

REUNIÃO DE ALINHAMENTO
Projeto 4392 - PDPA:



Mapeamento geo-histórico do mercado imobiliário de Niterói: uma nova ferramenta para a gestão pública do solo urbano



Equipe

Docentes:

Daniel Sanfelici (Coord. - Geografia)

Fernanda Furtado (Vice-coord. - Urbanismo)

Christy Pato (Ciência Política)

Tâmis Parron (História)

Pós-Doutorado:

Rubens Moreira (Geografia)

Pós-Graduação:

Gabriel Rodrigues (Doutorado em Geografia)

Ademas Pereira (Mestrado em História)

Amanda Costa (Mestrado em Urbanismo)

Pedro Henrique Leite (Mestrado em Geografia)

Raquel Carvalho (Mestrado em Geografia)

Graduação:

Isabela Marcello (Geografia)

Giovanna Costa (Urbanismo)

Matheus Butrucci (História)

Mariana Araújo (Urbanismo)

Tópicos da apresentação

- 1 - Considerações Iniciais
- 2 - Atividades do GEONIT
- 3 - Escopo dos dados
- 4 - Dados de jornais
- 5 - Dados de ITBI
- 6 - Divulgação: site do grupo
- 7 - Considerações Finais



Considerações iniciais

O projeto tem por objetivo coleta e sistematização de dados para a produção de uma cartografia geo-histórica vetorial do mercado imobiliário de Niterói, como forma de fundamentar análises da evolução da ocupação urbana e como subsídio à formulação de políticas públicas que possibilitem melhor distribuição da mais-valia fundiária.



Atividades do GEONIT

4.1 - Reuniões semanais sobre o andamento da pesquisa e reuniões esporádicas de grupos de trabalho.

4.2 - Procedimentos da pesquisa:

- Discussões bibliográficas.
- Coleta de dados.
- Mapeamento da legislação urbana de Niterói.
- Produção de mapas.
- Produção de tabelas e gráficos.
- Interpretação dos dados coletados.
- Proposição de políticas urbanas.



Escopo de dados da pesquisa

Na fase inicial da pesquisa foi realizada a coleta de dados de anúncios imobiliários nos classificados do Jornal “O Fluminense” nos anos de 1970, 1980, 1990, 2000 e 2010.

Na fase atual, encontra-se em andamento a análise de dados de ITBI fornecidos pela SMF de 2013 a 2021. A intenção é recuar ainda mais no tempo com a disponibilização de dados referentes aos anos anteriores a 2013.

A utilização desses dois tipos de dados fornecem um bom panorama do mercado imobiliário niteroiense pois nos permitem observar tanto a dinâmica do mercado imobiliário, através dos dados de jornais, quanto as flutuações de valores desse mesmo mercado, através dos dados de ITBI.



Dados de jornais

Pesquisa piloto a partir de anúncio de jornais (classificados – jornal O Fluminense disponível na Hemeroteca Digital), com periodicidade de 10 anos, partindo dos anos 1970.

Inspirados na tese escrita pela Silvia Augusta do Nascimento, a metodologia consistiu no preenchimento de uma tabela com os dados dos três primeiros dias (sendo eles segunda, terça e quarta) do mês de abril de cada ano, a saber: 1970, 1980, 1990, 2000 e 2010. Os dados já foram coletados e a análise dos mesmos encontra-se em andamento.

Metodologia de Trabalho

1. - **Seleção de periódicos:** O Fluminense; O Globo (?); Jornal do Brasil (?)
 - É possível seguir com O Fluminense.
 - Contagem dos anúncios. Dias que dominam a quantidade de anúncios publicados.
2. - **Levantamento de dados:** anos 1970, 1980 e 1990.
 - Método de raspagem, será possível?
3. - **Seleção dos dados:** 3 meses de cada ano - Deixar em aberto. (Silvia escolheu abril, maio e junho). *Tamara sugeriu fazer o levantamento de um ano inteiro, visando escolher*

COMPRA E VENDA

BARRETO-ENGENHOCA L. BARRADAS-T. JARDIM 1

BARRETO - Vende-se casa 11-90 apartamento 2 quartos, sala, varanda grande, cozinha, banheiro completo. 21.000,00, sinal 15.000,00. Tratar rua Pedro Ernesto, 18, Tenente Jardim - Crecil 205. (1-1)

CENTRO 2

CENTRO - Apart. 2 quartos, sala, dep., empregada, completa. Preço NCS 30.000,00, sinal 20.000,00. Tel. 714-4150. Crecil 205. (1-3)

CENTRO - Belo apto. sala, 3 quartos, dep., completa, banheiro cores, suiteco. Sinal de NCS 30.000,00. Chaves José Carmo. 30 sob. Crecil 214 - Lado Oeste. (1-1)

ICARAI - Apartamento de frente, com sala, 3 quartos, copa cozinha e dependências completas de empregada em edifício de 12 andares. Muito bonito à rua Presidente Dutra, 35, apto. 201, na primeira quadra da praia de Icarai. Chaves no 201. Crecil 74. (1-4)

ICARAI - Vendo apartamento vazio, frente, sala, dois quartos, banheiro, cozinha, emissor e garagem. Chaves Moreira César, 101. Preço 45.000,00 financiados. (1-4)

ICARAI - Vendo apto. 2 quartos, dependências completas e garagem, elevador, sinal 15-20.000. Amari Peixoto 178, cont. 609. Tel. 7333. Crecil 77. (1-4)

ICARAI - Vendo motivo de viagem, apto. 3 quartos, dependências completas, varanda - lado oeste de Barão. Sinal 25.000. (1-1)

A-10
FONSECA

VENDO apto R. Carlos Imbassahy 48 301 31 2 qts. coz. banho c. arm. emb. 2000
BThs 7194470

02-A-10

Sinal 140 Mil

END. LAR. R. CARLOS IMBASSAHY 510 2 qts. cop/cor. banho. área gar. prest. 500,00 BL. 2002
TEL. 714-7755 711-2241
C 4101

02-02-A-10

ELENCO

FONSECA - 2 qts. Alamos na Alameda - ótimo apto. c/sala 2 qts. banho. coz. dep. e garagem. Inf. Pres. Becker. 9-1-02 Tel. 714-8188 EL 2572 CJ 2924

02-03-A-10

Casa Piratininga

CARVAS VENCE casa de praia duplex c/4 qts. (suíte) sala salão de festas coz. garagem dep. complet. inform. C/ 688 Tel 719-0169 719-6068 DC-3A-30

ELENCO

PIRATININGA - Ótimo próximo ao Barravento c/ varanda salão 3 qts. 1 sala, 2 banhs, suíte, cop/cor. dep. lavabo e gar. v.aula NCS 420 mil + prest. NCS 217 Inf. Est. Itapu. 9-7-2 L. 10-1 Tel: 709-4560/709-3957 EC 3271 CJ 3470 DC-03-A-30

