



**CONEPA**  
CONGRESSO NACIONAL DE ESTUDANTES  
E PROFISSIONAIS DE ADMINISTRAÇÃO

**10ª Edição 2024 | 22 e 23 de novembro de 2024**  
João Pessoa, Paraíba (Região Nordeste)

# **VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: EVOLUÇÃO NOS PREÇOS DOS IMÓVEIS URBANOS ENTRE SETEMBRO DE 2023 E SETEMBRO 2024**

Diogo Daniel Bandeira de Albuquerque<sup>1</sup>  
Doutorando em Economia  
Universidade Estadual de Montes Claros  
**diogo.albuquerque@unimontes.br**

---

<sup>1</sup> Agradeço o apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais (FAPEMIG) BPG-00068-23.

## **Resumo**

Este estudo analisa a valorização do mercado imobiliário brasileiro no período de setembro de 2023 a setembro de 2024, com foco no crescimento percentual, aumento absoluto, valor médio de venda e rentabilidade do aluguel nas principais cidades do país. João Pessoa destacou-se como a capital com maior valorização percentual (17%), acompanhada por um aumento de 12,01% no valor da locação por metro quadrado. O crescimento foi impulsionado por fatores econômicos regionais, como a expansão do PIB da Paraíba e os investimentos em infraestrutura. Entretanto, a rentabilidade do aluguel apresentou uma leve redução, evidenciando a discrepância entre a valorização dos preços de venda e o rendimento dos aluguéis. Os resultados apontam para um mercado dinâmico, com oportunidades significativas para investidores, especialmente nas cidades em ascensão, como João Pessoa, Curitiba e Itapema.

**Palavras-chave:** Mercado Imobiliário, Valorização, João Pessoa, Rentabilidade, Crescimento Percentual.

## **ABSTRACT**

This study analyzes the appreciation of the Brazilian real estate market from September 2023 to September 2024, focusing on percentage growth, absolute increase, average sales value, and rental yield in the main cities of the country. João Pessoa stood out as the capital with the highest percentage appreciation (17%), along with a 12.01% increase in rental value per square meter. This growth was driven by regional economic factors, such as Paraíba's GDP expansion and infrastructure investments. However, rental yield showed a slight decline, highlighting the discrepancy between property price appreciation and rental returns. The results indicate a dynamic market, with significant investment opportunities, particularly in emerging cities like João Pessoa, Curitiba, and Itapema.

**Keywords:** Real Estate Market, Appreciation, João Pessoa, Rental Yield, Percentage Growth.

## **1. INTRODUÇÃO**

João Pessoa se destacou como a capital com maior valorização de imóveis residenciais entre setembro de 2023 e setembro de 2024, consolidando-se como um dos polos emergentes do setor imobiliário no Brasil. Nesse período, o valor médio do metro quadrado na cidade aumentou 17%, passando de R\$ 5.772,77 para R\$ 6.754,20, refletindo um crescimento robusto sustentado pelo desempenho econômico regional, especialmente pela projeção de crescimento do PIB da Paraíba, que deve alcançar 6,8% em 2024, segundo o Banco do Brasil (PARAIBA,2024). Essa expansão econômica tem atraído novos investimentos e impulsionado tanto os preços de venda quanto os de locação, que registraram um aumento de 12,01%, com o valor médio da locação subindo de R\$ 35,84 para R\$ 40,15 por metro quadrado.

Apesar do crescimento expressivo nos valores de venda e locação, a rentabilidade do aluguel apresentou uma leve redução, passando de 0,5706 para 0,5609 nos últimos 12 meses. Esse decréscimo pode ser explicado pelo ritmo mais acelerado de valorização dos imóveis em relação ao aumento dos aluguéis, um fenômeno comum em mercados em expansão. Ainda assim, o mercado de João Pessoa segue atrativo para investidores, uma vez que o preço médio do metro quadrado permanece mais baixo em comparação com outras capitais brasileiras, o que indica um potencial de valorização adicional nos próximos anos.

De maneira geral, a evolução dos preços reflete o crescente interesse por João Pessoa, tanto como destino turístico quanto como centro urbano em desenvolvimento, com melhorias contínuas na infraestrutura e na qualidade de vida (PARAIBA, 2024). A cidade demonstra um ritmo acelerado de valorização, acima da média nacional, posicionando-se como um mercado promissor para investidores focados em ganhos de capital a médio e longo prazo.

