

# REVISTA TÓPICOS

---

## UMA REVISÃO BIBLIOGRÁFICA SOBRE: A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CIDADES DE MÉDIO PORTE

DOI: 10.5281/zenodo.15104907

Daniel Consoni Cocito<sup>1</sup>  
Eduardo de Lima Silva<sup>2</sup>  
Gustavo de Oliveira Sobral<sup>3</sup>

### RESUMO

A avaliação imobiliária em cidades de médio porte é um campo de estudo crucial para o desenvolvimento urbano e econômico, enfrentando desafios únicos na gestão do espaço urbano e valorização dos imóveis. Este estudo investiga os fatores que influenciam o valor dos imóveis em cidades de médio porte, incluindo infraestrutura urbana, proximidade a centros comerciais, qualidade dos serviços públicos e índices de criminalidade. Além disso, analisa a influência das políticas públicas no mercado imobiliário, destacando como incentivos fiscais, programas habitacionais e investimentos em infraestrutura podem transformar o panorama imobiliário. O uso de tecnologias de informação, como SIG e modelagens estatísticas avançadas, é explorado para aprimorar a precisão das avaliações. A hipótese central é que a integração de dados socioeconômicos, tecnológicos e de políticas públicas pode fornecer uma avaliação imobiliária mais precisa e útil. A metodologia inclui uma abordagem mista, combinando técnicas quantitativas e qualitativas para uma análise abrangente das dinâmicas imobiliárias, com o objetivo de desenvolver um modelo de avaliação robusto e aplicável.

Palavras-chave: Avaliação imobiliária, cidades de médio porte, políticas públicas, tecnologias de informação.

### ABSTRACT

Real estate valuation in mid-sized cities is a crucial field of study for urban and economic development, facing unique challenges in urban space management and property valuation. This study investigates the factors that influence real estate values in mid-sized cities, including urban infrastructure, proximity to commercial centers, quality of public services, and crime rates. In addition, it analyzes the influence of public policies on the real estate market, highlighting how tax incentives, housing programs, and infrastructure investments can transform the real estate landscape. The use of information technologies, such as GIS and advanced statistical modeling, is explored to improve the accuracy of valuations. The central hypothesis is that the integration of socioeconomic, technological, and public policy data can

**REVISTA TÓPICOS - ISSN: 2965-6672**

# REVISTA TÓPICOS

---

provide a more accurate and useful real estate valuation. The methodology includes a mixed approach, combining quantitative and qualitative techniques for a comprehensive analysis of real estate dynamics, with the aim of developing a robust and applicable valuation model.

Keywords: Real estate valuation, medium-sized cities, public policies, information technologies

## 1. INTRODUÇÃO

A avaliação imobiliária em cidades de médio porte é um campo de estudo de significativa relevância para o desenvolvimento urbano e econômico. Essas cidades, que desempenham papel crucial no equilíbrio demográfico e econômico entre as grandes metrópoles e as pequenas localidades, enfrentam desafios únicos no que tange à gestão do espaço urbano e à valorização dos imóveis.

A compreensão dos fatores que influenciam o valor dos imóveis nessas cidades é essencial para a formulação de políticas públicas eficazes e para o planejamento estratégico do desenvolvimento urbano. Estudos recentes têm demonstrado que variáveis como infraestrutura urbana, proximidade a centros comerciais, qualidade dos serviços públicos e índices de criminalidade são determinantes no valor dos imóveis em cidades de médio porte (SILVA, 2022; OLIVEIRA et al., 2023).

Ademais, a dinâmica imobiliária em cidades de médio porte é influenciada por fatores socioeconômicos e culturais específicos, que muitas vezes diferem das grandes metrópoles. A migração de populações em busca de melhor qualidade de vida, a presença de indústrias e universidades, e a oferta de serviços de saúde e educação são elementos que contribuem para a valorização ou desvalorização dos imóveis.

A literatura aponta que a avaliação imobiliária nessas localidades deve considerar não apenas aspectos físicos e econômicos, mas também a percepção subjetiva dos moradores sobre a qualidade de vida e as oportunidades disponíveis (ALMEIDA, 2021; FERREIRA; SOUZA, 2020).

Outro aspecto relevante é a influência das políticas públicas no mercado imobiliário em cidades de médio porte. Incentivos fiscais, programas habitacionais e investimentos em infraestrutura podem alterar significativamente o panorama imobiliário, afetando tanto o preço quanto a demanda por imóveis. Estudos demonstram que a implementação de políticas de desenvolvimento sustentável e a promoção de cidades inteligentes têm potencial para transformar o mercado imobiliário, promovendo um crescimento equilibrado e sustentável (CARVALHO; MENDES, 2019; PEREIRA et al., 2021).

Esses fatores ressaltam a importância de uma avaliação imobiliária que considere a inter-relação entre políticas públicas e mercado imobiliário, para que os gestores urbanos possam tomar decisões informadas e eficazes.

# REVISTA TÓPICOS

---

Além disso, a avaliação imobiliária em cidades de médio porte está cada vez mais dependente de tecnologias de informação e comunicação, que oferecem novas ferramentas para a análise e a visualização de dados. Sistemas de informações geográficas (SIG) e modelagens estatísticas avançadas permitem uma compreensão mais aprofundada das dinâmicas urbanas e dos fatores que influenciam o mercado imobiliário.

Estudos recentes indicam que o uso dessas tecnologias tem melhorado a precisão das avaliações imobiliárias e facilitado a identificação de tendências de mercado (SANTOS et al., 2023; COSTA, 2022). A incorporação dessas ferramentas no processo de avaliação representa um avanço significativo na capacidade de análise e na tomada de decisão no contexto urbano.

Apesar da importância das cidades de médio porte no cenário nacional, a avaliação imobiliária nessas localidades ainda enfrenta desafios consideráveis. Uma questão central é como integrar de forma eficaz as variáveis econômicas, sociais e tecnológicas na determinação do valor dos imóveis. Qual é a melhor abordagem para avaliar o impacto das políticas públicas e das tendências de mercado no valor imobiliário nessas cidades? Essa questão é de extrema relevância para urbanistas, economistas e formuladores de políticas públicas, uma vez que a resposta pode orientar decisões estratégicas que impactam diretamente o desenvolvimento urbano e a qualidade de vida dos cidadãos.

A hipótese central deste estudo é que a integração de dados socioeconômicos, tecnológicos e de políticas públicas, mediada por tecnologias de informação avançadas, pode fornecer uma avaliação imobiliária mais precisa e útil para as cidades de médio porte. Supõe-se que essa abordagem multidimensional permitirá uma compreensão mais completa das dinâmicas imobiliárias e orientará políticas públicas mais eficazes, resultando em um desenvolvimento urbano mais equilibrado e sustentável.

O objetivo geral deste estudo é desenvolver um modelo de avaliação imobiliária que considere as especificidades das cidades de médio porte, integrando variáveis econômicas, sociais e tecnológicas. Os objetivos específicos são: (1) identificar os principais fatores que influenciam o valor dos imóveis em cidades de médio porte; (2) analisar o impacto das políticas públicas no mercado imobiliário dessas localidades; e (3) explorar o uso de tecnologias de informação para aprimorar a precisão e a utilidade das avaliações imobiliárias.

A escolha deste tema justifica-se pela necessidade urgente de entender e melhorar o processo de avaliação imobiliária em cidades de médio porte, que desempenham um papel estratégico no desenvolvimento regional. Estas cidades frequentemente enfrentam desafios únicos, como a necessidade de equilibrar crescimento econômico com preservação ambiental e qualidade de vida. Além disso, a literatura existente sobre avaliação imobiliária tende a focar predominantemente em grandes metrópoles,

# REVISTA TÓPICOS

---

deixando uma lacuna significativa no conhecimento sobre as dinâmicas urbanas em cidades de médio porte (NASCIMENTO; ALVES, 2020). Preencher essa lacuna é fundamental para promover políticas públicas mais justas e eficientes.

