

Viabilidade financeira para construção e venda de imóvel na cidade de Paulínia-SP

Luiz Fernando Ricioli de Oliveira¹; Rodrigo Peixoto da Silva²

¹ Graduado em Engenharia de Materiais-Rua Ositha Sigrist Pongeluppi, 1113, ap. 31, bloco Havana - Bairro Morumbi – CEP 13140-751 - Paulínia (SP), Brasil

² ESALQ/USP - Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Economia Aplicada (PPGEA) – Departamento de Economia, Administração e Sociologia – Av. Pádua Dias, 11 – Bairro Agronomia CEP 13418-900 - Piracicaba (SP), Brasil

Viabilidade financeira para construção e venda de imóvel na cidade de Paulínia-SP

Resumo

Este trabalho analisou as principais características do mercado imobiliário da cidade de Paulínia-SP. De forma mais específica, analisou-se a viabilidade financeira de investimento para a construção e venda de um imóvel de alto padrão localizado em condomínio fechado. Revelou-se que a cidade possui importantes atributos impulsionadores do mercado imobiliário local, tais como: elevada taxa de crescimento populacional, alto índice de desenvolvimento humano [IDH], elevada renda *per capita*, localização geográfica estratégica e predominância da população na faixa etária potencial à aquisição de imóveis, idade entre 25 a 39 anos. A valorização do m² construído na cidade está entre as maiores do interior paulista e existe uma forte tendência, nos últimos anos, do aumento de condomínios fechados de médio e alto padrão. Este mercado tem sido impulsionado pela busca por segurança patrimonial e lazer privativo por parte das famílias de média e alta renda, pois, apesar de a cidade possuir elevado índice de qualidade de vida, as taxas de criminalidade, furto e roubo, são consideravelmente elevadas e criminosos têm migrado dos grandes centros da região como, por exemplo, da cidade de Campinas-SP. Foram avaliados três cenários de venda (otimista, moderado e pessimista) e em todas as possibilidades classificou-se o investimento como viável, gerando retorno ao investidor, sendo que mesmo no cenário pessimista a TIR foi 1,9 vezes maior à TMA adotada de 8,5% a.a. Desta forma, a construção deste tipo de imóvel é um bom investimento, dadas as características socioeconômicas do município e a tendência do mercado local.

Palavras-chave: Paulínia-SP; Construção e Venda; Imóvel de Alto Padrão; Análise de Investimento.

Introdução

O mercado imobiliário é um importante setor da economia de um país e caracteriza-se por empregar um grande número de pessoas e movimentar elevado recurso financeiro de diversos setores. Este mercado é bastante dinâmico e está muito relacionado ao crescimento da economia local (Sartori, 2008).

No Brasil, anteriormente à implementação do Plano Real, em um cenário econômico marcado pela alta taxa de inflação e desemprego, bem como pela fragilidade de garantias de crédito, a concessão de financiamento imobiliário era bastante limitada, o que dificultava a aceleração deste setor (BACEN, 2014).

A partir de meados da década de noventa, após implementação do Plano Real e estabilização macroeconômica, o aumento da renda e a introdução de um novo marco legal, responsável por estruturar o processo de financiamento com a criação do SFH [Sistema de Financiamento Habitacional], houve um impulsionamento no segmento de crédito imobiliário, o qual, a partir de 2005, aumentou acentuadamente (BACEN, 2014).

No Estado de São Paulo, por exemplo, o número de financiamentos aumentou de 39 mil, em 2004, para 129 mil, em 2012, sendo que as concessões aumentaram de R\$1,4 bilhão para R\$ 23,5 bilhões em valores nominais (BACEN, 2014).

A maior facilidade de crédito, taxas menores de financiamento e prazos maiores, bem como o aumento da renda do brasileiro na última década, refletiram-se no aumento da procura por imóveis e consequentes elevações dos preços. Dados divulgados pelo Banco Central do Brasil, que mede o IVGR [Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais], revelam que, na última década, o preço do imóvel no Brasil teve um aumento exponencial, chegando a valorizações anuais de 15% para imóveis residenciais, o que significa dizer que em 2015 um imóvel chegou a valer 4 vezes o que valia em 2005.

Desta forma, nos últimos anos, o Brasil experimentou um grande aquecimento na venda de imóveis, acompanhado de expressiva valorização, principalmente em grandes centros urbanos, a exemplo da cidade de Campinas-SP, onde, entre 2013 e 2015, o preço do imóvel apresentou um crescimento de 30,9%; de acordo com o índice Fipe-Zap, o principal termômetro do mercado imobiliário brasileiro.

Porém, segundo o especialista em mercado de imóveis, Marcio Fenelon (2015a), o ano de 2015 representa o fechamento de um ciclo para o mercado imobiliário brasileiro. Para Fenelon, a situação econômica do país irá impedir o mesmo crescimento que ocorreu na última década. A menor renda e a maior restrição ao financiamento imobiliário, que está ameaçado por fontes de recurso que não são sustentáveis a longo prazo, não gerará condições para valorização expressiva dos imóveis para a próxima década. Todavia, a demanda por imóveis continuará garantida pelo crescimento demográfico e recuperação de confiança por parte do consumidor (Fenelon, 2015a).

Neste novo cenário, o mercado exigirá dos investidores e empreendedores imobiliários uma gestão ativa dos imóveis, também denominada de estratégia de adição de valor em negócios imobiliários, que se baseia no simples conceito de não esperar a valorização do imóvel por fatores externos e sim fazer mudanças em fatores internos que constroem valor para o imóvel (Fenelon, 2015b). Esta nova realidade muda o conceito que se praticou na década passada, quando o imóvel se valorizava sem haver necessidade de investimento e modificações.

Uma clássica estratégia de adição de valor em imóveis consiste na construção e futura venda de um imóvel a partir de um terreno. Neste caso, o pequeno e médio empreendedor de um projeto imobiliário tem uma perspectiva de aumento de 70% do

capital investido no prazo médio de 18 meses, o que indica que o negócio imobiliário, quando gerido com disciplina e sustentabilidade, ainda representa um bom negócio (Fenelon, 2015b).

Neste trabalho, estudou-se o mercado imobiliário local da cidade de Paulínia, situada na Região Metropolitana de Campinas-SP [RMC], a segunda do Estado de São Paulo em número de habitantes. A cidade de Paulínia apresentou, de acordo com dados do IBGE, um aumento populacional de 62% nos últimos dez anos. Paulínia é a cidade com o maior crescimento populacional na RMC, um Índice de Desenvolvimento Humano Municipal [IDH-M] de renda de 0,80, considerado muito alto na escala comparativa, e um Produto Interno Bruto [PIB] de R\$ 9,8 bilhões no ano de 2012, representando um aumento de 44,7% entre 2008 e 2012. A cidade alcançou o quarto lugar no “Ranking” das cidades com maior renda do Estado de São Paulo (IBGE, 2012), com uma renda per capita de R\$ 112,3 mil em 2012.

Sabendo-se que os fatores crescimento habitacional e evolução econômica são importantes impulsionadores do mercado imobiliário, a cidade de Paulínia reúne importantes atributos que justificam um estudo de análise de viabilidade de investimento imobiliário. Dado isto, este trabalho tem como objetivo, estudar as principais características do mercado imobiliário da cidade de Paulínia, bem como avaliar a viabilidade econômica da construção de um imóvel residencial em condomínio fechado para venda, utilizando-se das ferramentas de estudo de viabilidade, tais como Valor Presente Líquido [VPL], Taxa Interna de Retorno [TIR] e Prazo de Recuperação dos Investimentos [Payback].

Material e Métodos

Para entender o potencial do mercado imobiliário foram avaliados, além das ofertas imobiliárias, os aspectos econômicos, sociais e estruturais da cidade de Paulínia, os quais serão apresentados no tópico Resultados e Discussão.