O objetivo central deste artigo é analisar a valorização do mercado imobiliário brasileiro ao longo de doze meses, entre setembro de 2023 e setembro de 2024, focando no valor do metro quadrado. A análise se concentra no crescimento percentual, no aumento absoluto, no valor médio de venda, e na rentabilidade do aluguel, a fim de identificar tendências de valorização e destacar oportunidades de investimento no mercado de imóveis residenciais urbanos. Além disso, busca-se entender a relação entre a valorização de imóveis e a rentabilidade do aluguel, explorando a dinâmica entre o aumento dos preços de venda e o rendimento obtido com locação.

## **2. REFERENCIAL TEÓRICO E CONTEXTUALIZAÇÃO**

A pesquisa da FIPEZAP (2024) confirma essa perspectiva ao reportar uma valorização de 7,15% no índice de venda residencial nos últimos 12 meses, superando outros indicadores econômicos, como o IGP-M e o IPCA. A valorização é mais expressiva em cidades como João Pessoa e Curitiba, sugerindo uma robusta demanda por imóveis nessas áreas.

No que diz respeito à análise de preços, Nadalin e Furtado (2011) enfatizam a importância dos índices de preços imobiliários como ferramentas de acompanhamento econômico. Eles permitem monitorar variações de preços e comportamento de mercado, além de orientar políticas públicas e decisões econômicas das famílias.

O mercado imobiliário brasileiro tem passado por intensas transformações, motivadas por fatores econômicos, políticas de crédito e crescimento da demanda. Krüger (2015) destaca que o aumento dos preços nas grandes cidades, especialmente entre 2008 e 2015, pode ser atribuído à expansão econômica e ao acesso facilitado ao crédito, o que, por sua vez, levanta preocupações sobre uma possível formação de “bolha imobiliária”. Larsen (2013), ao investigar o comportamento dos preços dos imóveis, observa que a valorização de até 124% em algumas regiões foi impulsionada pelo crescimento econômico e pela expansão do crédito, embora fatores especulativos também possam ter influenciado o cenário. Stertz et al. (2016) reforçam o papel dos fatores macroeconômicos na determinação dos preços dos imóveis e aluguéis. Através de análises estatísticas, os autores apontam que a renda média, o PIB e a taxa Selic têm uma influência direta no mercado, afetando tanto o valor de venda quanto a rentabilidade do aluguel.

De forma geral, o referencial teórico aponta para um mercado imobiliário complexo e em contínua expansão, no qual a valorização é sustentada por políticas de crédito, demanda crescente e fatores econômicos amplos, ao mesmo tempo em que requer atenção para evitar riscos especulativos e promover uma acessibilidade mais justa aos imóveis.

### **2.1 AMOSTRA**

A análise abrange o período de setembro de 2023 a setembro de 2024, destacando as cidades que apresentaram o maior crescimento percentual no valor do metro quadrado ao longo

de doze meses. Os dados disponíveis para mais de cinquenta cidades estão disponíveis na FIPZAP. Além dos dados sobre vendas de imóveis, também foram coletados os dados sobre aluguéis e rentabilidade.

A tabela 1 apresenta as dez cidades com maior valorização percentual média por metro quadrado para imóveis residenciais urbanos entre setembro de 2023 e setembro de 2024. João Pessoa, na Paraíba, foi a cidade que registrou o maior crescimento em termos percentuais. Em termos absolutos, a cidade de destaque foi Itapema, em Santa Catarina. Outros destaques:

- **Maior Crescimento Percentual:** João Pessoa registrou o maior aumento percentual, com 17,00%, equivalente a um crescimento absoluto de R\$981,43.
- **Segunda Maior Valorização:** Curitiba ficou em segundo lugar, com um crescimento percentual de 16,27% e um aumento absoluto de R\$1.449,29.
- **Outras Cidades em Destaque:** São Leopoldo, Joinville e Goiânia também registraram aumentos percentuais significativos, todos acima de 14%, refletindo uma tendência de valorização nessas localidades.

Tabela 1 - as 10 Cidades de Maior Crescimento Percentual

Cidade	Valor 2023	Valor 2024	Crescimento Absoluto	Crescimento Percentual
João Pessoa	R\$ 5.772,77	R\$ 6.754,20	R\$ 981,43	17,00%
Curitiba	R\$ 8.908,04	R\$ 10.357,33	R\$ 1.449,29	16,27%
São Leopoldo	R\$ 4.342,30	R\$ 5.011,45	R\$ 669,15	15,41%
Joinville	R\$ 6.468,33	R\$ 7.441,79	R\$ 973,47	15,05%
Goiânia	R\$ 6.811,73	R\$ 7.820,11	R\$ 1.008,39	14,80%
Itapema	R\$ 11.931,09	R\$ 13.572,57	R\$ 1.641,48	13,76%
S.J. dos Campos	R\$ 7.291,76	R\$ 8.237,81	R\$ 946,05	12,97%
Santos	R\$ 6.288,65	R\$ 7.103,37	R\$ 814,72	12,96%
Contagem	R\$ 4.671,15	R\$ 5.274,45	R\$ 603,29	12,92%
Vila Velha	R\$ 7.813,10	R\$ 8.815,03	R\$ 1.001,94	12,82%

