

## PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS EM ITACARÉ-BA: uma análise de preços hedônicos

### PRICING OF URBAN REAL ESTATE IN ITACARÉ-BA: a hedonic price analysis

Pricila Pereira dos Santos<sup>1</sup>, João Sotero do Vale Júnior<sup>2</sup>, Andrea da Silva Gomes<sup>3</sup>, Mônica de Moura Pires<sup>4</sup>, Leonardo Rodrigues Porto<sup>5</sup>

---

#### Palavras-chave

Precificação.  
Mercado Imobiliário.  
Urbano.  
MQO.

#### Resumo

O crescimento populacional e a urbanização impulsionam transformações socioeconômicas que impactam diretamente o uso e ocupação do solo, influenciando, por sua vez, o preço da terra e o mercado imobiliário. Nesse contexto, este artigo objetiva identificar os fatores determinantes dos preços dos imóveis no município de Itacaré, Bahia, Brasil. Para tanto, empregou-se um modelo econométrico de Mínimos Quadrados Ordinários (MQO). A análise considerou o preço do imóvel como variável dependente, influenciado por características intrínsecas (como suíte, garagem e área construída) e extrínsecas (localização, tipo de terreno e proximidade a serviços e infraestrutura, como hospitais e escolas). Os dados foram coletados em sites de imobiliárias e corretoras locais, abrangendo o período de outubro a novembro de 2024. Os resultados revelam que as variáveis com maior poder explicativo para o preço dos imóveis em Itacaré são: a localização central, o metro quadrado construído e a presença de suíte. Ainda assim, uma maior quantidade de quartos mostrou-se inversamente relacionada ao preço. Estas especificidades do mercado imobiliário de Itacaré fornecem informações que podem aprimorar a eficiência do setor e orientar decisões de investimento para compradores, vendedores e investidores.

#### Classificação JEL

R03.

---

<sup>1</sup> Mestranda em Economia Regional e Políticas Públicas (UESC); Especialização em Língua Portuguesa (UESB), Especialização em Direitos Humanos (UESB), Especialização em Educação Infantil (UESC), Especialização em Formação de Professores (UESC), Graduação em Letras (UNEB), Graduação em Pedagogia (UNOPAR), Graduação em Letras/Inglês (UNOPAR), Graduação em Ciências Econômicas (UESC). ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-6519-1989>. E-mail: ppsantos.perpp@uesc.br.

<sup>2</sup> Doutorando em Economia Regional e Políticas Públicas (UESC), Mestrado em Administração (Universidade do Salvador), MBA em Gestão e Estratégia de Negócios (Escola de Engenharia de Agrimensura – EEA), Especialização em Ensino Superior, Contemporaneidade e Novas Tecnologias (UNIVASF), Graduação em Administração (Faculdade de Petrolina), Graduação em Matemática (Estácio de Ribeirão Preto). Atualmente Professor Substituto do Instituto Federal Baiano - Campus Uruçuca (IF-Baiano); Membro dos grupos de pesquisa: Educação Ambiental Interdisciplinar (UNIVASF) e Políticas Públicas e estratégias para o desenvolvimento de inovações tecnológicas e organizacionais e para a difusão da gestão do conhecimento nas organizações (UNIFACS). ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2928-8565>. E-mail: jsvale.perpp@uesc.br.

<sup>3</sup> Doutorado em Desenvolvimento Rural (Instituto Nacional Agrônomo Paris-Grignon, França), Mestrado em Economia (UFBA), Graduação em Economia (Universidade Santa Úrsula). Docente do Departamento de Ciências Econômicas (UESC), do Mestrado em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente (PRODEMA/UESC) e do Mestrado em Economia Regional e Políticas Públicas (MERPP/UESC). ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9645-0898>. E-mail: asgomes@uesc.br

<sup>4</sup> Doutorado em Economia Rural (UFV), Mestrado em Economia Rural (UFV), Graduação em Administração (UESB). Docente do Departamento de Ciências Econômicas (UESC), nos programas de Mestrado e Doutorado em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente (PRODEMA) e Mestrado e Doutorado em Economia Regional e Políticas Públicas (PERPP). ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9036-514X>. E-mail: mpires@uesc.br

<sup>5</sup> Doutorado em Desenvolvimento Econômico (IE-UNICAMP), Mestrado em Desenvolvimento Econômico (IE-UNICAMP), Especialização em Processos Didático Pedagógicos no Ensino na modalidade de Distância (EaD) (UNIVESP), Graduação em Economia (UESB). Professor Visitante da Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC), vinculado ao Departamento de Ciências Econômicas (DCEC) e ao Programa de Pós-Graduação em Economia Regional e Políticas Públicas (PERPP). Membro do Grupo de Estudos sobre Transformações Econômicas e Territoriais (GETETE). ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5296-2509>. E-mail: lnrdporto@gmail.com

#### Keywords

Pricing.  
Real Estate Market.  
Urban.  
MQO.

#### Abstract

Population growth and urbanization drive socioeconomic changes that directly impact land use and occupation, which in turn influence land prices and the real estate market. In this context, this article aims to identify the factors that determine real estate prices in the municipality of Itacaré, Bahia, Brazil. To this end, an Ordinary Least Squares (OLS) econometric model was used. The analysis considered the price of the property as a dependent variable, influenced by intrinsic characteristics (such as suite, garage, and built area) and extrinsic characteristics (location, type of land, and proximity to services and infrastructure, such as hospitals and schools). The data were collected from local real estate and brokerage websites, covering the period from October to November 2024. The results reveal that the variables with the greatest explanatory power for real estate prices in Itacaré are central location, square footage, and the presence of a suite. Interestingly, a greater number of bedrooms was inversely related to price. These specificities of the Itacaré real estate market provide information that can improve the efficiency of the sector and guide investment decisions for buyers, sellers, and investors.



Recebido em: 29/08/2025  
Aceito em: 06/10/2025  
Publicado em: 26/12/2025

DOI: <https://doi.org/10.36113/rec.v9idossie.4793>

## 1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário, enquanto componente fundamental da dinâmica urbana, é intrinsecamente moldado por uma complexa interação de atributos locais e fatores econômicos, sociais e urbanos, impactando diretamente na precificação dos imóveis. A habitação, essencialmente, representa uma necessidade humana básica de segurança e pertencimento, o que confere à compra de um imóvel uma dimensão que vai além do financeiro, envolvendo aspectos como renda, localização, acesso a saneamento básico, qualidade da paisagem, mobilidade e infraestrutura disponível. Adicionalmente, o investimento imobiliário é percebido como uma oportunidade economicamente vantajosa, estimulando a aplicação de capital em edificações e na infraestrutura do entorno.

Nesse sentido, a literatura especializada, como a abordagem de Aguirre e Faria (1997), corrobora que o preço de um imóvel não só revela o comportamento do mercado, mas também é significativamente determinado por sua localização e pela qualidade da infraestrutura urbana circundante (e.g., pavimentação, saneamento básico, energia elétrica, proximidade a centros de conveniência). Esses elementos podem conferir maior ou menor valor ao bem no mercado.

