

doi:10.12662/2359-618xregea.v14i2.p159-167.2025

ARTIGOS

FATORES QUE INFLUENCIAM A
PRECIFICAÇÃO DE IMÓVEIS TIPO
APARTAMENTO NA CIDADE DE CHAPECÓ-SC¹FACTORS THAT INFLUENCE THE PRICING OF
APARTMENT TYPE PROPERTIES IN THE CITY
OF CHAPECÓ-SC

RESUMO

A procura por imóveis está em constante crescimento, uma vez que está ligada à necessidade de segurança do ser humano. Atribuir valor a um imóvel é um desafio, pois envolve uma variedade de elementos, desde características físicas até fatores socioeconômicos. Este artigo objetiva analisar os fatores que influenciam no preço de imóveis do tipo apartamento na cidade de Chapecó, Santa Catarina. A metodologia empregada foi a análise de regressão utilizando, como base de dados, informações infraestruturais disponibilizadas no site de uma imobiliária no ano de 2024. O modelo estimado aponta que a quantidade de quartos, banheiros, garagem, piscina, metragem/quarto e churrasqueira influenciam positivamente no preço. As duas variáveis que influenciaram, em maior magnitude, o valor final do imóvel foram número de quartos e presença de piscina. Estes resultados são importantes na determinação de um valor justo tanto para vendedores, quanto para compradores na negociação de um imóvel.

Palavras-chave: Chapecó; precificação; apartamentos; regressão múltipla; Gretl.

ABSTRACT

The demand for real estate is constantly increasing, driven by the human need for security and stability. Determining a property's value is challenging, as it depends on many factors, from physical attributes to socioeconomic conditions. This study analyzes the key factors influencing apartment prices in Chapecó,

Gabrieli Saretto Reza
gabrieli.reza@unochapeco.edu.br
*Acadêmica de Ciências
Econômicas na Universidade
Comunitária da Região de
Chapecó – UNOCHAPECÓ.
Chapecó - SC - BR.*

Natalia Girardi
girardinatalia@unochapeco.edu.br
*Acadêmica de Ciências
Econômicas na Universidade
Comunitária da Região de
Chapecó – UNOCHAPECÓ.
Chapecó - SC - BR.*

Thais Talgatti
thais.t@unochapeco.edu.br
*Acadêmica de Ciências
Econômicas na Universidade
Comunitária da Região de
Chapecó – UNOCHAPECÓ.
Chapecó - SC - BR.*

Tatiane Mattei
tati_mattei@hotmail.com
*Professora de Ciências
Econômicas na Universidade
Comunitária da Região de
Chapecó – UNOCHAPECÓ.
Doutora em Desenvolvimento
Regional e Agronegócio –
PGDRA. Pós-doutoranda em
Administração em Ciências
Contábeis. Chapecó - SC - BR.*

1 O trabalho foi apresentado em um congresso no ano de 2024. XI Congresso Nacional de Pesquisa em Ciências Sociais Aplicadas. Foi ajustado, revisto e submetido agora para a revista.

Santa Catarina. Using a multiple regression model, we examined infrastructural data from a real estate agency website in 2024. The results indicate that the number of bedrooms, bathrooms, parking spaces, swimming pool availability, square footage per room, and the presence of a barbecue area all have a positive effect on property prices. The most significant predictors of the final price were the number of bedrooms and the presence of a swimming pool. These findings provide valuable insights for establishing fair market values and assisting buyers and sellers in real estate transactions.

Keywords: Chapecó; pricing; apartments; multiple regression; Gretl.

1 INTRODUÇÃO

A compra de um imóvel é o objetivo da maioria dos seres humanos, pois está fortemente ligada à sensação de estabilidade e à segurança. Em conjunto com essa necessidade humana de possuir um lar, o mercado imobiliário mostra-se fundamental, pois é a ferramenta que conecta vendedores e compradores, além de ser um fator determinante para a economia do país (Nobre *et al.*, 2016).

Em 2022, no Brasil, estavam empregadas formalmente na construção civil 2.667.550 pessoas e 188.157 nas atividades imobiliárias (RAIS, 2022). O segmento de habitação popular no Brasil, em 2023, teve um crescimento na movimentação de R\$11,9 bilhões de acordo com o indicador Abrainc-Fipe. O segmento de imóveis de médio e alto padrão representou R\$ 10,7 bilhões em transações no mesmo ano. Esses valores demonstram o protagonismo e a importância do mercado imobiliário no âmbito econômico (Ábaco, 2024).