Para análise das ofertas imobiliárias, foi utilizado como meio de pesquisa um dos maiores sites de anúncios do Brasil, Zap Imóveis, onde foi possível averiguar as ofertas de imóveis, de forma a identificar o preço médio de venda por m² de terrenos e imóveis residenciais em condomínios fechados.

O estudo de viabilidade foi aplicado à construção de um imóvel residencial de alto padrão localizado em condomínio fechado, sendo que as principais características deste imóvel estão listadas na Tabela 1.

Tabela 1. Principais atributos do imóvel avaliado no estudo de viabilidade

Características do terreno	Localizado em condomínio fechado Área total de 300 m ²
	Área total construída de 200 m ²
	03 Suítes (01 incluindo “closet”)
	“Living” para 03 ambientes (Sala de Jantar, Sala de Estar, Sala de TV)
Características da edificação	02 Lavabos
	04 Vagas de garagem (02 cobertas e 02 descobertas)
	01 Cozinha
	01 Lavanderia
	01 Varanda Gourmet (churrasqueira com área de lazer e 1 banheiro)

Fonte: Dados originais da pesquisa

A estimativa do custo de construção foi feita a partir do Custo Unitário Básico [CUB]. Este indicador foi criado em dezembro de 1964 pela lei 4591 (art. 54) e é definido como o custo por metro quadrado de construção do projeto padrão, calculado a partir da metodologia definida pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil [SINDUSCON]. Representa o custo parcial da obra e não o total, normatizado pela ABNT NBR 12721:2006, sendo que cada SINDUSCON é responsável por divulgar o CUB de sua referência (Sinduscon-MG, 2007).

O CUB é calculado com base em projetos-padrão para empreendimentos residenciais, comerciais e industriais. O projeto padrão representa os diferentes tipos de edificações, definindo-as de acordo com o número de pavimentos, número de dependências por unidade e número total de unidades (no caso de imóveis prediais), metragem total e padrão de acabamento da construção.

O imóvel avaliado neste trabalho encaixa-se no padrão R-1, que se refere a um imóvel residencial unifamiliar de um pavimento. A Tabela 2 apresenta as características que um imóvel padrão R-1 deve possuir para se enquadrar dentro das seguintes categorias: padrão baixo [R1-B], normal [R1-N] e alto [R1-A], sendo que o imóvel avaliado nesse trabalho se adequa às características deste último.

Tabela 2. Padronização dos imóveis de acordo com seus atributos

Sigla	Nome e descrição	Dormitórios	Área Real -----m ² -----	Área Equivalente -----m ² -----
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	58,64	51,94
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	3	106,44	99,47
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).	4	224,82	210,44

Fonte: Elaborado pelo autor, com base em Sinduscon-MG (2007)

Na formação do CUB não são considerados os custos com fundações, muramentos, projeto estrutural, projeto arquitetônico, remuneração do construtor, impostos, taxas cartoriais, custos com corretor e imobiliária. Esses itens devem ser contabilizados no levantamento do custo total da obra de forma particular para cada imóvel.

Para a análise de viabilidade econômica do empreendimento, foram utilizados os métodos de análise: VPL, TIR e Payback descontado. A seguir, os conceitos envolvidos na análise de investimentos são elucidados.

Fluxo de caixa

O fluxo de caixa refere-se ao saldo, em um determinado intervalo de tempo, entre as despesas e receitas em um negócio. A Figura 1 traz um diagrama que ilustra um fluxo de caixa hipotético. Este diagrama adota a convenção cartesiana como referência, ou seja, valor positivo no sentido ascendente e valor negativo no sentido descendente.

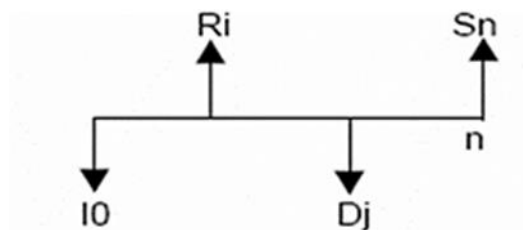


Figura 1. Diagrama demonstrativo de fluxo de caixa

Fonte: Gonzáles (2003)

Na Figura 1, I_0 corresponde ao valor inicialmente investido no projeto no tempo $t=0$ (no caso da construção civil corresponde ao investimento na compra de terreno, projeto, taxas etc.). R_i corresponde à receita garantida pela venda no tempo $t=i$ e D_j às despesas como, por exemplo, gasto com materiais de construção, mão-obra no tempo $t=j$. Finalmente, S_n corresponde a um valor residual ao final do fluxo como, por exemplo, excedente de material ao final da construção (Gonzáles, 2003).

Matematicamente, o fluxo de caixa é a soma dos valores monetários presentes na figura anterior e expressado na eq. (1):

$$\sum_{t=1}^n = (R_t - D_t) - I_0 + S_n \quad (1)$$

onde R_t corresponde à receita garantida pela venda no tempo $t = i$; D_t às despesas no tempo $t = j$; I_0 corresponde ao valor inicialmente investido no projeto no tempo $t = 0$; e S_n corresponde a um valor residual ao final do fluxo de caixa.

Valor presente líquido

O VPL também é conhecido como método de avaliação do fluxo de caixa descontado [FCd]. Através deste método, são analisados todos os fluxos de caixa a valor presente a partir de uma taxa de atratividade predeterminada, também denominada taxa de desconto, trazendo os valores à data presente da avaliação do fluxo de caixa (Brom e Balian, 2007).

Assim, a expressão que calcula o VPL está ilustrada na eq. (2):

$$VPL = \frac{Fc_1}{1+i} + \frac{Fc_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{Fc_j}{(1+i)^j} + \dots + \frac{Fc_n}{(1+i)^n} - Fc_0 \quad (2)$$

onde VPL: é o valor presente líquido; FC_j : é o fluxo de caixa de ordem j , $j = 1, 2, 3, \dots, n$; i : é a taxa de desconto; e, FC_0 : é o Fluxo de caixa inicial.

De acordo com Costa e Attie (1990), o método do VPL é um dos principais meios para tomada de decisão em um investimento, sendo capaz de trazer a uma única data todos os valores de fluxo de caixa distribuídos ao longo do tempo. Para análise de viabilidade de um investimento, se VPL é positivo ($VPL > 0$), o projeto é aceito como viável, pois as entradas de capital são maiores do que as saídas de capital. Se VPL é negativo ($VPL < 0$), o projeto é tomado como inviável, pois as saídas de capital são maiores do que as entradas. Caso VPL seja nulo ($VPL = 0$), a viabilidade do investimento é indiferente, sendo as entradas de capital iguais às saídas, indicando que o retorno é suficiente para cobrir o valor inicialmente empregado (Brom e Balian, 2007).

Taxa interna de retorno

A taxa interna de retorno é definida como a taxa que torna nulo o VPL, sendo calculada a partir da Eq. (3). É aceita por Costa e Attie (1990) como forma de medir o retorno financeiro provindo de investimentos imobiliários.

Na análise de viabilidade de um projeto, o mesmo é considerado viável se a TIR for maior do que a taxa mínima de atratividade [TMA] definida pelo investidor. Assim, se $TIR > TMA$, o projeto é considerado viável (Souza e Clemente, 2001).

$$FC_0 = \sum_{j=1}^n \frac{FC_j}{(1 + TIR)^j} \quad (3)$$

onde FC_0 : é o fluxo de caixa inicial; FC_j : é o fluxo de caixa de ordem j ($j = 1, 2, 3, \dots, n$); e, TIR: é a taxa interna de retorno.

Período de retorno de investimento simples e descontado

O Payback simples refere-se ao período necessário para retorno do capital investido, recuperado pelos fluxos líquidos de caixa gerado pelo montante aplicado. Corresponde ao período no qual os fluxos negativos igualam-se aos positivos, sendo que não se considera qualquer tipo de juros.