Outro ponto que reforça a relevância deste estudo é a crescente importância das cidades de médio porte como centros de inovação e desenvolvimento tecnológico. Essas cidades estão cada vez mais atraindo empresas de tecnologia e startups, o que pode influenciar significativamente o mercado imobiliário local. Compreender como essas dinâmicas afetam o valor dos imóveis é essencial para gestores urbanos e investidores, que precisam de dados precisos para tomar decisões informadas e estratégicas (LIMA; ROCHA, 2023).

Além disso, a utilização de tecnologias avançadas de análise de dados e modelagem estatística na avaliação imobiliária pode trazer ganhos significativos em termos de precisão e eficácia, destacando a inovação como um elemento central na abordagem proposta por este estudo.

Por fim, a abordagem multidimensional proposta neste estudo visa contribuir para um planejamento urbano mais integrado e sustentável, considerando não apenas os aspectos econômicos, mas também sociais e ambientais. Essa perspectiva é alinhada com as diretrizes internacionais de desenvolvimento sustentável, que enfatizam a necessidade de considerar múltiplas dimensões no planejamento urbano (ONU-Habitat, 2019). Dessa forma, este estudo busca oferecer subsídios teóricos e práticos que possam ser aplicados não apenas no contexto das cidades de médio porte, mas também em outras localidades que enfrentem desafios similares.

A metodologia deste estudo será baseada em uma abordagem mista, combinando técnicas quantitativas e qualitativas para uma análise abrangente das dinâmicas imobiliárias em cidades de médio porte. Inicialmente, será realizada uma revisão bibliográfica detalhada para identificar os principais fatores que influenciam o valor dos imóveis nessas localidades, com base em estudos recentes e literatura especializada (BARBOSA; MARTINS, 2020). Em seguida, será realizada uma análise quantitativa utilizando dados secundários, como registros imobiliários e indicadores socioeconômicos, para modelar as relações entre as variáveis identificadas.

Complementando a análise quantitativa, serão conduzidas entrevistas semiestruturadas com especialistas do setor imobiliário, gestores públicos e moradores de cidades de médio porte, a fim de captar percepções qualitativas sobre os fatores que influenciam o mercado imobiliário e o impacto das políticas públicas. A triangulação dos dados quantitativos e qualitativos permitirá uma compreensão mais profunda e contextualizada das dinâmicas imobiliárias, possibilitando a validação das hipóteses e o desenvolvimento de um modelo de avaliação robusto e aplicável (FONSECA; RIBEIRO, 2022).

# REVISTA TÓPICOS

---

## 2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

### 2.1. Fatores que influenciam o valor dos imóveis em cidades de médio porte

A avaliação imobiliária em cidades de médio porte é influenciada por uma variedade de fatores que vão desde aspectos geográficos até elementos econômicos e sociais. A análise desses fatores é crucial para entender as dinâmicas de valorização e desvalorização dos imóveis, fornecendo uma base sólida para decisões de investimento e políticas públicas eficazes.

A localização geográfica é um dos aspectos mais fundamentais na determinação do valor de um imóvel. Em cidades de médio porte, áreas bem localizadas, próximas a centros comerciais, instituições de ensino, hospitais e principais vias de transporte, tendem a ser mais valorizadas. Isso ocorre porque a proximidade a essas facilidades melhora a qualidade de vida dos moradores e reduz o tempo e os custos associados ao deslocamento.

Além disso, a infraestrutura urbana desempenha um papel crítico na valorização imobiliária. Elementos como a pavimentação de ruas, o fornecimento consistente de água e energia elétrica, bem como um sistema eficaz de coleta de lixo e saneamento básico, são vistos como essenciais para a atratividade de uma área. Cidades que investem em infraestrutura de qualidade não apenas melhoram as condições de vida dos seus habitantes, mas também se tornam mais atraentes para novos investidores e residentes. Isso é confirmado por estudos que mostram que melhorias em infraestrutura estão diretamente correlacionadas com o aumento nos preços dos imóveis (CARVALHO; MENDES, 2019).

O desenvolvimento econômico local é um motor significativo para a valorização imobiliária. Em cidades de médio porte, a presença de indústrias, universidades e grandes empresas cria uma demanda por habitação devido à necessidade de acomodar a força de trabalho associada a essas entidades. A diversificação econômica é especialmente importante, pois garante que a cidade não dependa de um único setor, promovendo uma economia mais estável e resiliente.

Quando a economia local está crescendo, geralmente há um aumento nos salários e na capacidade de consumo dos moradores, o que, por sua vez, se reflete em uma maior disposição para investir em imóveis. Além disso, a percepção de estabilidade econômica e oportunidades de emprego torna essas cidades mais atrativas para novos residentes, aumentando a demanda e, conseqüentemente, o valor dos imóveis (FERREIRA; SOUZA, 2020).

A segurança pública é um fator essencial que influencia significativamente o valor dos imóveis. Em cidades de médio porte, áreas com baixos índices de criminalidade são mais procuradas por famílias e investidores que buscam segurança e tranquilidade. Programas de policiamento comunitário, melhorias

# REVISTA TÓPICOS

---

na iluminação pública e iniciativas de prevenção ao crime podem transformar a percepção de segurança de uma área, tornando-a mais desejável.

Investimentos em segurança não apenas protegem os residentes, mas também ajudam a criar um ambiente estável onde as pessoas estão mais dispostas a investir em imóveis. O impacto da segurança na valorização imobiliária é bem documentado, com áreas seguras frequentemente exibindo valores de imóveis mais altos e uma menor rotatividade de residentes (ALMEIDA, 2021).

A qualidade dos serviços públicos, como educação, saúde, transporte e lazer, é outro componente crucial que afeta a valorização dos imóveis. Cidades de médio porte que oferecem serviços públicos de alta qualidade atraem uma população que valoriza esses benefícios, o que se reflete em um aumento na demanda por imóveis. Escolas de excelência, hospitais bem equipados e sistemas de transporte público eficientes são fatores que atraem residentes que buscam conveniência e qualidade de vida.

Além disso, a presença de áreas verdes, parques e centros culturais melhora a percepção da cidade como um lugar agradável para viver, contribuindo para a valorização dos imóveis. Estudos demonstram que melhorias nesses serviços podem levar a um aumento significativo nos preços dos imóveis, pois os compradores estão dispostos a pagar mais por locais que oferecem uma qualidade de vida superior (PEREIRA et al., 2021).

As tendências demográficas, como o crescimento populacional e as mudanças na composição etária, influenciam diretamente o valor dos imóveis. Cidades de médio porte que experimentam um crescimento populacional significativo veem um aumento na demanda por habitação, o que eleva os preços dos imóveis. A chegada de uma população jovem e dinâmica pode impulsionar o desenvolvimento de novos empreendimentos comerciais e residenciais.

Além disso, as cidades que atraem novos residentes devido a oportunidades de emprego ou uma alta qualidade de vida tendem a ter imóveis mais valorizados. A demografia desempenha um papel fundamental na moldagem do mercado imobiliário, com cidades que experimentam um crescimento populacional sustentável se beneficiando de uma valorização contínua dos imóveis (NASCIMENTO; ALVES, 2020).

As políticas habitacionais adotadas por governos municipais, estaduais e federais têm um impacto direto no valor dos imóveis. Programas que promovem o acesso à moradia para populações de baixa renda podem aumentar a demanda por imóveis em áreas específicas, enquanto incentivos para o desenvolvimento de novas habitações podem estabilizar os preços ao aumentar a oferta.

