

AS TRANSFORMAÇÕES NO MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL DE MORADIA NA PANDEMIA DA COVID 19 A PARTIR DOS EMPREENDIMENTOS VERTICAIS: UM ESTUDO TERRITORIAL EM MARINGÁ-PR ENTRE 2019 E 2023

Lara Luiza de Carvalho (PIBIC/CNPq/FA/UEM), Beatriz Fleury e Silva (Orientador).
E-mail: bfsilva@uem.br.

Universidade Estadual de Maringá, Centro de Tecnologia, Maringá, PR.

Área e subárea do conhecimento: Engenharias / Arquitetura e Urbanismo

Palavras-chave: Mercado imobiliário; Pandemia da Covid-19; Territorialidades; Maringá.

RESUMO

A presente pesquisa analisou as transformações do mercado imobiliário formal de moradia vertical para média e alta renda em Maringá (PR) entre 2019 e 2023, com foco nas mudanças ocorridas durante a Pandemia da COVID-19. Com base na hipótese de ampliação territorial do capital imobiliário na cidade de estudo durante o período, a pesquisa investigou a territorialidade dos empreendimentos, os instrumentos jurídicos e econômicos utilizados, os investimentos públicos realizados e os impactos socioespaciais gerados. A metodologia combinou revisão bibliográfica, levantamento de dados secundários e dados primários, seguida de sistematização em mapas e tabelas e, por fim, análise. Os resultados indicam que, mesmo diante da crise sanitária e econômica, a dinâmica imobiliária manteve-se concentrada nos mesmos eixos tradicionais de valorização urbana, especialmente no centro-leste da cidade, com o Estado atuando como facilitador dos interesses do mercado privado. Observou-se uma intensificação da lógica de segregação socioespacial, com valorização fundiária em determinados setores e possível recuo territorial das áreas vulneráveis. A pesquisa evidencia que os mecanismos legais e econômicos aplicados no período foram decisivos para sustentar a expansão do setor, indicando a permanência de uma lógica patrimonialista em que o interesse público é frequentemente subordinado aos interesses do capital imobiliário.

INTRODUÇÃO

A produção do espaço é entendida como uma condição humana, com o espaço urbano sendo um reflexo das relações sociais e econômicas, assim sendo marcado pela desigualdade. O estudo de Silva (2015) sobre Maringá destaca como o mercado imobiliário e o Estado se aliam para promover o crescimento da cidade, resultando na segregação socioespacial, acompanhada por mudanças no zoneamento e a expansão da cidade para áreas periféricas.

A pesquisa de Boligian Neto (2022) complementa, mostrando como o setor imobiliário se manteve forte durante a pandemia, impulsionado por ações estatais,

como a redução das taxas de juros. As medidas de apoio econômico durante o período pandêmico também incluíram programas de crédito que estimularam o setor, além de benefícios fiscais para as empresas de construção, como descrito na Lei Nº 14.257/21. Após a paralisação de diversos setores econômicos, a construção civil se reativou rapidamente, o que não apenas evidenciou a recuperação do setor, mas também trouxe mudanças significativas na dinâmica territorial das cidades. No período pós-pandêmico foram lançados novos produtos habitacionais e houve uma intensificação da expansão territorial urbana, frequentemente acompanhada de valorização fundiária. O PIB da construção civil, que estava em queda durante a recessão de 2015-2017 e a pandemia de 2020, se recuperou já em meados em 2021, indicando um “boom imobiliário”, com o imóvel sendo fortalecido como um investimento seguro, de acordo com o Sinduscon-PR. O investimento no setor foi fomentado pela “ressignificação do lar” (Bolígian Neto, 2022), fenômeno observado durante o isolamento que provocou na população brasileira a necessidade de readaptação de suas habitações e formas de viver, bem como a procura por estar perto da natureza.

A presente pesquisa realizou um estudo de caso no município de Maringá (PR) analisando as transformações do mercado imobiliário de moradia para as faixas de média e alta renda entre 2019 e 2023, com o objetivo de entender como a pandemia alterou a produção imobiliária no setor de moradia vertical. O estudo integra a pesquisa em rede “Territórios Ampliados e Conquistados vs Territórios Recuados e Ameaçados: as transformações no mercado imobiliário a partir da pandemia da COVID-19” (Projeto aprovado na chamada CNPq/MCTI/FNDCT nº18/20210), que visa analisar as transformações no mercado imobiliário durante a pandemia em quatro diferentes municípios brasileiros.

MATERIAIS E MÉTODOS

A metodologia da pesquisa iniciou-se com uma revisão bibliográfica sobre a produção do espaço urbano capitalista, o mercado imobiliário e suas mudanças durante a pandemia de COVID-19. Após a construção da base teórica a pesquisa avançou para a coleta de dados, primeiramente foram coletados dados secundários sobre instrumentos jurídicos e econômicos, a partir de legislações nacionais, locais e estaduais, além dos investimentos públicos ligados ao setor imobiliário entre 2019 e 2023. Em seguida, foram reunidas informações locais sobre os empreendimentos imobiliários verticais produzidos em Maringá durante o período, que foram catalogados em uma tabela contendo informações como construtora/incorporadora, área do terreno, área do empreendimento, número de blocos, tipologia, m² da unidade, valor por m² da unidade, quantidade de cômodos, *facilities* e padrão habitacional. Após essa fase, realizou-se a coleta de dados primários por meio do levantamento fotográfico dos empreendimentos concluídos nas áreas de maior produção imobiliária. Os dados coletados foram utilizados para a produção de mapas georreferenciados e tabelas, que foram analisados para entender compreender a territorialidade dos empreendimentos.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

As iniciativas públicas somadas ao aumento da empregabilidade no setor, geraram um crescimento significativo no mercado imobiliário local, com destaque para o ano de 2022 (16 empreendimentos aprovados), cujo número de empreendimentos lançados se compara aos anos anteriores ao período de estudo, visto que em 2019 e 2020 a produção imobiliária era menor (10 empreendimentos por ano). A maior concentração de empreendimentos ocorreu na região centro-leste da cidade, especialmente perto de um importante equipamento de lazer da cidade - o Parque do Ingá - entre 2019 e 2023, numa área que já se encontrava em processo de verticalização. Durante esse período foram aprovados 54 empreendimentos, a Figura 1 apresenta todos os empreendimentos e sua classificação por ano.