Um contexto particularmente relevante para a análise desses fatores é o município de Itacaré, localizado no Sul da Bahia, que teve como gênese uma aldeia de índios pataxós, que viviam da subsistência, local que também recebeu as capitânicas hereditárias (1530). O povoado fundado como São Miguel da Barra do Rio de Contas, tornou-se município em 1732 e recebeu o nome de Itacaré, derivado do termo indígena que significa “pedra torta ou arqueada”. Apenas em 1890 teve seu primeiro prefeito, revelando defasagem entre a organização política e a atividade econômica, centrada no cacau, mas o declínio da cultura, agravado pelo assoreamento do porto e pela praga “vassoura-de-bruxa”, encerrou esse ciclo

produtivo. Assim, em 1980, a cidade passou a explorar o turismo, com a natureza como principal atrativo econômico (Sardenberg, 2011). Na última década, a cidade consolidou-se como um destino turístico de crescente atratividade em níveis regional, nacional e internacional. Sua posição na zona costeira, com um litoral de beleza ímpar e a presença de cachoeiras e outros atrativos naturais, tem atraído tanto turistas em busca de lazer quanto residentes em busca de qualidade de vida. Tal paisagem local (natural e construída) tem impulsionado o mercado imobiliário da cidade, atuando como fator diferenciador de preço e valor. Além da paisagem, a infraestrutura urbana e a acessibilidade emergem como atributos relevantes na valorização de áreas específicas, tornando-as mais atrativas e competitivas no cenário imobiliário.

Diante desse panorama, este estudo busca identificar os fatores que exercem maior influência sobre o preço de imóveis residenciais (especificamente casas) no município de Itacaré, Bahia, Brasil, com recorte temporal para o ano de 2024. A compreensão desses fatores é fundamental para desvendar o comportamento do mercado local e o efeito sobre o valor atribuído aos bens imobiliários. Adicionalmente, as análises resultantes podem subsidiar o poder público no planejamento urbano, promovendo um desenvolvimento mais eficiente e sustentável. Tal aspecto é de suma importância, visto que o município está inserido no bioma Mata Atlântica e possui diversas Áreas de Preservação Ambiental (APA) em seu entorno, demandando atenção especial à ocupação do solo.

Pelos motivos expostos, parte-se da seguinte problemática: quais fatores explicam a variação do preço dos imóveis de Itacaré-Ba, levando em consideração as características e localização?

Como hipótese central deste trabalho, postula-se que a proximidade das residências à zona central da cidade tende a correlacionar-se com preços mais elevados. Essa assertiva encontra respaldo na teoria dos lugares centrais de Christaller, conforme discutido por Pires *et al.* (2018).

Para atender a esse objetivo e testar a hipótese levantada, foi estimado um modelo econométrico de Mínimos Quadrados Ordinários (MQO). A base de dados para o modelo econométrico foi composta de dados coletados em sites de imobiliárias que atuam na venda de imóveis em Itacaré, também foi utilizado informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para enriquecer a pesquisa.

Este artigo está estruturado em cinco seções, sendo a primeira esta introdução, a segunda a revisão de literatura sobre o espaço urbano e a teoria de preços hedônicos seguida pela descrição dos procedimentos metodológicos, terceira seção. A quarta seção aborda a apresentação e discussão dos resultados e a quinta seção as considerações finais.

## **2 ESPAÇO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO: uma análise crítica**

No contexto da ocupação do espaço urbano, o mercado imobiliário desempenha um papel central na sua conformação, impulsionando dinâmicas que, no Brasil, são

frequentemente marcadas por profundas desigualdades. Melazzo (2019) aborda criticamente o rápido processo de urbanização brasileiro, que evidenciou e intensificou a segregação socioespacial, orientada por uma lógica de mercado que prioriza interesses econômicos em detrimento das demandas sociais por habitação e serviços públicos de qualidade. Nesse cenário, o mercado imobiliário atua como um agente estruturante, moldando o uso do solo urbano através da valorização econômica e da especulação. Tal dinâmica da terra urbana, influenciada por fatores econômicos, sociais e políticos, gera exclusão e aprofunda o déficit habitacional, tornando o acesso à moradia digna cada vez mais inacessível para populações de baixa renda, que são, conseqüentemente, relegadas a áreas periféricas, muitas vezes desprovidas de infraestrutura adequada. Assim, o espaço urbano transforma-se em mercadoria, onde o valor de troca sobrepuja o valor de uso, exacerbando as disparidades sociais.

Vale ressaltar que a dinâmica do espaço urbano também é influenciada por sua localização, segundo a teoria dos lugares centrais, as localidades se organizam de forma hierárquica, conforme sua capacidade de atrair consumidores, o que depende do alcance espacial máximo (a distância que as pessoas estão dispostas a percorrer para obter bens e serviços) e do alcance espacial mínimo (a área mínima necessária para que uma atividade seja economicamente viável). No contexto brasileiro, esses mecanismos são influenciados pelas limitações do sistema de transporte e infraestrutura, o que afeta o fluxo cidades e a localização de serviços, como universidades, que muitas vezes atendem não apenas à população local, mas também a moradores de cidades menores dentro de sua área de influência (Santos; Sposito, 2020).

Por essa vertente, faz-se necessário entender como funciona o mercado imobiliário. A determinação dos preços imobiliários envolve mais do que apenas os custos de construção, incorporando também os efeitos das externalidades associadas ao entorno do bem, a localização assume papel central para a compreensão do valor dos imóveis, pois representa o elo entre o mercado imobiliário e a economia urbana. A abordagem de preços hedônicos estima o valor monetário de um bem que não possui um mercado separado (Campos, 2017), portanto é uma abordagem ideal para o estudo do mercado imobiliário, já que este não possui um mercado específico, diante das diversas características tanto do imóvel, como da localização, entretanto pode-se inferir quanto essas características acrescentam ao preço total de um imóvel a partir da variação dos preços observados.

No que tange a localização, a teoria dos lugares centrais de Christaller, conforme discutido por Pires *et al.* (2018), destaca que o centro urbano constitui o espaço mais valorizado e procurado pelas atividades econômicas, culturais e institucionais. É o local onde concentram empregos, comércios e serviços, atraindo diariamente a população da cidade. Essa concentração de funções e de empresas, especialmente aquelas voltadas ao conhecimento e à inovação, reforça o papel do centro como o principal lugar da região, ampliando sua influência e importância econômica e social. Por esse viés, espera-se que o mercado imobiliário nessa localidade seja mais valorizado pelo mercado.

Diante desse panorama, o papel do Estado emerge como um mediador relevante (Costa; Nascimento, 2016; Melazzo, 2019), especialmente por meio de políticas públicas urbanas, como o Estatuto da Cidade. No entanto, embora estas ferramentas visem a democratização do uso do espaço urbano, observa-se que, com frequência, são capturadas por interesses privados, gerando uma contradição entre o discurso de inclusão e as práticas que favorecem a lógica capitalista do mercado imobiliário. Este fenômeno se intensifica com a financeirização do espaço urbano, um conceito central nas discussões sobre a exploração da terra como mercadoria, que se contrapõe diretamente ao direito à cidade.

Ainda vale ressaltar que o estudo acerca de habitação deve levar em consideração teorias que fazem relação entre preço e localização de imóveis. Arraes e Souza Filho (2008) afirmam que a avaliação imobiliária reflete o valor atribuído ao imóvel, considerando suas características extrínsecas e intrínsecas e pode ser feita por comparação de imóveis semelhantes; o modelo de preço hedônicos, sugere que o preço de um bem é determinado por suas características, sendo medido por um vetor de atributos que influenciam as preferências dos consumidores, a maximização da utilidade do consumidor, leva à escolha do melhor ‘pacote’ de características do imóvel.

Fávero (2003) fortalece essa assertiva, os modelos de preços hedônicos utilizam análises de regressão que permitem identificar quais atributos impactam mais significativamente no valor dos imóveis. Recentemente, passou-se a considerar também os efeitos espaciais, como a heterogeneidade espacial (variações de preços conforme a localização) e a dependência espacial (influência dos preços dos imóveis vizinhos), fundamentais para representar com mais precisão o mercado imobiliário.