Elaboração própria. Fonte: FIPZAP

Em resumo, a análise revela um cenário de valorização expressiva no mercado imobiliário urbano brasileiro ao longo dos últimos doze meses, com destaque para o crescimento significativo no valor do metro quadrado, sem concentração geográfica específica. João Pessoa liderou a lista em termos de crescimento percentual, refletindo um aquecimento robusto do mercado na Paraíba, enquanto Itapema destacou-se com o maior crescimento absoluto, indicando forte demanda em Santa Catarina. A presença de cidades como Curitiba, São Leopoldo, Joinville e Goiânia entre as mais valorizadas também sinaliza uma tendência nacional de aumento nos preços de venda de imóveis residenciais.

## **2.2 INSTRUMENTO DE AVALIAÇÃO**

O instrumento de avaliação utilizado é a estatística descritiva apresentada por meio de uma série de gráficos elaborados com base em dados do FIPZAP, um índice de preços do mercado imobiliário brasileiro. Os gráficos cobrem diferentes dimensões da valorização imobiliária, como crescimento percentual e absoluto, evolução do valor médio de venda, valores de locação e rentabilidade do aluguel (*rental yield*). Cada gráfico é acompanhado de uma análise detalhada, que considera os principais fatores que influenciam o comportamento do mercado imobiliário, como desenvolvimento econômico, infraestrutura, e demanda por locação ou compra em cada cidade.

## **3. METODOLOGIA**

A **metodologia** utilizada pelo autor baseia-se em uma análise quantitativa dos dados de preços do mercado imobiliário brasileiro ao longo de um período de doze meses, de setembro de 2023 a setembro de 2024. Os dados foram coletados a partir do índice FIPZAP, uma fonte confiável que monitora os preços de venda e aluguel de imóveis em diversas cidades do Brasil. O autor selecionou as cidades com os maiores índices de valorização para uma análise mais aprofundada, dividindo o estudo em três principais dimensões:

1. **Crescimento Percentual:** Identificação das cidades com os maiores aumentos percentuais no valor do metro quadrado ao longo do período.



2. **Crescimento Absoluto:** Foco nas cidades que apresentaram o maior aumento real de preços, em termos monetários, refletindo a valorização em R\$/m<sup>2</sup>.
3. **Rentabilidade do Aluguel e Locação:** Avaliação do retorno obtido com o aluguel (*rental yield*) e do valor médio de locação, considerando a atratividade para investidores que buscam gerar renda passiva.

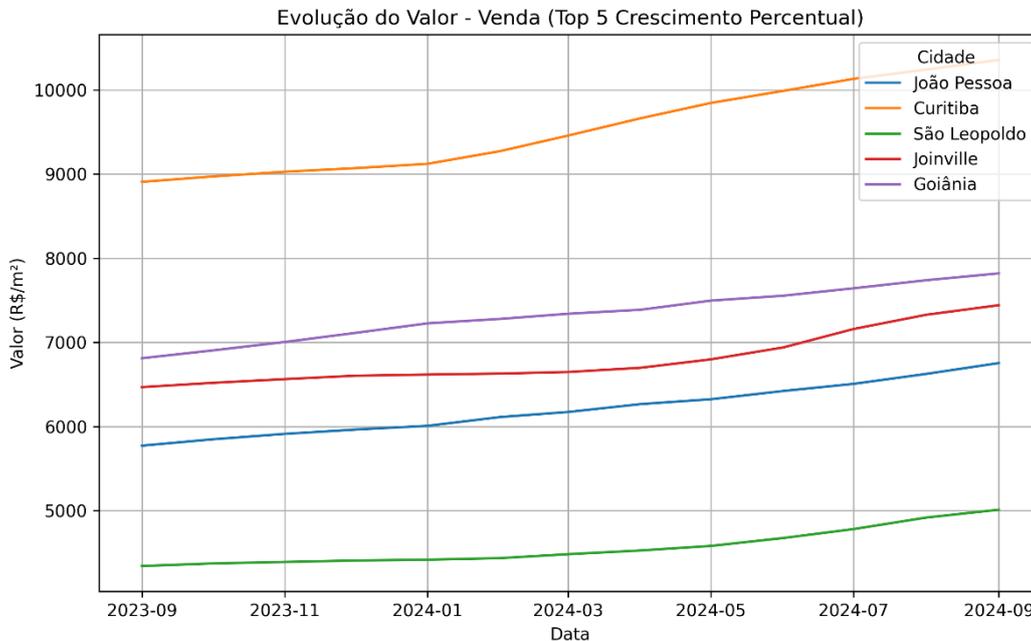
Para cada dimensão analisada, foram gerados gráficos que ilustram a evolução mensal dos preços e da rentabilidade do metro quadrado em diferentes cidades, permitindo a visualização clara das tendências de valorização e das oportunidades de investimento. A abordagem gráfica foi escolhida para simplificar a interpretação dos dados e facilitar comparações entre cidades, além de evidenciar a correlação entre preços de venda e rentabilidade do aluguel.