A avaliação dos compradores em relação a um imóvel considera atributos como número de banheiros, quartos e o fato de possuir ou não garagem, de modo que as vantagens proporcionadas por eles sejam equivalentes ao preço pago. Logo, o imóvel terá um maior

valor atribuído quanto mais numerosos forem tais atributos (Dantas, 2000).

De uma perspectiva macroeconômica, a dinâmica dos preços dos imóveis baseia-se nas oscilações da oferta e demanda. Pelo lado da demanda, os principais fatores são a expectativa do valor dos imóveis, renda, taxa de juros dos empréstimos para financiamento, localização, mercado de trabalho e expectativa de retorno sobre o bem. Pelo lado da oferta, de acordo com a teoria econômica tradicional, há dois fatores fundamentais que influenciam em uma maior ou menor oferta de imóveis: o preço do bem tem uma influência positiva na oferta, e os custos de produção, como o preço da terra, salários dos trabalhadores e o custo do material de construção, têm uma influência negativa (Pessoa; Rivero; Cerefeira, 2021).

Do ponto de vista macroeconômico, a dinâmica dos preços imobiliários é determinada pela interação entre oferta e demanda. No que diz respeito à demanda, os principais fatores influentes incluem as expectativas de valorização dos imóveis; a renda disponível das famílias; as taxas de juros dos financiamentos habitacionais; a localização; as condições do mercado de trabalho; e a expectativa de retorno sobre o investimento. Quanto à oferta, conforme a teoria econômica tradicional, dois elementos são fundamentais: o preço do imóvel, que exerce influência positiva - quanto maior o preço, maior o estímulo à oferta; e os custos de produção - incluindo o preço da terra, os salários da mão de obra e os materiais de construção -, que apresentam relação inversa com a oferta (Pessoa; Rivero; Cerefeira, 2021).

Em consonância com o exposto acima, levantou-se a problemática da pesquisa: Quais fatores infraestruturais influenciam na determinação de preço de imóveis do tipo apartamento disponíveis na cidade de Chapecó, Santa Catarina? Dessa forma, o objetivo do trabalho é analisar os fatores que influenciam no preço de imóveis do tipo apartamento na cidade de Chapecó, Santa Catarina. Para responder ao problema, foi estimado um modelo de regressão, utilizando como base de

dados informações disponibilizadas por uma imobiliária em seu site no ano de 2024.

O enfoque deste artigo é a precificação de imóveis na cidade de Chapecó, Santa Catarina, município que está em constante desenvolvimento. De acordo com o Censo de 2010, havia aproximadamente 183.530 mil pessoas residentes na cidade. No ano de 2022, o número elevou-se para 254.785 mil habitantes, um aumento populacional de 38,82% (IBGE, 2010, 2022). Esse crescimento se dá em virtude da grande disponibilidade de empregos e oportunidades de estudo ofertados na cidade catarinense, atraindo imigrantes. No ano de 2023, segundo a prefeitura de Chapecó-SC e o Centro de Atendimento ao Imigrante (CAI), havia cerca de 15 mil imigrantes no município, ocasionando um aumento da demanda imobiliária na cidade (Prefeitura de Chapecó, 2023).

No ano de 2016, Chapecó registrava 4.764 pessoas formalmente empregadas no setor de construção e 391 em atividades imobiliárias. Em 2022, esses números passaram para 7.065 (crescimento de 48%) e 431 (crescimento de 10%) respectivamente (RAIS, 2016, 2022).

O modelo de regressão permite dimensionar de que maneira fatores como área, localização, número de pavimentos, número de quartos, existência de vagas de estacionamento, piscina e outros elementos influenciam o valor final da venda. Em geral, as pequenas e médias cidades ainda não usam modelos estatísticos baseados em regressão para avaliação, em parte, porque não há uma reputação de levantamentos aplicados para modelagem da equação. Além disso, levam em consideração os altos custos para coleta e análise dos dados (Tischer; Gonzalez, 2022).