No caso do Payback descontado, que foi a metodologia utilizada por este trabalho, considera-se o fluxo de caixa descontado para a análise, levando-se em

conta, portanto, o efeito do tempo sobre o investimento a uma determinada taxa, o que, de acordo com Kassai et al. (2000) torna este método descontado mais recomendado em comparação ao simples.

Ainda de acordo com Kassai et al. (1999), o Payback é mais uma forma de medir risco do projeto do que propriamente o retorno do investimento. Assim um projeto com Payback menor do que outro indica que possui um grau de risco menor.

Resultados e Discussão

Aspectos físicos e socioeconômicos da cidade de Paulínia-SP

A cidade de Paulínia faz parte da Região Metropolitana de Campinas [RMC], que foi instituída no ano 2000 a partir da Lei Complementar Estadual nº 870 que definiu 19 municípios integrantes da região, a saber: Americana, Arthur Nogueira, Campinas, Cosmópolis, Engenheiro Coelho, Holambra, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara d'Oeste, Santo Antônio de Posse, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

Ao todo, a região ocupa 3.649,59 km² e representa 1,3% do território estadual. A expansão desta região, de acordo com Caiado e Pires (2006), está relacionada, ao menos em parte, à trajetória histórica da ocupação urbana de Campinas e seu entorno, à instalação das rodovias e ao papel que cada uma delas exerce em diferentes momentos do desenvolvimento econômico regional, enquanto localidades privilegiadas para a implementação de plantas industriais.

Paulínia tem uma posição estratégica dentro da região metropolitana, estando próxima a grandes centros como Campinas e São Paulo com distâncias de 18 e 118Km, respectivamente, e tendo fácil acesso a importantes rodovias como a Rodovia dos Bandeirantes, Anhanguera, Dom Pedro I e ao Aeroporto Internacional de Viracopos, um dos mais importantes terminais aéreos de carga do país. A cidade faz fronteira com diversas outras da RMC, como Sumaré, Nova Odessa, Americana, Cosmópolis, Holambra, Jaguariúna e Campinas, como observado na Figura 2.



Figura 2. Mapa da Região Metropolitana de Campinas-SP

Fonte: Elaborado pelo autor, com base em Observatório Metropolitano (2010)

A cidade possui relevo predominantemente plano e em seus quatro acessos foram construídos portais que demarcam suas entradas. Apresenta características de uma cidade bem planejada quanto à estruturação de ruas e avenidas, bem como uma boa condição de manutenção em seus parques, praças, avenidas e centro comercial, trazendo uma sensação de bem-estar aos seus moradores e visitantes.

Um destaque para a cidade é a existência do teatro municipal, que é um dos mais importantes do Estado de São Paulo, e para o espaço denominado cidade cinematográfica, local de gravação de filmes e novelas nacionais.

Em 2010, Paulínia obteve um alto índice de desenvolvimento humano [IDH] no valor de 0,795, sendo que a dimensão que mais contribuiu para o alto valor foi a Longevidade, com índice de 0,864, seguida da Renda com valor de 0,800 e a Educação com índice de 0,727 (Atlas do desenvolvimento humano no Brasil, 2013).

Em termos de segurança pública, nota-se, a partir de dados da Figura 3, que Paulínia possui índices consideravelmente elevados de furto, comparados à média do Estado de SP, e que apresentam tendência de queda a partir do ano de 2011, quando houve a maior taxa de furto dos últimos dez anos. Já em relação à taxa de roubo, a cidade possui números inferiores à taxa de furto e à média do Estado de SP, porém são números significativos e preocupantes.

De acordo com autoridades e especialistas em segurança pública, ao longo dos anos houve uma migração da criminalidade de Campinas para cidades da região,

incluindo Paulínia, que teve um aumento de 76,25% nas taxas de furtos e roubos no ano de 2014 em comparação ao ano de 2001 (Paulínia “News” Notícias, 2015).

De forma a diminuir o índice de criminalidade a prefeitura da cidade tem investido em projetos, a citar o projeto União de Forças Paulínia Segura, o qual consiste na união entre a guarda municipal e a polícia militar, que se reúnem periodicamente para acompanhamento de indicadores criminais e planejam, em conjunto, ações preventivas. Tal projeto tem contribuído para a melhoria de segurança da cidade e foi reconhecido e premiado pelo instituto Sou da Paz na sétima edição do prêmio Polícia Cidadã em maio de 2016 (Prefeitura de Paulínia, 2016).

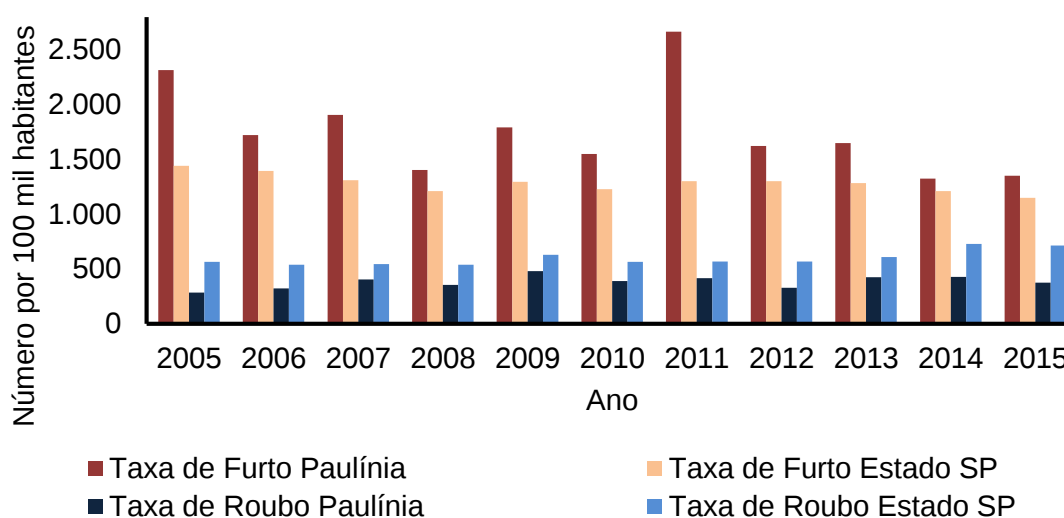


Figura 3. Taxa de criminalidade de Paulínia em comparação ao Estado de São Paulo
Fonte: Elaborado pelo autor com base em Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo (2016)

De certa forma, altas taxas de criminalidade são impulsionadoras para vendas de imóveis em condomínios fechados, já que um dos atrativos deste tipo de imóvel é a oferta de ambientes fechados e monitorados por câmeras, cerca elétrica e guaritas que prometem aos seus moradores um ambiente mais seguro, o que, de acordo com alguns estudiosos, caracteriza-se como a privatização da segurança.

De acordo com Farias (2010), a questão de segurança é um dos principais motivos que levam as pessoas a comprarem imóveis em condomínios fechados e é um dos argumentos mais utilizados pelas incorporadoras e construtoras nos anúncios de vendas na cidade de Paulínia (Farias, 2014).

Apesar de a criminalidade ser, atualmente, um problema crítico a se resolver, ao longo dos últimos 10 anos, a cidade tem sido local de alta atratividade devido à boa

qualidade de vida que oferece aos seus habitantes, a confirmar pelo alto IDH que apresenta, bem como devido à posição geográfica estratégica que possui.

Desta forma, de acordo com dados do IBGE (2015), Paulínia possuía, neste mesmo ano, uma população de 97.702 habitantes. Entre o ano de 2004 e 2014 apresentou um aumento populacional de 62%, passando de 58 mil para 95 mil habitantes, caracterizando-se como a cidade com o maior crescimento populacional da RMC (Jornal de Paulínia, 2014).