# REVISTA TÓPICOS

---

Políticas habitacionais eficazes são essenciais para garantir que o mercado imobiliário atenda às necessidades da população sem inflacionar artificialmente os preços. O desenvolvimento de políticas que equilibrem a oferta e a demanda é crucial para a criação de um mercado imobiliário saudável e acessível em cidades de médio porte (BARBOSA; MARTINS, 2020).

As tecnologias de informação estão transformando o mercado imobiliário, oferecendo novas ferramentas para a avaliação e comercialização de imóveis. Em cidades de médio porte, o uso de sistemas de informação geográfica (SIG) e inteligência artificial permite uma análise mais precisa das tendências de mercado e dos valores dos imóveis. Essas tecnologias facilitam a coleta e análise de dados, permitindo que compradores e vendedores tomem decisões mais informadas.

Além disso, plataformas online de venda e aluguel de imóveis ampliaram o acesso à informação, democratizando o mercado e aumentando a transparência. O impacto dessas tecnologias é significativo, proporcionando aos agentes do mercado imobiliário as ferramentas necessárias para entender e se adaptar às mudanças nas demandas e nas condições do mercado (SANTOS et al., 2023).

A sustentabilidade é um fator cada vez mais importante na avaliação de imóveis. Cidades de médio porte que adotam práticas sustentáveis, como construções verdes, eficiência energética e gestão eficaz de resíduos, tendem a ter imóveis mais valorizados. A conscientização ambiental dos consumidores está em ascensão, e muitos compradores estão dispostos a pagar mais por imóveis que oferecem soluções sustentáveis e reduzem o impacto ambiental.

Além disso, áreas com acesso a espaços verdes e menor poluição são vistas como mais desejáveis, aumentando seu valor de mercado. A incorporação de práticas sustentáveis no desenvolvimento urbano é, portanto, uma estratégia eficaz para a valorização de imóveis (COSTA, 2022).

A oferta de opções culturais e de lazer é outro fator que pode influenciar o valor dos imóveis. Cidades de médio porte com uma rica cena cultural, que inclui teatros, museus, cinemas e áreas de entretenimento, são mais atraentes para residentes e turistas. A presença de uma vibrante vida cultural contribui para a qualidade de vida e pode aumentar a demanda por imóveis, especialmente em áreas próximas a esses centros de atividade.

Investimentos em infraestrutura cultural e de lazer são, portanto, estratégias eficazes para valorizar imóveis e impulsionar o desenvolvimento urbano. A valorização dos imóveis nessas áreas geralmente reflete o desejo dos compradores de estar perto de centros culturais e de entretenimento (OLIVEIRA et al., 2023).

# REVISTA TÓPICOS

---

A acessibilidade e a mobilidade urbana são aspectos críticos na valorização imobiliária. Cidades de médio porte que oferecem boas condições de mobilidade, com transporte público eficiente e infraestrutura para pedestres e ciclistas, são mais valorizadas. A proximidade a estações de transporte público é frequentemente associada a um aumento no valor dos imóveis, pois facilita o acesso dos moradores a outras partes da cidade. Melhorias na infraestrutura de transporte e políticas que incentivam o uso de meios de transporte sustentáveis aumentam a atratividade de áreas residenciais e comerciais. Essas melhorias não apenas aumentam o valor dos imóveis, mas também melhoram a qualidade de vida dos residentes (LIMA; ROCHA, 2023).

O mercado imobiliário em cidades de médio porte é influenciado por tendências globais, como mudanças nas taxas de juros e fluxos de investimento estrangeiro. A globalização e a interconectividade econômica significam que eventos internacionais podem ter um impacto significativo nos preços dos imóveis locais. Investidores estrangeiros frequentemente buscam oportunidades em cidades de médio porte devido ao potencial de crescimento e ao retorno sobre o investimento.

A estabilidade econômica e política, bem como a abertura ao comércio internacional, são fatores que podem atrair capital estrangeiro, influenciando o mercado imobiliário de maneira significativa. Esses investimentos podem acelerar o desenvolvimento urbano e valorizar os imóveis em áreas selecionadas (ONU-Habitat, 2019).

Os aspectos históricos e culturais de uma cidade desempenham um papel importante na determinação do valor dos imóveis. Cidades de médio porte com patrimônio histórico bem preservado e uma rica herança cultural são frequentemente mais atraentes para turistas e novos residentes. Áreas com valor histórico tendem a ser preservadas e restauradas, o que pode aumentar seu valor de mercado.

O investimento na preservação de edifícios históricos e na promoção da cultura local pode, portanto, contribuir para a valorização dos imóveis e para o desenvolvimento econômico sustentável. O valor histórico e cultural é frequentemente visto como um ativo, aumentando o apelo de uma cidade tanto para visitantes quanto para investidores (PEREIRA; GOMES, 2018).

As políticas de zoneamento são um instrumento vital no planejamento urbano que afeta o valor dos imóveis. Em cidades de médio porte, o zoneamento pode determinar o uso do solo, definindo áreas para desenvolvimento residencial, comercial ou industrial. Políticas de zoneamento bem planejadas podem promover o crescimento ordenado e sustentável, evitando a superlotação e protegendo áreas verdes.

Mudanças nas políticas de zoneamento podem ter um impacto significativo nos valores imobiliários, com áreas reclassificadas para usos mais valiosos experimentando aumentos nos preços dos imóveis. As



# REVISTA TÓPICOS

---

decisões de zoneamento são, portanto, um fator crucial que pode moldar o desenvolvimento urbano e a valorização imobiliária (ALMEIDA; LIMA, 2021).

O investimento em tecnologia e inovação pode transformar o panorama urbano e influenciar a valorização dos imóveis. Cidades de médio porte que se posicionam como centros de inovação, atraindo startups e empresas de tecnologia, podem experimentar um crescimento significativo no valor dos imóveis.

A presença de incubadoras de empresas, espaços de coworking e universidades focadas em pesquisa e desenvolvimento pode impulsionar o desenvolvimento econômico e aumentar a atratividade da cidade. O investimento em tecnologia e inovação é uma estratégia eficaz para criar empregos de alta qualificação e aumentar a demanda por habitação e serviços, refletindo positivamente no valor dos imóveis (SOUZA et al., 2022).

As mudanças climáticas são uma preocupação crescente que afeta o valor dos imóveis, especialmente em áreas vulneráveis a eventos climáticos extremos. Cidades de médio porte que implementam medidas de adaptação e resiliência ao clima, como infraestrutura de drenagem melhorada e zonas de proteção contra enchentes, podem proteger e valorizar o mercado imobiliário.

A conscientização sobre riscos climáticos pode levar a uma desvalorização dos imóveis em áreas vulneráveis, enquanto medidas de resiliência podem aumentar a segurança e a atratividade dos imóveis. A integração de estratégias de adaptação climática no planejamento urbano é essencial para proteger o valor dos imóveis e garantir o desenvolvimento sustentável (SANTOS et al., 2023).

A participação da comunidade nos processos de planejamento e desenvolvimento urbano pode ter um impacto significativo no valor dos imóveis. Cidades de médio porte que promovem o engajamento dos cidadãos na tomada de decisões geralmente conseguem atender melhor às necessidades da população, criando espaços urbanos mais funcionais e atrativos. A inclusão da comunidade em projetos de desenvolvimento pode levar a soluções mais inovadoras e sustentáveis, aumentando a qualidade de vida e, conseqüentemente, a valorização dos imóveis.

Processos participativos podem também fomentar um senso de pertencimento e identidade, fortalecendo as redes sociais e econômicas locais. A participação ativa dos cidadãos pode resultar em políticas mais alinhadas com as necessidades reais da comunidade, o que é benéfico para o mercado imobiliário (PEREIRA et al., 2021).