Atribuir valor a um bem imóvel, especialmente um apartamento, é um desafio complexo que envolve uma variedade de elementos, desde características físicas até fatores socioeconômicos. Compreender esses fatores e sua relação com os preços é crucial para investidores, locatários e profissionais do mercado imobiliário mapearem riscos

e diminuir as chances de erro nas operações (Peev, 2022). A temática é relevante para uma ampla gama de *stakeholders*, oferecendo uma base sólida para decisões informadas e promovendo um desenvolvimento econômico equilibrado e sustentável na região.

O restante do artigo está estruturado da seguinte forma: a seção 2 apresenta uma revisão da literatura já publicada sobre a temática; a seção 3 detalha a estratégia empírica utilizada; a seção 4 apresenta os resultados da análise de regressão; a seção 5 conclui o trabalho.

2 REVISÃO DA LITERATURA

Nesta seção, apresentam-se trabalhos correlatos a esse quanto ao objetivo, ao método e às variáveis utilizadas.

Nobre *et al.* (2016) visaram entender se as características apresentadas pelo modelo hedônico realmente influenciam no preço dos imóveis na cidade de Mossoró/RN. Realizaram uma pesquisa composta por dados secundários, extraídos em um site imobiliário da cidade durante o ano de 2012, abrangendo uma amostra de 50 bairros, com uma coleta de dados de 512 imóveis, sendo eles apartamentos, casas e casas duplex. Contudo, nem todos os dados coletados apresentavam todas as variáveis estudadas, reduzindo a amostra a 111 imóveis. Utilizaram testes de correlação e regressão múltipla com o uso do procedimento *Stepwise* e desenvolveram um modelo econométrico em que o preço do imóvel é a variável dependente, e as características são variáveis independentes. Os resultados mostraram que as variáveis: números de suítes, números de quartos e tamanho do imóvel, influenciam positivamente no preço.

Mateus, Mateus e Bueno Filho (2019) estimaram um modelo de regressão múltipla capaz de identificar variáveis que têm influência sobre o valor de imóveis residenciais. Para estimação do modelo, foi considerado como variável dependente o valor do imóvel, enquanto as variáveis independentes constituíram na área do

terreno, idade do imóvel, distância até o marco central da cidade, número de cômodos e número de comércios próximos ao imóvel. Os dados foram coletados do site de uma imobiliária na cidade de Curitiba. Como resultado, observaram que a variável valor de imóvel sofre uma influência significativa em relação à área do terreno, à idade do imóvel e ao número de cômodos. Esta análise pode contribuir para que o futuro proprietário avalie se o preço praticado é um preço justo de venda.

Paz, Nobre e Nobre (2020) buscaram analisar a formação de preços do mercado imobiliário de Mossoró-RN, descrevendo as variáveis determinantes na formação do preço dos imóveis. A amostra compôs-se de 478 imóveis, utilizando-se dados baseados nos registros disponibilizados por seis sítios imobiliários da cidade no ano de 2015. Para análise dos dados, utilizam-se, inicialmente, a estatística descritiva das variáveis e, em seguida, a regressão múltipla. Os resultados sugeriram que o valor do imóvel sofre influência diretamente da classificação do bairro, da área do imóvel (m^2), do número de salas, garagens, dormitórios, suítes, cozinhas e banheiros. As variáveis independentes anteriores explicaram 66,1% da variação do preço do imóvel.

Angelis (2021) analisou o impacto de variáveis hedônicas na precificação de imóveis residenciais na planta na cidade de Curitiba.

As variáveis independentes quantitativas, analisadas no modelo, foram localização, área (m^2), andar, unidade por pavimento, elevadores, vagas de garagem, quartos e banheiros. Para o estudo, foi utilizado como referência um imóvel com lançamento comercial previsto para 2021, coletando o preço dele em diferentes imobiliárias. As variáveis qualitativas foram portaria, play ground, salão de festas, espaço gourmet, espaço fitness, quadra de esportes e cinema. A coleta de dados foi feita com base em entrevistas com imobiliárias. Mediante os resultados obtidos para o modelo formulado, foi possível confirmar a grande relevância de variáveis que compõem a base de um

imóvel. Essas variáveis estão relacionadas às necessidades básicas do comprador.