Ainda de acordo com dados do IBGE, a população adulta (entre 20 e 59 anos) tem crescido em detrimento da população jovem (até 19 anos). A primeira passou de 56,8% para 61% do total de habitantes, enquanto a segunda apresentou queda de participação, passando de 36,5% para 30,5% do total da população, ambas entre 2000 e 2010, indicando uma tendência de envelhecimento e aumento da longevidade. A expectativa de vida ao nascer saltou de 73,26 anos em 2000 para 76,83 anos em 2010 (Atlas do desenvolvimento humano no Brasil, 2013). Ademais, dentre a população adulta, a predominância é de pessoas com idade entre 25 e 39 anos, representando 27,5% do total para o ano de 2010. As Figuras 4 e 5 trazem as pirâmides etárias do município de Paulínia.

O crescimento da população adulta, em Paulínia, ao longo dos anos, concentrando-se na faixa etária de 25 a 39 anos demonstra potencial à formação de núcleos familiares, já que é nesta faixa etária que mais se constituem casamentos civis no Brasil. A idade média de casamento do brasileiro é de 28 anos no caso de homens e 25 anos no caso de mulheres (IBGE, 2012), sendo que 75% dos casamentos oficiais da região Sudeste do Brasil ocorrem na faixa etária de 20 a 39 anos (ABEOC, 2015).

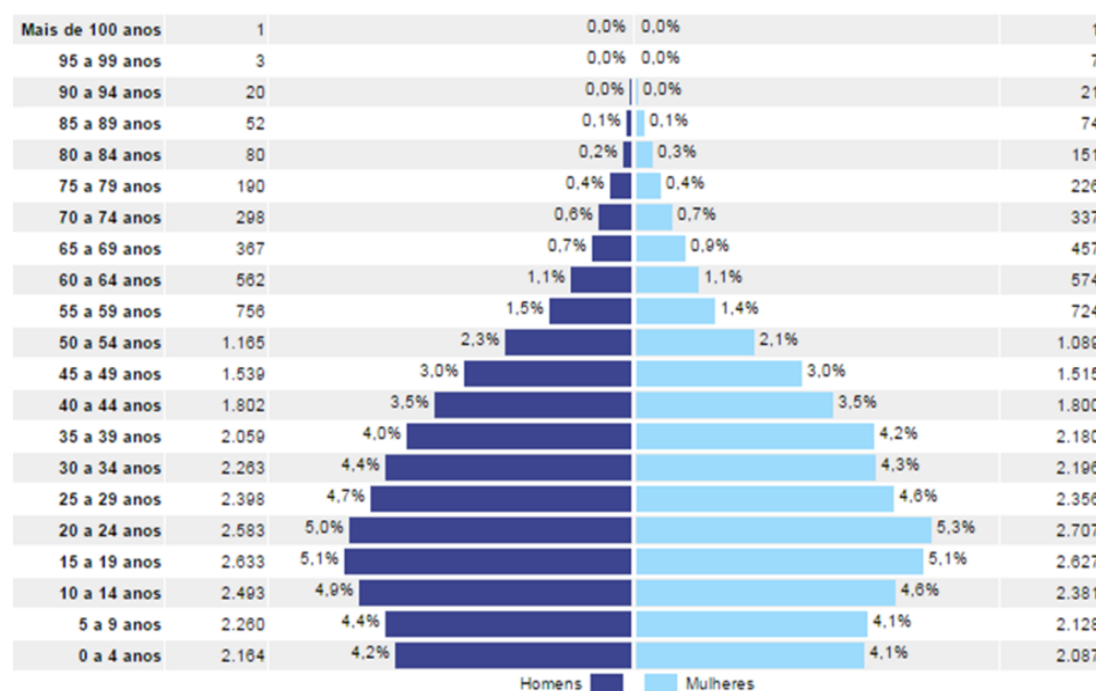


Figura 4. Pirâmide etária do município de Paulínia referente ao ano 2000

Fonte: (IBGE, 2000)

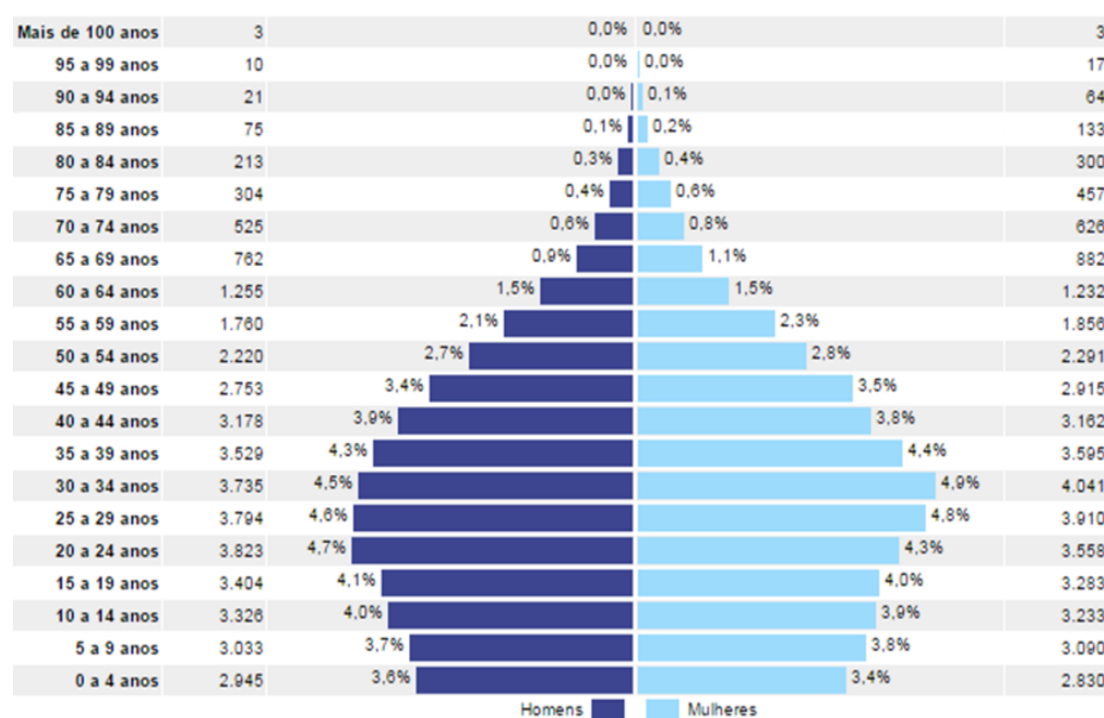


Figura 5. Pirâmide etária do município de Paulínia referente ao ano 2010

Fonte: (IBGE, 2010)

Desta forma, a composição etária da cidade de Paulínia demonstra um bom atrativo para o mercado imobiliário local, já que apresenta uma boa parcela de sua população na faixa etária potencial à formação de famílias e consequente aquisição de imóveis, sendo este o bem mais almejado pelas famílias brasileiras.

A economia paulinense, ao longo de sua história, foi impulsionada pela instalação de um dos maiores polos petroquímicos da América Latina, onde estão presentes grandes empresas do setor químico, dentre elas a Refinaria planalto de petróleo [REPLAN], que apresenta o maior volume de produção da Petrobrás, sendo responsável pelo abastecimento de mais de 20% do mercado brasileiro (Farias, 2014).

Ainda no âmbito industrial, outras empresas também instaladas em Paulínia merecem destaque, tais como: Rhodia, Shell, Cargil, Du Pont do Brasil, Eucatex química e mineral LTDA, Zeneca Brasil LTDA, Hércules do Brasil produtos químicos LTDA e Exxon química LTDA.

A instalação da Replan e consequente advento de outras grandes empresas tornou o município de Paulínia um dos mais ricos da RMC. Desta forma, sua renda per capita está entre as maiores do país, ocupando a vigésima posição no ranking nacional em 2012 e a quarta posição no ranking das cidades do Estado de São Paulo, com o valor de R\$ 112,3 mil por habitante, sendo que os setores de Serviço, Indústria e Agropecuária contribuíram, respectivamente, com 57,4%, 26,7% e 0,14% para o PIB do município (IBGE, 2012).