#### **4. RESULTADOS E DISCUSSÕES**

O gráfico 1 apresenta o crescimento percentual das cidades que registraram os maiores aumentos percentuais no valor do metro quadrado ao longo do período analisado. **João Pessoa** lidera o ranking com um crescimento percentual de 17%, evidenciando um aumento expressivo na demanda e valorização do mercado local. **Curitiba** e **São Leopoldo** também apresentam taxas de crescimento consideráveis, acima de 15%, demonstrando uma tendência de valorização estável e contínua. Cidades como **Joinville** e **Goiânia** acompanham essa trajetória, indicando um fortalecimento do mercado imobiliário em áreas não litorâneas, onde a valorização percentual pode ser mais acentuada devido a fatores como desenvolvimento econômico e investimentos em infraestrutura.

Dentre as cinco cidades que registraram o maior crescimento percentual, João Pessoa continua a ter um dos metros quadrados mais baratos, ficando a frente apenas de São Leopoldo. Curitiba se apresenta como destaque nesse quesito, além de ter apresentado um elevado crescimento percentual, seu preço médio ultrapassou os R\$10.000,00.

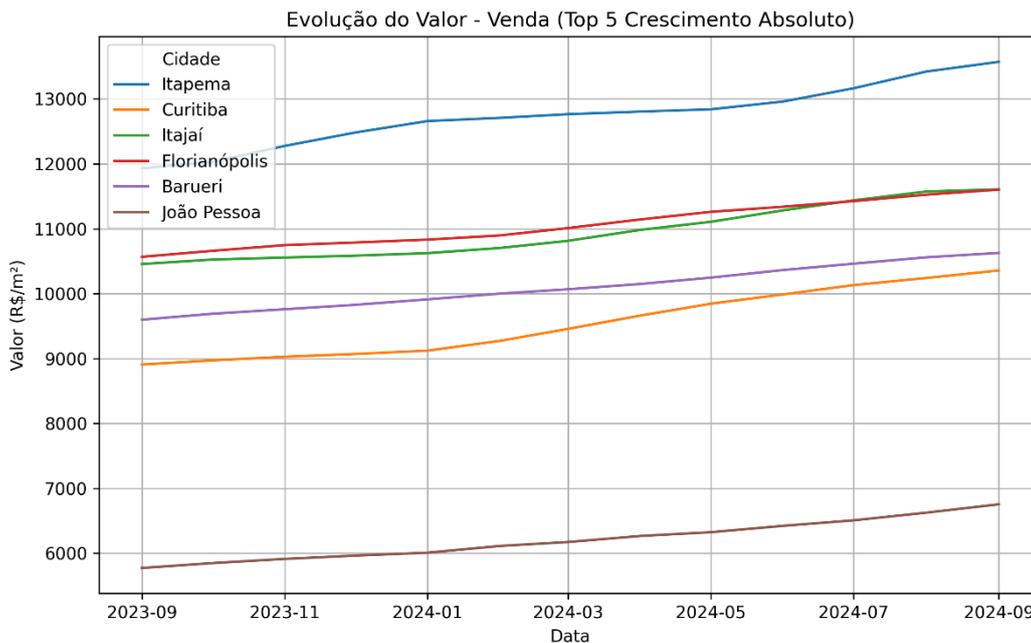
Gráfico 1 - Evolução Percentual do Valor do M<sup>2</sup> entre setembro de 2023 e setembro de 2024



Elaboração própria. Fonte: FIPZAP

Apesar de ter registrado o maior crescimento percentual, João Pessoa não se encontra entre as 5 cidades com maior valorização em termos absolutos. O gráfico 2 apresenta as cinco com o maior crescimento absoluto no valor do metro quadrado. **Itapema** e **Curitiba** estão no topo, com aumentos significativos de cerca de R\$1.640/m<sup>2</sup> e R\$1.450/m<sup>2</sup>, respectivamente. Esse dado é relevante para investidores, já que o crescimento absoluto representa o aumento real de preço ao longo do tempo. **Itajaí**, **Florianópolis** e **Barueri** também mostram aumentos absolutos consideráveis, acima de R\$1.000/m<sup>2</sup>, reforçando a atratividade de investimentos nessas áreas. As cidades de Goiânia e Vila Velha, apesar de não aparecerem no gráfico também registraram valorização média superior a R\$1.000/m<sup>2</sup>. João Pessoa ficou logo após, com uma valorização de cerca de R\$ 980,00.