Apolônio (2022) buscou demonstrar como a restauração de um imóvel o valoriza em relação aos demais que seguem um padrão antiquado, analisando a fachada e as áreas comuns, utilizando uma amostra de 20 imóveis com dados de 2021. As variáveis usadas para o modelo foram área privativa (m^2), padrão construtivo, número de pavimentos e valor unitário. Utilizaram-se, como base, o método comparativo direto para a homogeneização de dados e o modelo de regressão múltipla para correlacionar as variáveis dependentes e independentes. Os resultados mostraram que o valor do imóvel antes da restauração, com as devidas correções monetárias, é em média 6,6% menor do que o valor após a reforma e modernização sofridas pelo imóvel.

Tischer e Gonzalez (2022) buscaram apresentar um modelo de preços de mercado de apartamentos de classe média no município de Chapecó utilizando métodos estatísticos para construção de uma equação de referência, com dados coletados no ano de 2020, obtendo uma amostra de 20 imóveis. Usando um modelo de regressão múltipla com variáveis levantadas por meio de informações básicas encontradas em sites de agentes imobiliários. O enfoque do trabalho foi interpretar as variáveis com maior significância, sendo elas padrão de acabamento, localização, número de garagens e áreas privativas. Para corrigir o problema de colinearidade, o variável número de quartos presentes no modelo inicial foi desconsiderado do modelo final. Com exceção da variável quartos e suítes, todas as variáveis apresentaram um nível de significância estatística a 95% de confiança.

Os trabalhos apresentados mostram que o método de regressão múltipla é mais utilizado para cumprir o objetivo de estimar os determinantes do preço de um imóvel e mostra a importância do presente trabalho para o município de Chapecó, haja vista que apenas um trabalho com a mesma temática foi apontado, e trata-se de dados do ano de 2020.

3 METODOLOGIA

Este estudo utilizou regressão múltipla a fim de identificar e interpretar de que maneira as características físicas (variáveis independentes) influenciam na determinação de preço (variável dependente) de imóveis do tipo apartamento disponíveis na cidade de Chapecó, Santa Catarina.

Segundo Gujarati e Porter (2011), a análise de regressão é um método utilizado para determinar fórmulas que expliquem relações de dependência entre as variáveis estudadas, ou seja, prever uma variável dependente por meio de variáveis independentes. Portanto, a equação de regressão que será utilizada é apresentada na equação 1.

$$Y=\beta_0 + \beta_1X_1 + \beta_2X_2... \beta_nX_n + \varepsilon \quad (1)$$

Onde o Y é o valor do imóvel tipo apartamento, β_0 é o intercepto, $\beta_1... \beta_n$ são os parâmetros estimados das variáveis explicativas, $X_1... X_n$ são as variáveis explicativas e ε é o termo de erro da regressão.

Para que o modelo de regressão alcance a eficácia desejada, é preciso seguir alguns pressupostos, que servem para comprovar a conexão entre as variáveis e sua confiança para previsões. Gujarati e Porter (2011) descrevem os seguintes pressupostos:

- a) homoscedasticidade: os valores dos erros devem ser constantes em torno da média, para cada valor de x;
- b) normalidade dos resíduos: garante a eficiência das estimativas obtidas pelo Método dos Mínimos Quadrados. No entanto, Wooldridge (2023) argumenta que a violação deste pressuposto pode ser minimizada quando da utilização de grandes amostras, devido às propriedades assintóticas dos estimadores obtidos por mínimos quadrados ordinários. Pode-se assumir a premissa do Teorema do Limite Central (TCL), que afirma que, para $n>100$ amostras, a distribuição amostral das médias amostrais aproxima-se do valor de uma distribuição normal à medida que cresce o número de amostras;
- c) multicolinearidade: avalia a correlação entre as variáveis independentes, ou seja, quando duas variáveis ou mais explicam o mesmo fato.

O quadro 1 apresenta a descrição das variáveis utilizadas no modelo.

Quadro 1- Descrição das variáveis

Variável Dependente	
Preço	Preços coletados dos apartamentos transformado em logaritmo
Variáveis Independentes	
Quarto (Q)	Quantidade de quartos por apartamento
Banheiro (B)	Quantidade de banheiros por apartamento
Garagem* (G)	Possui garagem = 1; sem garagem = 0
Piscina* (P)	Possui piscina no prédio = 1; sem piscina = 0
Churrasqueira* (C)	Possui churrasqueira no apartamento = 1; sem churrasqueira = 0
Metragem/Quartos (N/Q)	Área privativa total, dividida pela quantidade de quartos no apartamento

Nota: * são variáveis *dummies*.