Entretanto, entre os anos de 2014 e 2015 a Petrobrás teve os piores resultados financeiros de sua história. No ano de 2015, a Petrobrás fechou o seu balanço financeiro em R\$ 34,8 bilhões de prejuízo (Jornal de Paulínia, 2016), reflexo de desvio de capital por corrupção e má administração. Devido ao baixíssimo desempenho financeiro, a estatal reduzirá consideravelmente os investimentos para os próximos anos. Este fato tem impacto negativo sobre as empresas que estão ligadas à cadeia de petróleo e gás da região de Campinas, incluindo a cidade de Paulínia (Jornal de Paulínia, 2015).

Um ponto positivo neste cenário, é que a maioria das empresas inseridas na cadeia não fornece apenas para as empreiteiras e companhias petrolíferas, o que minimiza os efeitos dos problemas atuais na estatal, porém não as isenta do impacto (Jornal de Paulínia, 2015).

Em relação à distribuição de renda no município, de acordo com Cunha e Duarte (2000) mais de 70% das famílias de Paulínia apresentavam no ano 2000 uma baixa capacidade de consumo e pertenciam ao grupo socialmente desfavorecido,

sendo que a maior parte destas famílias correspondia a migrantes que vieram para a cidade em busca de oportunidade de trabalho e qualidade de vida e contribuíram para a expansão da área urbana.

O Índice Paulista de Vulnerabilidade Social [IPVS], fornecido pela fundação Seade (2010) apresentado no gráfico da Figura 6, divide a população de Paulínia em sete grupos a partir das condições socioeconômicas, partindo do grupo com baixíssima vulnerabilidade social até o grupo de alta vulnerabilidade.

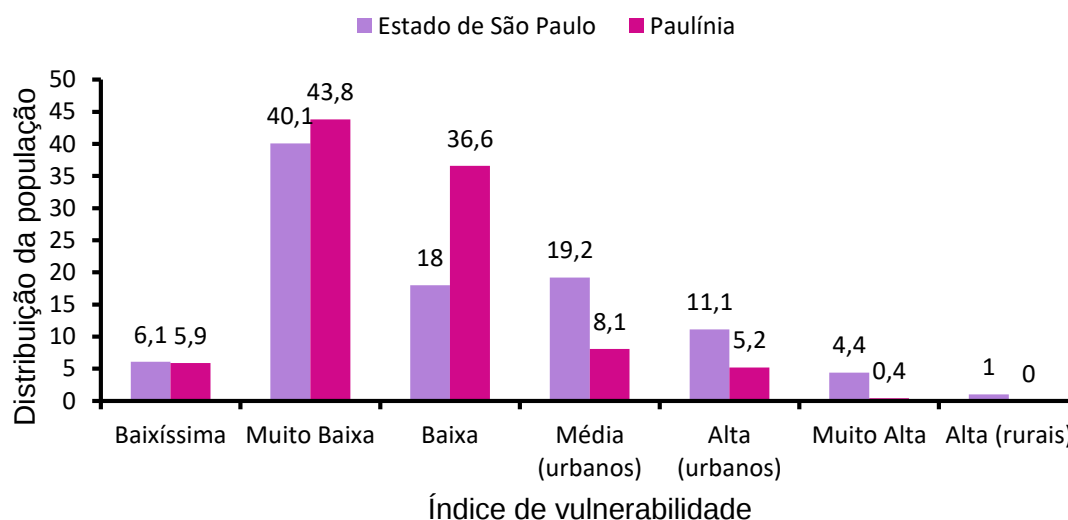


Figura 6. Distribuição da população por grupos do Índice de Vulnerabilidade Social – IPVS Estado de São Paulo e Município de Paulínia – 2010

Fonte: Elaborado pelo autor com base em IBGE; Seade (2010)

No grupo com baixíssima vulnerabilidade social estão as pessoas, cujo rendimento nominal médio do domicílio é de R\$ 8.223,00 e corresponde a 5,9% da população absoluta do município. No grupo de vulnerabilidade muito baixa estão as pessoas, cujo rendimento nominal médio do domicílio de R\$ 3.621,00. Já para os grupos de vulnerabilidade baixa, média, alta (urbanos) e muito alta os rendimentos médios por domicílios são de R\$ 2.573,00; R\$ 1.843,00; R\$ 1.788,00 e R\$ 982,00; respectivamente.

Diante dos dados, é possível inferir que, apesar da cidade ter uma alta renda per capita, existe uma concentração de renda em uma minoria social, caracterizando alto poder aquisitivo por pequena parcela da população. Porém, também se verifica que o índice de vulnerabilidade social de Paulínia apresenta um cenário

consideravelmente melhor quando comparado ao Estado de São Paulo, tendo menor parcela da população em vulnerabilidades média, alta e muito alta.

Neste mesmo ponto, através do índice Gini, que mede o grau de concentração de renda e varia de 0 a 1, sendo que 0 representa total igualdade e 1 total desigualdade de renda entre a população, percebe-se que entre os anos 2000 e 2010, Paulínia tem apresentado diminuição na desigualdade de renda, pois este índice teve, respectivamente, os valores de 0,560 e 0,480 (Atlas do desenvolvimento humano no Brasil, 2013); sendo menor do que a média nacional, que no ano de 2010 foi de 0,527; todavia ainda atesta considerável nível de concentração de renda no município.

Avaliação do mercado imobiliário da cidade de Paulínia

A presença da refinaria de petróleo, REPLAN, e do polo petroquímico em Paulínia gerou importante aumento da população urbana, traduzido por aumentos populacionais acima de 50% nas últimas décadas, caracterizando a cidade como uma das que mais apresentaram crescimento dentro da RMC.

Houve um aumento significativo, nos últimos anos, de condomínios fechados de médio e alto padrão na região próxima à Campinas, entre as estradas SP-332 e a estrada da Rhodia (Farias, 2014).

O Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social [PMHIS] (2010), revelou que o mercado residencial das cidades da RMC, incluindo Paulínia, foi marcado pela presença de lançamentos de novos loteamentos e condomínios fechados voltados para consumidores de média e alta renda, o que tem tornado o valor dos imóveis consideravelmente altos na região.

De acordo com Farias (2014), a urbanização de Paulínia caracterizou-se pela falta de políticas públicas de planejamento, refletindo em uma ocupação desigual, sendo que de um lado houve falta de infraestrutura para alguns bairros, gerando ocupações em áreas de risco, bem como um déficit habitacional que custa a ser sanado apesar dos investimentos do poder público e, de outro lado, Paulínia teve sua malha urbana aumentada a partir de processos especulativos imobiliários, principalmente a partir do ano 2000, quando houve aumento de inúmeros condomínios fechados voltados às pessoas de alto poder aquisitivo.

Os lançamentos imobiliários de condomínios horizontais fechados, de médio e alto padrão, intensificaram-se a partir do ano de 2010, contabilizando 24 condomínios de médio e alto padrão na cidade de Paulínia (Farias, 2010).

Neste mesmo estudo, identificaram-se também os motivos pelos quais levaram os proprietários a adquirir este tipo de imóvel, revelando que 49,4% apontam a segurança como principal motivo, 19% a abundância de áreas verdes, 19% a proximidade do trabalho, 10,1% a existência de áreas de lazer e 1,3% apontam a proximidade da família.

Através dos dados, observa-se que o perfil dos compradores deste tipo de imóvel caracteriza-se por serem pessoas de faixa etária entre 30 e 39 anos, que coincide com a faixa etária predominante na cidade, conforme apresentado na pág. 12, são constituídas, em sua maioria, por famílias pequenas (entre 3 e 4 membros), possuem boas ou excelentes condições de vida e, predominam pessoas advindas de outras cidades da região.