Autores como Costa e Nascimento (2016), Melazzo (2019) e Fix e Paulani (2019) expõem como essa financeirização, marcada pela especulação e pelo aumento dos preços dos imóveis, contribui para a expulsão de populações vulneráveis e a fragmentação das cidades. Ao tratar a terra como um ativo financeiro, cujo valor é determinado pelo capital fictício, desvinculando-a de seu uso produtivo, a financeirização aprofunda as desigualdades socioeconômicas. Complementarmente, a compreensão dos mercados de terras urbanas no Brasil, conforme argumentado por Melazzo (2019), exige uma análise que considere os múltiplos papéis que a terra desempenha: desde instrumento de poder político e econômico, forma de detenção de riqueza privada, até ativo impulsionador da acumulação de capital. Essa perspectiva sublinha a necessidade de uma articulação entre a economia política e a geografia crítica para decifrar os complexos processos que moldam as cidades brasileiras, especialmente as médias, e seus impactos nas diversas escalas geográficas e particularidades históricas do capital incorporador.

Os estudos mencionados convergem na análise dos efeitos da financeirização da terra urbana, que se manifestam na intensificação da segregação socioespacial e no aprofundamento das desigualdades sociais. O resultado são cidades fragmentadas, onde o acesso à terra e à moradia é restrito às camadas mais abastadas, marginalizando populações vulneráveis e excluindo grande parte da população urbana do direito à cidade. Essas reflexões são importantes para compreender as transformações urbanas contemporâneas no Brasil,

evidenciando a urgência de políticas públicas que regulem a financeirização da terra urbana e promovam um desenvolvimento urbano mais inclusivo e equitativo, garantindo a função social da propriedade e o direito à cidade para todos os cidadãos.

Para além do contexto brasileiro, estudos internacionais também oferecem importantes informações sobre as dinâmicas de expansão urbana e imobiliária. Em pesquisas conduzidas na Espanha e no Chile, respectivamente, Tomé (2021) e Prada-Trigo, Aravena e Barra-Vieira (2022) analisam as especificidades de cidades de médio porte nesses países. Tomé (2021) identifica que, na Espanha, novos projetos de expansão urbana, embora impulsionem o setor, apresentam efeitos desfavoráveis sobre a sustentabilidade, demandando aprimoramentos. No Chile, por sua vez, Prada-Trigo, Aravena e Barra-Vieira (2022) investigam as transformações morfológicas e imobiliárias na Área Metropolitana de Concepción, verificando o papel central do setor imobiliário na configuração urbana, influenciando padrões de uso do solo e contribuindo para mudanças significativas na estrutura regional.

Ambos os estudos, embora em contextos geográficos distintos, convergem ao enfatizar a necessidade de considerar as especificidades locais na análise dos processos de expansão urbana e desenvolvimento imobiliário. Eles sugerem que, apesar das tendências globais que moldam o crescimento urbano, os contextos locais exercem um papel crucial na determinação dos resultados espaciais e sociais desses processos. Ademais, os autores sublinham a urgência de implementar políticas urbanas que promovam a sustentabilidade e a inclusão social, a fim de mitigar os impactos negativos associados à expansão urbana descontrolada e à especulação imobiliária.

A análise apresentada nesta seção sublinha a complexidade do mercado imobiliário urbano e seu papel central na produção e reprodução das desigualdades socioespaciais. As reflexões sobre a financeirização da terra urbana, o embate entre seu valor de troca e de uso, e o papel (muitas vezes limitado) do Estado fornecem uma lente crítica indispensável para compreender as dinâmicas de precarização da moradia e de segregação presentes nas cidades. A teoria dos lugares centrais e de preços hedônicos revelam como esse mercado é estruturado e atende a uma expectativa do consumidor. Essa contextualização teórica e empírica, enriquecida pelas nuances de estudos internacionais, estabelece as bases conceituais para a análise das especificidades do mercado imobiliário de Itacaré, objeto deste estudo, detalhada nas seções subsequentes.

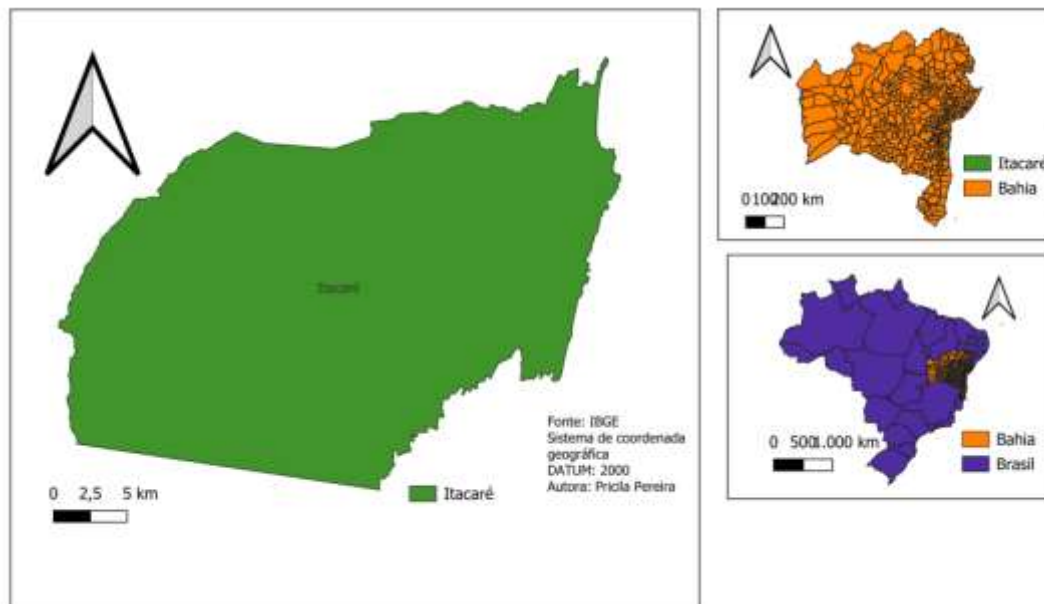
### **3 METODOLOGIA**

#### **3.1 Área de estudo**

O foco deste trabalho é o município de Itacaré, localizado na mesorregião sul baiana e microrregião Ilhéus-Itabuna (Figura 1), que possui uma área territorial de 726.265 km<sup>2</sup>, uma população de 27.704 (IBGE, 2022), o IDHM foi de 0.583 (2010), a economia é diversificada com

agricultura de frutíferas a exemplo do cacau, comércio e a expansão do turismo que corresponde a quase 90% do PIB; o município faz divisa com outros municípios como: Ubaitaba, Maraú, Aurelino Leal e Uruçuca.

Figura 1 – Mapa de localização do município de Itacaré, Bahia, 2024



Fonte:

Elaborada com base em IBGE (2022).

A fonte dos dados foram os *sites* de imobiliárias e agentes corretores de Itacaré, sendo feita inicialmente uma pesquisa para levantamento deles e em seguida o levantamento de dados de imóveis à venda, especificamente casas, que ocorreu entre outubro e novembro de 2024 (Quadro 1). As análises se restringem à quantidade de imobiliárias que se conseguiu levantar entre esses meses, chegando-se a um total de três corretoras e oito imobiliárias, que tinham à venda um total de 100 imóveis, entretanto, vale ressaltar que é um número de elementos limitado, mas foi coletado com bastante cuidado para não haver repetição de imóveis, os resultados obtidos poderiam ser mais robustos se houvesse um número maior de elementos.

Após esse levantamento, foram identificadas as variáveis mais frequentes presentes nos anúncios de venda dos imóveis, sendo elas: preço do imóvel, m<sup>2</sup> construído, quantidade de banheiro social; quantidade de suíte; quantidade de vaga de garagem, quantidade de quarto, m<sup>2</sup> de área total do terreno, distância do imóvel ao centro da cidade<sup>6</sup>(foi realizado a distância em quilômetros), a distância da casa até a escola principal<sup>7</sup> ‘Espaço Educar - educação infantil e ensino fundamental’, distância do imóvel à venda até a orla da cidade<sup>8</sup>. Foi acrescentada uma variável *dummy* relativa à distância de 1 km do imóvel à venda até o hospital da cidade, sendo atribuído 1, se o mesmo distava mais de 1 km e 0 se estava a 1 km. A distância

<sup>6</sup> Tomou-se como referência a Rua Pedro Longo.