Fonte: elaborado pelas autoras (2024).

A análise foi realizada por meio do software estatístico Gretl. Foi considerado um nível de confiança padrão de 95% e 5% de significância. Outro indicador analisado foi o coeficiente de determinação que demonstra o grau de explicabilidade do modelo em relação às variáveis independentes.

A população do estudo se refere a todos os apartamentos à venda no município de Chapecó. O espaço amostral foi calculado a partir da quantidade de domicílios urbanos que é de 27.845 com grau de confiança de 95% e margem de erro de 6%. A amostra total de apartamentos é de 264 imóveis extraídos do website da imobiliária Nostra Casa, onde se concentra o maior número de imóveis expostos para venda no município de Chapecó-SC. Optou-se por coletar os dados em apenas uma imobiliária para não ocorrer em duplicidade de apartamentos, pois o mesmo imóvel pode ser anunciado por diversas empresas. Os dados foram coletados em abril de 2024.

Para a interpretação das variáveis *dummies* (variáveis binárias que assumem valor 0 ou 1 para representar categorias) em regressões semilogarítmicas (em que a variável dependente é log-transformada) tomamos o antilogaritmo (para base e) do coeficiente binário estimado, subtraímos 1 dele e multiplicamos a diferença por 100 conforme equação 2 (Gujarati; Porter, 2011).

$$(-1) \times 100$$

(2)

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Neste tópico, são apresentados a estatística descritiva da amostra, a análise dos pressupostos, bem como os resultados obtidos por meio da aplicação da regressão múltipla. A tabela 1 apresenta a análise descritiva da amostra.

Tabela 1 – Análise Descritiva da Amostra

Variáveis	Média	Mínimo	Máximo	Desvio Padrão
Preço (R\$)	757.607,10	115.000,00	2.650.000,00	443.043,60
Quarto	2,55	1,00	4,00	0,63
Banheiro	2,09	1,00	5,00	0,95
Área privativa (m²)	109,42	22,53	264,17	47,29

Fonte: resultados da pesquisa (2024).

Os 264 apartamentos pesquisados apresentaram preço médio de R\$ 757.607,10 com preço mínimo de R\$ 115.000 e máximo de R\$ 2.650.000. A média foi de 2,55 quartos, 2,09 banheiros e área de 109,42m². Além disso, 239 apartamentos tinham garagem, 59 tinham piscina no prédio e 198 tinham churrasqueira no apartamento.

A tabela 2 apresenta os resultados dos testes de hipóteses para os pressupostos.

Tabela 2- Resultados dos testes de pressupostos

Pressupostos	Teste	Hipótese	p-valor
Homocedasticidade	White	p>0,05	0,2201
Normalidade	Shapiro-Wilk	p>0,05	0,9731
Multicolinearidade	VIF	1 0 10	Q 1,37 B 2,00 G 1,07 P 1,18 C 1,04 M/Q 1,46

Fonte: resultados da pesquisa (2024).

De acordo com a tabela 2, os pressupostos da homocedasticidade, normalidade e multicolinearidade foram atendidos, pois apresentaram p- valores maiores que 0,05 (assumindo 95% de confiança) ou dentro dos parâmetros aceitáveis no caso da multicolinearidade.

A tabela 3 apresenta os resultados da estimação do preço dos apartamentos na cidade de Chapecó-SC.

Tabela 3- Resultados da estimação do modelo: logaritmo do preço dos imóveis

Variável	Coefficiente
Quarto	0,3334***
Banheiro	0,1496***
Garagem'	0,1622***
Piscina'	0,2271***
Churrasqueira'	0,0726*
Metragem/Quarto	0,0182***
Constante	11.191
Número de observações	264
R ²	0,7502
Teste F	1,91e-75

Nota 1: ***significante a 1%, **significante a 5%, *significante a 10%.

Nota 2: ' são variáveis *dummies*.

Fonte: resultados da pesquisa (2024).

A equação de regressão encontrada para prever os preços é mostrada na equação 3.

$$\text{Ln Preço} = 11,19 + 0,3334 \text{ quartos} + 0,1496 \text{ banheiros} + 0,16 \text{ garagem} + 0,22 \text{ piscina} + 0,072 \text{ churrasqueira} + 0,0182 \text{ metragem/quartos} + \varepsilon \quad (3)$$

Por meio do modelo obtido, todas as variáveis analisadas foram estatisticamente significantes a 95% de confiança e a 99%, exceto a variável churrasqueira que apresentou significância estatística de 90% de confiança. O coeficiente de determinação ajustado (R²) demonstra que 75,02% da

variação do preço dos imóveis é explicada pelo modelo.