PRÊMIO 709-0202

PIRATININGA - Quatro praia sal. coz. 3 qts., sala, sala, cop/cor., despemp. v.aula, gar. p/2 cars, excel. rua. Quil. preço. Inf. 709-2768 P1-3219 CJ 3090 05-A-30

A - 001 Icarai

APARTAMENTOS

1 QUARTO

VAZIO junto mar, o melhor e mais bonito qto e sala, c/ dep. emp. gar. marcada R\$ 92 mil T. 704-5060/ 9152-3369 C. 6561

COBERTURA sala qto duplex gar. marcada 18° andar vazia perto C S Benito 85mil 622-2412/ 9912-1895 CR24499

2 QUARTOS

A - 004 Ingá

APARTAMENTOS

2 QUARTOS

VARANDA VISTA TOTAL P/ O MAR

JUNTO praia sol manhã 2qts c/ arma ate deps gar play plac R\$ 126 mil 704-5060/ 9152-3369 C 6561.

VAZIO frente v. panorâmica pisc. saunas gar 2q var segurança 140 mil F 719-1668 C 18149

LUMIAR apto próx a Sen-



Sistematização dos dados

ID	DATA	LOCALIDADE	BAIRRO	ENDEREÇO	NÚMERO	TIPO DE IMÓVEL	TERRENO / METRAGEM	CASA / QUARTOS	APTO / QUARTOS	USO	MOEDA	VALOR	VALOR SECUNDÁRIO
20701-1	01/04/1970	Barreto	Barreto	-	-	Casa	-	2		Residencial	NCr\$ (BRB)	-	9.000,00
20701-2	01/04/1970	Barreto	Barreto	-	-	Loja	-	"loja vazia, muito grande"	-	Comercial	NCr\$ (BRB)	15.000,00	Sinal 9.000,00
20701-3	01/04/1970	Barreto	Barreto	-	-	3 apartamentos	-		-	Residencial	NCr\$ (BRB)	45.000,00	300 mensal
20701-4	01/04/1970	Engenhoca	Engenhoca	Rua José Clemente	39, "sob"	Casa	-	2		Residencial	NCr\$ (BRB)	6.000,00	Saldo 300 mensal
20701-5	01/04/1970	Largo do Barradas	Santana	Rua José de Alencar	-	Casa	-	"13 cômodos"		Residencial	NCr\$ (BRB)	40.000,00	Sinal de 20.000,00
20701-6	01/04/1970	Santana	Santana	Rua Benjamin Constant	-	Casas	-	1		Residencial	NCr\$ (BRB)	14.000,00 Sinal de 7.000,00 (prop. 2,17%)	Sinal de 7.000,00

ID	DATA	LOCALIDADE	BAIRRO	ENDEREÇO	NÚMERO	TIPO DE IMÓVEL	TERRENO / METRAGEM	CASA / QUARTOS	APTO / QUARTOS	USO	MOEDA	VALOR
38888-01	05/04/2010	Icaraí	Icaraí	Avenida Roberto Silveira	409	Apartamento			1	Residencial	R\$ (BRL)	-
38888-02	05/04/2010	Icaraí	Icaraí			Apartamento			1	Residencial	R\$ (BRL)	170.000,00
38888-03	05/04/2010	Icaraí	Icaraí			Apartamento			1	Residencial	R\$ (BRL)	235.000,00
38888-04	05/04/2010	Icaraí	Icaraí	Rua Coronel Moreira César		Apartamento			1	Residencial	R\$ (BRL)	210.000,00
38888-05	05/04/2010	Icaraí	Icaraí	Rua Otávio Carneiro	77	Apartamento			1	Residencial	R\$ (BRL)	168.000,00
38888-06	05/04/2010	Icaraí	Icaraí			Apartamento			1	Residencial	R\$ (BRL)	420.000,00
38888-07	05/04/2010	Icaraí	Icaraí	Rua Mem de Sá		Apartamento			1	Residencial	R\$ (BRL)	210.000,00
38888-08	05/04/2010	Icaraí	Icaraí	Rua Coronel Moreira César		Apartamento			1	Residencial	R\$ (BRL)	190.000,00
38888-09	05/04/2010	Icaraí	Icaraí	Rua Gavião Peixoto		Apartamento			1	Residencial	R\$ (BRL)	195.000,00
38888-10	05/04/2010	Icaraí	Icaraí			Apartamento			1	Residencial	R\$ (BRL)	220.000,00

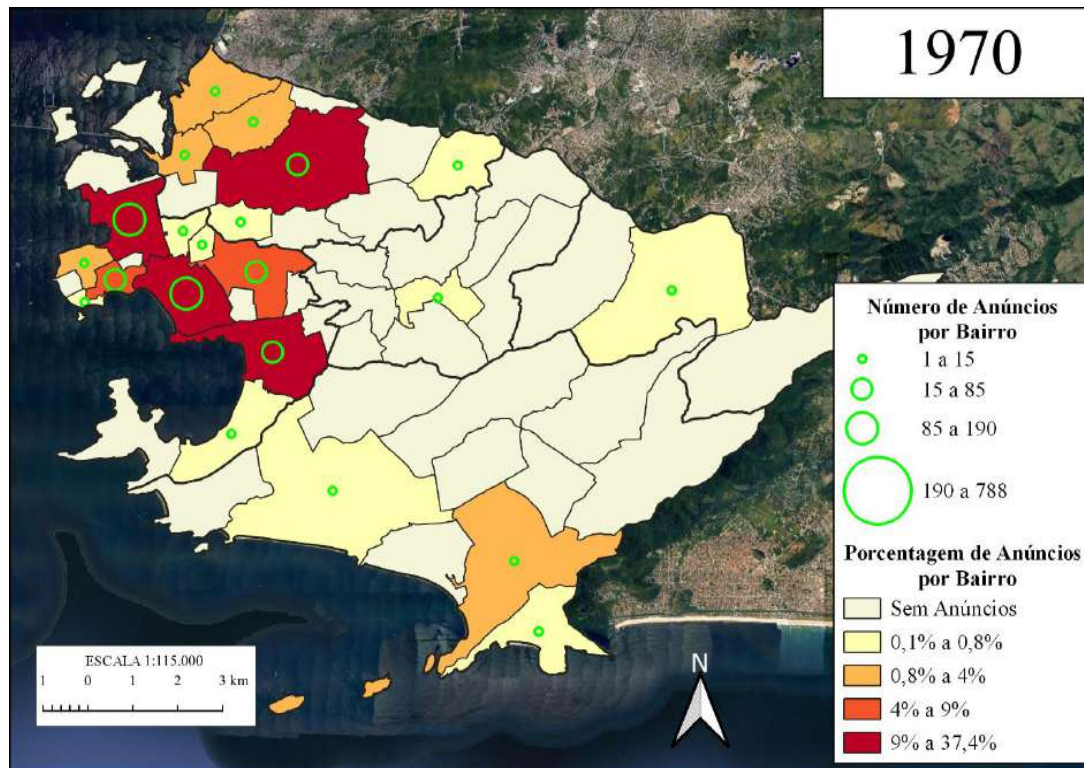
VARIÁVEIS	CONTEÚDO	Identificados	443	490	390	2042	1987
V001	1970 - Número de anúncios por bairro	Sem Identificação	7	1	37	22	135
V002	1990 - Número de anúncios por bairro						
V003	1990 - Número de anúncios por bairro						
V004	2000 - Número de anúncios por bairro	TOTAL	450	491	427	2064	2102