<sup>7</sup> Escola mais central situada na Rua Rui Barbosa.

<sup>8</sup> Tomou-se como referência a orla mais central situada à Rua Antonio Athanásio dos Santos.

foi calculada utilizando-se o aplicativo Google Maps. Do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE, 2022) foram levantados dados do Censo Demográfico de 2022, referentes à população e ao tipo de residência.

Quadro 1 – Imobiliárias e corretores com imóveis à venda em Itacaré, Bahia, 2024

Imobiliária/ Corretora*	Quantidade de imóveis à venda	Sites	Acesso**
1 IMOB A M	15	<a href="https://www.amscorretorimoveis.com.br/">https://www.amscorretorimoveis.com.br/</a> .	24 nov. 2024
2 IMOB M I	34	<a href="https://mmarimimoveis.com.br/">https://mmarimimoveis.com.br/</a>	18 nov. 2024
3 IMOB I I	2	<a href="http://www.imoveisbahiasul.com">www.imoveisbahiasul.com</a>	13 out. 2024
4 IMOB O	28	<a href="https://www.olx.com.br/">https://www.olx.com.br/</a> .	20 nov. 2024
5 IMOB I	1	<a href="https://www.imobiliariaitacare.com.br/">https://www.imobiliariaitacare.com.br/</a> .	9 nov. 2024
6 IMOB P I	1	<a href="https://pettinati.com.br/itacaré">https://pettinati.com.br/itacaré</a>	22 out. 2024
7 IMOB B I	4	<a href="https://www.brizaimoveis.com.br/">https://www.brizaimoveis.com.br/</a> .	8 nov. 2024
8 IMOB A M	3	<a href="http://www.amscorretorimoveis.com.br">www.amscorretorimoveis.com.br</a>	10 out. 2024
9 IMOB L I	1	<a href="http://www.litoralimoveisba.com">www.litoralimoveisba.com</a>	25 out. 2024
10 IMOB T I I	4	<a href="https://www.trioimob.com.br/">https://www.trioimob.com.br/</a> .	20 nov. 2024
11 IMOB Z I	7	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/">https://www.zapimoveis.com.br/</a> .	20 nov. 2024
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>		

Fonte: Elaborado pelos autores.

Nota: \* O nome das imobiliárias e corretores foram substituídos pelo termo IMOB e suas letras iniciais.

\*\* Período de coleta de dados: outubro e novembro de 2024

Os dados são de corte transversal, foram coletados e transferidos para uma planilha do Excel e em seguida submetidos à estatística descritiva por meio do programa R Studio. Também foi estimado o modelo econométrico pelo método dos Mínimos Quadrados Ordinários (MQO), conforme Wooldrige (2012).

### 3.2 Estratégia empírica

A partir das variáveis definidas para compor a análise (Quadro 1), estruturou-se a seguinte equação:

$$P_c = \beta_1 + \beta_2 meq + \beta_3 qtq + \beta_4 qtb + \beta_5 qts + \beta_6 qtg + \beta_7 tat + \beta_8 dtc + \beta_9 dte + \beta_{10} dth + \beta_{11} dto + \varepsilon \quad (1)$$

Em que  $P_c$  refere-se ao preço da casa (variável explicada),  $\beta_1$  aos coeficientes das variáveis explicativas e  $\beta_1$  ao intercepto,  $meq$  ao  $m^2$  construído,  $qtq$  à quantidade de quarto,  $qtb$  à quantidade de banheiro,  $qtg$  à quantidade de garagem,  $tat$  ao tamanho do terreno ocupado pelo imóvel,  $dte$  à distância do imóvel ao centro da cidade,  $dth$  à distância do imóvel

à escola, dth à distância do imóvel ao hospital, dto à distância do imóvel à orla central e  $\varepsilon$  termo de erro.

Foram levantados também dados da população do município e tipos de residência, mas não foram utilizados na estimação, servindo para discutir as estimações realizadas.

Partindo-se da Eq. 1 foram feitas três estimações do modelo de mínimos quadrados ordinários (MQO), a primeira nível-nível, a segunda log-nível e a última log-log, seguindo as formas funcionais com logaritmo apresentado por Wooldridge (2012).

A análise empregou diferentes especificações de modelos econométricos, com ênfase inicial nos formatos nível-nível e log-nível, dada a sua interpretação mais direta. Enquanto o modelo nível-nível quantifica a variação absoluta na variável dependente em resposta a mudanças nas variáveis explicativas, o log-nível expressa essa relação em termos de variação percentual da variável dependente para uma mudança unitária na explicativa. Por sua vez, o modelo log-log, aplicável quando todas as variáveis são positivas, é particularmente útil para estimar elasticidades, revelando a variação percentual em Y para uma variação percentual em X. Assim, verificou-se que os três modelos refletem a mesma realidade econométrica e optou-se por manter o modelo log-log na pesquisa, porque cada coeficiente mostra a variação percentual no preço resultante de uma variação percentual na característica do imóvel.

Para obter um modelo mais robusto foi feito o teste de multicolinearidade (VIF), que mede o quanto a variância do coeficiente é “inflada” pela correlação com as demais variáveis ( $VIF < 5$  ‘sem problema relevante’;  $5 \leq VIF < 10$  ‘possível multicolinearidade moderada’;  $VIF \geq 10$  ‘multicolinearidade severa’). E o teste de Breusch-Pagan, em que  $p\text{-value} < 0.05$  = heterocedasticidade (a variância dos erros não é constante) e  $p\text{-value} \geq 0.05$  = homocedasticidade aceita (não há evidências de heterocedasticidade), se os resultados apontarem multicolinearidade e heterocedasticidade podem ser feitos ajustes (Wooldridge, 2012).

#### 4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A análise demográfica de Itacaré, Bahia, com base nos dados do Censo do IBGE (2022), revela um crescimento populacional significativo entre 2010 e 2022. Nesse período, a população do município aumentou em quase 14%, com essa expansão impulsionada, sobretudo, pelo incremento da população residente na zona urbana. Concomitantemente, a densidade demográfica acompanhou essa tendência, registrando um aumento de 13,3% no mesmo intervalo censitário e alcançando 38,17 habitantes por  $\text{km}^2$  em 2022, o que aponta para uma maior concentração de habitantes por área.

Essa dinâmica populacional, especialmente a urbanização concentrada, se reflete na morfologia urbana de Itacaré. Conforme demonstrado na Tabela 1, o tipo de domicílio predominante são as casas, que representam aproximadamente 93% do total, enquanto outras tipologias possuem participação inexpressiva. Essa característica singular indica uma cidade com padrão de crescimento horizontal, em que a expansão urbana tende a ocorrer em direção a áreas mais periféricas, moldando o uso e a ocupação do solo de forma extensiva,

esse uso do solo vai de encontro ao que Melazzo (2019) chama de segregação socioespacial, em que as pessoas com baixa renda buscam se alocar em áreas periféricas.

Tabela 1 – Tipos de domicílios em Itacaré, Bahia, 2022

<b>Tipo</b>	<b>Quantidade (a)</b>	<b>a/b (%)</b>
Casa	9.180	92,91
Casa de vila ou condomínio	159	1,61
Apartamento	484	4,90
Habitação em casa de cômodos ou cortiços	39	0,40
Estrutura residencial permanente ou inacabada	18	0,18
<b>Total (b)</b>	<b>9.880</b>	<b>100</b>

Fonte: Elaborada com base nos dados do IBGE (2022).