De acordo com resultados, um aumento de uma unidade no número de quartos está associado a um aumento de 33,34% no preço do imóvel, mantendo as demais variáveis constantes, o que confirma a importância desse atributo como um dos principais determinantes do valor residencial.

Um aumento de uma unidade no número de banheiros resulta em um acréscimo de 14,96% no preço, reforçando que imóveis com mais banheiros tendem a ser valorizados, especialmente em unidades maiores ou de padrão superior.

A variável metragem por quarto também exerce um efeito positivo: para cada aumento de uma unidade nessa relação, o preço do imóvel aumenta em 1,82%. Esse resultado sugere que a preferência dos compradores pode estar mais ligada ao tamanho e ao conforto dos quartos do que à mera quantidade, destacando a valorização de espaços amplos em imóveis residenciais.

Em relação, às variáveis *dummies* que representam a presença de garagem, piscina e churrasqueira, todas apresentaram um valor positivo, indicando que a presença de tais características agrega maior valor à venda final do imóvel, mantendo as demais variáveis constantes. Um apartamento com garagem tem um preço, em média, 17,60% maior do que um sem garagem. Da mesma forma, a presença de piscina no condomínio está associada a um aumento de 25,49% no valor do imóvel, enquanto a churrasqueira eleva o preço em 7,53%.

Esses resultados estão em consonância com estudos anteriores. Tischer e Gonzalez (2022) também identificaram a garagem como uma variável relevante para a precificação de imóveis em Chapecó, embora tenham tratado essa variável de forma quantitativa, enquanto o presente estudo utilizou uma abordagem binária (*dummy*), evidenciando a simples presença ou ausência dessa característica.

Além disso, Angelis (2021), ao investigar o impacto de variáveis hedônicas em imóveis

residenciais na planta em Curitiba, encontrou resultados semelhantes em relação ao número de quartos e banheiros, além da área privativa. No entanto, no presente estudo, a área privativa não se mostrou significativa de forma isolada, sendo melhor representada por meio da razão entre metragem e número de quartos, o que permitiu captar, de maneira mais precisa, a valorização de espaços amplos em relação à quantidade de cômodos.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo teve por finalidade identificar os fatores que influenciam na determinação de preço de imóveis do tipo apartamento na cidade de Chapecó, Santa Catarina.

Os resultados foram obtidos mediante aplicação de um modelo de regressão múltipla, utilizando características infraestruturais dos imóveis coletados no site de uma imobiliária no ano de 2024.

As características que apresentaram significância estatística foram o número de quartos, relação metragem/quartos, número de banheiros, presença de garagem, piscina e churrasqueira, todas demonstrando uma relação positiva na precificação, ou seja, agregando valor à comercialização do imóvel.

A análise reforça que as características internas do imóvel, especialmente o número de quartos e a metragem por quarto, são os principais fatores determinantes do preço. Além disso, a presença de comodidades de lazer e conveniência, como garagem e piscina, exerce um impacto significativo no valor final. Esses achados são relevantes para proprietários, compradores e agentes imobiliários, pois ajudam a estabelecer preços mais justos e alinhados às expectativas do mercado.

Destaca-se que as variáveis consideradas para a estimação do modelo foram limitadas às informações disponíveis no site da imobiliária, utilizada como fonte de dados. Outras informações que podem exercer influência no preço de imóveis, como mobília, pavimento, localização e presença de elevador, em grande

parte das amostras estavam omitidas na data da coleta, o que tornou inviável suas utilizações para estimação do modelo final.

Observando a quantidade de variáveis não exploradas em razão das limitações enfrentadas, torna-se evidente a diversidade de fatores que podem influenciar a precificação de um imóvel, abrindo, assim, uma ampla gama de possibilidades de pesquisas futuras que visem mensurá-las. Além disso, sugere-se, como aprimoramento futuro, a ampliação da base de dados para outras imobiliárias e a aplicação do modelo a outras localidades para fins comparativos.