Contagem geral

*Quantidade de Anúncios de Venda de Imóveis
Identificados por década*

	1970	1980	1990	2000	2010
Identificados	443	490	390	2042	1967
Sem Identificação	7	1	37	22	135
TOTAL	450	491	427	2064	2102

Mapa - dinâmica do mercado imobiliário 1970



Mapa com a dispersão do número de anúncios por bairro.



Gráfico - dinâmica do mercado imobiliário 1970

Contagem de tipo de imóvel no mês de abril de 1970

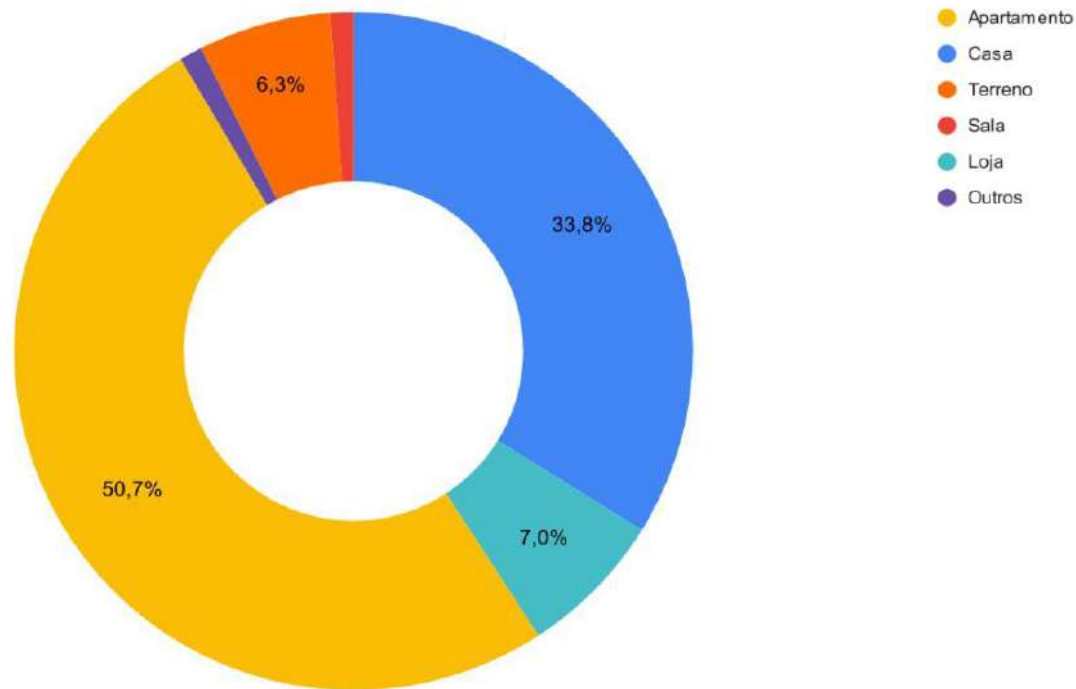
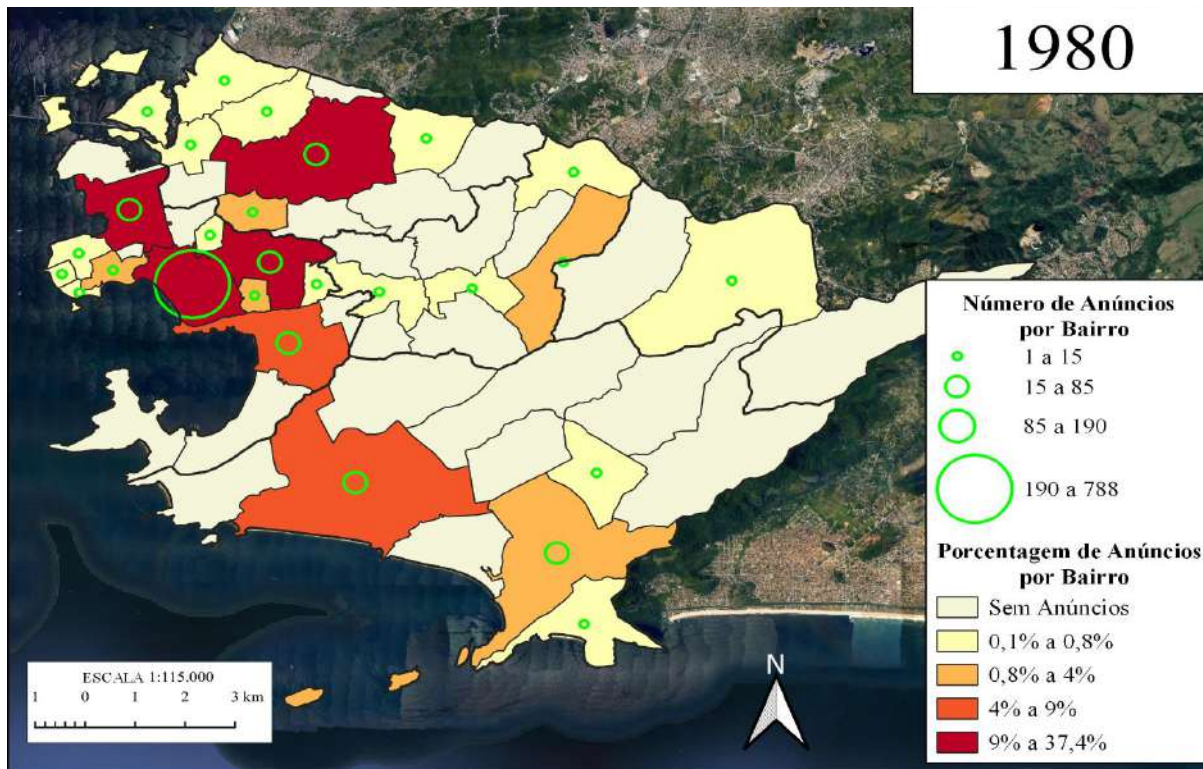


Gráfico com a contagem de imóveis por tipo

Mapa - dinâmica do mercado imobiliário 1980



Mapa com a dispersão do número de anúncios por bairro.



