



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS

JULIANA SOUZA FILGUEIRAS

DETERMINAÇÃO DOS PREÇOS HEDÔNICOS DE ALÚGUEIS
RESIDENCIAIS NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÂNIA -1º
TRIMESTRE 2025

GOIÂNIA

2025.

JULIANA SOUZA FILGUEIRAS

Matrícula: 2021.1.0021.0051-4

DETERMINAÇÃO DOS PREÇOS HEDÔNICOS DE ALUGUEIS
RESIDENCIAIS NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÂNIA - 1º
TRIMESTRE 2025

Monografia apresentada à Pontifícia
Universidade Católica de Goiás como parte
dos requisitos para conclusão do curso de
Ciências Econômicas.

Orientador: Prof. Carlos Leão.

GOIÂNIA

2025.

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS

JULIANA SOUZA FILGUEIRAS
Matrícula: 2021.1.0021.0051-4

DETERMINAÇÃO DOS PREÇOS HEDÔNICOS DE ALUGUEIS
RESIDENCIAIS NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÂNIA –
1º TRIMESTRE 2025

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Ciências Econômicas da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, pela seguinte banca examinadora:

Prof. Carlos Leão

Prof. Gesmar Jose Vieira

Prof. Neide Selma Do N. O. Dias

Goiânia – GO, 2025
Data da Aprovação 11/06/2025.

GOIÂNIA
2025.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por me conceder sabedoria, força e saúde durante toda essa jornada. À minha mãe, Nilma Dourado de Souza, que sempre esteve ao meu lado me apoiando com suas orações e suporte diário, sendo meu porto seguro em todos os momentos. Aos meus irmãos, Bruno Wesley e Brendo Wesley, pelo cuidado e disponibilidade nos momentos em que mais precisei. Ao meu pai, Giovandro Filgueiras, pelos conselhos, incentivo e por sempre acreditar em mim. Em especial, registro minha eterna gratidão à minha tia Ivonete Filgueiras, por todo apoio emocional e financeiro, por ser diariamente minha inspiração de força, coragem e determinação. Sua presença em minha vida foi essencial para que eu chegasse até aqui. Meus agradecimentos ao meu orientador, professor Carlos Leão, pela paciência, confiança e ensinamentos. Aos professores do curso de Ciências Econômicas da PUC Goiás, pelo conhecimento transmitido com excelência, e ao coordenador Gesmar José Vieira, pelo suporte carinho e dedicação com seus alunos. Por fim, deixo minha gratidão aos colegas de turma Matheus Franco, Alex Borges, Lorena Martins, João Gilberto e Gabriel de Freitas, com quem compartilhei muitas horas de estudo, trocas de conhecimento, momentos de companheirismo e sorrisos que tornaram essa caminhada muito mais leve e significativa.

RESUMO

Este trabalho analisa os fatores que influenciam os preços de aluguel de imóveis residenciais em Goiânia no primeiro trimestre de 2025, utilizando a metodologia de precificação hedônica. Para isso, foram considerados atributos físicos (suíte, banheiros, metragem, mobília) e locacionais (nível de valorização dos bairros), com base em uma amostra de 148 imóveis coletados em plataformas digitais. Nesse contexto, o objetivo geral é identificar os principais atributos que impactam o preço do aluguel, enquanto os objetivos específicos envolvem estimar elasticidades e avaliar os efeitos marginais de cada característica com base na modelagem hedônica. Além disso, a pesquisa parte das seguintes hipóteses: (i) a localização do imóvel exerce papel determinante na precificação do aluguel; (ii) atributos como metragem, presença de suíte, banheiros, garagem e mobília impactam positivamente o valor do aluguel; e (iii) apartamentos localizados em regiões centrais tendem a ser mais valorizados do que casas em áreas periféricas. Para alcançar esses objetivos, o Capítulo 1 apresenta a contextualização histórica do mercado imobiliário nacional e local; em seguida, o Capítulo 2 descreve os dados utilizados, a base teórica e a metodologia estatística adotada; por fim, o Capítulo 3 traz a análise dos modelos econométricos aplicados e a interpretação dos resultados obtidos. Os modelos econométricos aplicados indicaram que a presença de suíte, número de banheiros, garagem, mobília e localização valorizada influenciam significativamente o valor do aluguel, sendo possível, assim, estimar a elasticidade-preço de cada atributo e mensurar seu impacto marginal na formação do preço. Desse modo, o estudo contribui para decisões mais informadas por parte de consumidores, investidores e gestores públicos, ao evidenciar como atributos físicos e locacionais são valorizados no mercado de aluguéis residenciais em Goiânia.

Palavras-chave: preço hedônico, mercado imobiliário, aluguel residencial, atributos imobiliários.

LISTA DE GRÁFICOS

Quadro - Estimativa de intervalos de confiança para as variáveis - Modelo 3 (Log-linear).....	32
---	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Médias das Variáveis Utilizadas na Modelagem Hedônica do Preço de Aluguéis em Goiânia (2025).....	26
Tabela 2 – Estimativas do Modelo Linear com Variável área em nível.....	28
Tabela 3 – Resultados da Regressão Log-Linear com Inclusão da Área em Log	29
Tabela 4 – Resultados da Regressão Log-Linear do Modelo de Precificação Hedônica.	30
Tabela 5 – Resultados da Regressão Linear com Variável Dependente em Nível (Modelo 4 – MQO)	33

LISTA DE ABREVIATURAS

- ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
- ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
- ADEMI-GO - Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás
- DBaixa — Dummy para bairro de baixa valorização
- DMédia — Dummy para bairro de média valorização
- DAlta — Dummy para bairro de alta valorização
- CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção
- FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- Ln - Abreviação de logaritmo natural
- MQO - Mínimos Quadrados Ordinários
- PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Contínua)
- OLX - Online eXchange (plataforma de classificados digitais)
- Radar DataZAP - Plataforma de monitoramento de preços e tendências do mercado imobiliário (marca/produto)
- Zap Imóveis - Portal digital de anúncios imobiliários (marca/produto)
- ln_P - Variável “logaritmo natural do preço do aluguel”
- ln_Area - Variável “logaritmo natural da área (m²) do imóvel”

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL.....	14
1.1 CONTEXTO HISTÓRICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE GOIÂNIA 17	
1.2 OBJETIVOS	21
1.2.1 Objetivo Geral	21
1.2.2 Objetivos Específicos	21
2. DADOS E METODOLOGIA.....	22
2.1 DADOS UTILIZADOS	22
2.2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	23
2.3 REFERENCIAL EMPÍRICO	24
3. ANÁLISE DE RESULTADOS	26
3.1 ANÁLISE EXPLORATÓRIA DOS DADOS.....	26
3.2 ESTIMATIVAS DOS MODELOS HEDÔNICOS	28
CONCLUSÃO	35
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	37

INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário está caracterizado por um alto grau de complexidade, marcado pela heterogeneidade dos bens, variabilidade dos preços e influência de fatores diversos, desde condições urbanísticas até especificidades de preferências dos consumidores. Em cidades médias como Goiânia, essas características se intensificam diante da rápida expansão urbana e das transformações na composição socioeconômica da população. Segundo Glaeser, Gyourko e Saks (2008), o espaço urbano é continuamente reestruturado pela interação entre infraestrutura, políticas públicas e decisões individuais de moradia. Essa dinâmica provoca assimetrias na distribuição do valor dos imóveis e na forma como o mercado precifica seus atributos.

Nesse cenário, Goiânia tem se destacado como uma das capitais brasileiras com maior valorização imobiliária, impulsionada pela verticalização, requalificação urbana de bairros centrais e ampliação do mercado de locação. Conforme dados da ADEMI-GO (2025), bairros como Setor Bueno, Jardim Goiás e Marista concentram os maiores valores de aluguel por metro quadrado, com crescimento expressivo na última década. Essa valorização está associada não apenas à localização geográfica, mas também à presença de atributos específicos nos imóveis, como suítes, mobília e número de vagas de garagem, que se tornaram decisivos no processo de escolha dos consumidores.

Além disso, o contexto pós-pandemia influenciou significativamente as preferências habitacionais, provocando mudanças nas demandas locatícias. Rezende (2023) observa que a busca por imóveis mais funcionais, com melhor ventilação, áreas de convivência e proximidade a centros comerciais e de serviços, intensificou-se após 2020. Esse fenômeno resultou na reestruturação dos critérios de valorização dos imóveis e exigiu novas abordagens metodológicas para analisar o comportamento dos preços.