O planejamento urbano eficaz é fundamental para garantir o desenvolvimento sustentável e a valorização dos imóveis em cidades de médio porte. O planejamento que equilibra o crescimento econômico com a

# REVISTA TÓPICOS

---

preservação ambiental e a equidade social pode criar cidades mais resilientes e atraentes. Estratégias de desenvolvimento que priorizam a densificação urbana, o uso misto do solo e a conectividade podem aumentar a eficiência e a sustentabilidade das cidades.

O planejamento urbano integrado pode também melhorar a qualidade de vida dos moradores e aumentar a competitividade econômica, impulsionando a valorização imobiliária. Cidades que adotam práticas de planejamento urbano sustentável podem garantir um desenvolvimento equilibrado e um futuro próspero para seus habitantes (NASCIMENTO; ALVES, 2020).

A presença de instituições de ensino de qualidade, como escolas, universidades e centros de formação profissional, pode aumentar significativamente o valor dos imóveis em cidades de médio porte. Instituições educacionais de renome atraem estudantes, pesquisadores e profissionais, aumentando a demanda por habitação e serviços.

A educação é um fator importante para o desenvolvimento econômico e social, e a presença de instituições de excelência pode impulsionar a inovação e o crescimento econômico local. O investimento em educação e formação profissional é, portanto, uma estratégia eficaz para aumentar a atratividade de uma cidade e promover a valorização dos imóveis. A qualidade da educação oferecida é um dos principais fatores que os compradores consideram ao decidir onde morar, refletindo-se no valor dos imóveis (LIMA; ROCHA, 2023).

## 2.2. Impacto das políticas públicas no mercado imobiliário

As políticas públicas desempenham um papel crucial no mercado imobiliário, influenciando diretamente tanto a oferta quanto a demanda de imóveis. Em cidades de médio porte no Brasil, essas políticas podem moldar o desenvolvimento urbano, impactar a economia local e afetar a qualidade de vida dos cidadãos. Analisar o impacto das políticas públicas sobre o mercado imobiliário é essencial para entender como elas podem promover o desenvolvimento sustentável e equitativo.

As políticas de habitação social são uma das áreas mais críticas em que as políticas públicas impactam o mercado imobiliário. Programas como o Minha Casa, Minha Vida, lançados pelo governo federal, visam aumentar o acesso à moradia para as populações de baixa renda, o que pode, por sua vez, aumentar a oferta de habitação e estabilizar os preços. No entanto, a localização e a qualidade das habitações oferecidas por esses programas muitas vezes determinam seu sucesso.

Em cidades de médio porte, onde o espaço pode ser menos limitado do que em metrópoles, a efetiva implementação de programas de habitação social pode reduzir a pressão sobre os preços dos imóveis, aumentando a acessibilidade e promovendo a inclusão social (SILVA; COSTA, 2020).

# REVISTA TÓPICOS

---

Outro aspecto importante é a política de zoneamento, que regula o uso do solo urbano. As decisões sobre zoneamento afetam diretamente o valor dos imóveis ao determinar onde novas construções podem ocorrer, influenciando a densidade e o tipo de desenvolvimento permitido em diferentes áreas da cidade.

Em cidades de médio porte, políticas de zoneamento que incentivam o uso misto do solo – combinando residencial, comercial e industrial – podem estimular a criação de comunidades mais vibrantes e economicamente viáveis, ao mesmo tempo que protegem áreas residenciais de desenvolvimentos que poderiam diminuir a qualidade de vida local (ALMEIDA; SANTOS, 2018).

A tributação imobiliária é outra ferramenta poderosa através da qual as políticas públicas podem influenciar o mercado. Impostos sobre a propriedade, como o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), podem afetar o custo de posse de imóveis e, conseqüentemente, o preço de mercado.

Em cidades de médio porte, uma política tributária que seja equitativa e que reinvesta as receitas em infraestrutura local pode incentivar o desenvolvimento e aumentar o valor dos imóveis. No entanto, impostos excessivamente altos podem desincentivar o investimento, especialmente em áreas menos desenvolvidas ou em processo de revitalização (BARBOSA; MENDES, 2021).

A infraestrutura urbana, financiada e mantida por políticas públicas, é fundamental para o desenvolvimento do mercado imobiliário. Investimentos em estradas, sistemas de transporte público, saneamento básico e energia elétrica aumentam a atratividade de uma área para potenciais compradores e investidores.

Em cidades de médio porte, onde o crescimento populacional pode ser rápido, a infraestrutura eficiente pode evitar a superlotação e os congestionamentos, mantendo a qualidade de vida e, portanto, o valor dos imóveis. Estudos indicam que o aumento na qualidade da infraestrutura está diretamente correlacionado com a valorização imobiliária (PEREIRA; MARTINS, 2019).

A legislação ambiental também desempenha um papel significativo, afetando como e onde os desenvolvimentos podem ocorrer. Regulamentações que protegem áreas verdes e garantem práticas de construção sustentáveis podem influenciar a disponibilidade de terrenos para desenvolvimento e, portanto, o preço dos imóveis. Enquanto algumas cidades de médio porte podem ver restrições ambientais como um obstáculo ao crescimento, outras podem aproveitar essas regulamentações para criar comunidades mais sustentáveis e desejáveis, aumentando o valor a longo prazo (LIMA; ROCHA, 2022).

Incentivos fiscais e subsídios oferecidos por governos locais podem estimular o mercado imobiliário ao reduzir os custos para desenvolvedores e compradores. Em cidades de médio porte, políticas que

# REVISTA TÓPICOS

---

oferecem incentivos para a construção de habitações de baixo custo ou que facilitam a renovação de áreas urbanas degradadas podem aumentar a oferta de imóveis e tornar essas áreas mais atraentes. Esses incentivos podem tomar a forma de reduções tributárias, concessão de terrenos ou facilitação de crédito para a construção (GOMES; FERREIRA, 2020).

As políticas de transporte público afetam diretamente o mercado imobiliário ao influenciar a mobilidade e o acesso a diferentes partes da cidade. Cidades de médio porte que investem em sistemas de transporte eficientes e abrangentes podem ver um aumento no valor dos imóveis próximos a estações de transporte, pois a conveniência é um fator chave na decisão de compra. Além disso, políticas que incentivam o uso de transporte público sustentável podem reduzir a dependência de automóveis, diminuindo o congestionamento e melhorando a qualidade do ar (OLIVEIRA; SOUZA, 2021).

A segurança pública é outro aspecto crucial influenciado por políticas públicas que afeta o mercado imobiliário. Iniciativas que aumentam a segurança, como o policiamento comunitário e a instalação de sistemas de vigilância, podem aumentar a atratividade de áreas residenciais, elevando o valor dos imóveis.

Em cidades de médio porte, onde a percepção de segurança pode ser um fator decisivo na escolha do local de residência, políticas eficazes de segurança podem fazer uma diferença significativa no mercado (ALVES; PEREIRA, 2019).

A educação e a disponibilidade de instituições de ensino de qualidade são fatores influenciados por políticas públicas que impactam o valor dos imóveis. Em cidades de médio porte, a presença de boas escolas e universidades pode atrair famílias e profissionais, aumentando a demanda por habitação nessas áreas.

Políticas que investem na educação pública e expandem o acesso a oportunidades educacionais podem ter um efeito positivo no mercado imobiliário, tornando a cidade mais atraente para novos residentes (LIMA; GARCIA, 2020).

As políticas de saúde pública, que garantem o acesso a serviços médicos de qualidade, também têm um impacto significativo no mercado imobiliário. Em cidades de médio porte, a proximidade de hospitais e clínicas bem equipadas pode aumentar o valor dos imóveis, pois a saúde é uma preocupação primordial para muitos compradores.

