



Universidade Federal
de São João del-Rei

PRÓ-REITORIA DE ENSINO DE GRADUAÇÃO E PÓS-GRADUAÇÃO
COORDENADORIA DO CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS

PLANO DE ENSINO

Curso de Graduação: Ciências Econômicas

DISCIPLINA: Mercado Imobiliário

TURNO: Integral

ANO: 2022

SEMESTRE: 1º

Tipo: Optativa

Carga Horária: 72 horas/aula

PROFESSOR: Renan P. Almeida

Aluno em estágio docente: Rafael Augusto Drumond

EMENTA

- Introdução e conceitos
- Teorias do Desenvolvimento Urbano-Regional e Decisão Locacional da Firma
- Decisão Locacional Residencial
- Dinâmica Imobiliária: aspectos macroeconômicos
- Dinâmica Imobiliária: aspectos microeconômicos
- Avaliação Imobiliária

OBJETIVOS

Esta unidade curricular tem como objetivo proporcionar aos discentes uma introdução ao mercado imobiliário, a partir de uma abordagem teórica e empírica plural, com foco na dinâmica do capital no espaço urbano. Além do domínio dos conceitos, da apresentação de quadros teóricos e da identificação de alguns dos principais fenômenos contemporâneos, busca-se ofertar um aporte instrumental, com uma noção das bases de dados existentes e das técnicas para precificação de ativos imobiliários. Exemplos de tópicos abordados incluem: as visões das escolas de pensamento sobre o fenômeno urbano e abordagens interdisciplinares; os determinantes da localização das firmas e das famílias; a formação do preço do solo; as inter-relações entre transformações econômicas estruturais e os mercados imobiliários; assentamentos urbanos consolidados informais (“favelas”), loteamentos informais e ocupações; o efeito econômico do planejamento do uso do solo sobre os preços imobiliários; efeitos das políticas macroeconômicas sobre a dinâmica imobiliária; crises e bolhas imobiliárias; estruturas, agentes, hierarquias, produtos, inovação; casa própria; métodos de avaliação de imóveis. O quadro de referência institucional no qual o curso é ministrado foca-se principalmente no Brasil e na América Latina.

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

I - Introdução e Conceitos

- 1.1. Conceitos: cidade, campo, urbano, rural, município, urbanização, gleba, incorporação imobiliária, tecido urbano, metrópole, verticalização, suburbanização, densidade, estrutura urbana
- 1.2. Teorias clássicas da localização da Firma e Estrutura Urbana
- 1.3. A dinâmica do Capital no espaço e o Capital Imobiliário

II - Decisão Locacional Residencial

- 1.1. Modelos monocêntricos e modelos policêntricos
- 1.2. Renda da Terra urbana
- 1.3. Convenção urbana, incerteza radical, liquidez e coordenação de mercado; destruição criativa e inovações espaciais

III - Dinâmica Imobiliária

- 3.1. Aspectos macroeconômicos: ciclos, juros, câmbio, inflação
- 3.2. Aspectos microeconômicos: estruturas, agentes, hierarquias, produtos, inovação, mercados primários e secundários; mercados informais (favelas e loteamentos)
- 3.3. Planejamento do Uso do Solo e Zoneamento
- 3.4. Transformações estruturais e conjecturais: desindustrialização, gentrificação e financeirização

IV – Avaliação Imobiliária, bases de dados e algumas ferramentas

- 4.1. Métodos de avaliação de imóveis
- 4.2. Modelo de preços hedônicos
- 4.3. Bases de dados

METODOLOGIA E RECURSOS AUXILIARES

Serão usadas aulas expositivas sobre o conteúdo programático, disponibilização de literatura sobre os temas, e materiais digitais complementares. A disciplina conta com a participação de um mestrando em estágio docente do Programa em Desenvolvimento, Planejamento e Território (PGDPLAT/DCECO/UFSJ).

AVALIAÇÃO

A forma de avaliação será teórica e prática.

Os seminários são apresentações orais e visuais, em pequenos grupos, que resumem o conteúdo exposto nas aulas anteriores. Esses seminários abordam os tópicos I, II e III da disciplina.

O trabalho em grupo consiste em construir, redigir e apresentar uma análise empírica relacionada ao tópico IV.

Seminário 1 – 20 pontos

Seminário 2 – 20 pontos

Seminário 3 – 20 pontos

Trabalho em grupo – 40 pontos

A prova substitutiva valerá 40 pontos, contemplando o conteúdo de todo o semestre, e apenas os discentes que alcançarem entre 40 e 59 pontos ao longo do semestre estarão habilitados a fazê-la.

REFERÊNCIAS BÁSICAS

As referências serão discutidas em aula e serão indicadas em cada aula. Não é necessário domínio de língua estrangeira.

Tópico I

Lefebvre H (1999) A Revolução Urbana. Belo Horizonte: Editora UFMG. **Introdução.**

Monte-Mór RLM (2006) O que é o urbano, no mundo contemporâneo? Belo Horizonte: UFMG/Cedeplar.

Simões R (2003) Localização Industrial e Relações Intersectoriais. Tese de Doutorado, Campinas: Unicamp. **Cap. 3.**

Harvey D (1974) Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution. *Regional Studies*, v. 8, n. 3–4, p. 239–255.

Tópico II

Abramo P (2007) A Cidade Caleidoscópica: Coordenação Espacial e Convenção Urbana. 1ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand do Brasil.

Almeida RP, Monte-Mór RLM (2017) Renda Da Terra e o Espaço Urbano Capitalista Contemporâneo. *Revista de Economia Política* 37(2): 417–436.