Diante dessas transformações, a teoria da precificação hedônica proposta por Rosen (1974) apresenta-se como uma ferramenta adequada para entender a estrutura dos preços de imóveis em mercados urbanos. Essa abordagem mostra que os consumidores avaliam os bens com base em seus atributos individuais — tais como metragem, localização, número de quartos, banheiros, entre outros — e que o preço de mercado é resultado da soma dos valores atribuídos a cada característica.

O presente trabalho se propõe a investigar cientificamente o processo de precificação do aluguel em Goiânia no primeiro trimestre de 2025, valendo-se da metodologia de preços hedônicos — amplamente reconhecida na literatura econômica por sua capacidade de isolar e mensurar o valor marginal de atributos individuais que compõem um bem heterogêneo, como o imóvel. A superação dessa lacuna permitirá não apenas enriquecer a literatura empírica sobre o mercado imobiliário em cidades brasileiras de porte médio, como também subsidiar decisões mais racionais por parte de consumidores, corretores, investidores e agentes públicos. Com isso, este estudo busca responder ao seguinte problema central: quais fatores influenciam de forma significativa a formação dos preços de aluguel residencial em Goiânia no primeiro trimestre de 2025, e como esses fatores podem ser quantificados com base no modelo hedônico de precificação?

Nesse contexto, esta pesquisa tem como objetivo analisar a formação dos preços dos aluguéis residenciais em Goiânia no primeiro trimestre de 2025, com base no modelo de preços hedônicos, ao identificar os atributos mais valorizados pelo mercado locatício e quantificar o impacto de cada um deles sobre o valor do aluguel. A variável dependente considerada é o preço do aluguel mensal, e as variáveis explicativas incluem características estruturais dos imóveis (suíte, banheiro, garagem, mobília), bem como sua localização categorizada por nível de valorização (baixa, média e alta).

A localização do imóvel é um dos principais determinantes do valor do aluguel. A literatura econômica e urbana é unânime ao apontar que a localização exerce um papel preponderante na precificação dos imóveis urbanos. De acordo com Almeida e Oliveira (2015), a proximidade com centros comerciais, transporte público, serviços de saúde e educação impacta diretamente o valor de mercado de um imóvel. Em Goiânia, bairros como Setor Bueno, Marista e Jardim América demonstraram alto desempenho locacional, conforme registrado por Farias (2023) e dados da ADEMI-GO (2023). Estudos como o de Glaeser, Gyourko e Saks (2008) também apontam que a valorização imobiliária em centros urbanos está intrinsecamente ligada à densidade de infraestrutura e ao capital humano presente.

A metragem (m^2) do imóvel influencia diretamente o valor do aluguel. De acordo com Mankiw (2014), o tamanho do imóvel representa a utilidade esperada pelo consumidor, sendo um dos fatores que determinam sua disposição a pagar. Dados do Radar DataZAP (2024) indicam que em Goiânia, imóveis entre 50 e 70 m^2 são os mais procurados, equilibrando espaço e preço. Essa informação é respaldada por modelos hedônicos aplicados por Rosen (1974), nos quais a metragem útil é uma variável de peso na composição do valor do imóvel.

Imóveis com suíte, vaga de garagem e dois ou mais banheiros possuem maior valor médio de aluguel. Estudos aplicados ao mercado imobiliário, como o de Souza e Ferreira (2017), apontam que variáveis como número de banheiros, presença de suíte e vaga de garagem elevam significativamente o valor do aluguel, pois agregam conforto e funcionalidade. Em Goiânia, conforme levantamento da ABRAIN (2024), imóveis com essas características, localizados em regiões com alta infraestrutura, apresentaram crescimento acentuado no valor do m² locado. O estudo de Leal e Oliveira (2019) também corrobora que atributos internos impactam tanto o tempo de vacância quanto o valor final da locação.

Apartamentos são mais valorizados que casas em regiões centrais e adensadas. A verticalização dos centros urbanos é um fenômeno amplamente estudado por urbanistas e economistas. De acordo com Maricato (2011), em regiões centrais onde o solo é escasso e caro, há uma tendência de substituição das casas por edificações verticais, promovendo valorização devido à racionalização do espaço. Rezende (2023) confirma essa dinâmica para Goiânia, ao mostrar que os empreendimentos verticais dominaram o mercado locatício nos bairros centrais.

Considerando essas hipóteses, observa-se que diversos atributos físicos e locais dos imóveis podem estar associados à variação nos preços de aluguel. A literatura aponta indícios consistentes de que fatores como localização, metragem, presença de suíte, vaga de garagem, número de banheiros e tipo de edificação são frequentemente valorizados pelo mercado. A partir dessas premissas, constrói-se uma base para investigar empiricamente como tais características se comportam no contexto específico do mercado imobiliário de Goiânia em 2025.

A escolha do primeiro trimestre de 2025 como recorte temporal justifica-se pela retomada do crescimento econômico, estabilidade relativa da taxa de juros e reorganização das preferências habitacionais no pós-pandemia. De acordo com a ABECIP (2024), o volume de financiamentos imobiliários com recursos da poupança cresceu 14% em relação ao ano anterior, sinalizando a recuperação da confiança dos consumidores e o reaquecimento do mercado. Além disso, as plataformas digitais de locação ampliaram a transparência das informações e permitiram a coleta sistemática de dados para análises estatísticas mais precisas.

Do ponto de vista espacial, o mercado goianiense justifica-se pela sua diversidade urbana, que combina bairros com distintos padrões de infraestrutura e perfis populacionais. Como destaca Maricato (2011), as cidades brasileiras são marcadas pela valorização desigual

do território, resultado de um processo histórico de urbanização excludente e concentrador. Goiânia reflete essa realidade, sendo um campo fértil para a aplicação da análise hedônica.

Para responder ao problema proposto, adota-se a metodologia de regressão linear múltipla, com base nos princípios estabelecidos por Gujarati (2011) e adaptada à estrutura do problema de pesquisa. Foram estimados modelos com a variável dependente em nível e em logaritmo natural, permitindo a análise tanto dos impactos absolutos quanto das elasticidades-preço. A base de dados foi construída a partir de 148 observações coletadas em plataformas digitais (Zap Imóveis, Cristal Imóveis, QuintoAndar, My Broker e OLX), complementadas com dados institucionais da ADEMI-GO, ABRAINCO e Radar DataZAP.

Com isso, a presente monografia visa oferecer uma contribuição teórica e empírica para o campo da economia urbana, ao evidenciar os determinantes dos preços de aluguel em um mercado de porte médio e em transformação. O Capítulo 1 apresenta a contextualização histórica do mercado imobiliário no Brasil e a caracterização do mercado locatício em Goiânia. O Capítulo 2 expõe os dados utilizados, a base teórica da precificação hedônica, o referencial empírico e a metodologia estatística adotada. Já o Capítulo 3 traz a análise econométrica dos resultados, com ênfase nos modelos log-lineares e lineares, interpretação dos coeficientes estimados e discussão dos impactos marginais dos atributos dos imóveis sobre o valor dos aluguéis. O estudo dialoga com as abordagens de Rosen (1974), Fávero, Belfiore e Lima (2008), Leal e Oliveira (2019) e Paixão (2015), ao aplicar a teoria hedônica ao contexto brasileiro, e busca atender não apenas ao interesse acadêmico, mas também à demanda por informações qualificadas por parte de consumidores, investidores, gestores públicos e agentes do setor imobiliário.

1. CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Nas últimas quatro décadas, o mercado imobiliário brasileiro experimentou transformações estruturais, políticas e institucionais que impactaram diretamente sua dinâmica de precificação. Na década de 1980, o país enfrentou uma conjuntura de hiperinflação, recessão econômica e fragilidade institucional. Nesse contexto, o acesso ao crédito era extremamente restrito, e a moradia formal se tornou inacessível para grande parte da população.

Como destacam Cardoso e Dottaviano (2008), a produção habitacional popular foi absorvida, quase integralmente, pela informalidade urbana e pelo autoconstruído.

Na sequência, a década de 1990 foi marcada pela consolidação do Plano Real (1994), que promoveu a estabilização dos preços e viabilizou o início de reformas no setor financeiro. No entanto, o mercado imobiliário ainda sofria com altas taxas de juros e insegurança jurídica. Negrato (2010) destaca que a aprovação da Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária como modalidade de garantia em operações de financiamento, foi um marco relevante para ampliar a segurança jurídica nas transações e estimular o crédito imobiliário. Já a Lei nº 10.931/2004, que regulamentou o patrimônio de afetação, também teve papel importante ao contribuir para a atração de investidores e o fortalecimento do setor.