A paisagem natural de Itacaré, rica em praias, remanescentes de Mata Atlântica, rios e cachoeiras, constitui um de seus maiores atrativos. Essa beleza singular tem atraído um fluxo constante de pessoas de diversas nacionalidades, impulsionando a expansão urbana e a ocupação territorial do município, manifestada na proliferação de novas edificações destinadas a um público cada vez mais diversificado.

No que concerne às características de infraestrutura dos domicílios (Tabela 2), observa-se que, embora 62% possuam acesso à rede geral de água e 75% à coleta de lixo, a qualidade da gestão de resíduos e do saneamento ainda apresenta desafios significativos. Há relatos de descarte inadequado, incluindo queima, enterramento ou depósito em locais não apropriados, mesmo para aqueles com acesso à coleta regular. Ademais, uma parcela considerável de domicílios ainda carece de acesso básico a serviços essenciais como água, esgoto e coleta de lixo, o que impacta diretamente as condições de habitabilidade e a qualidade de vida da população.

Tabela 2 – Características dos domicílios, Itacaré, Bahia, 2022

<b>Características dos domicílios</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%*</b>
Utiliza a rede geral de água	6.101	61,75
Não possui ligação geral (água)	3.517	35,60
Rede geral, rede pluvial ou fossa ligada à rede	4.803	48,61
Fossa séptica ou fossa filtro ligada à rede	120	1,21
Vala	159	1,61
Não tinham banheiro nem sanitário	411	4,16
Coleta de lixo	7.414	75,04
Lixo queimado	2.281	23,09
Lixo enterrado	70	0,71
Lixo depositado em caçamba	1.965	19,89

Fonte: Elaborada com base no Censo Demográfico do IBGE (2022).

Nota: \*Considerou-se em relação ao total de 9.880 domicílios.

No que se refere aos preços dos imóveis em Itacaré (Tabela 3), observa-se uma acentuada variação. Exemplos dessa disparidade incluem residências avaliadas em 5 milhões de reais, tipicamente caracterizadas por possuírem duas garagens, cinco banheiros e quatro quartos, e por estarem localizadas a apenas 1,5km do centro da cidade. Em contrapartida, imóveis de menor valor, como os de 180 mil reais, apresentam uma infraestrutura mais básica e situam-se a aproximadamente a 4 km da área central. Essa diferença substancial de valores evidencia a forte correlação entre o preço de um imóvel, suas características intrínsecas e, notadamente, sua localização em relação ao centro urbano e à infraestrutura circundante (Santos; Sposito, 2020).

Tabela 3 – Percentual das casas à venda por faixa de preço, Itacaré, Bahia, 2024

Faixa de Preço (R\$)	Percentual (%)
180.000,00 - 300.000,00	8
320.000,00 - 460.000,00	8
500.000,00 - 600.000,00	9
650.000,00 - 720.000,00	9
750.000,00 - 998.000,00	12
1.000.000,00 - 1.200.000,00	5
1.290.000,00 - 1.400.000,00	5
1.450.000,00 - 2.000.000,00	15
2.100.000,00 - 2.500.000,00	10
2.600.000,00 - 2.900.000,00	8
3.500.000,00 - 4.000.000,00	4
4.200.000,00 - 5.000.000,00	7

Fonte: Elaborada pelos autores.

Conforme Tabela 3, o mercado de imóveis em Itacaré abrange uma ampla gama de preços, desde R\$ 180.000,00 até R\$ 5.000.000,00, indicando opções para diferentes poderes aquisitivos. Mais da metade dos imóveis disponíveis (54%) está na faixa de preço de R\$ 1.000.000,00 a R\$ 5.000.000,00. Isso sugere que Itacaré possui um mercado imobiliário forte e talvez mais voltado para imóveis de maior valor ou para investimento em propriedades de luxo/veraneio. A maior quantidade de oferta de casas situa-se na faixa entre R\$ 1.450.000,00 e R\$ 2.000.000,00, a qual representa a maior parcela do mercado (15%), indicando que há uma quantidade significativa de imóveis disponíveis nesses valores, ou que esta é uma faixa de preço com grande volume de transações. Embora haja imóveis mais acessíveis (16% abaixo de R\$ 460.000,00 e 30% entre R\$ 500.000,00 e R\$ 998.000,00), eles representam uma fatia menor do total quando comparados ao segmento de alto padrão. As faixas mais altas (R\$ 3.500.000,00 a R\$ 5.000.000,00) somam 11%, o que é um percentual considerável para imóveis de altíssimo valor, reforçando a percepção de um mercado com presença de propriedades de luxo. A faixa de R\$ 3.500.000,00 a R\$ 4.000.000,00 (4%) tem a menor

representatividade, o que pode indicar menor oferta de imóveis específicos nessa categoria ou uma transição entre os segmentos.

A Tabela 3 evidencia a ampla variação nos preços dos imóveis ofertados em Itacaré. Observa-se que 25% das casas disponíveis no mercado estão avaliadas em até R\$650.000,00, enquanto o valor máximo registrado alcança R\$5.000.000,00. A média de preço das propriedades nesse conjunto é de R\$1.558.410,00. Adicionalmente, constata-se que 75% das ofertas de venda das casas têm valores menores ou iguais a R\$2.200.000,00. Tais disparidades nos valores são explicadas pelas características intrínsecas do imóvel e pela sua localização.

A estatística descritiva apresenta e sintetiza as principais características dos imóveis (Tabela 4). Quanto à área construída (meq), os imóveis variam amplamente de 50 m<sup>2</sup> a 1.700 m<sup>2</sup> – este último, uma estrutura que sugere múltiplos usos, incluindo comercial. A distribuição dos dados indica que 25% das unidades possuem área construída de até 112 m<sup>2</sup>, e 75% não ultrapassam 300 m<sup>2</sup>, com a média geral situando-se em 270 m<sup>2</sup>.

Tabela 4 – Estatística descritiva dos dados

Variável	Mínimo	1ºquartil	Mediana	Média	3º quartil	Máximo	Variância	Desvio Padrão
<i>P<sub>c</sub></i>	180.000	650.000	1.245.000	1.558.410	2.200.000	5.000.000	1.431,9	11966
<i>Meq</i>	50,0	112,0	200,0	270,5	300,0	1,700	640	253
<i>Qtq</i>	0,00	2,0	3,0	3,46	4,00	16,00	4,29	2,07
<i>Qtb</i>	0,00	1,00	2,00	2,19	3,00	9,00	2,23	1,49
<i>Qts</i>	0,00	1,00	2,00	2,15	3,00	9,00	4,27	2,06
<i>Qtg</i>	0,00	0,00	1,00	1,35	2,00	6,00	1,84	1,35
<i>Tat</i>	10,0	139,2	310,0	686,5	867,8	6000,0	929	964
<i>Dtc</i>	0,00	0,00	1,20	2,02	2,80	16,00	8,24	2,87
<i>Dte</i>	0,000	0,300	1,200	1,956	2,000	16,000	7,78	2,79
<i>Dth</i>	0,00	0,00	0,00	0,38	1,00	1,00	0,23	0,48
<i>Dto</i>	0,000	0,300	1,200	1,902	2,000	15,000	6,22	2,49

Fonte: Elaborada pelos autores.

A composição interna das residências também é diversificada. O número de quartos (qtq) varia, com 25% das casas apresentando até 2 quartos e metade da amostra contendo até 3 quartos. A média observada é de aproximadamente 3,5 quartos, embora 75% dos imóveis possuam até 4. Uma exceção foi uma casa com 16 quartos. Similarmente, a quantidade de banheiros (qtb) mostra variedade: 25% dos imóveis têm no máximo 1 banheiro, e 75% contam com até 3, com o imóvel de maior número de quartos apresentando 9 banheiros. A existência de suítes (qts) é variável, com algumas casas não possuindo nenhuma, uma média de pouco mais de duas por imóvel, e um máximo de nove. Em relação às vagas de

garagem (qtg), metade das casas dispõe de até uma vaga, a média é ligeiramente superior a uma, e 75% das unidades oferecem até duas vagas, com o máximo registrado sendo seis.