Nadalin VG (2011) Economia Urbana e Mercado de Habitação. In: Economia Regional e Urbana: Teorias e Métodos Com Ênfase No Brasil. Brasília: Ipea, pp. 221–258.

Weber R (2002) Extracting Value from the City: Neoliberalism and Urban Redevelopment. *Antipode* 34(3): 519–540.

Tópico III

Abramo P (2007) A Cidade Com-Fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais* 9 (2): 25–54.

Ahlfeldt GM, McMillen DP (2018) Tall Buildings and Land Values: Height and Construction Cost Elasticities in Chicago, 1870–2010. *The Review of Economics and Statistics* 100(5): 861–875.

Aizenman J, Jinjark Y (2009) Current Account Patterns and National Real Estate Markets. *Journal of Urban Economics* 66 (2): 75–89.

Almeida R, Patrício P, Brandão M, et al. (2021) Can economic development policy trigger gentrification? Assessing and anatomising the mechanisms of state-led gentrification. *Environment and Planning A: Economy and Space*. 1-21.

DeFusco A, Ding W, Ferreira F, et al. (2018) The role of price spillovers in the American housing boom. *Journal of Urban Economics* 108: 72–84.

Freemark Y (2019) Upzoning Chicago: Impacts of a Zoning Reform on Property Values and Housing Construction. *Urban Affairs Review*: 1-32.

Shiller RJ (2014) Exuberância Irracional. 3ª ed. Princeton, New Jersey: Princeton University Press.

Rodríguez-Pose A, Storper M (2020) Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality. *Urban Studies* 57(2): 223–248.

Tópico IV

Almeida RP, Monte-Mór RLM e Amaral PVM (2017) Implosão e explosão na Exópolis: evidências a partir do mercado imobiliário da RMBH. *Nova Economia* 27(2): 323–350.

Furtado BA (2007) Mercado imobiliário e a importância das características locais: uma análise quantílico-espacial de preços hedônicos em Belo Horizonte. *Revista Análise Econômica* 25(47): 71–98.

REFERÊNCIAS COMPLEMENTARES

- Alonso W (1960) A Theory of the Urban Land Market. *Papers and Proceedings of the Regional Science Association* 6: 149–157.
- Almeida RP (2020) Real estate markets in Brazil's second-, third- and fourth-tier cities. *Textos para Discussão DCECO/UFSJ* (4): 1–17.
- Betancur JJ (2014) Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis. *Urban Studies Research*.
- Caldeira TPR (2001) *Cidade dos Muros*. 1ª ed. Los Angeles: University of California Press.
- Costa G, Costa H e Monte-Mór RLM (2015) *Teorias e Práticas Urbanas*. Belo Horizonte: C/Art.
- Costa H, Costa G, Monte-Mór RLM, et al. (2006) *Novas Periferias Metropolitanas*. Belo Horizonte: C/Art.
- Davis M, (2006) *Planeta Favela*. São Paulo: Boitempo.
- Frank AG (1966) The Development of Underdevelopment. *Monthly Review* 18(4): 17–31.
- Harvey D (2006) *Limits to Capital*. 3rd ed. New York: Verso.
- Jaramillo González S (2009) *Hacia Una Teoría de La Renta Del Suelo Urbano*. 2ª ed. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Lefebvre H (2001) *A Cidade Do Capital*. 2nd ed. Rio de Janeiro: DP&A.
- Lemos MB (1988) Espaço e capital: um estudo sobre a dinâmica centro x periferia. Tese de Doutorado. IE/Unicamp, Campinas.
- Nabuco AL (2019) Estrutura fundiária, construtoras, capital imobiliário e financeiro. Quem são os donos do Belo Horizonte? *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais* 21(3): 567–585.
- Plambel (1987) O Mercado de Terras na Região Metropolitana de Belo Horizonte. 2. Belo Horizonte: Plambel.
- Rolnik R (2015) *Guerra Dos Lugares: A Colonização Da Terra e Da Moradia Na Era Das Finanças*. 1ª ed. São Paulo: Boitempo.
- Ryan-Collins, J et al. (2017) *Rethinking the economics of land and housing*. Londres, Zed Books.
- Smolka MO (1979) Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão. *Texto para Discussão*. Rio de Janeiro: Ipea.
- Smolka MO (2013) *Implementing Value Capture in Latin America*. 1ª ed. Policy Focus Report Series. Cambridge, MA: Lincoln Institute for Land Policy.
- Smolka MO, Maleronka C (2018) Assessing the monetary relevance of land value capture. *International Journal of Real Estate and Land Planning* 1: 124–133.
- Soja EW (2013) Para Além de Postmetropolis. *Revista da Universidade Federal de Minas Gerais* 20(1): 137–167.
- Torres R da S, Tonucci Filho JBM, Almeida RP (2022) Financeirização do imobiliário no Brasil: uma análise dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (2005-2020). *Cadernos Metrópole* 24(53): 35–62.
- Zhang H, Li L, Hui EC-M, et al. (2016) Comparisons of the relations between housing prices and the macroeconomy in China's first-, second- and third-tier cities. *Habitat International* 57: 24–42. DOI: 10.1016/j.habitatint.2016.06.008.
- Zhao SXB, Zhan H, Jiang Y, et al. (2017) How big is China's real estate bubble and why hasn't it burst yet? *Land Use Policy* 64: 153–162.

Aprovado pelo Colegiado em ____/____/____

Docente Responsável

Assinatura do Coordenador