

## PERFIL DO INVESTIDOR NO MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE ARAÇUAÍ À LUZ DA TEORIA DA UTILIDADE ESPERADA.

André Marcos de Sousa Nunes<sup>1</sup>; Awdrey Vieira Nunes<sup>1</sup>; Camila Sant'ana Gomide<sup>2</sup>; Sâmara Luiz Guedes<sup>1</sup>; Sanzio Gonçalves Silva<sup>1</sup>

**Resumo:** Ao analisar o perfil do investidor é possível compreender as características dos investimentos e por isso, este artigo teve como objetivo identificar perfil do investidor no mercado imobiliário da cidade de Araçuaí-MG por meio da Teoria da Utilidade Esperada. O estudo pode ser considerado uma pesquisa exploratória, subsidiada por pesquisa bibliográfica e pesquisa de campo. O instrumento de coleta de dados foi um questionário denominado API (Avaliação do Perfil do Investidor), respondido por 23 investidores no ramo imobiliário na cidade em estudo. De acordo com a base conceitual da Teoria da Utilidade Esperada foi possível constatar semelhanças e contradições entre a teoria e a realidade. No entanto, a partir dos resultados obtidos pôde-se observar que a grande parte dos investidores possui um perfil conservador (60,87%), 39,13% perfil moderado e nenhum dos entrevistados possuem perfil arrojado.

**Palavras-chave:** Perfil Investidor. Mercado Imobiliário. Teoria da Utilidade.

### Introdução

O fortalecimento do mercado capitalista e o surgimento de novas formas de investir apresentaram ao mundo o estudo das finanças comportamentais. Apoiados na ideia de que é necessário entender o porquê as pessoas fazem investimentos e o que lhes auxilia nessa tomada de decisão, diversos estudiosos dos mais diferentes ramos como psicólogos, sociólogos, matemáticos, administradores dentre diversos outros apresentaram suas teorias diante da decisão sobre incerteza. Uma das teorias pioneiras e que serviu de base para as ciências comportamentais mais modernas é a Teoria da Utilidade Esperada, apresentada pelo matemático Bernoulli, em 1954, que diz que o ser humano é racional, avesso ao risco e busca sempre a maior utilidade esperada em suas decisões. No Brasil, o avanço de leis de financiamento e apoio ao ramo de construção civil fez surgir um mercado promissor com uma alta influência no PIB brasileiro, o mercado imobiliário. Por mais crescente que seja este mercado, ainda existem poucos estudos científicos a respeito do mesmo. O mercado imobiliário é bastante singular e sua análise varia de local pra local. A escolha

---

<sup>1</sup>Acadêmicos do 7º período do Curso de Bacharelado em Administração – IFNMG Araçuaí – MG – E-mail: awdreynunes@hotmail.com; andrenunes.ara@gmail.com ; mabelnepomuceno@hotmail.com; sanzio.silva@hotmail.com; saminha-guedes@hotmail.com

<sup>2</sup>Mestre em administração pela Universidade Federal de Viçosa. Docente do IFNMG, Campus Araçuaí. Bacharelado em Administração. Email: camilasgomide@gmail.com

deste mercado serviu para aprofundar os conhecimentos a respeito do mesmo e para delimitação da linha de pesquisa. Este trabalho teve como objetivo apresentar uma revisão bibliográfica abordando e definindo temas como mercado imobiliário, Teoria da Utilidade Esperada (TUE) e perfil de investidores, trazendo ao final uma comparação dos dados obtidos a partir de uma pesquisa de campo que objetivou a coleta de dados a respeito do perfil dos investidores do ramo imobiliário do mercado de Araçuaí/MG, por meio da API, confrontando com as afirmações da própria teoria. Com base no destaque do mercado imobiliário no cenário econômico e a crescente onda de investimentos, torna-se necessário um estudo científico mais aprofundado e esclarecedor sobre o assunto.