- Faixa etária dos entrevistados predomina entre os 30 e 39 anos;
- 37% residem em família de 4 pessoas;
- 25% residem em família de 3 pessoas;
- 21% residem em família de 5 pessoas;
- 17% residem em 2 pessoas;
- 61% dos moradores revelaram que não nasceram em Paulínia, sendo a maior parte oriundos de Campinas, Valinhos e Cosmópolis;
- 70% possuem rendimentos advindos de salários;
- 81% possuem trabalho formal;
- 60% trabalham no próprio município de Paulínia;
- 27% trabalham no município de Campinas;
- 53,5% consideram suas condições de vida boa;
- 37,2% consideram suas condições de vida excelente;
- 9,3% consideram suas condições de vida regular;
- 41,9% responderam que a renda total da família permite viver com alguma facilidade;
- 32% responderam que a renda total da família permite viver com facilidade;
- 4,7% responderam que a renda total da família permite viver com muita facilidade.

A Tabela 3 ilustra os valores referentes aos preços médios de venda por m² de terrenos e imóveis residenciais em Paulínia em condomínios fechados de médio e alto padrão. Tais valores foram tomados como base para os cálculos de viabilidade econômica do empreendimento avaliado neste trabalho.

Tabela 3. Preço médio de venda de imóveis e terrenos em condomínios de médio e alto padrão em Paulínia-SP

Preço médio do terreno	Número de ofertas	Preço médio da casa	Número de ofertas
-----R\$ m ⁻² -----		-----R\$ m ⁻² -----	
761,00	92	4.069,00	402

Fonte: Elaborado pelo autor com base em Zap Imóveis (2016)

Pesquisa imobiliária realizada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas [FIPE] e publicada pela revista Exame (2016) revelou que o preço médio do m² para imóveis usados na cidade de Paulínia é de R\$ 4.973,00, um dos maiores valores dentre as cidades da RMC, sendo menor somente se comparado a Vinhedo e Campinas, que possuem valores médio de m², respectivamente, de R\$ 5.017,00 e R\$ 5.324,00.

Ainda de acordo com esta pesquisa, o m² de imóveis usados da cidade de Paulínia possui valores médios superiores a importantes cidades do interior paulista como, por exemplo, Sorocaba, Piracicaba, Americana, Ribeirão Preto, Jundiaí, Indaiatuba e Itu.

Ademais, a pesquisa também revela o grande potencial que o mercado imobiliário do interior do Estado de São Paulo ainda possui, devido ao fato de ainda ser muito mais acessível quando comparado aos valores de m² praticado na capital do Estado, onde o valor médio do m² é de R\$ 8.619,00; tendo, portanto, o mercado imobiliário do interior um grande atrativo (Exame, 2016).

Estudo de viabilidade econômica do empreendimento imobiliário

A Tabela 4 apresenta a estimativa de custo para construção do empreendimento imobiliário avaliado neste trabalho, incluindo o preço do terreno e o preço de venda, ambos estimados tomando como base a pesquisa de mercado dos imóveis locais, conforme identificado na Tabela 3. O custo de construção foi estimado a partir do CUB padrão R1-A de fevereiro de 2016 (SINDUSCON-SP, 2016) que correspondia a 1.802,49 R\$ m⁻².

Tabela 4. Estimativa dos custos do empreendimento e preço total de venda

Item	Valor
	-----R\$-----
Terreno	228.300,00
Custo de Construção	360.498,00
Área externa	14.419,92
Projeto	7.498,36
Corretagem	22.495,08
Habite-se e Averbação	3.749,18
Marketing	1.874,59
Custo total	638.835,12
Preço de Venda	813.800,00

Fonte: Resultados originais da pesquisa

O tempo estimado para realização do empreendimento foi de 24 meses, sendo que 12 meses são dedicados à construção do imóvel e os demais 12 meses à venda e recebimento do capital.

Para o estudo de viabilidade econômica, foram simulados três possíveis cenários de venda, do mais otimista ao mais pessimista, e calculado para cada um dos cenários o fluxo de caixa, VPL, TIR e “Payback”, de forma a comparar os resultados obtidos por cada cenário e avaliar a viabilidade ou não do investimento.

A simulação dos cenários de venda não leva em conta dados sobre velocidade média de vendas deste tipo de imóvel na cidade de Paulínia. Dada à indisponibilidade de informações a respeito da velocidade de vendas, isso se mostra, ao mesmo tempo, como uma das limitações desse trabalho e sugestão de pesquisa futura.

Para todos os cenários, foi considerada como taxa mínima de atratividade [TMA], a taxa de 8,5% a.a., que é o mínimo de retorno esperado em um investimento de acordo com as práticas de mercado. A seguir, são ilustrados e comentados os resultados obtidos em cada um dos cenários.

Cenário 01 – Venda do imóvel no terceiro trimestre

Neste cenário mais otimista, estima-se que a venda do imóvel ocorre no fim do terceiro trimestre, anteriormente à finalização da obra, conforme a Tabela 5.

Tabela 5. Forma de pagamento do imóvel – Cenário 01

Descrição	Valor	Número de parcelas	Valor total
	-----R\$-----		-----R\$-----
Entrada	406.900,00	1	406.900,00
Prestação mensal	48.828,00	5	244.140,00
Prestação trimestral	81.380,00	2	162.760,00
Valor total do imóvel			813.800,00

Fonte: Resultados originais da pesquisa

A partir do cronograma de pagamento definido, calculou-se o fluxo de caixa descontado que é apresentado na Tabela 6.

Tabela 6. Fluxo de caixa referente ao cenário 01

Período (trimestral)	Custos	Receitas	Fluxo de caixa Líquido	Fluxo de caixa descontado	Fluxo de caixa acumulado
	-----R\$-----				
0	-235.798,36	0	-235.798,36	-235.798,36	-235.798,36
1	-108.774,26	0	-108.774,26	-106.578,28	-342.376,64
2	-108.774,26	0	-108.774,26	-104.426,63	-446.803,27
3	-109.639,46	406.900,00	297.260,54	279.617,89	-167.185,38
4	-75.848,78	48.828,00	-27.020,78	-24.903,94	-192.089,32
5	0	130.208,00	130.208,00	117.584,61	-74.504,71
6	0	48.828,00	48.828,00	43.204,04	-31.300,67
7	0	48.828,00	48.828,00	42.331,82	11.031,14
8	0	130.208,00	130.208,00	110.605,87	121.637,02

Fonte: Resultados originais da pesquisa

De acordo com os dados, adotando-se uma TMA de 8,5% a.a, obtém-se um VPL positivo de R\$121.637,02, o que atesta a viabilidade do investimento. A TIR calculada para este cenário de venda é de 37,50% a.a. sendo maior que a TMA, o que aponta para a aprovação do projeto. Ainda, para este cenário de venda, O Payback descontado calculado foi de 20 meses.

Cenário 02 – Venda do imóvel no quinto trimestre

Neste cenário, estima-se que a venda do imóvel ocorre no fim do quinto trimestre, após a finalização da obra, conforme a Tabela 7.

Tabela 7. Forma de pagamento do imóvel – Cenário 02

Descrição	Valor	Número de parcelas	Valor total
	-----R\$-----		-----R\$-----
Entrada	406.900,00	1	406.900,00
Prestação mensal	27.126,67	3	81.380,00
Prestação trimestral	81.380,00	1	81.380,00
Pagamento na entrega	244.140,00	1	244.140,00
Valor total do imóvel			813.800,00

Fonte: Resultados originais da pesquisa

A partir do cronograma de pagamento definido, calculou-se o fluxo de caixa descontado que é apresentado na Tabela 8.