Posteriormente, na primeira década dos anos 2000, o Brasil vivenciou um ciclo de crescimento econômico, fortalecimento do consumo interno e políticas habitacionais mais abrangentes. O lançamento do programa "Minha Casa Minha Vida" (Lei nº 11.977/2009) incentivou a produção de habitação de interesse social e expandiu a participação da classe média no mercado formal. Segundo dados do IBGE (2010), entre 2000 e 2010, o déficit habitacional urbano caiu de 7,2 para 5,5 milhões de domicílios. Maricato (2011) observa que, nesse mesmo período, o valor do metro quadrado disparou nos grandes centros urbanos, impulsionado pela maior demanda e pela intensificação da especulação imobiliária.

Entretanto, na década seguinte, o mercado foi impactado pela crise econômica nacional a partir de 2014, que reduziu drasticamente o investimento em construção civil. Segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC, 2017), o volume de lançamentos residenciais caiu cerca de 60% entre 2014 e 2016. O período entre 2020 e 2022 foi fortemente influenciado pela pandemia de COVID-19, que alterou significativamente o padrão de consumo e as prioridades das famílias. A valorização de atributos como ventilação, espaço interno e áreas

de lazer foi notável. Como destaca Rezende (2023), houve uma reorientação da demanda, com foco em imóveis funcionais, próximos ao trabalho remoto e com boa estrutura condominial.

Mais recentemente, em 2023 e 2024, observa-se uma retomada do crescimento do setor imobiliário. O volume de financiamentos com recursos da caderneta de poupança cresceu 14% em 2023 em comparação com 2022, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP, 2024). Essa recuperação reflete o aumento da confiança dos consumidores, a estabilidade da taxa de juros selic em torno de 10,75% ao ano, e a consolidação de novas plataformas digitais de intermediação imobiliária. Nesse contexto, o primeiro trimestre de 2025 apresenta-se como um ponto estratégico para a análise da racionalidade dos preços no mercado de aluguel, especialmente em cidades de porte médio como Goiânia, onde os efeitos da reorganização urbana, mudança no perfil dos locatários e valorização de atributos específicos dos imóveis se tornaram mais evidentes.

Nesse sentido, Goiânia é uma das capitais brasileiras que mais se transformaram urbanisticamente nas últimas duas décadas. Com crescimento populacional constante, verticalização acelerada e valorização concentrada em bairros com alta densidade de serviços, a capital de Goiás passou a atrair a atenção de investidores, construtoras e novos moradores.

Além disso, nos últimos cinco anos, a cidade vivenciou um processo de requalificação de bairros centrais e intermediários, acompanhada pela ampliação do mercado de locação residencial. Dados da ADEMI-GO (2025) apontam que o número de contratos de aluguel cresceu 18% entre 2020 e 2024, sendo os bairros Setor Bueno, Jardim Goiás e Marista os mais procurados e com os maiores valores por metro quadrado. O Radar DataZAP (2025) confirma essa tendência, destacando que imóveis com suíte, garagem e mobiliados possuem preço médio até 35% superior aos que não apresentam essas características.

Conforme evidenciado por Farias (2023) observa que o perfil do locatário goianiense também mudou: cresceu a demanda por imóveis compactos, bem localizados e com boa infraestrutura condominial. A cidade também registrou aumento na taxa de domicílios alugados, especialmente entre jovens adultos e famílias de classe média. Segundo o IBGE (2023), esse grupo representa atualmente mais de 30% dos domicílios da capital.

Nesse contexto, a infraestrutura urbana, os investimentos em mobilidade e a concentração de atividades terciárias em regiões específicas aumentaram a pressão sobre o solo urbano. Isso provocou uma diferenciação espacial acentuada nos preços dos aluguéis, reforçando a importância de estudos que decomponham o valor locatício em seus atributos

individuais. Assim, Goiânia configura-se como um laboratório ideal para a aplicação do modelo de preços hedônicos, permitindo compreender de forma detalhada como os consumidores atribuem valor aos diferentes atributos dos imóveis disponíveis para aluguel.

A compreensão da valorização do mercado imobiliário urbano tem sido tema recorrente na literatura econômica e urbana. Segundo Harvey (2008), a cidade é uma construção social moldada por dinâmicas econômicas, políticas e culturais, e o mercado imobiliário atua como um vetor estratégico na acumulação de capital e na reorganização do espaço urbano. Goiânia, nesse contexto, representa um exemplo expressivo de expansão urbana marcada por diferenciações espaciais e valorização desigual dos territórios.

A literatura econômica reconhece a utilidade do modelo hedônico, proposto por Rosen (1974), como uma ferramenta robusta para decompor o valor de bens heterogêneos a partir de seus atributos. Aplicações empíricas no Brasil, como as de Paixão (2015), Fávero, Belfiore e Lima (2008), Leal e Oliveira (2019) e Palmquist (2006), reforçam a validade do método em diferentes contextos urbanos, contribuindo para mensurar o impacto marginal de variáveis como suíte, número de banheiros, mobília e garagem na precificação locatícia.

A abordagem utilizada insere-se no campo da Economia Urbana, mais especificamente na intersecção entre teoria da valoração implícita, análise de preços relativos e comportamento do consumidor no mercado de habitação. Ao integrar técnicas estatísticas com fundamentos microeconômicos da demanda por moradia, o presente estudo dialoga diretamente com a literatura da Economia Aplicada, oferecendo também subsídios para a formulação de políticas públicas e planejamento urbano.

Contudo, o recorte espacial foi definido com base importância estratégica da cidade de Goiânia dentro do cenário urbano brasileiro, sendo uma capital regional de porte médio, com alta taxa de verticalização, valorização imobiliária crescente e forte mobilidade populacional. Já o recorte temporal do primeiro trimestre de 2025 foi escolhido por refletir um momento estratégico de transição no comportamento imobiliário goianiense.

Após a pandemia de COVID-19 e seus efeitos sobre o padrão de moradia, o ano de 2025 se configura como um período de estabilização das expectativas econômicas, com reestruturação do perfil de demandas por locação e novas estratégias de precificação adotadas por proprietários e administradoras. De acordo com a ADEMI-GO (2025) e o Radar DataZAP (2025), os contratos firmados neste período evidenciam um realinhamento dos valores locatícios com base em atributos específicos dos imóveis, como a presença de suíte, mobília,

número de banheiros e garagem. Além disso, o aumento da procura por imóveis com determinadas características, e a estabilidade relativa nos preços médios de mercado criam um ambiente ideal para aplicação da modelagem hedônica, permitindo estimar com maior precisão os pesos atribuídos a cada atributo na formação do preço. Trata-se, portanto, de um recorte temporal relevante e oportuno para examinar a racionalidade dos preços de aluguel em um mercado urbano de porte médio como Goiânia. Contudo, a relevância do tema justifica-se pela necessidade de compreender os mecanismos de formação de preços em um mercado marcado por forte heterogeneidade, como o mercado imobiliário.

1.1 CONTEXTO HISTÓRICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE GOIÂNIA

A compreensão da valorização do mercado imobiliário urbano tem sido tema recorrente na literatura econômica e urbana. Segundo Harvey (2008), a cidade é uma construção social moldada por dinâmicas econômicas, políticas e culturais, e o mercado imobiliário atua como um vetor estratégico na acumulação de capital e na reorganização do espaço urbano. Goiânia, nesse contexto, representa um exemplo expressivo de expansão urbana marcada por diferenciações espaciais e valorização desigual dos territórios.

No primeiro trimestre de 2025, a cidade de Goiânia apresenta um panorama dinâmico em seu mercado imobiliário de aluguel, impulsionado pela consolidação de novas preferências de moradia e por transformações urbanas recentes. A reorganização dos fluxos de mobilidade, a requalificação de bairros intermediários, o adensamento das áreas centrais e o avanço da verticalização nas regiões estratégicas da capital alteraram significativamente a estrutura de oferta e demanda habitacional. Esse novo arranjo fez com que o comportamento dos preços de aluguel passasse a refletir com maior intensidade os atributos físicos e locacionais dos imóveis, além de expor a sensibilidade do mercado a questões como segurança, infraestrutura e proximidade de serviços essenciais.

De acordo com dados da ADEMI-GO (2025) e do Radar DataZAP (2025), bairros como Setor Bueno, Marista e Jardim Goiás continuam a figurar entre os mais valorizados da capital, mantendo alta liquidez e demanda consistente, especialmente por parte de famílias de classe média alta e profissionais autônomos. Ao mesmo tempo, bairros como Nova Suíça, Jardim América, Parque Amazônia e Jardim Atlântico têm registrado expressiva elevação de preços e

aumento da procura por imóveis de médio padrão, favorecidos por sua localização intermediária, presença de comércios locais, escolas e facilidade de acesso às principais vias arteriais da cidade, como a Marginal Botafogo, T-63 e Avenida 85.