Gráfico - dinâmica do mercado imobiliário 1990

Contagem de tipo de imóvel no mês de abril de 1990

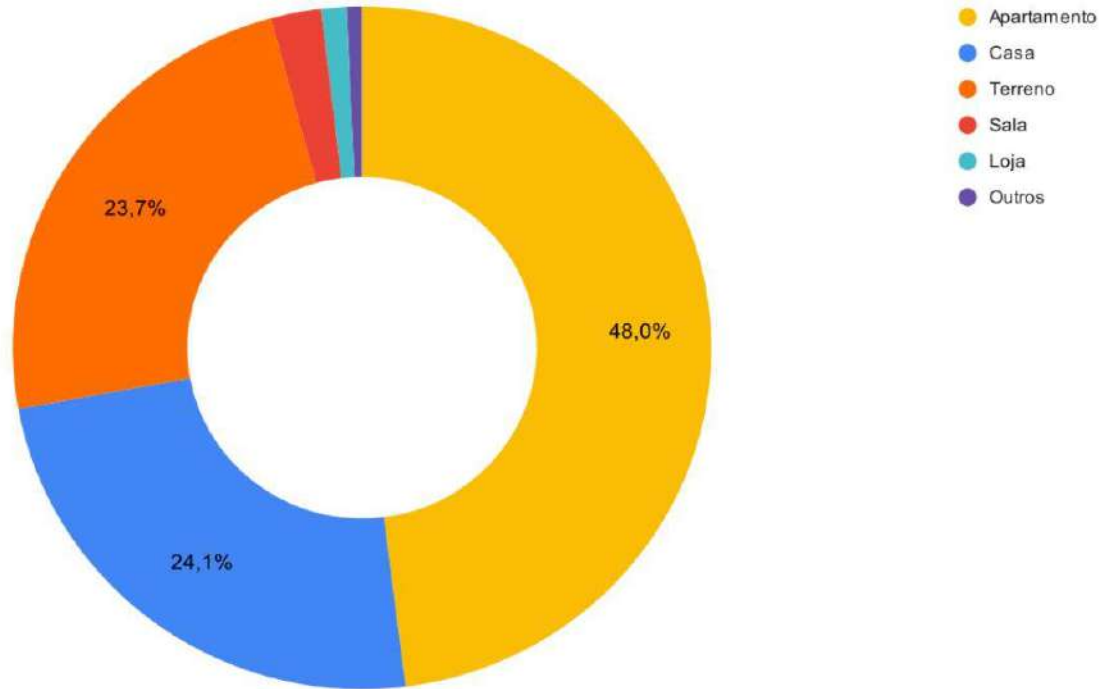
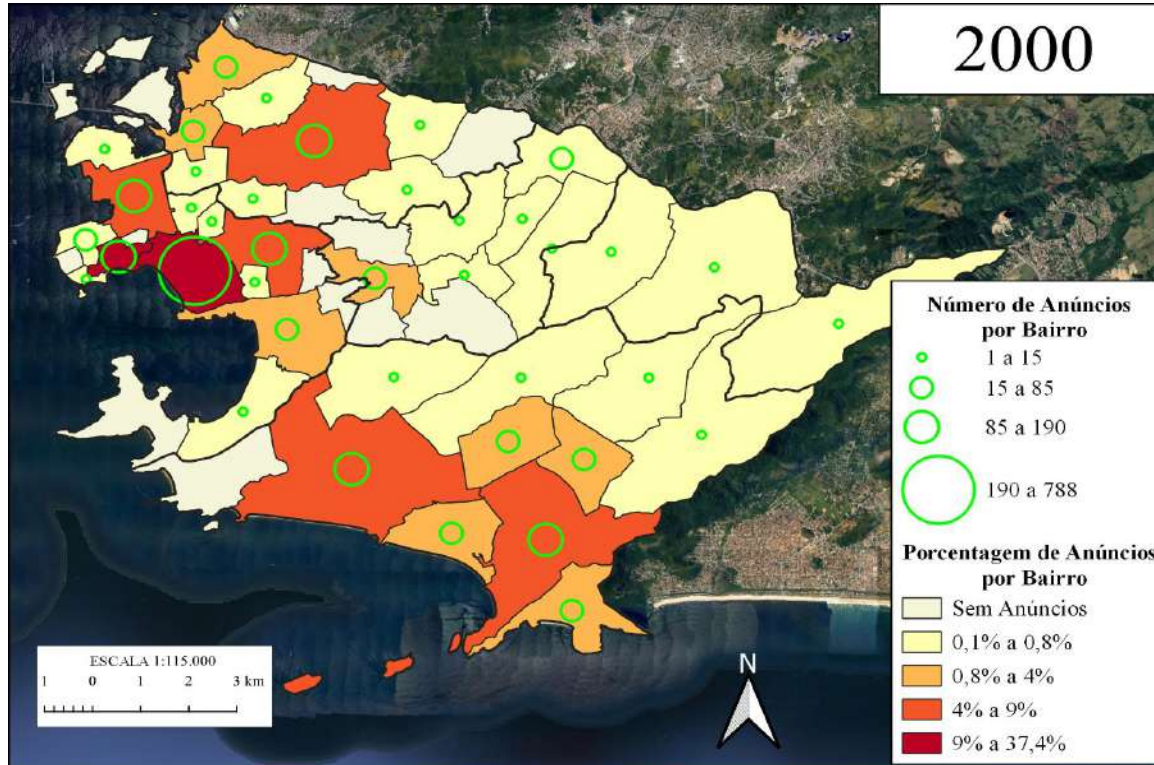