Gráfico 1 - Evolução do Valor do M<sup>2</sup> entre setembro de 2023 e setembro de 2024



Elaboração própria. Fonte: FIPZAP

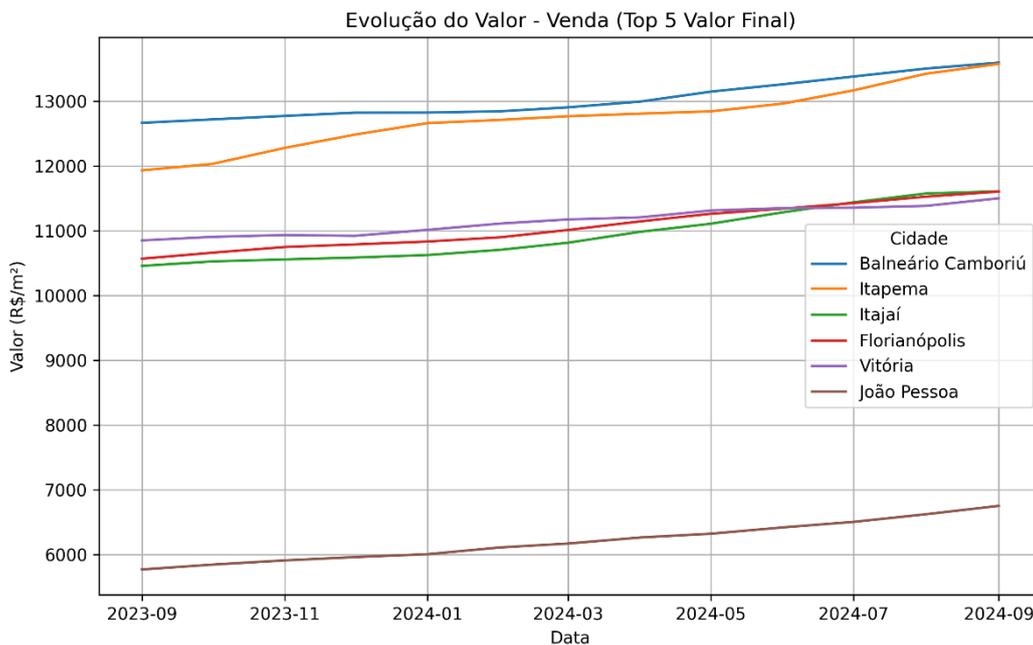
O gráfico 3 mostra as cinco cidades com os maiores valores médios de venda por metro quadrado ao final em setembro de 2024 e João Pessoa. As cidades de **Balneário Camboriú** e **Itapema** se destacam, mantendo um nível mais elevado de preço ao longo de todo o período. Balneário Camboriú, em especial, apresenta o maior valor final, ultrapassando a marca de 13 mil reais por metro quadrado, indicando uma alta atratividade para o investimento imobiliário na região. A cidade de João Pessoa não está na lista das cinco cidades com o metro quadrado mais caro, o que pode indicar que a cidade ainda possui margem para atrair investimentos no setor.

As cidades de Itajaí, Florianópolis e Vitória apresentam um crescimento mais gradual, embora também significativo. Esse gráfico destaca o forte desempenho do mercado imobiliário nas cidades litorâneas de Santa Catarina, reafirmando a preferência por imóveis em regiões de alto padrão. João Pessoa, apesar de ter registrado a maior valorização no valor do metro quadrado entre setembro de 2023 e setembro de 2024, registra preço médio muito inferior ao

**10ª Edição 2024 | 22 e 23 de novembro de 2024**  
João Pessoa, Paraíba (Região Nordeste)

das cidades com maior valorização, cerca de 50% abaixo, o que indica que ainda pode existir um grande potencial de valorização imobiliária na região.