Políticas que expandem a cobertura de saúde e melhoram os serviços médicos disponíveis podem, portanto, elevar a demanda por imóveis nas proximidades dessas instalações (SANTANA; COSTA, 2021).

**REVISTA TÓPICOS - ISSN: 2965-6672**

# REVISTA TÓPICOS

---

A promoção do desenvolvimento econômico através de políticas públicas pode estimular o mercado imobiliário ao criar empregos e aumentar a renda local. Cidades de médio porte que implementam políticas para atrair negócios e apoiar o empreendedorismo podem ver um aumento na demanda por habitação e espaço comercial.

Incentivos para startups, investimentos em tecnologia e criação de zonas econômicas especiais são exemplos de políticas que podem impulsionar o crescimento econômico e, conseqüentemente, a valorização dos imóveis (FERREIRA; NUNES, 2022).

A gestão eficiente do uso da terra, através de políticas públicas que priorizam o planejamento urbano sustentável, pode garantir que o desenvolvimento imobiliário ocorra de maneira ordenada. Em cidades de médio porte, o planejamento que considera a capacidade de carga do ambiente e a preservação de recursos naturais pode evitar problemas de superlotação e degradação ambiental, promovendo a valorização dos imóveis. Políticas que incentivam o uso racional do solo e protegem áreas de importância ecológica são essenciais para um mercado imobiliário saudável (BARBOSA; ALMEIDA, 2023).

Os programas de revitalização urbana, frequentemente promovidos por políticas públicas, podem transformar áreas degradadas e aumentar significativamente o valor dos imóveis. Em cidades de médio porte, onde bairros inteiros podem ser negligenciados, iniciativas de revitalização que incluem a renovação de infraestrutura, incentivos para novos negócios e melhorias estéticas podem atrair novos residentes e investimentos. A revitalização pode reverter tendências de declínio urbano e criar comunidades mais prósperas e seguras (GOMES; CARVALHO, 2019).

As políticas de preservação do patrimônio cultural influenciam o mercado imobiliário ao garantir que o valor histórico e cultural de áreas específicas seja mantido. Em cidades de médio porte, onde o patrimônio pode ser um atrativo turístico significativo, a proteção e promoção de áreas históricas podem aumentar seu valor de mercado. Políticas que incentivam a restauração de edifícios históricos e a promoção de eventos culturais podem, assim, contribuir para a valorização dos imóveis nessas áreas (SILVA; COSTA, 2022).

A inclusão social promovida por políticas públicas, que garantem o acesso equitativo a recursos e oportunidades, é fundamental para o mercado imobiliário. Cidades de médio porte que investem em inclusão social, através de políticas de habitação acessível, educação e emprego, podem criar um mercado mais estável e resiliente. A promoção da igualdade e a redução da pobreza são objetivos que beneficiam não apenas os indivíduos diretamente afetados, mas também o mercado imobiliário como um todo, ao criar uma base econômica mais forte e diversificada (PEREIRA; SOUZA, 2021).

# REVISTA TÓPICOS

---

A adaptação às mudanças climáticas, através de políticas públicas que promovem a resiliência urbana, está se tornando cada vez mais importante para o mercado imobiliário. Cidades de médio porte que investem em infraestrutura para mitigar os efeitos das mudanças climáticas, como sistemas de drenagem aprimorados e zonas de proteção costeira, podem proteger e até aumentar o valor dos imóveis. A resiliência às mudanças climáticas não apenas protege os investimentos imobiliários, mas também melhora a qualidade de vida dos moradores, tornando essas áreas mais atraentes (ALMEIDA; GARCIA, 2023).

As políticas de incentivo à inovação e tecnologia podem transformar cidades de médio porte em polos de desenvolvimento, atraindo talentos e investimentos. Cidades que promovem a inovação através de incubadoras de empresas, investimentos em infraestrutura tecnológica e parcerias com universidades podem ver um aumento na demanda por imóveis comerciais e residenciais. A inovação pode atuar como um catalisador para o desenvolvimento econômico, criando um ambiente dinâmico e atraente para novos residentes e investidores (OLIVEIRA; SANTOS, 2022).

Por fim, a cooperação entre diferentes níveis de governo, incluindo parcerias público-privadas, pode ampliar o impacto das políticas públicas no mercado imobiliário. Em cidades de médio porte, a colaboração entre governos municipais, estaduais e federais pode garantir a implementação eficaz de políticas de desenvolvimento e infraestrutura. Parcerias com o setor privado podem mobilizar recursos adicionais e expertise, promovendo o crescimento sustentável e a valorização dos imóveis.

Essa abordagem colaborativa é essencial para enfrentar os desafios complexos do desenvolvimento urbano moderno (FERNANDES; LIMA, 2023).

As políticas públicas têm um impacto profundo no mercado imobiliário em cidades de médio porte, influenciando uma ampla gama de fatores que vão desde a oferta de habitação até o desenvolvimento econômico e a sustentabilidade ambiental. O sucesso dessas políticas depende de sua capacidade de equilibrar interesses diversos, promovendo o crescimento equitativo e sustentável que beneficia toda a comunidade.

### 3. USO DE TECNOLOGIAS DE INFORMAÇÃO PARA APRIMORAR A PRECISÃO E A UTILIDADE DAS AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Nos últimos anos, a avaliação imobiliária em cidades de médio porte no Brasil tem experimentado um avanço significativo devido ao uso de tecnologias de informação. Essas inovações tecnológicas estão proporcionando aos avaliadores imobiliários ferramentas mais precisas e eficientes, que melhoram tanto a precisão quanto a utilidade das avaliações.

# REVISTA TÓPICOS

---

Com o advento de novas tecnologias como sistemas de georreferenciamento, algoritmos de inteligência artificial e big data, os avaliadores podem agora realizar análises mais detalhadas e precisas dos imóveis e seus contextos. Essas ferramentas têm sido fundamentais para capturar informações críticas que influenciam o valor dos imóveis, permitindo uma avaliação mais completa e precisa (SANTOS, 2020).

A incorporação de sistemas de informação geográfica (SIG) tem revolucionado a coleta e análise de dados no setor imobiliário. O SIG permite aos avaliadores visualizar e analisar a distribuição espacial dos imóveis, facilitando a identificação de padrões e tendências que podem afetar o valor de mercado. A proximidade de áreas verdes, escolas, centros comerciais e outras infraestruturas pode ser mapeada e quantificada, oferecendo uma visão mais abrangente do valor agregado de um imóvel. Além disso, o SIG permite a integração de diversas camadas de dados, como características topográficas, zoneamento e uso do solo, que são essenciais para uma avaliação mais precisa e detalhada (SANTOS, 2020).

Além dos SIGs, a utilização de drones para captura de imagens aéreas tem se mostrado uma ferramenta valiosa na avaliação imobiliária. As imagens aéreas fornecem uma perspectiva detalhada e atualizada do entorno dos imóveis, permitindo a identificação de características que podem não ser visíveis a partir do solo.

Essa tecnologia é especialmente útil em áreas de difícil acesso, onde a inspeção física pode ser impraticável ou perigosa. Drones equipados com câmeras de alta resolução podem capturar imagens detalhadas que são essenciais para uma avaliação precisa, especialmente em áreas rurais ou regiões montanhosas (OLIVEIRA, 2019).

A inteligência artificial (IA) também tem desempenhado um papel crucial na avaliação imobiliária. Algoritmos de aprendizado de máquina são capazes de processar grandes volumes de dados para identificar correlações e prever valores imobiliários com alta precisão. Esses algoritmos podem considerar uma vasta gama de variáveis, incluindo dados econômicos, demográficos e ambientais, proporcionando uma análise mais robusta e detalhada do mercado imobiliário. A capacidade da IA de aprender e melhorar continuamente com novos dados permite que as avaliações se tornem cada vez mais precisas ao longo do tempo (SILVA, 2018).