Gráfico com a contagem de imóveis por tipo

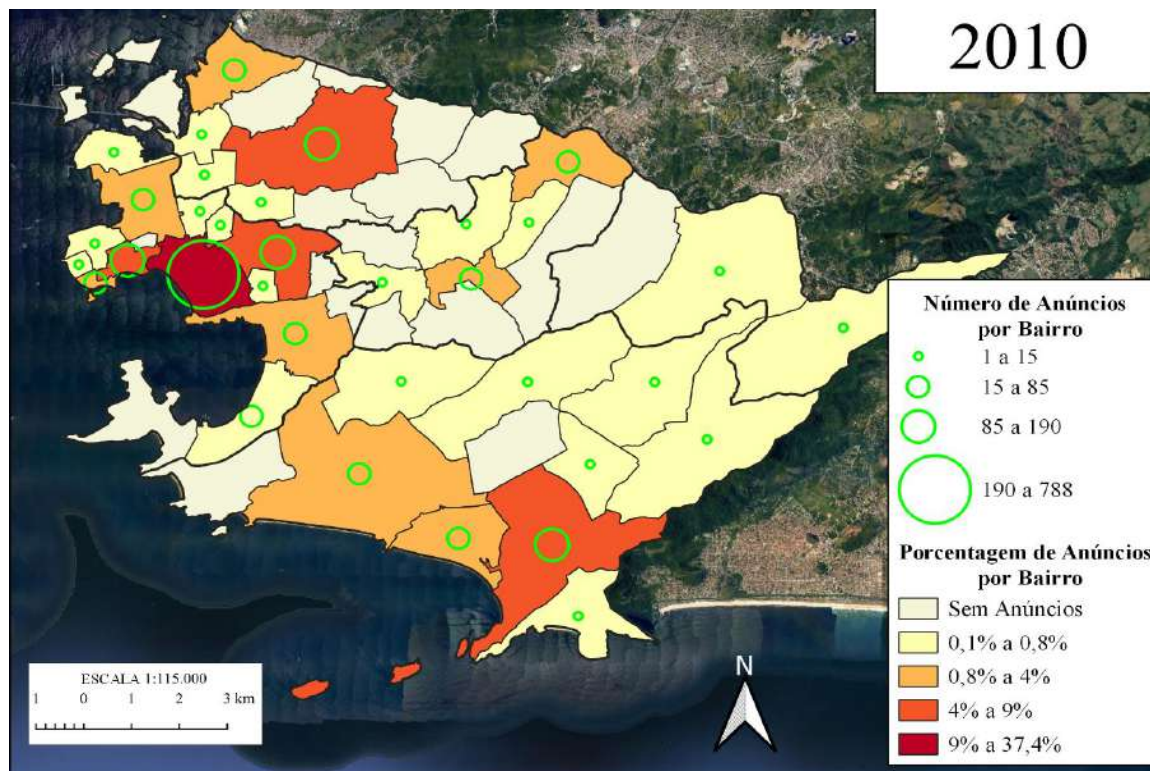
Mapa - dinâmica do mercado imobiliário 2000



Mapa com a dispersão do número de anúncios por bairro.



Mapa - dinâmica do mercado imobiliário 2010



Mapa com a dispersão do número de anúncios por bairro.