Para a área total do terreno (tat), a variação é ainda mais expressiva, oscilando entre 10 m<sup>2</sup> e 6.000 m<sup>2</sup>. Cerca de 25% dos terrenos possuem até 139,2 m<sup>2</sup>, com a mediana em 310 m<sup>2</sup> e a média atingindo 686,5 m<sup>2</sup>.

A localização dos imóveis, medida pela distância ao centro (dte), indica que embora o imóvel mais distante do centro esteja a 16 km, a média das ofertas concentra-se a pouco mais de 2 km da área central. Tal concentração de ofertas nas proximidades do centro pode ser atribuída à oferta de comércio e serviços, facilitando a mobilidade e o acesso a atividades cotidianas, tornando-a uma localização desejável.

Em relação à proximidade de equipamentos urbanos, a variável 'escola' (dte), que considerou a escola pública mais próxima ao centro, revelou que a maioria dos imóveis está em sua proximidade, com exceção da casa de maior área construída. Para a distância ao hospital (dth), 25% das observações estão próximas ao equipamento, mas 38% dos imóveis à venda se encontram mais distantes. Por fim, a distância à orla (dto) mostra que 25% das casas estão a 300 metros da praia, e metade delas a 1,2 km, com uma média de quase 2 km. Em conjunto, esses dados de distância sugerem que a maior parte das casas ofertadas em Itacaré se beneficia da proximidade a infraestruturas básicas e à valorizada paisagem da orla.

A análise da variabilidade dos dados serve para entender a estrutura de precificação. A média dos preços das casas à venda foi de R\$ 1.558.410,00, enquanto a média da área construída foi de 270,48 m<sup>2</sup>. A covariância positiva entre preço e área construída (108.407.729) sugere uma relação direta, em que à medida que a área construída aumenta, o preço tende a seguir a mesma tendência.

Em termos de heterogeneidade da amostra, o preço dos imóveis apresenta um elevado desvio padrão, indicando um mercado diversificado e com grande variação nos valores. Variáveis como a área construída (meq) e a área total do terreno (tat) também exibem alta variância e desvio padrão, sugerindo que imóveis maiores ou com terrenos mais amplos contribuem significativamente para a elevação dos preços.

Por outro lado, variáveis como o número de quartos (qtq), banheiros (qtb), suítes (qts) e vagas de garagem (qtg) demonstraram baixa variância e desvio padrão. Essa pouca variabilidade pode limitar sua capacidade de explicar grandes diferenças no preço dos imóveis, uma vez que suas características tendem a ser mais homogêneas na amostra. As variáveis de distância (dte, dth e dto) apresentam desvio padrão moderado, indicando alguma variabilidade em sua distribuição. A distância ao hospital (dth), contudo, possui uma variância e desvio padrão muito baixos, o que pode restringir sua influência nos resultados do modelo econométrico.

Quanto à distribuição geográfica dos valores, a Tabela 5 apresenta a média do preço das casas à venda por bairro em Itacaré, para o mês de novembro de 2024. Os dados revelam que os bairros com os preços médios mais elevados foram Concha, Centro, Alto da Boa Vista, Orla e Vila de São José, destacando a concentração de imóveis de maior valor nessas localidades.

Tabela 5 – Média dos preços das casas, por bairro, Itacaré, Bahia, 2024

Bairro	Preço médio (em R\$)	Quantidade
Centro	1.360.714,28	28
Aderno	830.000	6
Alto da Boa Vista	2.731.500	10
Antônio Hudson	350.000	1
Passagem	1.058.000	6
Bosque	750.000	1
Camboinha	320.000	1
Concha	1.174.777	9
Itacarezinho	650.000	1
Jeribucaçu	800.000	1
Km 4*	840.999	10
Ladeira Grande	380.000	1
Marimbondo	525.000	2
Mirante da Boa Vista	1.500.000	1
Orla	3.391.666	3
Passarela da Vila	2.000.000	1
Pituba	560.000	2
Vilas de São José	2.656.153	13
Ribeirinha	1.290.000	1
Vila Nova	1.600.000	1
Zona rural	180.000	1
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>

Fonte: Elaborada pelos autores.

Nota: \* Km 4 é o local onde a residência está situada (extensão da via - BR).

Contudo, é fundamental distinguir essa observação da interpretação do modelo econométrico, que apresentou coeficiente negativo, indicando que a redução da distância até a orla está associada a uma diminuição do preço do imóvel. Essa diferença entre a análise descritiva e o resultado econométrico pode ser explicada por alguns fatores. Primeiramente, o bairro 'Orla' como unidade territorial pode concentrar imóveis de maior padrão construtivo e melhor infraestrutura, o que eleva o preço médio local (Campos, 2017). No entanto, a variável de distância até a orla empregada no modelo captura o efeito marginal da proximidade, isto é, o efeito de estar mais próximo ou mais distante da orla dentro de um mesmo conjunto de bairros. Nesse caso, a proximidade excessiva pode refletir características menos valorizadas, como ruído, movimentação intensa, limitação de espaço ou exposição ambiental, o que pode reduzir o valor do imóvel.

Considerando essa heterogeneidade, a análise preliminar sugere que os fatores de maior impacto na explicação do preço dos imóveis são o tamanho do imóvel (área construída e área do terreno) e a localização em relação ao centro, enquanto outras características, embora importantes, parecem ter um peso menor na determinação do preço de mercado.

Os resultados da regressão econométrica, revelam que dos três modelos testados, o mais adequado para o estudo realizado foi o modelo log-log, conforme apresentado abaixo (Tabela 6) oferecendo informações sobre a influência de cada variável no preço dos imóveis.

Tabela 6 - Resultado da regressão do modelo econométrico log-log

	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t )
Intercepto	10.516833	0.554756	18.958	<2e-16***
meq	0.458990	0.086254	5.321	7.62e-07***
qtq	-0.045668	0.173911	-0.263	0.79347
qtb	0.009579	0.145712	0.666	0.94773
qts	0.222452	0.123137	1.807	0.07421
qtg	0.203909	0.122353	1.667	0.09912
tat	0.194177	0.057375	3.384	0.00106 **
dte	0.946466	0.384227	2.463	0.01569 *
dte	0.103624	0.773402	0.134	0.89372
dth	0.141758	0.329206	0.431	0.66779
dto	-1.554558	0.799065	-1.945	0.05487
R <sup>2</sup>	0.6064			
R-Ajustado	0.5622			
p-value	2.777e-14			
F-statistic	13.71			

Fonte: Elaborada pelos autores.

Notas: \*\*\*nível de significância de 1%, \*\*nível de significância de 5% e \*nível de significância de 10%.

As variáveis dependentes e independentes em logaritmo natural, permitem a interpretação dos coeficientes como elasticidades, ou seja, a mudança percentual no preço para uma mudança percentual na variável explicativa. Em que a área construída (meq), com forte significância, apresenta uma elasticidade de 0,46%, *ceteris paribus*. Isso significa que um aumento de 1% na área construída está associado a um aumento de 0,46% no preço do imóvel. A variável quarto (qtq) e banheiro (qtb), não é significativa e não possui efeito significativo.

A quantidade de vaga de suíte diz que a cada aumento de 1% do número de suíte, o preço aumenta 0,22%. A vaga de garagem (qtg) também não é significativa neste modelo, embora o coeficiente indique um aumento de 0,20% no preço para cada 1% de aumento nas vagas.