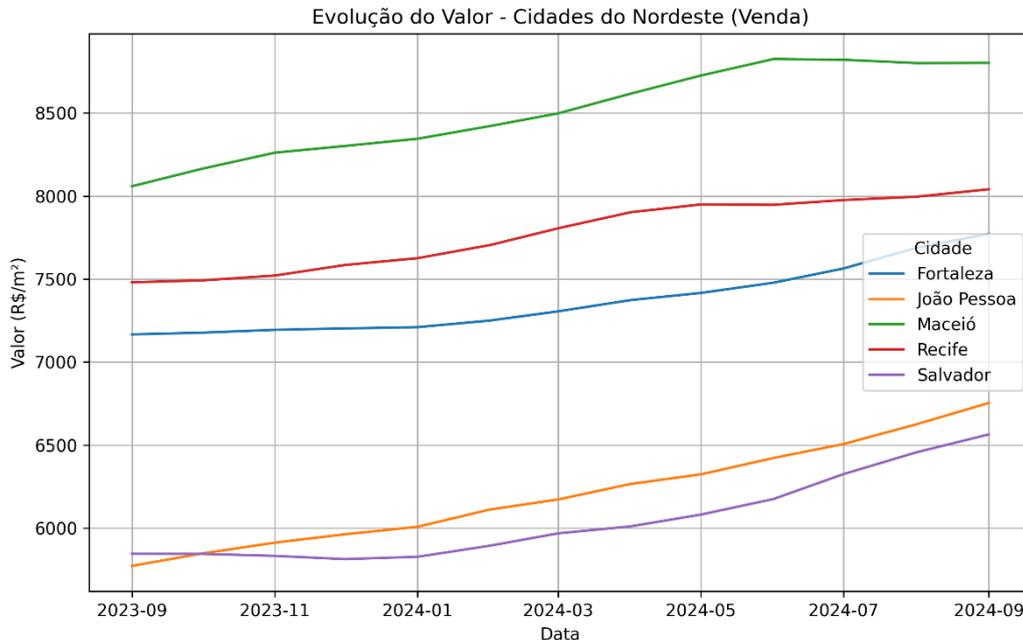
Gráfico 3 – As cinco cidades de maior preço por metro quadrado em setembro de 2024



Elaboração própria. Fonte: FIPZAP

O gráfico 4 apresenta a evolução do valor do metro quadrado nas principais cidades do Nordeste. **Maceió** lidera em termos de valor final, ultrapassando a marca de R\$8.500/m<sup>2</sup>, seguida por **Recife** e **João Pessoa**. A valorização em João Pessoa é particularmente notável, isso reflete o aumento do interesse por imóveis na capital paraibana, possivelmente impulsionado por melhorias urbanas e desenvolvimento econômico. Apesar disso, **João Pessoa**, juntamente com **Salvador**, apresentam os menores valores por metro quadrado entre as capitais do nordeste analisadas.

Gráfico 4 - Evolução do Valor médio de Venda por M<sup>2</sup> das principais cidades do Nordeste