Tabela 8. Fluxo de caixa referente ao cenário 02

Período (trimestral)	Custos	Receitas	Fluxo de caixa Líquido	Fluxo de caixa descontado	Fluxo de caixa acumulado
	-----R\$-----				
0	-235.798,36	0	-235.798,36	-235.798,36	-235.798,36
1	-108.774,26	0	-108.774,26	-106.578,28	-342.376,64
2	-108.774,26	0	-108.774,26	-104.426,63	-446.803,27
3	-87.144,38	0	-87.144,38	-81.972,30	-528.775,57
4	-72.099,60	0	-72.099,60	-66.451,24	-595.226,81
5	-26.244,25	406.900,00	380.655,75	343.751,99	-251.474,83
6	0,00	27.126,67	27.126,67	24.002,24	-227.472,59
7	0,00	108.506,67	108.506,67	94.070,70	-133.401,88
8	0,00	271.266,67	271.266,67	230.428,90	97.027,02

Fonte: Resultados originais da pesquisa

Para este cenário, considerando uma TMA de 8,5% a.a. obteve-se um VPL positivo de R\$ 97.027,02, o que classifica o investimento como viável. A TIR calculada foi de 22,68% a.a., sendo maior que a TMA definida para o projeto, o que viabiliza o mesmo. O Payback descontado neste cenário de vendas foi de 23 meses.

Cenário 03 – Venda do imóvel no oitavo trimestre

Neste cenário menos otimista, estima-se que a venda do imóvel ocorre no fim do oitavo trimestre, quatro trimestres após a finalização da obra, sendo que o pagamento é realizado em uma única parcela no valor de R\$813.800,00. Na tabela 9, encontra-se o fluxo de caixa gerado por este cenário de venda.

Tabela 9. Fluxo de caixa referente ao cenário 03

Período (trimestral)	Custos	Receitas	Fluxo de caixa Líquido	Fluxo de caixa descontado	Fluxo de caixa acumulado
-----R\$-----					
0	-235.798,36	0	-235.798,36	-235.798,36	-235.798,36
1	-108.774,26	0	-108.774,26	-106.578,28	-342.376,64
2	-108.774,26	0	-108.774,26	-104.426,63	-446.803,27
3	-87.144,38	0	-87.144,38	-81.972,30	-528.775,57
4	-72.099,60	0	-72.099,60	-66.451,24	-595.226,81
5	0	0	0	0	-595.226,81
6	0	0	0	0	-595.226,81
7	0	0	0	0	-595.226,81
8	-26.244,25	813.800,00	787.555,75	668.993,39	73.766,58

Fonte: Resultados originais da pesquisa

De acordo com o fluxo de caixa, calcula-se o VPL, considerando uma TMA de 8,5%a.a. e chega-se ao valor de R\$ 73.766,58, que classifica o projeto como viável pelo fato de ser positivo. A TIR calculada para este cenário é de 16,43%a.a., sendo maior que a TMA. Já o Payback descontado foi de 24 meses.

Ademais, o valor mínimo de venda deste imóvel de forma a garantir a viabilidade do projeto, mantendo uma TIR de 8,5% a.a. é de R\$ 726.960,00 o que ainda gera um lucro líquido ao investidor de R\$ 88.124,88.

A Tabela 10 apresenta o resumo dos resultados para os cenários simulados.

Tabela10. Resumo dos resultados em função dos cenários simulados

Cenário	VPL	TIR	PAYBACK
	-----R\$-----	-----%a.a.-----	-----Meses-----
Otimista	121.637,02	37,50	20
Moderado	97.027,02	22,68	23
Pessimista	73.766,58	16,43	24

Fonte: Resultados originais da pesquisa

Diante dos resultados, conclui-se que em todos os cenários de simulação de venda, desde o mais até o menos otimista, o investimento do referido empreendimento é financeiramente viável, gerando retornos positivos ao investidor, pois apresenta em todos os casos VPL positivo e TIR maior que a TMA.

Ademais, dentre os três cenários, o cenário 1 (venda do imóvel no final do terceiro trimestre) apresentou os maiores retornos, tendo uma taxa de retorno 4,4 vezes maior que a taxa mínima de atratividade. Em contrapartida, o cenário 3 (venda

do imóvel no final do oitavo trimestre) apresentou os menores retornos financeiros e o maior Payback descontado, todavia sua taxa de retorno é 1,9 vezes maior que a taxa mínima de atratividade, caracterizando o investimento como viável.

Conclusões

A cidade de Paulínia-SP possui importantes impulsionadores para o mercado imobiliário local, a saber: localização geográfica estratégica, alto índice de desenvolvimento humano [IDH], elevada renda per capita, altas taxas de crescimento populacional motivadas por movimentos migratórios da população regional e predominância da população na faixa etária de 25 a 39 anos, idade potencial à formação de famílias e consequente aquisição de imóveis.

A valorização do m² dos imóveis na cidade de Paulínia tem sido expressiva e apresenta um dos mais valorizados m² do interior paulista estando à frente de importantes cidades como Sorocaba, Piracicaba, Americana, Ribeirão Preto, Jundiaí, Indaiatuba e Itu, sendo, porém, ainda muito mais acessível comparado ao m² da capital São Paulo, o que representa um importante atrativo de consumidores que têm migrado da capital para cidades do interior.

Nos últimos dez anos, a existência de condomínios fechados de médio e alto padrão tem aumentado consideravelmente na cidade de Paulínia, tendo como público alvo famílias de média e alta renda que adquirem este tipo de imóvel principalmente pela busca de segurança patrimonial e lazer privativo, seguindo a tendência das médias e grandes cidades brasileiras.

O crescimento da cidade tem sido acompanhado pelo aumento da criminalidade, furtos e roubos, que apresenta tendência de migrar dos maiores centros da região, como por exemplo, da cidade de Campinas, elevando as taxas de criminalidade do município, o que passa a ser um incentivador à aquisição de imóveis em condomínios fechados.

O estudo de viabilidade do investimento imobiliário avaliado no presente trabalho demonstrou, em três possíveis cenários de venda (otimista, moderado e pessimista), que o retorno para o investidor é positivo, de acordo com os resultados obtidos para VPL, TIR e “Payback”, sendo que mesmo no cenário pessimista, a TIR apresentou-se 1,9 vezes maior que a TMA adotada de 8,5% a.a.; o VPL foi de R\$73.766,58, e o “Payback” de 24 meses, classificando o investimento como financeiramente viável.

Desta forma, a venda de casas em condomínios é um importante nicho de mercado na cidade, sendo que tais imóveis possuem uma boa valorização podendo gerar retorno positivo ao investidor. Existe mercado consumidor em potencial para este tipo de imóvel dados o padrão socioeconômico que há no município e a tendência de aquisição por parte deste perfil de consumidor que tem optado por residir em locais fechados que garantam maior segurança, lazer privativo e qualidade de vida.

Referências

Agência Metropolitana de Campinas [AGEMCAMP]. 2010. Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social. Disponível em:
<<http://www.agemcamp.sp.gov.br>>. Acesso em: 09 abr. 2016.

Associação Brasileira de Empresas de Eventos [ABEOC]. 2015. Pesquisa da Associação Brasileira de Eventos Sociais mostra que o mercado de festas e cerimônias atingiu R\$16,8 bilhões no ano passado. Disponível em:
<<http://www.abeoc.org.br/2015/05/pesquisa-da-associacao-brasileira-de-eventos-sociais-abrafeira-mostra-que-o-mercado-de-festas-e-cerimonias-atingiu-r-168-bi-no-ano-passado/>>. Acesso em: 30 abr. 2016.

Atlas do desenvolvimento humano no Brasil. 2013. Disponível em:
<http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/paulinia_sp>. Acesso em: 03 maio 2016.

Banco Central do Brasil [BACEN]. 2014. Boletim Regional do Banco Central do Brasil: Mercado imobiliário em São Paulo. Disponível em:
<<https://www.bcb.gov.br/pec/boletimregional/port/2014/04/br201404b3p.pdf>>. Acesso em: 10 fev. 2016.

Brom, L.G.; Balian, J.E.A. 2007. Análise de investimentos e capital de giro: conceitos e aplicações. Editora Saraiva, São Paulo, SP, Brasil.