A área do terreno (tat), significativa a 5%, tem uma elasticidade de 0,19%, indicando que, um aumento de 1% na área do terreno eleva o preço em 0,19%. A variável de localização em relação ao centro (dte) possui forte significância, indicando que 1% mais próximo ao

centro, ocasiona um aumento de quase 1%. Fávero (2003) fortalece essa assertiva ao destacar que os modelos de preços hedônicos utilizam análises de regressão justamente para identificar os atributos que mais influenciam o valor dos imóveis, incorporando ainda efeitos espaciais que consideram as variações de preço conforme a localização e a influência dos imóveis vizinhos, essenciais para representar com maior precisão o mercado imobiliário, diante deste resultado, pode-se considerar que a hipótese foi aceita.

A distância a uma escola (dte), não significativa, portanto, não têm efeito sobre o preço. A distância de hospital (dth) também não tem efeito significativo. E por fim, a variável orla (dto), se o imóvel está localizado distante da orla, seu efeito será negativo sobre a variável dependente. Por esse resultado, a relação do preço do imóvel e as condições do seu entorno, conforme Aguirre e Faria (1997) tem que acompanhar a oferta de infraestrutura e serviços urbanos, refletindo o grau de acessibilidade e bem-estar proporcionado ao morador, áreas dotadas de melhor pavimentação, saneamento adequado, oferta de transporte público e proximidade a centros comerciais e de serviços apresentam maior atratividade, o que se traduz em preços mais elevados

A variação do logaritmo do preço dos imóveis, com um  $R^2$  de 60,64%, indica que o modelo explica aproximadamente 61% das variações observadas nos preços a partir das características físicas e locacionais analisadas. Esse resultado demonstra um bom poder explicativo, sugerindo que os fatores incluídos - especialmente área construída, área do terreno e proximidade do centro - exercem papel relevante na formação dos preços imobiliários. Mesmo corrigido pelo número de variáveis, mantém um  $R^2$  ajustado de 56,22%. O teste F-statistic confirma a significância global do modelo.

Assim, esse modelo oferece o melhor ajuste geral, explicando a maior proporção da variância nos preços. Os resultados contraintuitivos para variáveis como número de quartos/banheiros e, em alguns modelos, proximidade a escola, hospital ou orla, merecem atenção. Essas inconsistências podem ser decorrentes de: multicolinearidade, devido a fortes correlações entre as variáveis independentes dificultando a estimação de seus efeitos isolados. Fatores qualitativos não incorporados (ex: qualidade da escola, ruído do entorno, vista da orla) podem influenciar os resultados. Em alguns mercados, a alta densidade de quartos/banheiros pode indicar imóveis mais antigos ou de menor padrão. Da mesma forma, a "proximidade" pode estar associada a áreas de maior tráfego, ruído ou menor segurança, que depreciam o valor.

No modelo (Quadro 2) a multicolinearidade ocorre com as variáveis dte, dto e dtc, estas são altamente correlacionadas entre si - o que faz sentido no contexto urbano (Campos, 2017), bairros próximos ao centro tendem a ter escolas próximas, e também podem estar próximos da orla e isso ocorre com o município de Itacaré, cujo o centro está localizado próximo da orla, qualquer pessoa pode sair do centro caminhando até a orla. A multicolinearidade não afeta o  $R^2$  nem a capacidade preditiva global, porém aumenta o erro-padrão dos coeficientes, reduz a significância estatística ( $p$ -value ficam altos) e pode inverter sinais de coeficientes (Wooldridge, 2012). Para resolver essa problemática pode-se remover

as variáveis dte ou dto, para ver a significância dos demais parâmetros ou construir um índice de amenidades locais.

Quadro 2 - Multicolinearidade do modelo do modelo hedônico

Variável	VIF	Interpretação
<b>Meq</b>	1.43	Sem problema
<b>Qtq</b>	1.59	Sem problema
<b>Qtb</b>	1.19	Sem problema
<b>Qts</b>	1.96	Sem problema
<b>Qtg</b>	1.65	Sem problema
<b>Tat</b>	1.53	Sem problema
<b>Dtc</b>	25.68	Multicolinearidade severa
<b>Dte</b>	75.96	Multicolinearidade muito severa
<b>Dth</b>	4.17	Moderada
<b>Dto</b>	75.91	Multicolinearidade muito severa

Fonte: Elaborado pelos autores.

Para Arraes e Souza Filho (2008) a escolha do imóvel está associada ao modelo hedônico de preço que reflete o comportamento do mercado: imóveis com atributos mais valorizados, como proximidade de centros comerciais, boa acessibilidade e qualidade ambiental tendem a apresentar preços mais elevados, enquanto aqueles com características menos desejáveis tendem a ser precificados de forma inferior. Dessa maneira, o preço observado no mercado é, na verdade, o resultado de um equilíbrio entre a disposição a pagar dos consumidores e a disposição a ofertar dos vendedores, mediado pelos atributos intrínsecos e extrínsecos do bem.

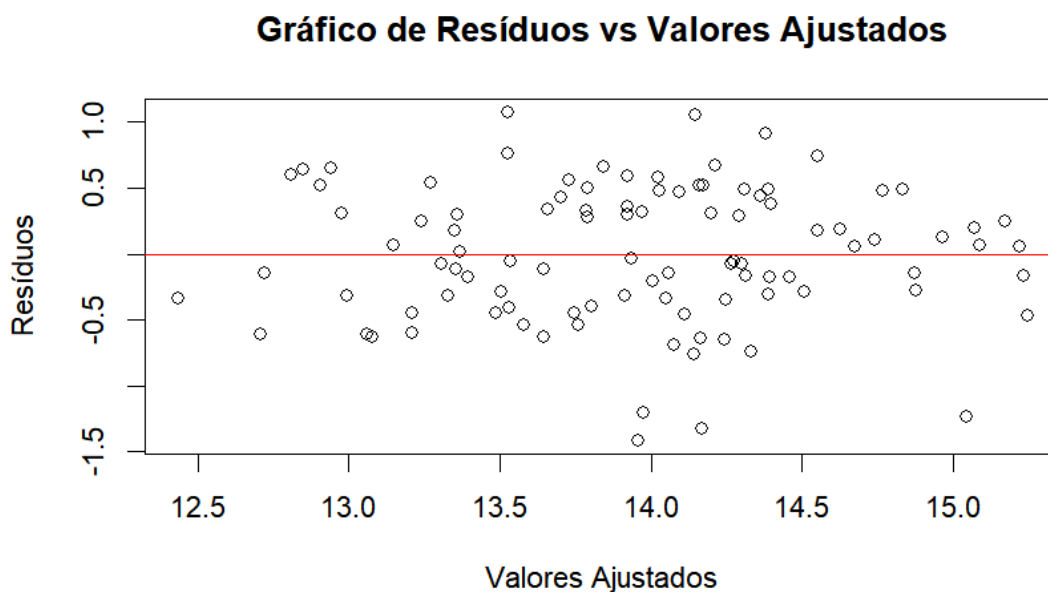
Com base na Figura 2, não há fortes indícios visuais de heterocedasticidade. Os resíduos estão relativamente bem distribuídos e a variância se mantém estável ao longo dos valores ajustados; há presença de *outlier* (preços extremos), pontos que estão bem próximos e outros que estão muito distantes.

Para verificar a presença de heterocedasticidade do modelo realizou-se o teste de Breusch-Pagan, obteve o seguinte resultado: BP = 12.229, df = 10, p-value = 0.27, indicando que o modelo log-log não apresenta problemas relevantes de heterocedasticidade, e portanto, os erro-padrão e testes de significância obtidos na regressão podem ser considerados confiáveis, diante disso, a hipótese nula ( $H_0$ ) é de que os resíduos são homocedásticos (variância constante) e a hipótese alternativa ( $H_1$ ) é de que existe heterocedasticidade (variância não constante), como o p-valor ( $0.27 > 0.05$ ), não rejeitamos a  $H_0$ .