Mapas - dinâmica do mercado imobiliário 2010

Contagem de tipo de imóvel no mês de abril de 2010

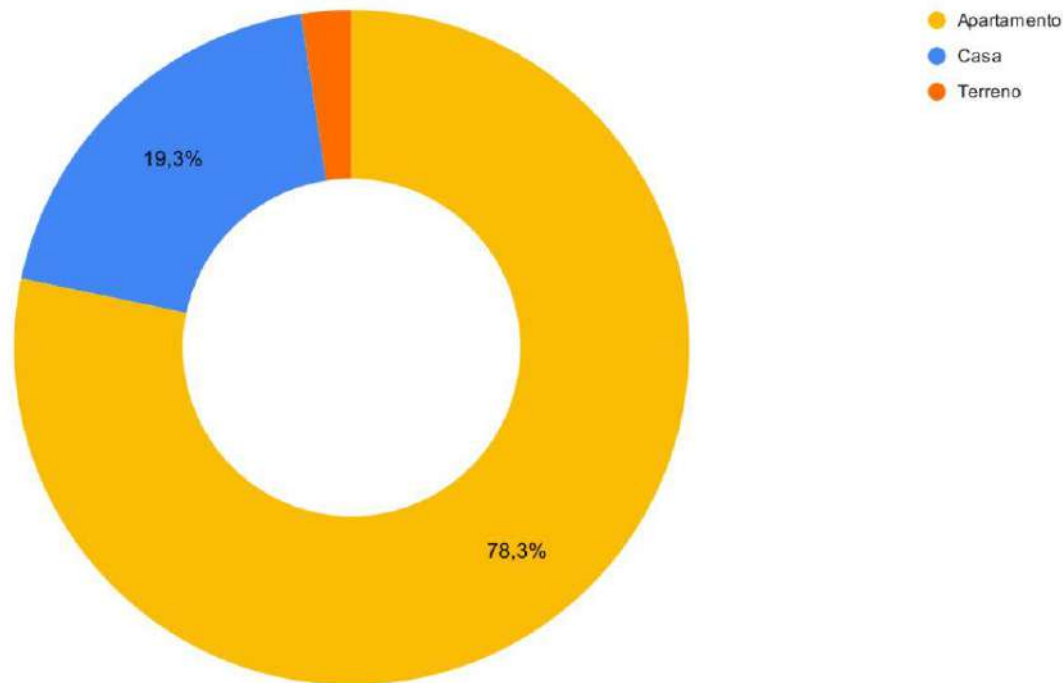


Gráfico com a contagem de imóveis por tipo

Gráfico- dinâmica do mercado imobiliário

Quantidade de anúncios no mês de abril por região e década

de 1970 a 2010, em Niterói

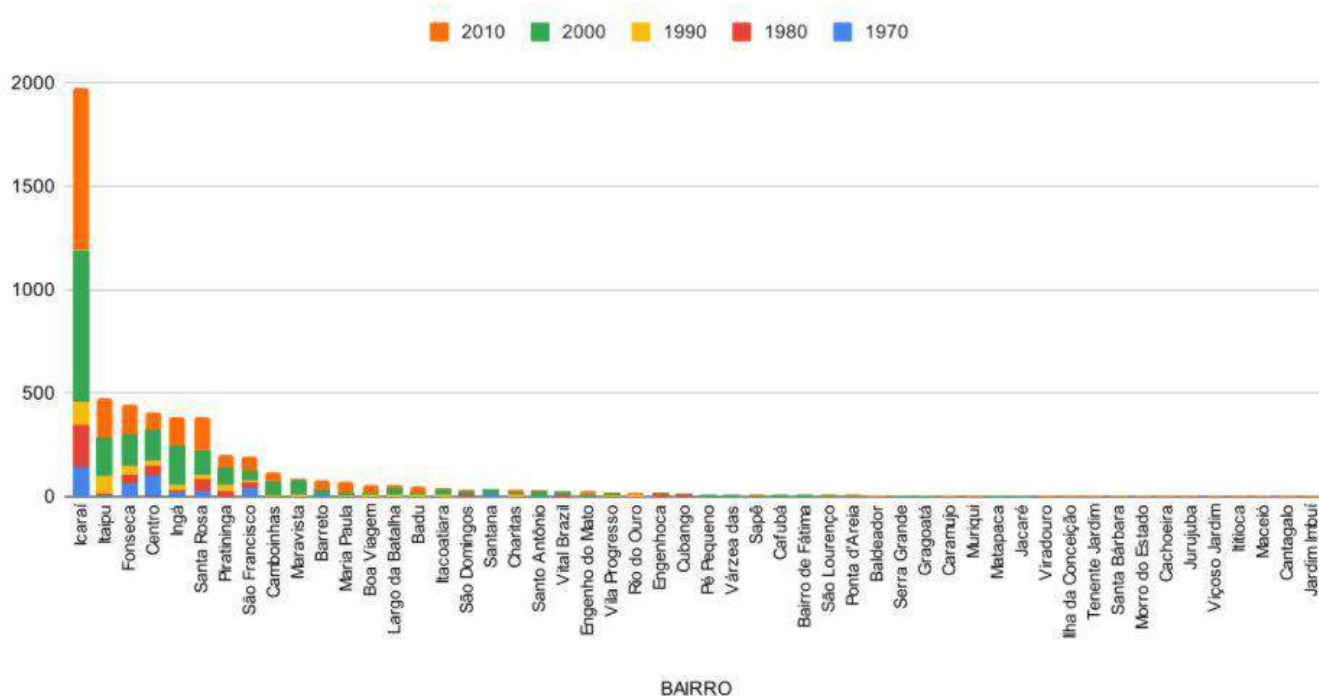


Gráfico com a quantidade de anúncios por bairro e década



Dados de ITBI

Estudo dos dados recebidos da SMF, que vão de Janeiro de 2014 até Julho de 2021, para entendermos a dinâmica imobiliária do município nos últimos anos, para então contrapor os dados com o levantamento já feito de grandes intervenções urbanas.

A espacialização dos dados, em um primeiro momento, está se dando a partir dos logradouros e a regressão temporal será feita com base nos anúncios de jornais.



Amostra de dados de ITBI Região/Ano

Somatório do valor arrecadado		ANO									
REGIÃO		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total geral	
LESTE	R\$ 531.935,04	R\$ 301.870,00	R\$ 503.837,52	R\$ 438.844,00	R\$ 350.884,50	R\$ 426.947,06	R\$ 327.359,33	R\$ 437.984,72	R\$ 3.319.662,17		
NORTE	R\$ 9.036.644,77	R\$ 4.918.341,22	R\$ 3.817.997,21	R\$ 3.823.174,74	R\$ 4.595.549,50	R\$ 3.931.009,51	R\$ 4.879.610,67	R\$ 3.391.083,87	R\$ 38.393.411,49		
OCEANICA	R\$ 18.040.763,76	R\$ 18.245.485,51	R\$ 17.464.244,04	R\$ 11.440.575,63	R\$ 11.404.783,19	R\$ 11.914.321,51	R\$ 20.853.345,44	R\$ 18.668.135,89	R\$ 128.031.654,96		
PENDOTIBA	R\$ 4.017.078,20	R\$ 4.651.767,08	R\$ 2.263.081,92	R\$ 2.268.738,11	R\$ 3.218.837,00	R\$ 2.775.628,98	R\$ 3.863.590,38	R\$ 4.427.429,16	R\$ 27.486.150,82		
PRAIAS DA BAIÁ	R\$ 68.840.974,00	R\$ 56.370.353,80	R\$ 47.530.975,23	R\$ 44.241.743,08	R\$ 43.434.485,55	R\$ 42.001.715,64	R\$ 41.831.369,72	R\$ 34.823.561,51	R\$ 379.075.178,52		
Total geral	R\$ 100.467.395,77	R\$ 84.487.817,60	R\$ 71.580.135,91	R\$ 62.213.075,56	R\$ 63.004.539,75	R\$ 61.049.622,69	R\$ 71.755.275,53	R\$ 61.748.195,14	R\$ 576.306.057,96		

Contagem do valor arrecadado		ANO									
REGIÃO		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total geral	
LESTE	104	54	43	37	51	36	46	58	429		
NORTE	1604	1036	675	635	714	639	717	518	6538		
OCEANICA	1664	1662	1364	1031	1035	1065	1660	1249	10730		
PENDOTIBA	503	658	293	276	480	384	414	317	3325		
PRAIAS DA BAIÁ	5467	4269	3546	3572	3266	3123	3063	2560	28866		
Total geral	9342	7679	5921	5551	5546	5247	5900	4702	49888		

Mediana do valor arrecadado		ANO									
REGIÃO		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total geral	
LESTE	R\$ 2.980,00	R\$ 2.950,00	R\$ 3.000,00	R\$ 6.400,00	R\$ 4.400,00	R\$ 4.900,00	R\$ 4.000,00	R\$ 4.581,06	R\$ 3.600,00		
NORTE	R\$ 5.100,00	R\$ 4.600,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 4.600,00	R\$ 5.200,00	R\$ 5.000,00		
OCEANICA	R\$ 8.740,00	R\$ 9.000,00	R\$ 10.600,00	R\$ 9.600,00	R\$ 8.600,00	R\$ 9.000,00	R\$ 10.020,69	R\$ 11.258,45	R\$ 9.600,00		
PENDOTIBA	R\$ 6.400,00	R\$ 6.400,00	R\$ 6.500,00	R\$ 7.000,00	R\$ 6.600,00	R\$ 6.400,00	R\$ 6.300,00	R\$ 7.200,00	R\$ 6.500,00		
PRAIAS DA BAIÁ	R\$ 9.900,00	R\$ 11.000,00	R\$ 10.600,00	R\$ 10.414,00	R\$ 10.700,00	R\$ 10.400,00	R\$ 10.200,00	R\$ 10.698,20	R\$ 10.400,00		
Total geral	R\$ 8.000,00	R\$ 8.600,00	R\$ 9.100,00	R\$ 9.000,00	R\$ 8.600,00	R\$ 8.900,00	R\$ 9.000,00	R\$ 9.800,00	R\$ 8.800,00		

Somatório do valor arrecadado em porcentagem		ANO									
REGIÃO		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total geral	
LESTE	0,53%	0,36%	0,70%	0,71%	0,56%	0,70%	0,46%	0,71%	0,58%		
NORTE	8,99%	5,82%	5,33%	6,15%	7,29%	6,44%	6,80%	5,49%	6,66%		
OCEANICA	17,96%	21,60%	24,40%	18,39%	18,10%	19,52%	29,06%	30,23%	22,22%		
PENDOTIBA	4,00%	5,51%	3,16%	3,65%	5,11%	4,55%	5,38%	7,17%	4,77%		
PRAIAS DA BAIÁ	68,52%	66,72%	66,40%	71,11%	68,94%	68,80%	58,30%	56,40%	65,78%		
Total geral	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Em totais, % e médias