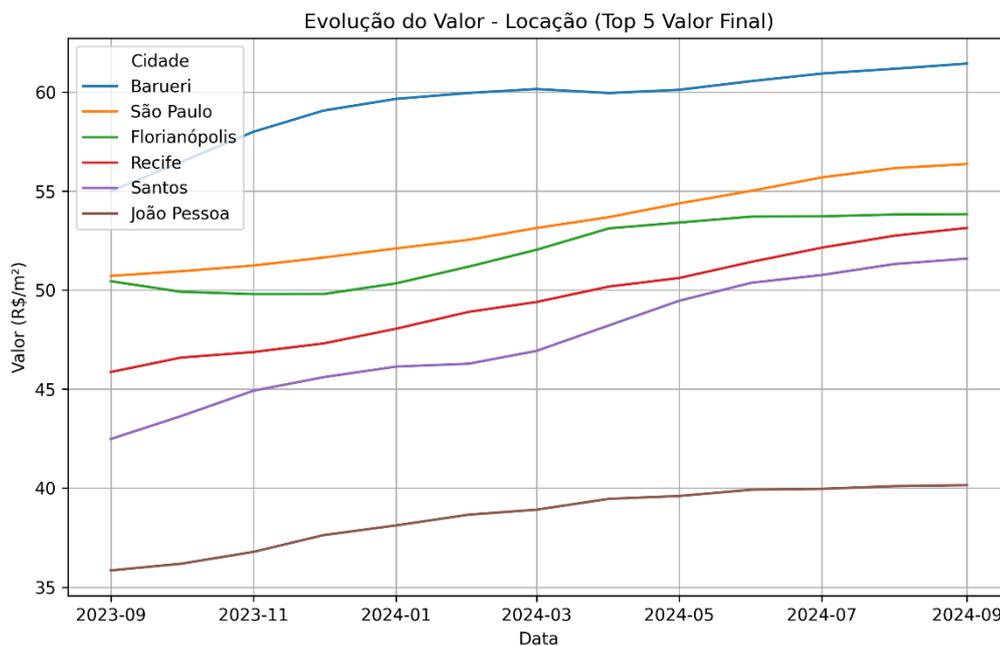
Elaboração própria. Fonte: FIPZAP

A análise dos gráficos revela uma valorização significativa do mercado imobiliário brasileiro ao longo de doze meses, com destaque para o desempenho de cidades litorâneas, especialmente em Santa Catarina e no Nordeste. O crescimento consistente do valor do metro quadrado nas cidades do Nordeste também demonstra um fortalecimento regional do setor, com Maceió se destacando em termos de valor por metro quadrado e João Pessoa em termos de valorização. De maneira geral, os dados refletem um cenário de forte valorização imobiliária, influenciado por fatores econômicos, turísticos e de infraestrutura, apontando um ambiente promissor para investimentos no setor.

Ao analisar os números referentes aos valores do aluguel dos imóveis, verifica-se que não necessariamente as cidades com maior valorização imobiliária são as que possuem o maior custo de aluguel por metro quadrado. O gráfico 5 ilustra a evolução do valor da locação nas cidades com os maiores aluguéis por metro quadrado em Setembro de 2024. **Barueri** lidera o ranking, com um valor final superior a R\$60/m<sup>2</sup>, indicando uma forte demanda por locação na região. **São Paulo** ocupa a segunda posição, mantendo-se acima de R\$50/m<sup>2</sup> durante todo o

período analisado, o que reflete a alta procura por imóveis na capital paulista. **Florianópolis**, **Recife**, e **Santos** também apresentam uma trajetória de crescimento contínuo, com valores finais variando entre R\$45 e R\$55/m<sup>2</sup>. **João Pessoa** não se encontra entre as cidades com maior aluguel, mas foi incluída a fim de comparação, sendo possível observar uma forte valorização de cerca de 12% no período analisado. As cidades com maior valorização percentual no aluguel foram Campo Grande (34%), Salvador (27%) e Porto Alegre (25,5%), respectivamente. A análise do gráfico mostra que o mercado de locação permanece aquecido nas principais cidades, com destaque para as regiões metropolitanas.

Gráfico 5 - Cidades com maior valor médio de aluguel por m<sup>2</sup> em Setembro de 2024 e João Pessoa

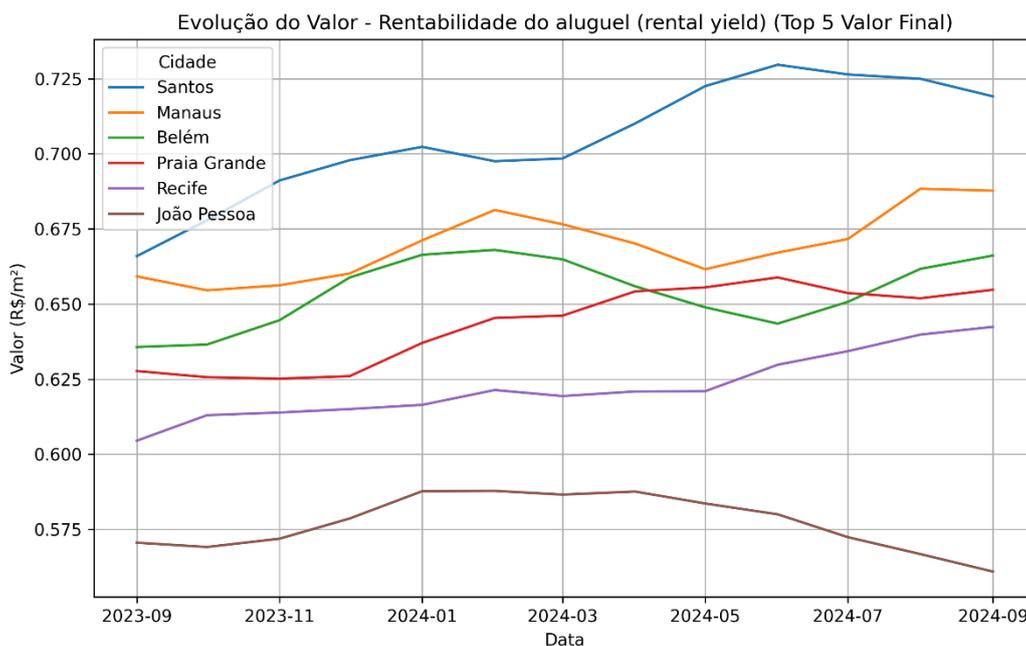


Elaboração própria. Fonte: FIPZAP

Portanto, existe um descolamento entre o preço do imóvel e a rentabilidade do aluguel. O gráfico 6 apresenta a evolução rentabilidade do aluguel (*rental yield*) nas cidades que registraram o maior *yield* em setembro de 2024 e João Pessoa. **Santos** se destaca com a maior