Esse processo de valorização expandida reflete um fenômeno urbano mais amplo: a descentralização parcial do valor imobiliário, que passa a abranger também bairros de perfil misto e consolidado, mas até então considerados secundários em relação ao eixo tradicional de alta renda. A chamada “valorização em mancha” evidencia que os preços dos aluguéis não se concentram exclusivamente em áreas nobres, mas seguem os vetores de adensamento qualificado e melhoria de infraestrutura, como instalação de empreendimentos verticais com áreas comuns otimizadas, sistemas de segurança e garagens privadas.

A cidade passou também por mudanças estruturais em seu parque imobiliário. Farias (2023) aponta que a verticalização se intensificou nos bairros centrais e intermediários, enquanto regiões periféricas começaram a receber investimentos em infraestrutura, ampliando a oferta de imóveis de padrão econômico e estimulando a ocupação regular de áreas urbanizadas. Essa transformação produziu uma nova dinâmica de oferta e demanda, redirecionando o foco do mercado locatício e revelando perfis diversificados de consumidores — desde estudantes universitários e trabalhadores temporários até famílias que optam pelo aluguel em detrimento da compra, motivadas por maior flexibilidade geográfica e financeira.

Os dados da ADEMI-GO (2025) e do Radar DataZAP (2024) indicam que bairros como Setor Bueno, Jardim América e Jardim Goiás concentram os imóveis com maior valor médio de aluguel. A busca por imóveis nesses locais está alinhada à teoria de Glaeser, Gyourko e Saks (2008), segundo a qual a valorização imobiliária está fortemente associada à densidade de infraestrutura urbana, presença de capital humano qualificado e integração com os centros produtivos e de serviços.

Outro ponto relevante refere-se à mudança no perfil dos locatários. O IBGE (2023) mostrou que o percentual de domicílios alugados em Goiás aumentou de forma significativa na última década, acompanhando tendências nacionais de diminuição da taxa de propriedade e aumento da mobilidade urbana. Essa transformação reflete novos estilos de vida e padrões de moradia, especialmente entre jovens adultos, casais sem filhos e famílias que enfrentam barreiras ao financiamento habitacional. Maricato (2011) interpreta esse fenômeno como parte do processo de mercantilização da moradia, no qual o aluguel ganha centralidade como alternativa mais viável para amplas parcelas da população urbana.

A literatura também reforça que atributos específicos dos imóveis exercem papel crucial na determinação dos preços. Rosen (1974) argumenta que os consumidores avaliam os bens com base em seus atributos marginais, e que o preço de mercado é resultado da composição desses atributos individuais. No caso dos imóveis, variáveis como metragem, número de quartos, presença de suíte, vaga de garagem, mobiliário e armários planejados representam diferenciais importantes no momento da escolha e da precificação, como também demonstrado por Souza e Ferreira (2017) em seus estudos empíricos sobre o comportamento do mercado habitacional.

Além dos atributos físicos, o valor do aluguel não pode ser dissociado do custo total de ocupação, que inclui despesas adicionais como condomínio, IPTU e manutenção. Almeida e Oliveira (2015) destacam que esses custos influenciam diretamente a decisão dos locatários, principalmente em contextos urbanos onde a renda disponível das famílias é limitada. Assim, imóveis com encargos mensais mais altos tendem a apresentar menor liquidez, salvo quando compensados por localização privilegiada ou atributos superiores de conforto e conveniência.

Essas discussões evidenciam a complexidade do mercado imobiliário de locação em Goiânia, marcado por múltiplos fatores interligados. O presente trabalho, ao focar nos atributos individuais dos imóveis, busca contribuir com a análise desse setor, oferecendo uma abordagem empiricamente fundamentada e teoricamente consistente. O objetivo é compreender como características estruturais e variáveis locacionais impactaram a formação dos preços de aluguel e a tomada de decisão dos consumidores no recorte temporal proposto.

O ano de 2025, por sua vez, é caracterizado por um cenário de recuperação econômica, estabilidade política local e ampliação do crédito habitacional. No setor de locações, esse ambiente favoreceu a intensificação da concorrência entre imóveis com perfis distintos e a valorização de atributos antes considerados secundários, como áreas comuns funcionais, disponibilidade de mobiliário e proximidade a polos comerciais. Em consequência, o mercado locatício da capital passou a exigir análises mais refinadas, que decomponham o preço em seus componentes estruturais e revelem os reais determinantes da variação nos valores cobrados.

Estudar os fatores que influenciam os preços de aluguel em 2025 permite compreender não apenas a lógica do mercado, mas também os limites enfrentados por famílias diante do custo de moradia urbana. Nesse período, Goiânia vivenciou transformações significativas em sua estrutura urbana e na valorização dos imóveis, ao mesmo tempo em que assistiu à expansão da oferta de locação e à mudança do perfil dos consumidores. A análise desse mercado revela-

se fundamental para entender os elementos estruturais que orientam as decisões de locação, a dinâmica da valorização territorial e as preferências habitacionais em um cenário urbano em constante reformulação.

A formação do preço dos aluguéis residenciais é uma questão de extrema relevância para o planejamento urbano, para a economia doméstica das famílias e para a gestão de políticas públicas habitacionais. Em Goiânia, a dinâmica do mercado de aluguel revela-se particularmente complexa, refletindo a interação entre características dos imóveis, fatores urbanísticos e comportamentais. No entanto, persiste um problema central: a ausência de informações sistematizadas sobre quais atributos efetivamente explicam o valor do aluguel, especialmente em cidades de porte médio como Goiânia, que possuem mercado ativo, mas nem sempre bem diagnosticado.

Para os consumidores, o desconhecimento dos fatores que elevam ou reduzem os preços compromete a eficiência da escolha locacional e o planejamento financeiro. Para os investidores e proprietários, a imprecisão na precificação leva a estratégias equivocadas de valorização, além de impactar a liquidez dos imóveis. Já para o poder público, a falta de diagnóstico técnico sobre a estrutura de preços dificulta a implementação de medidas eficazes que promovam o acesso justo à moradia e o uso equilibrado do território urbano.

O primeiro trimestre de 2025 apresenta-se, portanto, como um ponto de inflexão analítico. Após os efeitos prolongados da pandemia sobre o espaço urbano e diante da retomada da atividade econômica com novos padrões de consumo e trabalho, o mercado de locação residencial em Goiânia revela uma reconfiguração das preferências dos consumidores. Observa-se, nesse cenário, uma valorização crescente de imóveis com características funcionais, localização estratégica e menor metragem útil, bem como uma reorganização da lógica de precificação, que passa a considerar não apenas a estrutura física, mas também os benefícios intangíveis associados à qualidade de vida urbana.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Analisar os principais atributos identificados pelo modelo de precificação hedônica que influenciam o comportamento do preço no mercado de aluguéis residenciais na cidade de Goiânia no primeiro trimestre de 2025.

1.2.2 Objetivos Específicos

Analisar a influência das características dos imóveis na formação do preço do aluguel;

Estimar a elasticidade-preço dos atributos observáveis dos imóveis no contexto da locação residencial;

Avaliar, com base na modelagem hedônica, o impacto marginal da presença de suíte, quantidade de banheiros, vaga de garagem e condição mobiliado no preço dos aluguéis em 2025.

2. DADOS E METODOLOGIA

Este capítulo apresenta a base de dados utilizada na pesquisa, o embasamento teórico que fundamenta a análise econômica do mercado de aluguel residencial em Goiânia, os estudos empíricos utilizados como base comparativa e a metodologia aplicada para validação estatística das hipóteses formuladas. Além disso, este capítulo articula cada objetivo da pesquisa com a teoria e os dados obtidos.

A metodologia adotada neste trabalho será apresentada em três etapas: o modelo teórico que sustenta a estrutura analítica, o modelo empírico utilizado para a estimação, e a fundamentação metodológica que respalda a escolha do método.

2.1 DADOS UTILIZADOS

Os dados utilizados neste trabalho foram obtidos por meio de fontes secundárias confiáveis. A pesquisa empírica foi fundamentada em dados coletados nos portais Zap Imóveis, Cristal Imóveis, QuintoAndar, My Broker e OLX, composta por uma amostra de 148 imóveis residenciais para locação em Goiânia, referentes ao primeiro trimestre de 2025. Foram observadas as seguintes variáveis: tipo de imóvel, valor do aluguel, valor do condomínio, IPTU, metragem (m²), número de banheiros, número de quartos, presença de suíte, vaga de garagem, localização (bairro), presença de mobília e armários planejados.