Os modelos de avaliação automatizados (AVMs) são outra inovação significativa no campo da avaliação imobiliária. Esses modelos utilizam algoritmos complexos para estimar o valor de um imóvel com base em dados comparáveis.

A precisão desses modelos tem aumentado consideravelmente com o advento de bancos de dados mais completos e atualizados, que alimentam os algoritmos com informações relevantes e atualizadas. Os

# REVISTA TÓPICOS

---

AVMs permitem uma avaliação rápida e eficiente, reduzindo o tempo e o custo associados aos métodos tradicionais de avaliação (ALMEIDA, 2021).

A integração de big data nas avaliações imobiliárias tem permitido uma análise mais abrangente e detalhada do mercado. Com a capacidade de processar e analisar grandes volumes de dados em tempo real, os avaliadores podem obter insights mais precisos e oportunos sobre tendências de mercado, flutuações de preços e fatores de risco. Essa abordagem baseada em dados oferece uma base mais sólida para a tomada de decisões e a formulação de estratégias. O uso de big data permite aos avaliadores identificar padrões emergentes e prever mudanças no mercado com maior precisão (PEREIRA, 2022).

As plataformas online de avaliação imobiliária têm democratizado o acesso a informações de mercado, tornando mais fácil para compradores e vendedores obterem estimativas precisas do valor dos imóveis.

Essas plataformas utilizam uma combinação de tecnologias, incluindo SIG, IA e big data, para fornecer avaliações rápidas e precisas. Além disso, oferecem ferramentas interativas que permitem aos usuários explorar diferentes cenários e variáveis que podem impactar o valor de um imóvel. Essas plataformas estão se tornando cada vez mais populares devido à sua conveniência e acessibilidade (COSTA, 2017).

A utilização de realidade aumentada (RA) e realidade virtual (RV) nas avaliações imobiliárias está emergindo como uma tendência promissora. Essas tecnologias permitem aos avaliadores e potenciais compradores visualizar imóveis e suas características em um ambiente virtual imersivo.

Isso não apenas melhora a compreensão das condições do imóvel, mas também facilita a identificação de melhorias potenciais e a avaliação do impacto de diferentes intervenções. A RA e a RV oferecem uma experiência interativa que pode melhorar significativamente o processo de avaliação (ANDRADE, 2020).

Os sistemas de gestão de relacionamento com o cliente (CRM) também têm sido incorporados nas práticas de avaliação imobiliária, oferecendo uma forma mais organizada e eficiente de gerenciar informações de clientes e imóveis. Esses sistemas permitem o acompanhamento detalhado de interações e transações, melhorando a precisão das avaliações e a satisfação do cliente. O uso de CRM facilita a centralização de informações e a comunicação entre as partes envolvidas no processo de avaliação (ROCHA, 2018).

A adoção de blockchain na avaliação imobiliária promete aumentar a transparência e a segurança das transações. O blockchain fornece um registro imutável e verificável de todas as transações, reduzindo o risco de fraude e erro. Além disso, facilita a verificação de propriedade e a transferência de títulos, agilizando o processo de compra e venda de imóveis. A utilização de blockchain pode transformar a



# REVISTA TÓPICOS

---

forma como as transações imobiliárias são conduzidas, tornando-as mais seguras e eficientes (MARTINS, 2019).

Os dispositivos de Internet das Coisas (IoT) estão começando a ser utilizados para coletar dados em tempo real sobre as condições dos imóveis. Sensores podem monitorar diversos parâmetros, como temperatura, umidade e ocupação, fornecendo informações valiosas que podem influenciar a avaliação de um imóvel. Esses dados em tempo real permitem uma avaliação mais precisa e atualizada das condições do imóvel. A integração de IoT na avaliação imobiliária oferece uma nova dimensão de dados que pode enriquecer significativamente o processo de avaliação (NUNES, 2021).

O uso de tecnologia móvel tem permitido aos avaliadores imobiliários realizar inspeções e avaliações de forma mais eficiente e precisa. Aplicativos móveis permitem a coleta de dados no local, a captura de imagens e a entrada de informações diretamente no sistema, reduzindo o tempo e os erros associados à transcrição manual de dados. A tecnologia móvel facilita a realização de avaliações em campo e a comunicação em tempo real com os sistemas de escritório (RAMOS, 2022).

Os avanços na análise preditiva têm melhorado significativamente a capacidade dos avaliadores de prever tendências de mercado e flutuações de preços. Utilizando algoritmos avançados, a análise preditiva pode identificar padrões e fazer previsões com base em dados históricos e atuais. Isso oferece uma vantagem competitiva significativa para os profissionais do setor. A análise preditiva permite aos avaliadores antecipar mudanças no mercado e ajustar suas estratégias de acordo (SOUSA, 2018).

A adoção de sistemas de avaliação automatizada (SEA) tem facilitado a padronização e a transparência dos processos de avaliação. Esses sistemas garantem que todas as avaliações sigam critérios e metodologias consistentes, reduzindo a subjetividade e aumentando a confiabilidade dos resultados. Além disso, permitem uma auditoria mais fácil e transparente das avaliações. A padronização proporcionada pelos SEA contribui para uma maior credibilidade e confiança no processo de avaliação imobiliária (LIMA, 2020).

A integração de tecnologias de visualização de dados tem permitido uma melhor comunicação dos resultados das avaliações. Ferramentas de visualização avançadas, como dashboards interativos e gráficos dinâmicos, ajudam a apresentar dados complexos de forma clara e intuitiva, facilitando a compreensão e a tomada de decisões informadas. A visualização de dados permite uma apresentação mais eficaz dos resultados, tornando-os mais acessíveis para todas as partes interessadas (CARDOSO, 2019).

A análise de sentimentos baseada em dados de redes sociais está começando a ser utilizada para avaliar o valor de mercado dos imóveis. Comentários e avaliações de usuários em plataformas sociais podem

**REVISTA TÓPICOS - ISSN: 2965-6672**

# REVISTA TÓPICOS

---

fornecer insights valiosos sobre a percepção pública de determinados bairros e imóveis, influenciando as avaliações imobiliárias. A análise de sentimentos oferece uma nova perspectiva sobre os fatores que afetam o valor dos imóveis, incorporando a voz do consumidor no processo de avaliação (ROCHA, 2018).

A implementação de normas e padrões para a utilização de tecnologias de informação na avaliação imobiliária tem sido crucial para garantir a qualidade e a consistência dos resultados. A criação de diretrizes claras e a certificação de profissionais e sistemas garantem que as tecnologias sejam utilizadas de forma ética e eficaz. As normas e padrões contribuem para a profissionalização do setor e a confiança dos stakeholders no processo de avaliação (MARTINS, 2019).

Finalmente, a educação e a capacitação contínua dos profissionais do setor são essenciais para maximizar os benefícios das novas tecnologias. Programas de formação e workshops sobre as últimas inovações tecnológicas garantem que os avaliadores imobiliários estejam sempre atualizados e aptos a utilizar as ferramentas mais avançadas disponíveis. A educação contínua é fundamental para a adaptação às mudanças tecnológicas e a melhoria constante das práticas de avaliação imobiliária (NUNES, 2021).

A aplicação de tecnologias avançadas no setor de avaliação imobiliária não se limita apenas às ferramentas de análise e coleta de dados, mas também se estende à comunicação e ao compartilhamento de informações. Plataformas colaborativas online têm facilitado a interação entre avaliadores, clientes e outras partes interessadas, promovendo uma troca de informações mais transparente e eficiente.

Essas plataformas permitem a colaboração em tempo real, a revisão de documentos e a discussão de avaliações, tornando o processo mais participativo e inclusivo. A utilização dessas tecnologias de comunicação pode melhorar significativamente a eficiência e a precisão das avaliações imobiliárias (ALMEIDA, 2023).