Caiado, M.C.S.; Pires, M. C. S. 2006. Campinas metropolitana: transformações na estrutura urbana atual e desafios futuros. p. 274-304. In: Cunha, J.M.P. Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação. Universidade Estadual de Campinas, Campinas, SP, Brasil.

Costa, P.H.S.; Attie, E.V. 1990. Análise de projetos de investimento. 3ed. Editora da Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, RJ, Brasil.

Cunha, J.M.P.; Duarte, F.A.S. 2000. Migração, redes sociais, políticas públicas e a ocupação dos espaços metropolitanos periféricos: o caso de Paulínia/SP. Anais XII Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP. v. 1. Campinas, SP. Disponível em:
<<http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/pdf/2000>>. Acesso em: 10 de abr. 2016.

Exame. 2016. Guia de imóveis 2016. 80, 69-159. Editora Abril, ed.1113, São Paulo, SP, Brasil.

Farias, F.O. 2010. Análise do processo de instalação e expansão dos loteamentos fechados horizontais de alto padrão na cidade de Paulínia (SP). Monografia de conclusão de curso para obtenção do título de bacharel em Geografia. Universidade Estadual de Campinas, Campinas, SP, Brasil.

Farias, F.O. 2014. Análise da dinâmica de valorização diferencial da terra urbana na cidade de Paulínia-SP. Dissertação de Mestrado em Geografia. Universidade Estadual de Campinas, Campinas, SP, Brasil.

Fenelon, M. 2015a. Encerramento de um ciclo de negócios imobiliários. Valor Imobiliário. Disponível em:
<<http://www.criandoriqueza.com.br/imoveis/2015-encerramento-de-um-ciclo-de-negocios-imobiliarios>>. Acesso em: 10 fev. 2016.

Fenelon, M. 2015b. Um novo patamar em negócios imobiliários. Valor imobiliário. Disponível em:
<<http://www.criandoriqueza.com.br/imoveis/um-novo-patamar-em-negocios-imobiliarios/?xcode=XCICOS01>>. Acesso em: 10 fev. 2016.

González, M.A.S. Empreendimentos Imobiliários. 2003. Editora Unisinos, São Leopoldo, RS, Brasil.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. 2000. Censo 2000. Disponível em:
<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/webservice/frm_piramide.php?codigo=353650&corhomem=3d4590&cormulher=9cdbfc>. Acesso em: 23 abr. 2016.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. 2010. Censo 2010. Disponível em:
<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/webservice/frm_piramide.php?codigo=353650&corhomem=3d4590&cormulher=9cdbfc>. Acesso em: 23 abr. 2016.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. Fundação Seade. 2010. Índice paulista de vulnerabilidade social: Paulínia 2010. Disponível em:
<<http://paulinia.net/2010-doc-ipvs>>. Acesso em: 01 maio 2016.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. 2012. Produto interno bruto dos municípios. Disponível em:
<ftp://ftp.ibge.gov.br/Pib_Municipios/2012/pibmunic2012.pdf>. Acesso em: 12 fev. 2016.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. 2013. Síntese de indicadores sociais: Uma análise da condição de vida da população brasileira. Disponível em:
<<http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv66777.pdf>>. Acesso em: 30 maio 2016.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. 2015. Coordenação de população e indicadores sociais [COPIS]. Disponível em:
<<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/temas.php?lang=&codmun=353650&idtema=130&search=sao-paulo|paulinia|estimativa-da-populacao-2015->>>. Acesso em: 09 abr. 2016.

Jornal de Paulínia. 2014. Paulínia já tem mais de 95 mil habitantes e é a que mais cresce na RMC. Disponível em:
<<http://www.jornaldepaulinia.com.br/index.php/category-education/602-paul%C3%ADnia-j%C3%A1-tem-mais-de-95-mil-habitantes-e-%C3%A9-a-que-mais-cresce-na-rmc.htm>>. Acesso em: 09 abr. 2016.

Jornal de Paulínia. 2015. Crise histórica na Petrobras atinge Paulínia e a região de Campinas. Disponível em:
<<http://jornaldepaulinia.com.br/index.php/category-music/1180-cri-se-hist%C3%B3rica-na-petrobras-atinge-paul%C3%ADnia-e-a-regi%C3%A3o-de-campinas.html>>. Acesso em: 12 jun. 2016.

Jornal de Paulínia. 2016. Petrobras divulga balanço anual e fecha 2015 com prejuízo de R\$ 34,8 bilhões. Disponível em:
<[http://jornaldepaulinia.com.br/index.php/category-education/1969-petrobras-divulga-balan%C3%A7o-anual-e-fecha-2015-com-preju%C3%ADzo-de-r\\$-34,8-bilh%C3%B5es.html](http://jornaldepaulinia.com.br/index.php/category-education/1969-petrobras-divulga-balan%C3%A7o-anual-e-fecha-2015-com-preju%C3%ADzo-de-r$-34,8-bilh%C3%B5es.html)>. Acesso em: 12 jun. 2016.

Kassai, J. R.; Kassai, S.; Santos, A.; Assaf Neto, A. 1999. Retorno de investimento: Abordagem Matemática e Contábil do Lucro Empresarial. 1ed. Editora Atlas, São Paulo, SP, Brasil.

Kassai, J. R.; Kassai, S.; Santos, A.; Assaf Neto, A. 2000. Retorno de investimento: Abordagem Matemática e Contábil do Lucro Empresarial. 2ed. Editora Atlas, São Paulo, SP.

Observatório Metropolitano. 2010. Indicadores da RMC. Disponível em:
<http://www.agemcamp.sp.gov.br/observatorio/index.php?option=com_content&view=article&id=4&Itemid=5>. Acesso: 23 abr. 2016.

Paulínia “News” Notícias. 2015. Criminalidade migra de Campinas e roubos em Paulínia crescem mais de 76% nos últimos anos. Disponível em:
<http://www.paulinianews.com.br/index.php?option=com_k2&view=item&id=41960:criminalidade-migra-de-campinas-e-roubos-em-paulinia-crescem-mais-de-76-nos-ultimos-anos&Itemid=968>. Acesso em: 15 maio 2016.

Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social [PMHIS]. 2010 Agência Metropolitana de Campinas. Campinas [AGEMCAMP]. Disponível em:
<<http://www.agemcamp.sp.gov.br/>>. Acesso em: 12 maio 2016

Prefeitura de Paulínia-SP. 2016. Projeto de Segurança Pública de Paulínia é 2º colocado em premiação do Instituto Sou da Paz. Disponível em:
<<http://www.paulinia.sp.gov.br/noticias.aspx?ID=2684>>. Acesso em: 23 maio 2016.

Sartori, V.I. 2008. Análise de investimento no mercado imobiliário: um estudo de caso. 69 p. Monografia (Graduação em Ciências Econômicas), Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, SC, Brasil.

Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo [SSP-SP]. 2016. Dados estatísticos do Estado de São Paulo. Disponível em:
<<http://www.ssp.sp.gov.br/novaestatistica/Pesquisa.aspx>>. Acesso em: 10 maio 2016.

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais [SINDUSCON-MG]. 2007. Custo Unitário Básico (CUB/M²): Principais aspectos. Disponível em: <http://www.sinduscondf.org.br/portal/userfiles/file/cartilha_CUB.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2016.

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais [SINDUSCON-MG]. 2016. Custo unitário básico da construção civil [CUB]. Disponível em: <<http://www.sindusconsp.com.br/cub/>>. Acesso em: 25 abr. 2016.

Souza, A.; Clemente, A. 2001. Decisões financeiras e análise de investimentos: fundamentos, técnicas e aplicações. 4ed. Editora Atlas, São Paulo, SP, Brasil.

Zap-imóveis. 2016. Disponível em: <<http://www.zapimoveis.com.br/>>. Acesso em: 02 fev. 2016.