O banco de dados passou por um processo de triagem e organização estatística, com exclusão de valores duplicados, garantindo maior confiabilidade à análise. Além disso, variáveis categóricas foram transformadas em binárias (por exemplo, mobiliado: 1 = sim, 0 = não), e os bairros foram categorizados por faixas de valorização (alta, média e baixa) com base em estudos da ADEMI-GO (2025), Radar DataZAP (2024) e relatórios da ABRAINCA.

A análise estatística foi complementada por dados institucionais e socioeconômicos fornecidos por FIPE, IBGE (2010; 2023), ADEMI-GO (2025) e Radar DataZAP, que permitiram enriquecer a interpretação dos resultados empíricos e contextualizar as preferências habitacionais dos consumidores goianienses no período estudado. O cruzamento entre dados de mercado e dados demográficos foi essencial para compreender o comportamento do aluguel no contexto urbano no primeiro trimestre de 2025.

2.2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A fundamentação teórica desta pesquisa baseia-se na teoria da precificação hedônica, proposta por Rosen (1974), que sustenta que o preço de um bem heterogêneo pode ser decomposto segundo os valores atribuídos a cada um de seus atributos. No mercado imobiliário, essa abordagem permite explicar o valor de um imóvel como a soma dos valores marginais das características que o compõem, tais como número de suítes, metragem, localização, presença de garagem, mobília, entre outros.

Segundo Lancaster (1966), os consumidores não compram o bem em si, mas sim os atributos que ele incorpora. O modelo hedônico oferece, portanto, um método para avaliar a utilidade marginal de cada característica e seu reflexo na formação de preços. Gujarati (2011) sugere o uso da regressão linear múltipla como instrumento estatístico ideal para estimar os efeitos marginais das variáveis explicativas no contexto desta pesquisa.

A função hedônica estimada adota a seguinte forma geral:

$$P = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon$$

Em que:

- P representa o valor do aluguel;
- X_1 a X_n são os atributos observáveis do imóvel;
- β_0 é o intercepto;
- β_1 a β_n são os coeficientes estimados;
- ε é o termo de erro aleatório, $iid \approx N(0, \sigma^2)$

Para avaliar o impacto proporcional de cada atributo, foi aplicada a expressão da elasticidade-preço:

$$E_i = (\beta_i * \bar{X}_i) / \bar{P}$$

Essa expressão permite mensurar a variação percentual no preço do aluguel decorrente de um aumento unitário na variável X_i , com base em sua média e na média do preço da amostra. Estudos de Halvorsen e Pollakowski (1981) contribuíram para o refinamento da interpretação dos coeficientes em modelos semilogarítmicos, sendo também incorporados na análise desta pesquisa.

Além da vertente puramente teórica, este trabalho se apoia na literatura aplicada à economia urbana, ramo que estuda a organização espacial das atividades econômicas e o uso do solo nas cidades (Glaeser, Gyourko e Saks, 2008). A valorização do solo urbano, conforme Maricato (2011), está diretamente relacionada à infraestrutura, acessibilidade e dinâmica urbana. Nesse contexto, a precificação hedônica é um recurso crucial para analisar como atributos do espaço urbano afetam o valor dos imóveis.

Estudos como os de Souza e Ferreira (2017), Leal e Oliveira (2019), Almeida e Oliveira (2015) e Fávero, Belfiore e Lima (2008) embasam o presente trabalho ao aplicarem o modelo hedônico para identificar as variáveis mais relevantes na composição dos preços de imóveis em diferentes contextos urbanos.

2.3 REFERENCIAL EMPÍRICO

A literatura oferece diversos exemplos de aplicação do modelo de precificação hedônica para análise do mercado imobiliário, com resultados consistentes na identificação dos atributos que afetam significativamente o valor dos imóveis.

Fávero, Belfiore e Lima (2008), em estudo conduzido em São Paulo, aplicaram regressão linear múltipla para estimar os efeitos dos atributos físicos e locacionais sobre o valor de venda de imóveis residenciais. Os autores destacaram a importância de variáveis como número de banheiros, presença de suíte e localização na determinação dos preços.

Paixão (2015) realizou uma pesquisa sobre o mercado de aluguel em Belo Horizonte, utilizando dados de imóveis anunciados em portais digitais. Os resultados indicaram que variáveis como presença de mobília, número de vagas de garagem e metragem influenciam de forma significativa o valor do aluguel, confirmando a aplicabilidade do modelo hedônico também na locação.

Leal e Oliveira (2019) aplicaram o modelo na cidade de Ribeirão Preto (SP), observando que a presença de elevador, número de suítes e área construída estavam entre os fatores mais relevantes para a precificação de imóveis. O estudo também evidenciou diferenças regionais no impacto das variáveis, reforçando a importância do recorte espacial na modelagem.

A citação de estudos realizados em diferentes cidades brasileiras justifica-se pelo caráter cumulativo e comparativo da pesquisa científica. Embora o presente trabalho tenha como foco

o mercado imobiliário de Goiânia, as evidências empíricas de outras regiões contribuem para a validação da metodologia adotada, permitem a identificação de padrões replicáveis e oferecem parâmetros comparativos que enriquecem a análise local. Além disso, como o modelo hedônico é amplamente utilizado na literatura nacional e internacional, o diálogo com pesquisas aplicadas em diferentes contextos reforça a robustez do referencial empírico e demonstra a relevância dos atributos analisados independentemente do espaço geográfico, ao mesmo tempo em que destaca a importância das especificidades regionais, como ocorre nesta monografia.

No cenário local, dados do Observatório das Metrôpoles e estudos de mercado da Ademi-GO apontam para a valorização crescente de bairros centrais e com infraestrutura consolidada em Goiânia. A presente pesquisa incorpora essas evidências, combinando fundamentos teóricos e técnicas estatísticas para estimar, com base no primeiro trimestre de 2025, os fatores que mais influenciam o valor de locação de imóveis residenciais na cidade.

3. ANÁLISE DE RESULTADOS

Neste capítulo serão apresentados os resultados empíricos obtidos por meio da modelagem hedônica aplicada à amostra de imóveis residenciais para aluguel em Goiânia no primeiro trimestre de 2025. A análise inclui as estatísticas descritivas das variáveis da amostra, a estimação dos modelos econométricos por Mínimos Quadrados Ordinários (MQO) e a interpretação dos coeficientes estimados. Também são discutidos os impactos marginais dos atributos dos imóveis no preço de aluguel, com base nos resultados obtidos.

3.1 ANÁLISE EXPLORATÓRIA DOS DADOS

Tabela 1 – Médias das Variáveis Utilizadas na Modelagem Hedônica do Preço de Aluguéis em Goiânia (2025).

Variável	Média
Preço do Aluguel (P)	3.106
Suíte (Sui)	1,29
Banheiros (Bh)	2,36
Vagas de Garagem	1,86
Área (m ²)	108
Mobiliado	0,169
Armário Planejado	0,642
Bairro Baixa (Dbaixa)	0,324
Bairro Média (DMAdia)	0,318
Bairro Alta (DAlta)	0,358
Log do Preço (ln_P)	7,90
Log da Área (ln_Area)	4,53

Fonte: Dados de pesquisa, 2025.
Elaborado pelo autor.

A amostra analisada contém 148 imóveis residenciais localizados em Goiânia disponíveis para aluguel no primeiro trimestre de 2025, retirados das plataformas digitais (Zap Imóveis, Cristal Imóveis, QuintoAndar, My Broker e OLX). Os principais atributos considerados estão descritos na Tabela 1, que apresenta as médias das variáveis utilizadas no modelo de precificação hedônica. Observa-se que o valor médio do aluguel praticado entre os imóveis da amostra é de R\$ 3.106, o que indica predominância de unidades voltadas para as classes média e média-alta, especialmente em bairros com infraestrutura consolidada.

No que diz respeito às características físicas, os imóveis possuem, em média, 1,29 suíte, 2,36 banheiros, 1,86 vagas de garagem e 108 m² de área privativa. Tais números revelam um padrão construtivo com foco em conforto, privacidade e funcionalidade, características valorizadas no mercado de locação urbano. A presença de mobiliado ocorre em 16,9% da amostra, enquanto 64,2% dos imóveis contam com armários planejados, reforçando a importância desses atributos no processo de escolha do consumidor.

Almeida e Oliveira (2015) destacam que a localização é um dos principais determinantes na formação de valor imobiliário. Nesse sentido, a distribuição dos imóveis da amostra entre bairros classificados em três níveis de valorização — 32,4% em bairros de baixa valorização (DBaixa), 31,8% em bairros de média valorização (DMédia) e 35,8% em bairros de alta valorização (DAлта) — permite uma avaliação abrangente do efeito da localização sobre os preços.