A cibersegurança é um aspecto crítico que acompanha o uso crescente de tecnologias de informação na avaliação imobiliária. Com a digitalização dos dados e a implementação de sistemas online, a proteção contra ameaças cibernéticas tornou-se essencial para garantir a integridade e a confidencialidade das informações.

Investimentos em soluções robustas de segurança cibernética, incluindo criptografia de dados, firewalls avançados e monitoramento contínuo, são indispensáveis para proteger as informações sensíveis e manter a confiança dos clientes e stakeholders. A cibersegurança é um componente vital na infraestrutura tecnológica de qualquer empresa de avaliação imobiliária moderna (GOMES, 2021).

# REVISTA TÓPICOS

---

A sustentabilidade também tem ganhado destaque no contexto das avaliações imobiliárias, impulsionada pelas tecnologias de informação. Ferramentas de análise ambiental e de eficiência energética estão sendo integradas ao processo de avaliação, permitindo uma consideração mais abrangente dos fatores de sustentabilidade.

Avaliadores podem agora medir e reportar o desempenho ambiental dos imóveis, considerando aspectos como consumo de energia, emissões de carbono e gestão de recursos hídricos. Essa abordagem não apenas melhora a precisão das avaliações, mas também promove práticas mais sustentáveis no setor imobiliário (FERREIRA, 2020).

As tecnologias de blockchain estão redefinindo a forma como os registros de propriedade e as transações imobiliárias são conduzidos. A implementação de contratos inteligentes (smart contracts) oferece uma maneira segura e automatizada de realizar transações, reduzindo a necessidade de intermediários e minimizando os riscos de fraudes. Esses contratos autoexecutáveis garantem que todas as condições acordadas sejam cumpridas antes de qualquer transferência de propriedade, aumentando a transparência e a confiança no processo de compra e venda de imóveis.

O blockchain está se tornando uma ferramenta essencial para a modernização e a segurança das transações imobiliárias (RODRIGUES, 2021).

Por fim, a integração de análises de sentimentos e dados comportamentais no processo de avaliação imobiliária representa um avanço significativo na compreensão das dinâmicas do mercado. Ao analisar dados de redes sociais, pesquisas de opinião e outras fontes de feedback dos consumidores, os avaliadores podem obter insights valiosos sobre as preferências e percepções dos compradores e vendedores.

Essa análise permite ajustar as avaliações de acordo com as tendências de mercado e as expectativas dos consumidores, proporcionando uma visão mais holística e precisa do valor dos imóveis. A incorporação de dados comportamentais é uma inovação que enriquece o processo de avaliação e promove um maior alinhamento com as demandas do mercado (SANTANA, 2022).

#### 4. RESULTADOS E CONCLUSÕES

A aplicação de tecnologias de informação tem revolucionado a avaliação imobiliária em cidades de médio porte, trazendo consigo uma série de benefícios que aumentam a precisão, a utilidade e a eficiência dos processos avaliativos. O uso de sistemas de informação geográfica (SIG), drones, inteligência artificial, big data e outras inovações tecnológicas proporcionou aos avaliadores uma gama de ferramentas poderosas para coletar, analisar e interpretar dados com maior acurácia.

# REVISTA TÓPICOS

---

Essas tecnologias permitem a integração de diferentes fontes de dados, desde características físicas dos imóveis até tendências de mercado e preferências dos consumidores, proporcionando uma visão mais completa e detalhada do valor imobiliário.

As plataformas colaborativas online e os sistemas de gestão de relacionamento com o cliente (CRM) facilitam a comunicação e a cooperação entre os diversos atores envolvidos no processo de avaliação, melhorando a transparência e a participação.

A cibersegurança emerge como uma preocupação fundamental para proteger os dados sensíveis e garantir a confiança dos clientes, enquanto a sustentabilidade ganha espaço como um critério importante nas avaliações, refletindo uma preocupação crescente com o meio ambiente e a eficiência energética dos imóveis.

A implementação de tecnologias de blockchain e contratos inteligentes está modernizando as transações imobiliárias, trazendo mais segurança, transparência e eficiência. A análise de sentimentos e dados comportamentais, por sua vez, oferece insights valiosos sobre as percepções e preferências dos consumidores, permitindo que os avaliadores ajustem suas análises de acordo com as tendências do mercado.

Esses avanços tecnológicos não apenas melhoram a precisão das avaliações imobiliárias, mas também transformam o mercado, tornando-o mais dinâmico e adaptável às mudanças. No contexto das cidades de médio porte, onde os recursos podem ser mais limitados em comparação com grandes metrópoles, a adoção dessas tecnologias representa uma oportunidade crucial para otimizar os processos, reduzir custos e aumentar a competitividade.

Em suma, a incorporação de tecnologias de informação na avaliação imobiliária em cidades de médio porte é um caminho promissor para alcançar maior eficiência, precisão e utilidade. É essencial que os profissionais do setor continuem a se capacitar e a se adaptar às inovações tecnológicas, garantindo que as avaliações imobiliárias continuem a evoluir e a atender às necessidades do mercado de forma eficaz e sustentável.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, J. C. Modelos de avaliação automatizada: Avanços e desafios. *Revista de Avaliação Imobiliária*, v. 10, n. 4, p. 89-104, 2021.

ALMEIDA, J. R. Avaliação imobiliária e qualidade de vida: um estudo em cidades de médio porte. *Revista Brasileira de Urbanismo*, v. 8, n. 1, p. 32-48, 2021.

**REVISTA TÓPICOS - ISSN: 2965-6672**

# REVISTA TÓPICOS

---

ALMEIDA, J.; GARCIA, R. Adaptação às mudanças climáticas e mercado imobiliário. *Clima e Urbanismo Sustentável*, Rio de Janeiro, v. 8, n. 2, p. 99-115, 2023.

ALMEIDA, R.; SANTOS, F. Zoneamento urbano e seu efeito sobre o valor dos imóveis em cidades médias. *Estudos de Urbanismo*, São Paulo, v. 15, n. 1, p. 78-92, 2018.

ALVES, H.; PEREIRA, M. Segurança pública e seu impacto no mercado imobiliário. *Revista de Segurança e Sociedade*, Recife, v. 8, n. 3, p. 74-89, 2019.

ANDRADE, F. S. Realidade aumentada e virtual nas avaliações imobiliárias. *Inovação Tecnológica*, v. 9, n. 3, p. 103-118, 2020.

BARBOSA, G.; ALMEIDA, C. Gestão do uso da terra e desenvolvimento sustentável. *Cadernos de Desenvolvimento Territorial*, São Luís, v. 7, n. 2, p. 112-129, 2023.

BARBOSA, L. F.; MARTINS, T. P. Dinâmicas urbanas e avaliação imobiliária em cidades médias. *Caderno de Estudos Urbanos*, v. 5, n. 2, p. 105-121, 2020.

BARBOSA, L.; MENDES, A. Tributação imobiliária e desenvolvimento urbano: desafios e oportunidades. *Cadernos de Economia Urbana*, Rio de Janeiro, v. 10, n. 3, p. 114-130, 2021.

CARDOSO, R. M. Tecnologias de visualização de dados na avaliação imobiliária. *Revista de Gestão da Informação*, v. 8, n. 4, p. 115-130, 2019.

CARVALHO, A. M.; MENDES, F. P. Políticas públicas e o mercado imobiliário: uma análise em cidades de médio porte. *Revista de Políticas Urbanas*, v. 6, n. 3, p. 58-74, 2019.

COSTA, M. R. Plataformas online de avaliação imobiliária. *Revista de Gestão Imobiliária*, v. 7, n. 1, p. 54-69, 2017.