Gráfico do total do valor arrecadado por região e ano



Gráfico contagem do valor arrecadado por região/ano

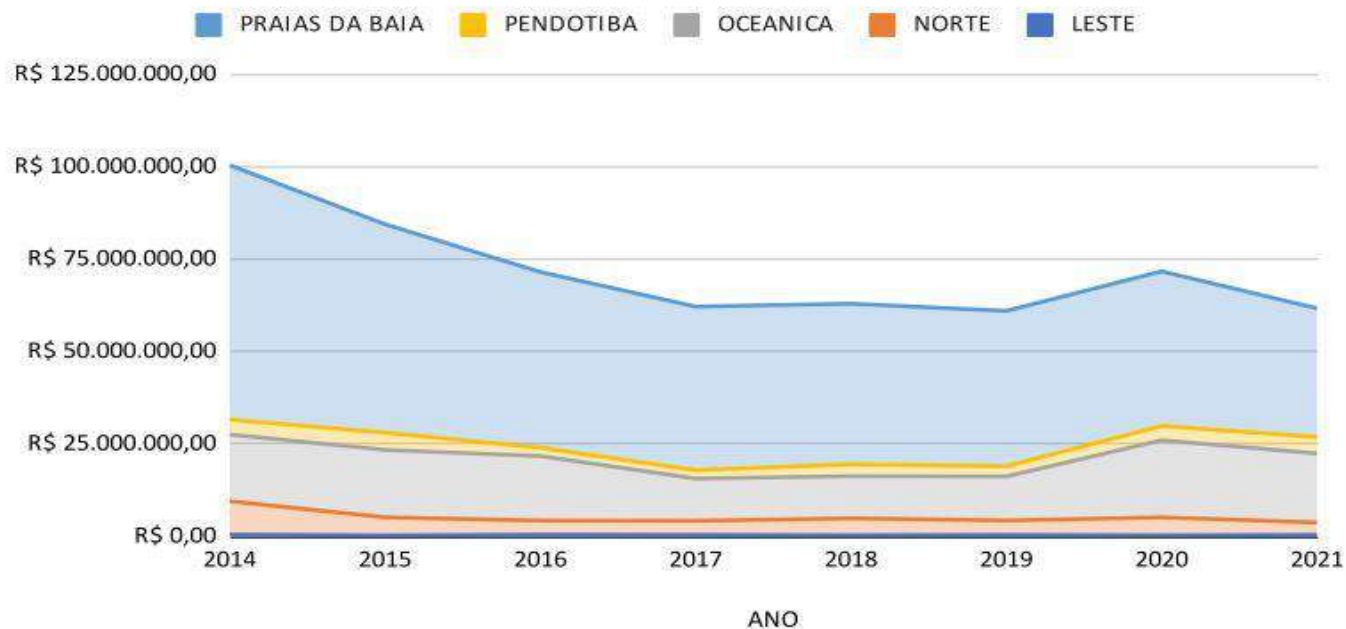


Gráfico da mediana do valor arrecadado por região/ano



Mapas e Gráficos

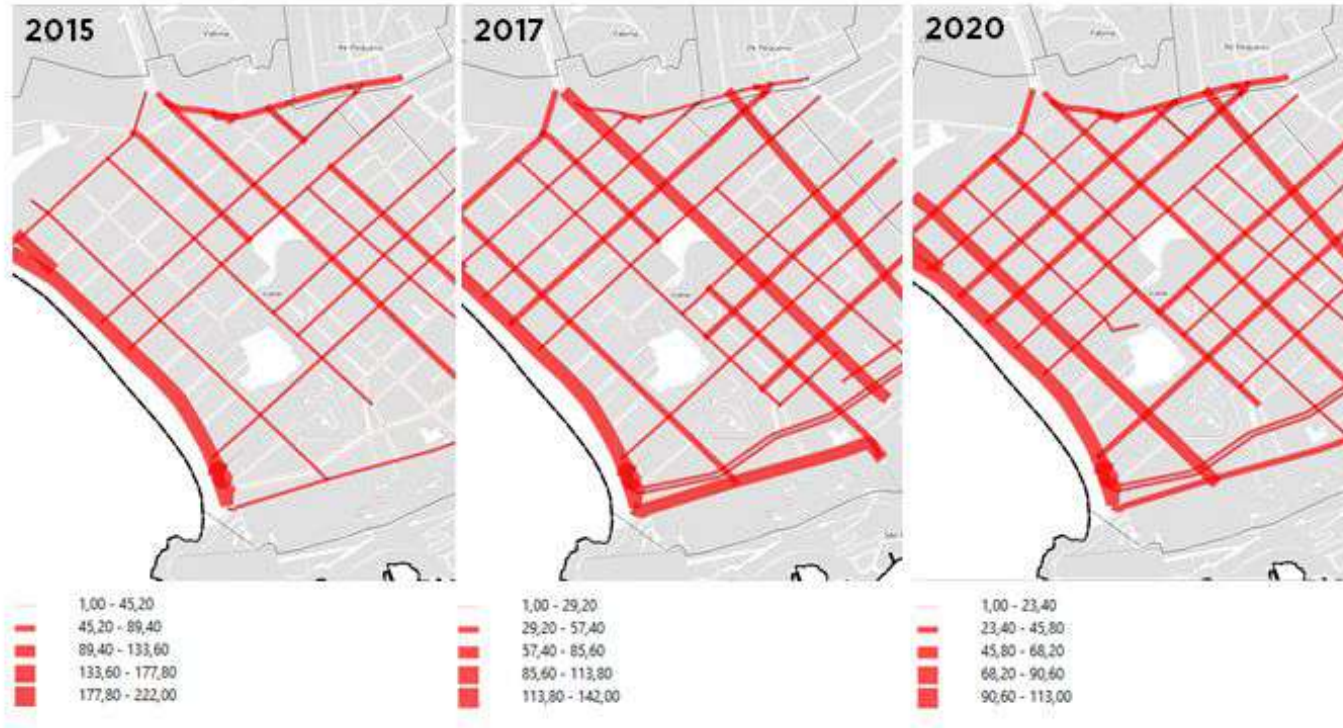
Somatório do Valor Arrecadado por Região e Ano