Isto ganha mais força com a teoria dos preços hedônicos (Fávero, 2003), cujo preço do imóvel não é um valor arbitrário, mas o resultado da interação entre oferta e demanda

mediada pelas qualidades que compõem o bem. Características como localização, proximidade de serviços e áreas centrais, infraestrutura urbana, segurança, nível de ruído, qualidade ambiental e acesso a transporte público exercem forte influência sobre a disposição a pagar dos compradores. O preço de mercado emerge como uma soma ponderada das utilidades marginais associadas a cada atributo, refletindo tanto as preferências individuais dos consumidores quanto as condições estruturais do mercado.

Figura 2 - Teste de heterocedasticidade



Fonte: Elaborada pelos autores.

Dessa forma, conclui-se que o modelo estimado apresenta adequada consistência estatística no que se refere ao pressuposto de homocedasticidade. A análise conjunta do gráfico de resíduos *versus* valores ajustados e do teste de Breusch-Pagan indica que não há evidências significativas de variação não constante da variância dos resíduos. Apesar da presença pontual de *outliers*, a dispersão dos resíduos se mostra equilibrada em torno da média, sem padrão sistemático de aumento ou redução da variância. Assim, infere-se que o modelo log-log ajustado é estatisticamente robusto, com erros-padrão confiáveis e resultados de significância válidos para a interpretação dos coeficientes estimados.

## 5 CONCLUSÃO

A estimação do modelo log-log revelou fatores importantes na valorização imobiliária, destacando o efeito percentual de cada característica no preço dos imóveis. Consistentemente, verificou-se que tanto as características intrínsecas do imóvel quanto,

notadamente, sua localização são os principais impulsionadores de valor. Imóveis com maior área construída (meq), área de terreno (tat), a presença de suítes (qts) e vagas de garagem (qtg) demonstraram elevar o preço de forma significativa. Adicionalmente, a proximidade ao centro (dtc) emergiu como o fator de maior efeito percentual positivo, validando a premissa de que áreas centrais exercem um forte poder de valorização, o que vai de encontro também com a teoria de localização dos lugares centrais e confirma a hipótese desta pesquisa.

No entanto, a análise também trouxe à luz relações mais complexas e, por vezes, contraintuitivas. A proximidade à orla e a proximidade a escola foram associadas a redução no valor dos imóveis - resultado que desafia expectativas teóricas e práticas. Em Itacaré esse comportamento pode ser explicado por fatores contextuais: a orla, embora turística concentra áreas com alta circulação de visitantes, comércio sazonal e ruídos, o que pode desvalorizar residências destinadas ao uso permanente. Já imóveis próximos a escolas tendem a estar em zonas mais antigas ou menos turísticas, com infraestrutura urbana mais simples, o que também pode justificar a correlação negativa observada. Essas particularidades reforçam que Itacaré possui uma dualidade no seu mercado imobiliário, onde convivem imóveis voltados ao turismo e outros de uso residencial, com dinâmicas de precificação distintas e por vezes opostas. Ainda vale ressaltar que o quantitativo de imóveis pesquisados deixa a desejar, o que pode influenciar no resultado da regressão.

As limitações do estudo residem, sobretudo, na dimensão da amostra e na ausência de variáveis qualitativas que capturem aspectos subjetivos, mas relevantes, como padrão de acabamento, a vista para o mar, o acesso a áreas de lazer e a sazonalidade do turismo. O R-ajustado de 56,22% e o comportamento de algumas variáveis não significativas sugerem que o modelo poderia ser aprimorado com a ampliação da base de dados e a incorporação de variáveis não lineares ou interativas, especialmente para refletir o impacto da atividade turística sobre os preços.

Quanto ao futuro da moradia em Itacaré, a tendência é de continuação da valorização imobiliária, impulsionada pela expansão do turismo e pela busca crescente por destinos sustentáveis e de estilo de vida alternativo. Contudo, esse movimento traz desafios sociais e urbanísticos, como o risco de gentrificação e a pressão sobre o acesso à moradia popular. O turismo, portanto, desempenha papel ambíguo: ao mesmo tempo em que é motor de valorização e investimento, pode também acentuar desigualdades e restringir o acesso à habitação em determinadas áreas.

Em síntese, o estudo evidencia que o mercado imobiliário de Itacaré reflete um equilíbrio delicado entre turismo, moradia e desenvolvimento urbano, no qual a valorização não depende apenas das dimensões físicas dos imóveis, mas da interação entre o uso turístico do território e a dinâmica social local. Entender essas inter-relações é essencial para orientar políticas públicas e estratégias privadas que conciliem o crescimento econômico com a sustentabilidade social e territorial do município.

## REFERÊNCIA

AGUIRRE, A.; FARIA, D. M. de. A utilização de "preços hedônicos" na avaliação social de projetos. **Revista Brasileira de Economia**, v. 51, n. 3, p. 391-411, 1997.

ARRAES, R. A; SOUZA FILHO, E. S. Externalidades e formação de preços no mercado imobiliário urbano brasileiro: um estudo de caso. **Economia aplicada**. São Paulo, v. 12, n. 2, p. 289-319, abril-junho, 2008.

CAMPOS, R. B. A. O mercado imobiliário residencial no município de São Paulo: uma abordagem de preços hedônicos espacial. **Nova Economia**. v. 27, n. 1, p. 303-337, 2017.

COSTA, A. A. da; NASCIMENTO, E. A. do. A produção do espaço urbano e os fatores do processo de expansão do mercado imobiliário em Mossoró-RN. **Ateliê Geográfico**, Goiânia, v. 10, n. 2, p. 21-41, 2016. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/atelie/article/view/33631>. Acesso em: 23 abr. 2025.

FÁVERO, L. P. L. **Modelos de preços hedônicos aplicados a imóveis residenciais em lançamento no município de São Paulo**. 2003. Dissertação (Mestrado em Administração) – Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

FIX, M.; PAULANI, L. M. Considerações teóricas sobre a financeirização da economia. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 33, n. 96, p. 57-76, 2019. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/>. Acesso em: 8 jul. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022: resultados preliminares**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 03 jul. 2025.

PIRES, M. de M.; RUBIERA, F. M.; GOMES, A. da S.; POLESE, M. **Economia urbana e regional: território, cidade e desenvolvimento**. Ilhéus: Editus, 2018.

PRADA-TRIGO, J; ARAVENA, N.; BARRA-VIEIRA, P. Dinámicas inmobiliarias y cambios en la morfología urbana del Gran Concepción. **EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales**, Santiago, v. 48, n. 144, p. 1-23, 2022.

SANTOS, F. R.; SPOSITO, M. E. B. Teorias de localização: do espaço absoluto e relativo ao espaço relacional. In: MAIA, D. S.; MARAFON, G. (Orgs.). **O Programa Minha Casa Minha Vida: habitação e produção do espaço urbano em diferentes escalas e perspectivas**. 1. ed. Rio de Janeiro: Eduerj, 2020. v. 1, p. 15-35.

SARDENBERG, H. P. **Uma cidade partida: Itacaré e os dilemas da desterritorialização pelo turismo**. 2011. Tese (Doutorado em Política Social e Trabalho) – Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2011.

TOMÉ, S. Nuevos ensanches: análisis comparado en cuatro ciudades medias del noroeste español. **EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales**, Santiago, v. 47, n. 140. p. 97-116, 2021.

WOOLDRIDGE, J. M. **Introdução à econometria**: uma abordagem moderna. Tradução: Rogério César de Souza, José Antônio Ferreira. Rev. Técnica Nelson Carneiro. São Paulo: Thomson Learning, 2012.

## AGRADECIMENTOS

Agradecemos à FAPESB e UESC pelo apoio.