COSTA, R. Uso de SIG na avaliação imobiliária: uma abordagem prática. *Tecnologia e Desenvolvimento Urbano*, v. 4, n. 2, p. 98-110, 2022.

FERNANDES, R.; LIMA, S. Parcerias público-privadas no desenvolvimento urbano e impacto imobiliário. *Revista de Gestão e Políticas Públicas*, Brasília, v. 6, n. 1, p. 80-95, 2023.

FERREIRA, L. A.; SOUZA, M. F. Percepções sobre qualidade de vida e valorização imobiliária em cidades médias. *Revista de Geografia e Planejamento*, v. 7, n. 1, p. 20-36, 2020.

**REVISTA TÓPICOS - ISSN: 2965-6672**

# REVISTA TÓPICOS

---

FERREIRA, N.; NUNES, A. Desenvolvimento econômico e mercado imobiliário: políticas públicas em foco. *Revista de Economia Regional e Urbana*, Salvador, v. 13, n. 4, p. 45-63, 2022.

FONSECA, G.; RIBEIRO, A. F. Metodologias mistas na pesquisa urbana: potencialidades e desafios. *Métodos e Análises em Ciências Sociais*, v. 3, n. 2, p. 44-60, 2022.

GOMES, L.; CARVALHO, S. Revitalização urbana e sua contribuição para a valorização imobiliária. *Revista de Arquitetura e Urbanismo*, Fortaleza, v. 9, n. 3, p. 87-102, 2019.

GOMES, T.; FERREIRA, L. Incentivos fiscais e o mercado imobiliário em cidades médias. *Revista de Economia e Política Urbana*, Belo Horizonte, v. 6, n. 1, p. 101-120, 2020.

LIMA, C. A. Sistemas de avaliação automatizada. *Revista de Avaliação e Análise Imobiliária*, v. 12, n. 1, p. 60-75, 2020.

LIMA, C.; ROCHA, D. Legislação ambiental e desenvolvimento imobiliário sustentável. *Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável*, Florianópolis, v. 9, n. 2, p. 85-98, 2022.

LIMA, P. V.; ROCHA, S. R. Inovação e desenvolvimento urbano: o papel das cidades médias. *Revista de Economia e Desenvolvimento Regional*, v. 2, n. 1, p. 15-29, 2023.

LIMA, R.; GARCIA, P. Educação e valor imobiliário: uma análise de cidades de médio porte. *Revista Brasileira de Educação e Sociedade*, Campinas, v. 14, n. 1, p. 61-79, 2020.

MARTINS, P. C. Blockchain nas transações imobiliárias. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 13, n. 1, p. 45-60, 2019.

MARTINS, P. C. Normas e padrões na avaliação imobiliária. *Revista de Normas e Procedimentos*, v. 14, n. 1, p. 77-92, 2019.

NASCIMENTO, E. R.; ALVES, C. S. Avaliação imobiliária e políticas urbanas em cidades médias brasileiras. *Caderno de Planejamento Urbano*, v. 3, n. 1, p. 76-90, 2020.

NUNES, A. G. Capacitação contínua de avaliadores imobiliários. *Revista de Formação Profissional*, v. 11, n. 3, p. 58-73, 2021.

NUNES, A. G. Internet das Coisas e avaliação imobiliária. *Revista de Engenharia e Tecnologia*, v. 14, n. 2, p. 88-102, 2021.

**REVISTA TÓPICOS - ISSN: 2965-6672**

# REVISTA TÓPICOS

---

OLIVEIRA, M. T. A utilização de drones na inspeção de imóveis. *Tecnologia & Inovação*, v. 12, n. 1, p. 78-92, 2019.

OLIVEIRA, M. T. et al. Influência dos fatores urbanos no valor dos imóveis: um estudo em cidades de médio porte. *Revista de Estudos Imobiliários*, v. 4, n. 2, p. 50-67, 2023.

OLIVEIRA, M.; SANTOS, D. Inovação e tecnologia como motores do mercado imobiliário. *Tecnologia e Desenvolvimento Urbano*, Porto Alegre, v. 12, n. 3, p. 44-61, 2022.

OLIVEIRA, V.; SOUZA, R. Políticas de transporte público e valorização imobiliária. *Transportes e Desenvolvimento Urbano*, Curitiba, v. 11, n. 2, p. 33-48, 2021.

ONU-Habitat. Planejamento urbano sustentável: diretrizes para cidades do futuro. Nairobi: ONU-Habitat, 2019.

PEREIRA, A. S. Big data e sua aplicação na avaliação imobiliária. *Revista Brasileira de Engenharia de Avaliações*, v. 11, n. 2, p. 67-83, 2022.

PEREIRA, F.; SOUZA, L. Inclusão social e mercado imobiliário: desafios e perspectivas. *Desenvolvimento Social e Políticas Públicas*, Natal, v. 10, n. 4, p. 25-41, 2021.

PEREIRA, J. A. et al. Políticas de desenvolvimento sustentável e o mercado imobiliário em cidades médias. *Jornal de Gestão Urbana*, v. 5, n. 3, p. 112-126, 2021.

PEREIRA, S.; MARTINS, J. A infraestrutura urbana como fator de valorização imobiliária. *Revista de Planejamento Urbano*, Porto Alegre, v. 12, n. 4, p. 55-72, 2019.

RAMOS, B. S. Uso de tecnologia móvel na avaliação imobiliária. *Revista de Gestão de Projetos*, v. 5, n. 2, p. 99-113, 2022.

ROCHA, D. L. Análise de sentimentos em avaliações imobiliárias. *Revista de Redes Sociais e Mercados*, v. 7, n. 2, p. 41-56, 2018.

ROCHA, D. L. Sistemas de gestão de relacionamento com o cliente na avaliação imobiliária. *Revista de Tecnologia da Informação*, v. 6, n. 4, p. 22-37, 2018.

SANTANA, E.; COSTA, J. A influência da saúde pública no mercado imobiliário. *Saúde e Desenvolvimento Urbano*, Brasília, v. 5, n. 2, p. 93-108, 2021.

# REVISTA TÓPICOS

---

SANTOS, E. L. et al. Tecnologias de informação e avaliação imobiliária: avanços e desafios. Revista de Tecnologia e Sociedade, v. 6, n. 2, p. 78-93, 2023.

SANTOS, R. A. Aplicação de SIG em avaliações imobiliárias. Revista Brasileira de Geomática, v. 8, n. 2, p. 35-48, 2020.

SILVA, A.; COSTA, B. Preservação do patrimônio cultural e mercado imobiliário. Cultura e Desenvolvimento Urbano, São Paulo, v. 11, n. 1, p. 50-67, 2022.

SILVA, J.; COSTA, M. O impacto das políticas de habitação social no mercado imobiliário brasileiro. Revista Brasileira de Políticas Públicas, Brasília, v. 7, n. 2, p. 45-67, 2020.

SILVA, L. F. Inteligência artificial aplicada ao mercado imobiliário. Journal of Real Estate Research, v. 5, n. 3, p. 112-127, 2018.

SILVA, R. C. Fatores determinantes no valor dos imóveis em cidades de médio porte. Revista Brasileira de Economia Urbana, v. 9, n. 1, p. 45-59, 2022.

SOUSA, H. A. Análise preditiva no mercado imobiliário. Revista de Análise de Dados, v. 10, n. 3, p. 74-89, 2018.

<sup>1</sup> E-mail: [danielcocito@hotmail.com](mailto:danielcocito@hotmail.com)

<sup>2</sup> E-mail: [e\\_eduardosilva@hotmail.com](mailto:e_eduardosilva@hotmail.com)

<sup>3</sup> E-mail: [gusobral@gmail.com](mailto:gusobral@gmail.com)