Adicionalmente, foram incluídas variáveis transformadas em logaritmo para fins de regressão log-linear, como o log do preço ($\ln_P = 7,90$) e o log da área ($\ln_Area = 4,53$), que facilitam a interpretação dos coeficientes como elasticidades. Essa abordagem é amplamente recomendada por autores como Gujarati (2011) e Halvorsen e Palmquist (1980), principalmente quando se busca captar variações percentuais relativas aos atributos explicativos.

Essas médias não apenas sintetizam o perfil típico da amostra estudada, como também orientam a interpretação dos resultados econométricos, permitindo avaliar a magnitude e direção do impacto de cada característica sobre o valor do aluguel residencial em Goiânia.

3.2 ESTIMATIVAS DOS MODELOS HEDÔNICOS

Tabela 2 – Estimativas do Modelo Linear com Variável área em nível.

Variável	Coefficiente	Erro Padrão	z	p-valor
Constante	6,82063	0,266066	25,64	0,0001
Suíte	0,148021	0,0732002	2,022	0,0432
Banheiro	0,135588	0,0629901	2,153	0,0314
Vaga de Garagem	0,0515088	0,0164908	3,123	0,0018
Mobiliado	0,254614	0,0763928	3,333	0,0009
DMA _{dia}	0,214452	0,0683159	3,139	0,0017
DAlta	0,348778	0,0826144	4,222	0,0001
l_Area	0,0531413	0,0672126	0,7906	0,4292

Fonte: Dados de pesquisa, 2025.

Elaborado pelo autor.

O Modelo 1 utilizou o logaritmo natural do preço do aluguel (\ln_P) como variável dependente, incluindo como uma das variáveis explicativas a área em m^2 em nível. Embora variáveis como suíte, banheiro, garagem e mobiliado apresentem significância estatística e coeficientes coerentes com a literatura, a área útil do imóvel mostrou-se estatisticamente insignificante ($p\text{-valor} = 0,4292$), o que indica que, para o contexto de Goiânia em 2025, o tamanho absoluto do imóvel não contribui significativamente para explicar a variação do preço. Esse resultado reforça evidências apontadas por Paixão (2015), que identificou que atributos de funcionalidade e localização superam o tamanho em importância na valoração locatícia. Assim, esse modelo apresenta limitações em razão da inclusão de uma variável não explicativa.

Tabela 3 – Resultados da Regressão Log-Linear com Inclusão da Área em Log.

Variável	Coefficiente	Erro Padrão	z	p-valor
Constante	7,018640	0,0876766	80,05	0,0001
Suíte	0,147698	0,0735971	2,007	0,0448
Banheiro	0,142134	0,0630333	2,255	0,0045
Vaga de Garagem	0,054290	0,0167016	3,251	0,0012
Mobiliado	0,250572	0,0764573	3,277	0,0010
DMA _{dia}	0,216048	0,0687377	3,143	0,0017
DAlta	0,347699	0,0828061	4,199	0,0001
l_Area	0,000214	0,0004651	0,4617	0,6443

Fonte: Dados de pesquisa, 2025.

Elaborado pelo autor.

O Modelo 2 representa uma variação do anterior, substituindo a área em nível por seu logaritmo natural (\ln_Area), mantendo a variável dependente também em log (\ln_P). O objetivo dessa transformação é capturar elasticidades e atenuar efeitos de escala. No entanto, \ln_Area novamente não apresenta significância estatística ($p\text{-valor} = 0,6443$), e sua inclusão no modelo não contribuiu para melhorar a explicação da variância do preço. Em contrapartida, os demais atributos (como suíte, banheiro, garagem e localização) mantêm seu padrão de significância. Isso reforça que, no mercado goianiense em 2025, a metragem do imóvel, mesmo transformada, não é um fator relevante, sendo superada por atributos de conforto e localização.

Tabela 4 – Resultados da Regressão Log-Linear do Modelo de Precificação Hedônica.

Variável	Coefficiente	Erro Padrão	z	p-valor
Constante	7,02156	0,0875989	80,16	0,0001
Suíte	0,146198	0,0735038	1,989	0,0467
Banheiro	0,148970	0,0592305	2,515	0,0119
Vaga de Garagem	0,0578250	0,0145491	3,974	0,0001
Mobiliado	0,249606	0,0762430	3,274	0,0011
DMedia	0,217277	0,0693579	3,133	0,0017
DAlta	0,345679	0,0819008	4,221	0,0001

Fonte: Dados de pesquisa, 2025.

Elaborado pelo autor.

Modelo Log-linear sem variável área) R² ajustado: 0,587

O Modelo 3 utiliza uma forma log-linear, em que a variável dependente (preço do aluguel) está expressa em termos logarítmicos naturais, enquanto as variáveis explicativas permanecem no formato original. Essa forma de estimação permite interpretar diretamente os coeficientes das variáveis como percentuais médios de variação no preço do aluguel devido a alterações absolutas em cada característica dos imóveis.

Neste modelo, os resultados mostram forte significância estatística das variáveis consideradas. A presença de suíte foi uma variável altamente valorizada pelos locatários, influenciando o preço dos aluguéis de forma expressiva. Especificamente, imóveis que possuem suíte têm seus preços, em média, aumentados em aproximadamente 15,75%. Tal resultado é consistente com os estudos de Leal e Oliveira (2019), que destacam a presença de suíte como um atributo que gera conforto adicional, contribuindo diretamente para a valorização dos imóveis residenciais.

Souza e Ferreira (2017) ressaltam que a presença de mobília nos imóveis oferece praticidade imediata aos locatários, especialmente para jovens adultos, estudantes ou pessoas com estilo de vida dinâmico. Alinhado a essa observação, o modelo estimado indicou que imóveis mobiliados apresentaram, em média, um acréscimo de 28,35% no valor do aluguel, evidenciando a valorização desse atributo pelo mercado.

ABRAIN (2023) aponta que a presença de múltiplos banheiros contribui para maior comodidade no uso do imóvel, especialmente em residências ocupadas por famílias maiores ou compartilhadas entre indivíduos. No presente estudo, observou-se que cada banheiro adicional está associado a um acréscimo médio de 16,06% no valor do aluguel.

De forma complementar, Farias (2023) destaca que a crescente demanda por segurança e praticidade no deslocamento, especialmente em regiões centrais de Goiânia, tem elevado a valorização de imóveis com vaga de garagem. Os resultados da regressão indicaram que a presença desse atributo representa, em média, um acréscimo de 5,95% no preço do aluguel.

Além dos atributos físicos, a localização também demonstrou forte influência sobre o valor dos aluguéis. Imóveis situados em bairros de média valorização (variável DMédia) apresentaram, em média, um acréscimo de 24,26% no preço do aluguel em comparação aos imóveis localizados em bairros de baixa valorização. Já os imóveis situados em bairros de alta valorização (DA) registraram um aumento ainda mais expressivo, com elevação média de 41,30% nos valores de aluguel, evidenciando a importância da localização como fator determinante de precificação no mercado goianiense.

Adicionalmente, observa-se que os resíduos do Modelo 3 apresentam uma distribuição aproximadamente simétrica em torno de zero, com forma compatível à de uma curva normal. Esse comportamento reforça a adequação dos pressupostos do método de Mínimos Quadrados Ordinários (MQO), particularmente no que diz respeito à normalidade e homocedasticidade dos erros. A conformidade com esses critérios estatísticos aumenta a confiabilidade das estimativas e valida a utilização do modelo na mensuração dos impactos percentuais de cada atributo sobre o valor do aluguel na cidade de Goiânia em 2025.

Destaca-se que este modelo foi selecionado como o principal da análise em razão da sua capacidade de proporcionar interpretações claras em termos de variações percentuais, facilitando o entendimento dos impactos marginais das características dos imóveis sobre o preço do aluguel. Além disso, os coeficientes apresentaram alta robustez estatística, com níveis elevados de significância, garantindo segurança analítica para as conclusões obtidas.

Quadro - Estimativa de intervalos de confiança para as variáveis - Modelo 3 (Log-linear)

Variável	Coefficiente	Intervalo de confiança de 95 %
Constante	7,021560	(6,84838, 7,19473)
Suíte	0,146198	(0,00088, 0,29151)
Banheiro	0,148970	(0,03187, 0,26606)
Vagas Garagem	0,057825	(0,02900, 0,08658)
Mobiliado	0,249606	(0,09887, 0,40033)
D Média	0,217277	(0,08016, 0,35439)
D Alta	0,345679	(0,18376, 0,50759)

Fonte: Dados de pesquisa, 2025.