REFERÊNCIAS

ÁBACO BRASIL. **O que esperar do mercado imobiliário brasileiro em 2024?**. 2024. Disponível em: <https://abacobrasil.com.br/blog/o-que-esperar-do-mercado-imobiliario-brasileiro-em-2024.html>. Acesso em: 11 abr. 2024.

ANGELIS, Leonardo Penteado Franco de. **Precificação de imóveis e variáveis hedônicas: estudo de caso para imóveis residenciais na planta em Curitiba**. 2021. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil) – Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2021.

APOLÔNIO, Ana Caroline Celestino. **Avaliação de imóveis pelo método comparativo de dados e regressão linear com software: análise da influência da restauração do condomínio no valor de mercado de um apartamento no Dionísio Torres, Fortaleza**. 2022. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2022.

DANTAS, Maria Lia Carvalho. **Composto mercadológico de imóveis residenciais**. 2000. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2000.

GUJARATI, Damodar N.; PORTER, Dawn C. **Econometria básica**. 5. ed. São Paulo: AMGH, 2011.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades**. 2010. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/chapeco/pesquisa/23/27652?indicador=25207>. Acesso em: 27 mar. 2024.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades**. 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/chapeco/panorama>. Acesso em: 27 mar. 2024.

MATEUS, Wilson Sanches; MATEUS, Ana Lúcia Souza Silva; BUENO FILHO, Júlio Sílvio de Sousa. Avaliação por regressão linear múltipla para valor de imóveis residenciais. **Sigmae, Alfenas**, v. 8, n. 2, p. 784-787, 2019. Disponível em: <https://publicacoes.unifal-mg.edu.br/revistas/index.php/sigmae/article/view/987>. Acesso em: 8 mar. 2024.

NOBRE, F. C.; SOUSA, A. J.; PRADO, E. V.; NAZARETH, L. G. C.; POLEZI, D. B.; MONTEBELLO, M. I. Impactos dos atributos na precificação de imóveis residenciais de Mossoró/RN à luz do modelo hedônico. **Revista de Administração e Negócios da Amazônia**, Manaus, v. 8, n. 2, p. 128-143, 2016.

PAZ, Regileuza Rodrigues Campelo Bezerra; NOBRE, Liana Holanda Nepomuceno; NOBRE, Fábio Chaves. Determinantes de preços no mercado imobiliário à luz do modelo hedônico. **Revista Gestão em Análise**, Fortaleza, v. 9, n. 2, p. 60-70, 2020.

PEEV, Alexandre. **O impacto da pandemia na precificação imobiliária**. 2022. Dissertação (Mestrado em Economia) – Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2022.

PESSOA, Jadson; RIVERO, Sérgio; CEREJEIRA, João. Determinantes macroeconômicos dos preços do mercado habitacional brasileiro: uma abordagem com dados em painel. **Revista de Economia Mackenzie**, São Paulo, v. 18, p. 12-38, 2021.

PREFEITURA DE CHAPECÓ. **O Centro de Atendimento ao Imigrante realiza cerca de 900 atendimentos por mês**. 2023. Disponível em: <https://www.chapeco.sc.gov.br/noticia/7493/centro-de-atendimento-ao-imigrante-realiza-proximo-de-900-atendimentos-por-mes>. Acesso em: 27 mar. 2024.

RAIS - Relação Anual de Informações Sociais. Ministério do Trabalho e Emprego. **Relatório**. Brasília, 2016. Disponível em: <https://bi.mte.gov.br/bgcaged/login.php>. Acesso em: 23 ago. 2024.

RAIS - Relação Anual de Informações Sociais. Ministério do Trabalho e Emprego. **Relatório**. Brasília, 2022. Disponível em: <https://bi.mte.gov.br/bgcaged/login.php>. Acesso em: 23 ago. 2024.

TISCHER, Wellington; GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf. A produção do espaço urbano em cidades médias a partir das novas demandas de classe média: a importância de garagens, suítes e dormitórios de apartamentos em Chapecó (SC). **Revista de Arquitetura IMED**, Passo Fundo, v. 11, n. 1, p. 56-70, 2022.

WOOLDRIDGE, Jeffrey M. **Introdução à econometria: uma abordagem moderna**. 7. ed. São Paulo: Cengage Learning, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555584530/>. Acesso em: 26 ago. 2024.

Submetido: 21 fev. 2025

Aprovado: 3 abr. 2025