## **Material e Métodos**

Trata-se de uma pesquisa descritiva, sua principal característica está na utilização de técnicas padronizadas de coleta de dados. Nesse estudo foi analisado o perfil dos investidores no Mercado Imobiliário da Cidade de Araçuaí, considerando os efeitos constatados na Teoria da Utilidade Esperada. Com esse argumento, inicialmente foi realizada uma pesquisa bibliográfica com o objetivo de obter o referencial teórico que contribua para a compreensão do tema. Nesta investigação, seguimos os passos para uma coleta de dados para literatura acadêmica, produzida com aplicação da Revisão da literatura. Posteriormente foi realizada a pesquisa de campo a fim de seleção da amostragem representada pelos sujeitos da pesquisa. Para se definir um caminho sistêmico para coleta de dados foi realizada uma visita nas três imobiliárias da cidade, tendo por objetivo levantar contatos de investidores cadastrados. Para isso, optou-se pelo uso da ferramenta API. A API é uma ferramenta utilizada para identificar o perfil do investidor. A Análise de Perfil do Investidor tem como princípio básico o dever da instituição de verificar de forma padronizada e sistemática, a adequação do investimento oferecido e o grau de risco que seus clientes aceitam também produtos próximos aos seus objetivos, tolerância a risco e expectativas de investimento (BANCO DO BRASIL, 2014).

## **Resultados e Discussão**

Seguindo o objetivo da pesquisa, deu-se início ao levantamento de dados dos investidores no mercado imobiliários na cidade de Araçuaí, a partir da aplicação da ferramenta API (Avaliação de Perfil de Investidor). A cidade foi escolhida pela viabilidade da pesquisa devido ao maior acesso aos pesquisados. Foi considerado o universo de pesquisa, investidores que possuíam uma ou mais casa para aluguel ou para venda. Foram aplicados 23 questionários junto aos investidores cadastrados nas imobiliárias. De acordo com os resultados obtidos pode-se concluir que a grande parte dos investidores possui um perfil conservador, que corresponde a 60,87% da amostra pesquisada. Enquanto 39,13% se enquadram no perfil moderado e nenhum dos entrevistados possui

um perfil arrojado. Para se chegar a essa conclusão foram analisados cada pergunta do questionário e ao final atribuiu-se pontos a cada alternativa marcada numa escala que ia de 0 a 3. Sendo que ao final se o investidor tivesse um total igual ou inferior a 15 pontos é considerado como conservador, se obtiver um valor total de 16 a 22 pontos será considerado moderado, acima de 22 pontos possui um perfil arrojado. (BANCO DO BRASIL, 2014).

## **Conclusões**

Como forma de esclarecimento, é necessário entender que, não existe um perfil de investidor melhor que o outro, afinal o perfil é nada mais nada menos que o reflexo comportamental de ideias e culturas advindas de cada indivíduo. Assim, a descoberta do perfil torna mais fácil e objetiva a escolha dos investimentos que melhor se adequam a necessidade de cada investidor. Com uma posição avessa, os investidores do mercado imobiliário só aceitam a ideia de receber o mínimo ou nenhum retorno negativo sobre seus investimentos, o que se pode constatar de forma clara na TUE. Porém, algumas afirmações devem ser questionadas. Durante a pesquisa foi identificado na grande parte dos investidores certa irracionalidade no momento da escolha do investimento. Para que os investidores fossem racionais na escolha, segundo Bernoulli, estes deveriam conhecer todas as possibilidades de investimentos e as consequências da aplicação em cada uma delas, mas este tipo de levantamento de dados não é feito pelos investidores, como pode ser visualizado nas respostas, onde uma parte dos investidores não soube qual alternativa escolher sobre a referências de rentabilidade em investimentos e na falta de experiência com negócios. Ainda em contradição com a teoria foi possível constatar que os investidores não realizam uma análise aprofundada de outras oportunidades de investimento. Para maiores conclusões será necessário um tempo maior de estudo, observando os dados em uma amostra maior do que a já pesquisada e a realização da pesquisa em outros mercados de investimento.

## **Referências**

ALVES, Thierry Vieira, Perfil e Comportamento do Investidor. Brasília, 2012.

ANBIMA, Como Investir? Análise de Perfil. 2012.

BANCO DO BRASIL, Análise do perfil do investidor , 2014

BERNOULLI, Daniel. Exposition of a new theory on the measurement of risk. 1954. Reimpressão do original publicado em 1738.

FERREIRA, Frederico Poley. Estrutura domiciliar e localização : Um estudo dos domicílios com idosos em Belo Horizonte, Belo Horizonte UFMG, 2001.