Elaborado pelo autor.

O quadro apresenta os coeficientes estimados pela tabela 4 (Modelo 3 - regressão log-linear), acompanhados de seus respectivos intervalos de confiança de 95%. Cada intervalo indica a faixa na qual, com 95% de probabilidade, está o valor verdadeiro do impacto percentual médio de cada atributo sobre o preço do aluguel. Como todos os intervalos não incluem zero, confirma-se a significância estatística das variáveis “Suíte”, “Banheiro”, “Vaga de Garagem”, “Mobiliado”, “D Média” e “D Alta”. Destacam-se particularmente “Mobiliado” e “D Alta”, cujos coeficientes apontam para maiores efeitos percentuais positivos no aluguel, corroborando a conclusão de que imóveis mobiliados e localizados em bairros de alta valorização recebem um acréscimo significativo no modelo log-linear aplicado ao mercado de aluguéis residenciais em Goiânia no primeiro trimestre de 2025.

Tabela 5 – Resultados da Regressão Linear com Variável Dependente em Nível (Modelo 4 – MQO)

Variável	Coefficiente	Erro Padrão	z	p-valor
Constante	615,758	302,371	2,036	0,0417
Suíte	586,642	292,728	2,004	0,0451
Banheiro	385,694	231,308	1,667	0,0954
Vaga de Garagem	128,645	43,4456	2,961	0,0031
Mobiliado	503,326	282,011	1,785	0,0743
DMédia	421,690	223,899	1,883	0,0596
DAlta	1012,76	294,265	3,442	0,0006

Fonte: Dados de pesquisa, 2025.

Elaborado pelo autor.

O Modelo 4 utiliza uma forma linear clássica, onde tanto a variável dependente quanto as independentes estão expressas em termos absolutos (valor monetário). Essa forma permite interpretar diretamente os resultados como o valor monetário exato adicionado ao aluguel devido a cada característica adicional ou presente no imóvel.

Os resultados desse modelo indicaram que a presença de suíte aumenta, em média, o preço mensal do aluguel em aproximadamente R\$ 586,64. A mobília, por sua vez, acrescenta ao aluguel um valor médio de R\$ 503,33, refletindo a praticidade e o valor percebido pelos consumidores goianienses por imóveis já mobiliados. A vaga de garagem agrega em média R\$ 128,65 ao aluguel mensal, enquanto cada banheiro adicional eleva o aluguel em aproximadamente R\$ 385,69.

No que diz respeito à localização, os resultados também demonstraram efeitos expressivos. Imóveis situados em bairros de média valorização (variável DMédia) apresentaram, em média, um acréscimo de R\$ 421,69 no valor do aluguel em relação aos imóveis localizados em bairros de baixa valorização. Já para imóveis situados em bairros de alta valorização (DAlta), o impacto estimado foi ainda mais significativo, com um aumento médio de R\$ 1.012,76 no valor mensal do aluguel. Esses valores reforçam a importância da localização como fator central na composição dos preços do mercado locatício em Goiânia.

Embora os resultados sejam interessantes por proporcionarem valores absolutos e diretos, este modelo não é o principal adotado pela análise devido ao interesse central deste trabalho em avaliar o impacto percentual das características, conforme discutido anteriormente. Ainda assim, o Modelo 4 complementa a análise, oferecendo insights adicionais sobre os valores absolutos que os consumidores estão dispostos a pagar pelas características específicas analisadas.

Em suma, ambos os modelos são complementares, porém, o Modelo 3 é priorizado na presente monografia por fornecer interpretações mais claras e relevantes para as análises das variações percentuais do preço, alinhando-se perfeitamente aos objetivos específicos e ao foco principal do estudo sobre a determinação hedônica do preço dos aluguéis em Goiânia no primeiro trimestre de 2025.

CONCLUSÃO

A análise dos resultados obtidos por meio da aplicação da metodologia hedônica ao mercado de aluguel residencial em Goiânia, no primeiro trimestre de 2025, permitiu identificar quais atributos dos imóveis apresentam maior impacto na formação dos preços de locação. Conforme mostrado pela análise econométrica, a presença de suíte, quantidade de banheiros, disponibilidade de vaga de garagem e condição mobiliada emergiram como variáveis de significativa influência estatística sobre a formação do preço do aluguel de imóveis residenciais em Goiânia.

Dentre os modelos econométricos analisados, o modelo log-linear (Modelo 3) revelou-se como o mais adequado para atender ao objetivo central desta pesquisa, por oferecer uma interpretação clara das elasticidades associadas a cada atributo avaliado. Os resultados indicaram que imóveis com suíte apresentam, em média, uma valorização de aproximadamente 15,75%, enquanto aqueles mobiliados registram um aumento médio de 28,35% no valor do aluguel. Adicionalmente, a disponibilidade de vaga de garagem e cada banheiro adicional também foram fatores relevantes, elevando em média os aluguéis em cerca de 5,95% e 16,06%, respectivamente. As variáveis locacionais também se mostraram expressivas: imóveis localizados em bairros de média valorização apresentaram aumento médio de 24,26% no valor do aluguel, enquanto aqueles em bairros de alta valorização registraram elevação de 41,30%.

O modelo linear (Modelo 4), por sua vez, ofereceu resultados complementares e relevantes ao apresentar estimativas absolutas sobre quanto cada característica contribui monetariamente ao preço mensal dos aluguéis. Destaca-se, por exemplo, que a presença de suíte adiciona cerca de R\$ 586,64 ao aluguel mensal, enquanto a mobília representa um acréscimo médio de R\$ 503,33. Adicionalmente, foi possível identificar que a vaga de garagem agrega em média R\$ 128,65 ao valor do aluguel, enquanto cada banheiro adicional contribui com aproximadamente R\$ 385,69. As variáveis locacionais também mantiveram impacto significativo neste modelo, com aumentos médios de R\$ 421,69 e R\$ 1.012,76 em bairros de média e alta valorização, respectivamente. Entretanto, o foco central da pesquisa se manteve no modelo log-linear, dada sua maior capacidade de demonstrar a sensibilidade percentual dos preços às mudanças em atributos específicos.

Com base nesses resultados, é possível responder ao problema central proposto nesta monografia — quais fatores influenciam de forma significativa a formação dos preços de

aluguel residencial em Goiânia no primeiro trimestre de 2025, e como esses fatores podem ser quantificados com base no modelo hedônico de precificação — indicando que tanto atributos físicos (como suíte, banheiros, mobília, garagem) quanto locacionais (nível de valorização do bairro) exercem influência estatisticamente significativa sobre o valor do aluguel. Os coeficientes estimados permitiram mensurar de forma precisa os impactos marginais de cada variável, atendendo plenamente ao objetivo da pesquisa.

Quanto às hipóteses levantadas, os resultados obtidos permitiram validar parcialmente as proposições iniciais. A primeira hipótese de que a localização do imóvel exerce papel determinante na precificação do aluguel foi confirmada pela magnitude dos efeitos positivos das variáveis DMédia e DAlta nos modelos 3 e 4. A segunda hipótese de que atributos como metragem, presença de suíte, banheiros, garagem e mobília impactam positivamente o valor do aluguel foi parcialmente validada: enquanto suíte, banheiros, mobília e garagem apresentaram efeitos estatisticamente significativos, a variável metragem (área em m²) não demonstrou significância nos Modelos 1 e 2, sendo excluída do Modelo 3. Com p-valores de 0,4292 (nível) e 0,6443 (logaritmo), a área do imóvel mostrou-se irrelevante no contexto estudado, o que indica que, para os locatários goianienses, atributos de conforto e localização têm peso mais relevante do que o tamanho absoluto do imóvel na determinação do preço de locação. Por fim, a terceira hipótese de que apartamentos localizados em regiões centrais tendem a ser mais valorizados do que casas em áreas periféricas também foi confirmada, tanto pela análise das variáveis locacionais quanto pela estrutura da base de dados, que refletiu maior valorização nos bairros centrais verticalizados da capital goiana.

Com base nos resultados desta pesquisa, observou-se uma alteração importante no perfil de valorização dos imóveis residenciais em Goiânia após o período pandêmico, com ênfase crescente em atributos que proporcionam conforto, funcionalidade e praticidade aos moradores, especialmente em regiões urbanas bem estruturadas.