rentabilidade, alcançando aproximadamente 0,72% ao mês, refletindo uma atratividade considerável para investidores focados em geração de renda passiva. **Manaus** e **Belém** também apresentam uma rentabilidade atraente, embora com alguma oscilação ao longo dos meses, o que pode indicar uma maior volatilidade no mercado de aluguel nessas regiões. **Praia Grande** e **Recife** apresentam um crescimento mais estável, o que pode indicar a necessidade de novos investimentos na região. **João Pessoa**, apesar de não se encontrar entre as cidades com maior retorno no aluguel, registra um *yield* atrativo, acima de 0.5%.

Gráfico 6 - Cidades com maior Rentabilidade imobiliária e João Pessoa (considerando o valor do aluguel em % do valor do imóvel)



Elaboração própria. Fonte: FIPZAP

A análise dos gráficos de rentabilidade do aluguel e locação revela uma valorização constante no mercado de aluguel residencial em cidades de diferentes regiões do Brasil. A rentabilidade do aluguel é particularmente atrativa em cidades como Santos e Manaus, enquanto o valor de locação é mais elevado em áreas metropolitanas como Barueri e São Paulo. A tendência geral é de aumento nos preços e na rentabilidade, embora com algumas variações

conforme o perfil econômico e a demanda local. De maneira geral, tanto a rentabilidade do aluguel quanto o valor da locação indicam um mercado imobiliário dinâmico, com oportunidades diversificadas para diferentes perfis de investidores.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A análise do mercado imobiliário ao longo dos últimos 12 meses revelou um cenário de expressiva valorização, especialmente em cidades como João Pessoa, que liderou o crescimento percentual com 17%. O aumento nos preços de venda por metro quadrado, associado ao fortalecimento econômico e aos investimentos em infraestrutura, consolidou a capital paraibana como um dos polos emergentes no setor. Apesar da valorização significativa, o preço médio do metro quadrado ainda é mais acessível em comparação com outras capitais, o que sugere um potencial de crescimento contínuo para os próximos anos. Além disso, o mercado de locação também acompanhou essa tendência, com um aumento de 12,01% no valor médio, embora a rentabilidade do aluguel tenha registrado uma leve queda, refletindo o desequilíbrio natural entre a valorização de venda e a renda gerada por aluguéis.

De maneira geral, o estudo evidencia uma tendência de valorização consistente em diferentes cidades, com destaque para regiões litorâneas e centros econômicos em expansão. Enquanto o aumento no valor dos imóveis e das locações confirma a atratividade do mercado para investidores, a análise também demonstra que a rentabilidade do aluguel não acompanha diretamente a mesma taxa de valorização, apontando para a necessidade de estratégias de investimento mais diversificadas. Em resumo, o mercado imobiliário brasileiro continua a oferecer oportunidades promissoras, tanto em termos de valorização de capital quanto de geração de renda, sendo essencial monitorar continuamente as dinâmicas econômicas e sociais que influenciam esse setor em crescimento.



## **REFERÊNCIAS**

FIPEZAP. **Destaques do mês de setembro de 2024**. Disponível em: <https://fipezap.com.br>. Acesso em: 20 out. 2024.

KRÜGER, G. A. **O mercado de imóveis brasileiro: um estudo sobre a formação de bolhas**. 2º sem., 2015. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Administração) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2015.

LARSEN, J. **Valorização dos imóveis**. Universidade Federal de Santa Maria, 2013. Dissertação (MBA em Inteligência de Negócios).

NADALIN, V. G.; FURTADO, B. A. **Índices de preços para imóveis: uma revisão**. Boletim Regional, Urbano e Ambiental, n. 6, dez. 2011.

PARAÍBA. **Projeção do PIB da Paraíba cresce para 6,8% e permanece a maior do País em 2024, revela Banco do Brasil**. *Secretaria de Estado da Fazenda da Paraíba*, 12 set. 2024. Disponível em: <https://www.sefaz.pb.gov.br/announcements/15364-projecao-do-pib-da-paraiba-cresce-para-6-8-e-permanece-a-maior-do-pais-em-2024-revela-banco-do-brasil> Notícias. Acesso em: 21 out. 2024.

STERTZ, E. da S. et al. **Mercado imobiliário: uma análise sobre o comportamento dos preços dos imóveis na cidade de Porto Alegre/RS**. Universidade Federal de Santa Maria, 2016.