamento municipal (Lima Neto, Krause e Balbim, 2014).

Ao longo dessa primeira etapa da pesquisa, outros temas surgiram, entre eles a proposição do Observatório, cuja metodologia encontra-se desenvolvida no documento de Lima Neto (2015). O Observatório consiste em uma proposta de estrutura interna ao governo do Distrito Federal com o objetivo específico de monitorar o mercado imobiliário, relacionando os eventos cotidianos com a evolução do comportamento do valor dos imóveis, seja por meio do valor em si, seja por meio do desenvolvimento de um índice de preços específicos para o Distrito Federal.

Este estudo apresenta a segunda etapa da pesquisa, que tem como objetivo estruturar uma metodologia de monitoramento do mercado imobiliário como instrumento de avaliação da efetividade das políticas de planejamento urbano no território. Nesse sentido, a demanda da construção de um observatório imobiliário foi incorporada ao plano de trabalho enquanto projeto de pesquisa Observatório Imobiliário do Distrito Federal (OIDF).

Nesse documento é realizada a proposta específica de um índice de preços a partir de uma revisão da literatura. Escolhe-se como método de índice a medida de tendência central, sendo desenvolvido para diversos recortes territoriais – para todo o Distrito Federal, para a região administrativa e para as unidades de planejamento territorial (UPTs), as quais consistem em uma forma de organização territorial para fins de planejamento. Para validação, o índice é comparado com o índice de valor de garantia real (IVG-R), do Banco Central – único índice de preços oficial brasileiro.

Conclui-se, ao fim do trabalho, que os índices gerados, principalmente o índice residencial por UPT, podem ser utilizados para fins de monitoramento do mercado imobiliário, podendo inclusive ser utilizados para análise intraurbana. O índice global por UPT apresentou menor diferença em comparação com o IVG-R. No caso da análise de um índice específico, a UPT apresentou variação superior ao índice nacional.

1. O autor agradece pela participação nas discussões e pelas orientações a toda a equipe da Secretaria de Gestão Territorial e à Coordenação de Estudos Urbanos, em especial aos técnicos de Planejamento e Pesquisa Vanessa Nadalin e Bernardo Alves Furtado, bem como à Equipe de Assessoria de Métodos Quantitativos, na figura dos bolsistas Alex Rodrigues Nascimento e Luís Felipe Biato de Carvalho.

### REFERÊNCIAS

AZEVEDO, H. *et al.* **Instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários para o desenvolvimento urbano**: uma análise da sua implantação no Distrito Federal. Rio de Janeiro: Ipea, 2014. (Texto para Discussão, n. 1962).

LIMA NETO, V. C. **O uso do imposto de transmissão de bens intervivos para o monitoramento do mercado imobiliário**: uma metodologia para a construção do observatório imobiliário no Distrito Federal. Brasília: Ipea, 2015. (Nota Técnica Dirur, n. 8).

LIMA NETO, V. C.; KRAUSE, C.; BALBIM, R. N. **Instrumentos urbanísticos à luz dos planos diretores**: uma análise a partir de um circuito completo de intervenção. Brasília: Ipea, 2014. (Texto para Discussão, n. 1943).

## SUMÁRIO EXECUTIVO