Diante disso, essa monografia confirma a utilidade da metodologia hedônica como uma importante ferramenta analítica, para subsidiar a formulação de políticas públicas habitacionais mais eficazes, apoiar proprietários e agentes imobiliários na definição mais precisa e fundamentada dos preços de aluguel, e possibilitar que os consumidores realizem escolhas mais informadas e coerentes com suas preferências e necessidades habitacionais. Os resultados alcançados contribuem para melhorar a compreensão do problema e também fornecem um embasamento empírico para tomada de decisões práticas no mercado imobiliário residencial de Goiânia.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAINC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. Boletim de Tendências do Mercado Imobiliário 2024. Brasília, DF: ABRAINC, 2024. Disponível em: <https://abrainc.org.br/boletins/boletim-tendencias-2024.pdf>. Acesso em: 05 jun. 2025.

ABRAINC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. Relatório de Valorização Imobiliária 2025. Brasília, DF: ABRAINC, 2025. Disponível em: <https://abrainc.org.br/boletins/relatorio-valorizacao-2025.pdf>. Acesso em: 05 jun. 2025.

ADEMI-GO – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás. Pesquisa Ademi-GO: mercado imobiliário de Goiânia mantém volume recorde de vendas em 2023. Goiânia: ADEMI-GO, 2023. Disponível em: <https://ademigo.com.br>. Acesso em: 10 maio 2025.

ADEMI-GO – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás. Pesquisa de Mercado Imobiliário 2025. Goiânia: ADEMI-GO, 2025. Disponível em: <https://ademigo.com.br/pesquisa-mercado-imobiliario-2025/>. Acesso em: 05 jun. 2025.

BRASIL. Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 21 nov. 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 05 jun. 2025.

BRASIL. Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004. Regulamenta o patrimônio de afetação e institui a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI). Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 3 ago. 2004. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm. Acesso em: 05 jun. 2025.

CAMPOS, V.; ALMEIDA, M. Valoração da moradia urbana e estrutura de preço dos imóveis em áreas consolidadas. Texto para Discussão do IPEA, Brasília, 2017. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/13772/11/Dialogos_Cap9.pdf. Acesso em: 10 maio 2025.

CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Anuário Estatístico do Setor da Construção 2017. Brasília, DF: CBIC, 2017. Disponível em: <https://www.cbic.org.br/anuarioestatistico/anuario-2017/>. Acesso em: 05 jun. 2025.

CARDOSO, Adauto Lúcio; DOTTAVIANO, Camila. *Habitação e Direito à Cidade: desafios para as metrópoles*. São Paulo: Observatório das Metrópoles, 2008. Disponível em: https://www.observatoriodasmetrosoles.net.br/wp-content/uploads/2021/06/Adauto-CARDOSO-e-Camila-DOTTAVIANO-Habitacao-e-Direito-a-Cidade_R02.pdf. Acesso em: 05 jun. 2025.

FARIAS, Paulo Henrique Ribeiro. *Análise da dinâmica do setor imobiliário em Goiânia e Aparecida de Goiânia durante o período de 2016 a 2020*. PUC Goiás, 2023. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br>. Acesso em: 10 maio 2025.

FÁVERO, Luiz Paulo L.; BELFIORE, Paulo; LIMA, José Eduardo. Modelos de precificação de imóveis residenciais na Região Metropolitana de São Paulo: uma aplicação do modelo hedônico. *Estudos Econômicos*, São Paulo, v. 36, n. 2, p. 351–386, 2008. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ee/a/94zC7Z8nFbkJmvhmy6rpCrH/>. Acesso em: 05 jun. 2025.

GLAESER, Edward L.; GYOURKO, Joseph; SAKS, Raven E. Why Have Housing Prices Gone Up? *American Economic Review*, v. 95, n. 2, p. 329–333, 2008.

GUIJARATI, Damodar N. *Econometria básica*. 5. ed. Porto Alegre: AMGH, 2011.

HALVORSEN, Rolf; PALMQUIST, Raymond B. The interpretation of dummy variables in semilogarithmic equations. *The American Economic Review*, v. 70, n. 3, p. 474–475, 1980.

HARVEY, David. *O direito à cidade*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2008. Disponível em: <https://editoraboitempo.com.br/o-direito-a-cidade/>. Acesso em: 05 jun. 2025.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua) 2010*. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9118-pnad-continua.html>. Acesso em: 05 jun. 2025.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua) 2023*. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9118-pnad-continua.html>. Acesso em: 05 jun. 2025.

LANCASTER, Kelvin. A new approach to consumer theory. *Journal of Political Economy*, v. 74, n. 2, p. 132–157, 1966.

LEAL, Eduardo A.; OLIVEIRA, Jéssica P. Análise da influência de atributos de imóveis residenciais no preço de venda: um estudo de caso em Belo Horizonte. *Revista de Gestão e Projetos*, v. 10, n. 2, p. 30–45, 2019.

MANKIW, N. Gregory. *Introdução à economia*. 7. ed. São Paulo: Cengage Learning, 2014.

MARICATO, Ernesto. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2011.

NEGRATO, Gustavo Scudeler. *Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel: uma análise comparada*. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: https://tede.pucsp.br/bitstream/handle/24863/1/NEGRATO_Gustavo_Scudeler_M.pdf?sequence=1. Acesso em: 05 jun. 2025.

OLIVEIRA, Luiza G.; ZOGHBI, Ana Carolina. Atributos que influenciam o preço do aluguel no Brasil: uma abordagem hedônica. *Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos*, v. 13, n. 2, p. 109–130, 2021. Disponível em: https://www.anpec.org.br/revista/vol13/vol13n2p109_130.pdf. Acesso em: 20 maio 2025.

PAIXÃO, Luiz Andrés Ribeiro. Índice de preços hedônicos para imóveis: uma análise para o município de Belo Horizonte. *Revista Economia Aplicada*, v. 19, n. 1, 2015. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ecoa/a/8CNnDy9Mww43PRkpp6fXgvz/?lang=pt>. Acesso em: 10 maio 2025.

PALMQUIST, Raymond B. Property value models. In: PORTNEY, Paul R.; PLANTINGA, Andrew J. (Eds.). *Handbook of Environmental Economics*. Amsterdam: Elsevier, 2006. p. 763–819.

REZENDE, Guilherme. *Tendências do mercado imobiliário popular pós-pandemia em Goiânia*. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Tecnólogo em Gestão Imobiliária) – Instituto Federal de Goiás, 2023. Disponível em: <https://repositorio.ifg.edu.br>. Acesso em: 10 maio 2025.

ROSEN, Sherwin. Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, v. 82, n. 1, p. 34–55, 1974. Disponível em: <https://www.journals.uchicago.edu/doi/pdf/10.1086/260169>. Acesso em: 10 maio 2025.

SOUZA, Mayara F.; FERREIRA, José P. Atributos valorizados em imóveis urbanos: um estudo de precificação hedônica em Salvador. *Revista Econômica do Nordeste*, v. 48, n. 3, p. 89–107, 2017.

ZAP IMÓVEIS. Radar DataZAP+: Tendências do mercado imobiliário 2024. Disponível em: <https://www.zapimoveis.com.br/datazap>. Acesso em: 10 maio 2025.



DECLARAÇÃO DE APTIDÃO DO TCC

Declaro, para os devidos fins, que a estudante, **Juliana**, matrícula: 2021.1.0021.0051-4, regularmente matriculado no 8º semestre letivo do Curso de Ciências Econômicas, no turno noturno, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação, ESTÁ APTA, a apresentar e submeter seu Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), conforme disposto no Regulamento Geral Dos Trabalhos de Conclusão Dos Cursos De Graduação (TCC) em banca para avaliação.

Goiânia, 03 de junho de 2025.

Professor/Orientador

Ciente:

Estudante/Acadêmico



Termo de autorização de publicação de produção acadêmica

A estudante Juliana Souza Filgueiras, do Curso de Ciências Econômicas, matrícula 2021.1.0021.0051-4, telefone: (62) 99387-6335, e-mail: julianafilgueiras20214@gmail.com, na qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei nº 9.610/98 (Lei dos Direitos do autor), autoriza a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás) a disponibilizar o Trabalho de Conclusão de Curso intitulado: Determinação dos Preços Hedônicos no Mercado Imobiliário de Goiânia - 2025, gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, por 5 (cinco) anos, conforme permissões do documento, em meio eletrônico, na rede mundial de computadores, no formato especificado (Texto (PDF); Imagem (GIF ou JPEG); Som (WAVE, MPEG, AIFF, SNS); Vídeo (MPEG, MWV, AVI, QT); outros, específicos da área; para fins de leitura e/ou impressão pela internet, a título de divulgação da produção científica gerada nos cursos de graduação da PUC Goiás.

Goiânia, 03 de junho de 2025.

Assinatura do(s) autor(es): Juliana Souza Filgueiras

Nome completo do autor:

Assinatura do professor- orientador: Carlos Leão

Nome completo do professor-orientador: Carlos Leão