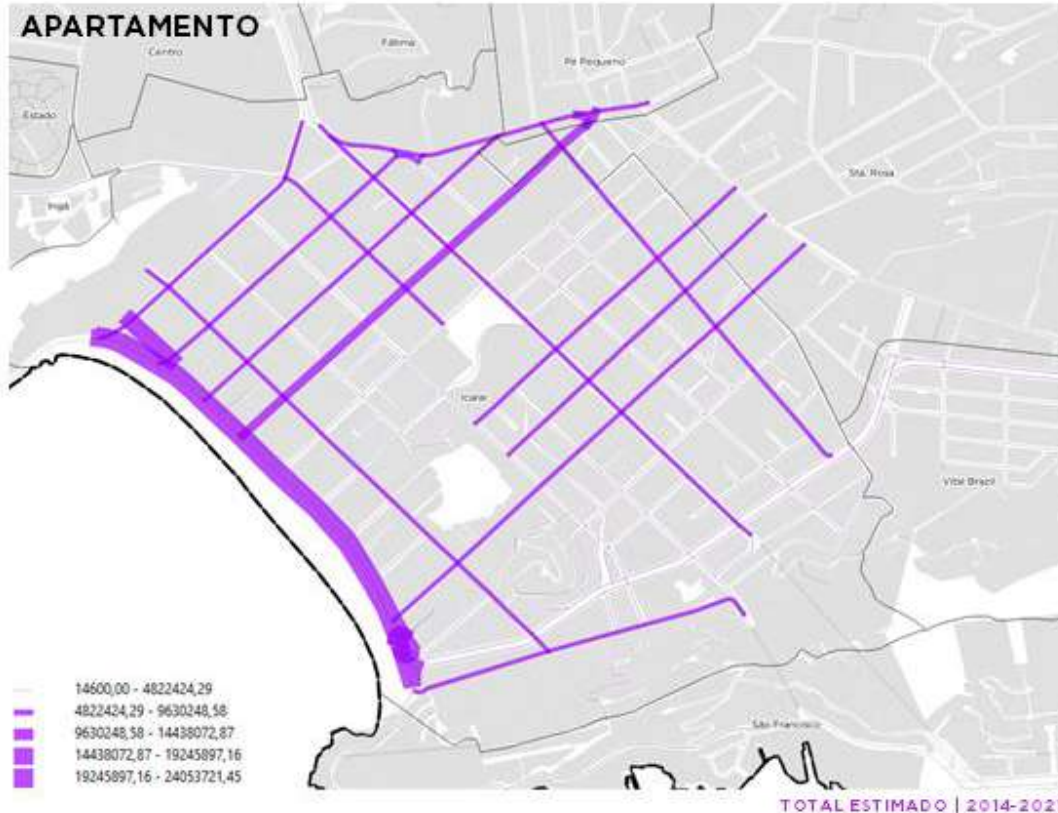
Mapa com dados ITBI - Icaraí

Número total de registros por ano

Método de análise apresenta as entradas por logradouro e de maneira uniforme.



Mapa com dados de ITBI - Icaraí Imóvel/Tipo



Número total de registros por ano

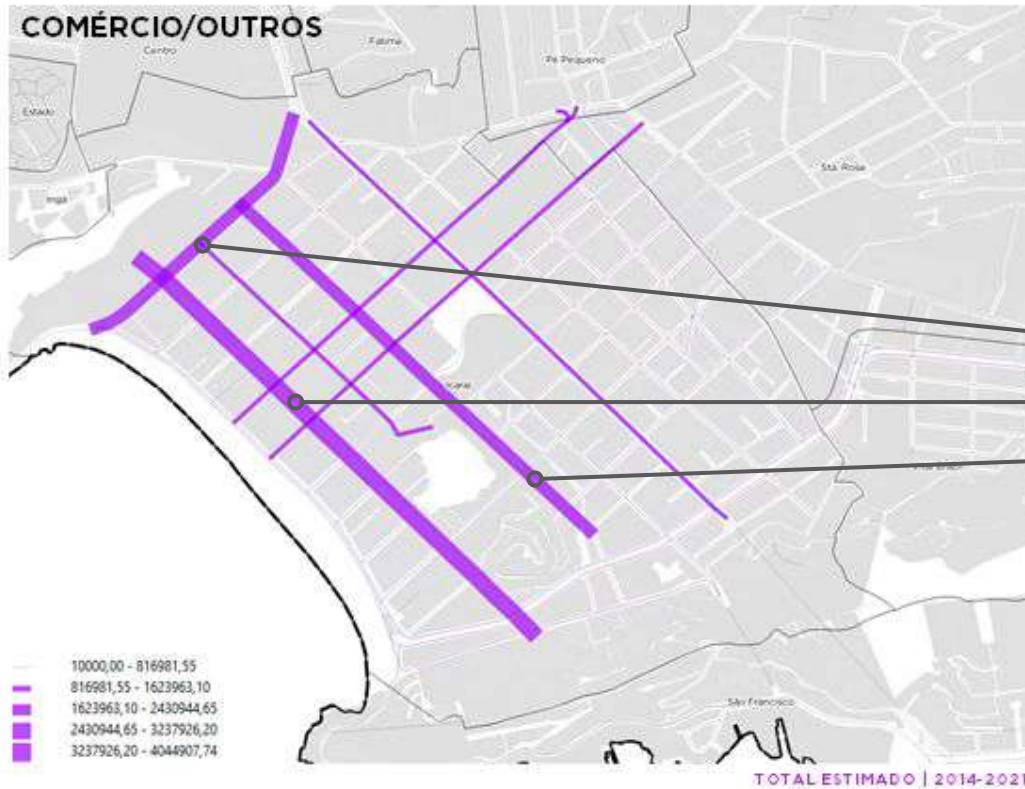
Método de análise apresenta as entradas por logradouro e de maneira uniforme.

Mapa com dados de ITBI - Icaraí Imóvel/Tipo



GRUPO DE PESQUISAS

Estimativa de valor arrecadado por tipo de imóvel/comércio



Ênfase para as Ruas Moreira César (Paulo Gustavo), Gavião Peixoto e Miguel de Frias.



Utilização dos Dados

Os dados levantados já estão sendo utilizados não só para os trabalhos do grupo de pesquisa em si, mas também em nossas pesquisas pessoais, já que o grupo, além de ser multidisciplinar, possui membros alunos de graduação, mestrado, doutorado, pós doutorado... Com isso, os dados já estão sendo utilizados em artigos, teses, dissertações e trabalhos de conclusão de curso dos membros do grupo.

Para isso, foram criados subgrupos de trabalho, com o objetivo de melhor coordenar isso e utilizar de nossas pesquisas e conhecimentos pessoais para melhor contribuir com o grupo





Socialização de informações



GRUPO DE PESQUISAS



[HOME](#) [QUEM SOMOS](#) [COMUNICADOS](#) [REFERÊNCIAS E PUBLICAÇÕES](#) [EVENTOS](#) [PARCERIAS](#) [CONTATO](#)  

PARCERIAS



Fundação Euclides da Cunha



Prefeitura Municipal de Niterói



Secretaria Municipal
de Urbanismo e Mobilidade de
Niterói

Site GEONIT



Considerações finais

Potenciais ganhos do projeto

- Identificar, cartografar e analisar as direções e tendências de crescimento (horizontal e vertical) da cidade de Niterói;
- Proporcionar subsídios metodológicos para futuras pesquisas sobre a dinâmica imobiliária;
- Conceber propostas de intervenção do setor público visando à otimização do uso do solo sob uma perspectiva de justiça territorial (IPTU progressivo, captura de mais-valia, etc) na cidade de Niterói;