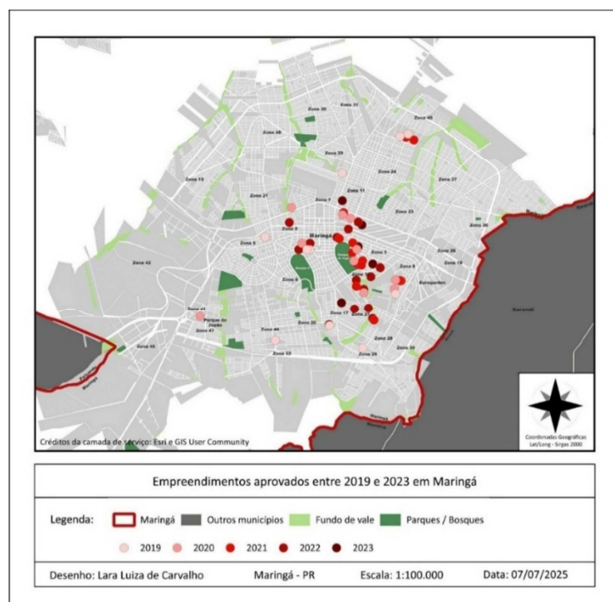


Figura 1 – Mapa dos Empreendimentos aprovados entre 2019 e 2023 em Maringá. Fonte: Rede T.A.T.A, 2025. Elaborado pela autora.

Também foram elaborados mapas categorizados por construtora, cujo destaque foi para empresas regionais já conhecidas na região, que dominaram o setor. A análise do padrão habitacional mostrou que a maioria dos empreendimentos da área central são de alto padrão (médio alto, luxo e alto luxo), enquanto os empreendimentos padrão "standard" estão mais distantes do centro, conforme a categoria de análise de padrão habitacional apresentada pela ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias). Percebeu-se comum a divulgação dos *facilities* (serviços e elementos presentes nos edifícios) em detrimento das informações sobre plantas e áreas dos apartamentos, esses *facilities* foram elencados e se apresentam em todos os empreendimentos mapeados, com destaque para aqueles de luxo e alto luxo.

CONCLUSÕES

Entre 2019 e 2023, a dinâmica imobiliária de Maringá seguiu padrões estabelecidos, com investimentos concentrados na região centro-leste e os mesmos agentes atuando no mercado. O crescimento observado, especialmente em 2021 e 2022, foi sustentado por medidas jurídicas e econômicas, que ajudaram o mercado a prosperar, mesmo durante a crise econômica. Apesar da pandemia da COVID-19, o imóvel continuou a ser promovido como um "investimento seguro", utilizando estratégias de marketing conhecidas somadas à nova perspectiva de moradia que surgiu durante a pandemia e permitiu a atuação de novas frentes de mercado, especialmente voltadas à implementação de novos *facilities* e proximidade à natureza.

Por fim, a produção urbana pareceu continuar a seguir uma lógica de segregação social, com o Estado favorecendo os interesses do capital imobiliário e negligenciando o interesse público, mesmo num período de crise sanitária global.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Fundação Araucária pela oportunidade da bolsa e ao incentivo à pesquisa científica, à professora Beatriz Fleury e Silva e os demais colegas do LAPHA.

REFERÊNCIAS

BOLIGIAN NETO, A.; **Pandemia imobiliária: notas críticas sobre o boom do setor residencial durante a crise do coronavírus**. 2022. 198 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

BRASIL. (2021d) Lei Nº 14.257/2021, de 1º de dezembro de 2021. Institui o Programa de Estímulo ao Crédito (PEC); dispõe sobre o crédito presumido apurado com base em créditos decorrentes de diferenças temporárias; e altera as Leis nºs 13.999, de 18 de maio de 2020, 14.161, de 2 de junho de 2021, e 10.150, de 21 de dezembro de 2000. Brasília, DF: Diário Oficial da União.

Desempenho do mercado imobiliário no Paraná. **BRAIN**. Jul 2022. Disponível em: <<https://brain.srv.br/conteudos/post/pesquisa-comparativo-cidades-do-parana-2022>> Acesso em: 11 jul. 2025.

SILVA, B. F. e. **A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano Paçandu-Maringá-Sarandi: novos arranjos, velha lógica**. 2015. 292 p. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

2021 FOI O MELHOR ANO PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO. **Notícias do setor - SINDUSCON-PR**. 15 dez. 2021. Disponível em:

34º Encontro Anual de Iniciação Científica
14º Encontro Anual de Iniciação Científica Júnior



12 e 13 de novembro de 2025

<<https://sindusconpr.com.br/2021-foi-o-melhor-ano-para-o-mercado-imobiliario-brasileiro-5559-p>> Acesso em: 11 jul. 2025.