

AS TRANSFORMAÇÕES NO MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL DE MORADIA NA PANDEMIA DA COVID 19: UM ESTUDO EM MARINGÁ-PR A PARTIR DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO DOS AGENTES PÚBLICOS E PRIVADOS PARA ANOS 2019 A 2023.

Sophia Toledo Moleiro (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: Serviços Urbanos e Regionais / Estudos da Habitação.

Palavras-chave: Produção imobiliária de moradia; agentes públicos; agentes privados; Maringá.

RESUMO

A presente pesquisa teve como objetivo analisar as transformações no mercado imobiliário formal de moradia de Maringá no período da Pandemia da COVID-19, voltado à média e alta renda na tipologia vertical, à luz da sua possível correlação com a participação de agentes públicos e privados do município no período. O percurso metodológico foi composto de revisão bibliográfica, coleta de dados secundários e primários, sistematização e análise dos dados e elaboração de relatório. Como resultados tem-se que para os anos de 2019 a 2023 em Maringá, recorte temporal adotado, a produção imobiliária residencial na tipologia vertical voltada a renda estudada, acompanhou o cenário nacional, mantendo o ritmo de aprovação e lançamentos imobiliários e o foco nos empreendimentos no padrão luxo e alto luxo. Neste período observou-se também que não houve novos arranjos significativos entre agentes públicos e privados, de modo que as dinâmicas tradicionais entre estes agentes no município apresentaram o padrão comumente presente ao longo da história da cidade, como já observado por Silva (2015).

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa trata-se de um estudo de caso realizado no município de Maringá – PR, tendo como objetivo a análise das transformações do mercado imobiliário formal de moradia de Maringá na tipologia vertical, durante a Pandemia da COVID-19 (2020 a 2022), à luz da ação dos agentes públicos (vinculados a aprovação de projetos) e privados (construtoras e incorporadoras) voltados a produção formal de moradia (período 2019 a 2023), analisando se houve continuidade nas estratégias de ação dos mesmos ou não.

MATERIAIS E MÉTODOS

Para o desenvolvimento da pesquisa, primeiramente foi realizada a revisão bibliográfica de temas centrais como: a produção capitalista do espaço e agentes sociais, bem como o estudo de como tem sido a ação dos agentes públicos e privados nas cidades brasileiras e na cidade estudo de caso. Após, foi realizada a coleta de dados secundários que consistiu na leitura de atas compreendendo os anos de 2019 a 2023, almejando a construção de uma base de dados secundários referente às reuniões do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial (CMPGT) e do Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (CODEM), buscando identificar como ocorreu a participação dos agentes naquelas instâncias, no período de estudo. Em posse deste mapeamento dos agentes, contemplando a coleta de dados primários, foram realizadas entrevistas com agentes públicos responsáveis por análise de projetos, bem como agentes privados que mais se destacaram no período, buscando esclarecimento de dúvidas que não conseguiram ser sanadas nas coletas secundárias, bem como novos questionamentos. Após as coletas de dados, os mesmos foram sistematizados em tabelas, gráficos e mapas de forma a auxiliar as análises, proporcionando por fim, a elaboração dos resultados e discussões.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os agentes privados produtores do espaço utilizam a segregação socioespacial como principal método para a geração de mais-valia. A obtenção de valor nesse caso funciona ao estabelecer uma diferenciação no mercado entre terras ou imóveis com melhor localização, acesso à infraestrutura urbana e segurança, e estabelecendo uma lógica onde regiões periféricas ou suburbanas são geradas de maneira artificial a fim de elevar o preço dos espaços mais valorizados (MOTA, 2006). Ainda, segundo o autor, a lógica segregacional pautada em diversas cidades não surge repentinamente ou apenas como uma iniciativa do mercado: o mecanismo de segregação é fruto da coalizão entre o setor público e o privado, onde a esfera pública é responsável por apaziguar a discussão dos interesses entre as classes, utilizar-se do aparato legislativo para facilitar a ação ou garantir maior capacidade de atuação das construtoras e promover melhorias na infraestrutura urbana de regiões convenientes ao mercado.

A produção imobiliária em Maringá tem sido marcada desde a gênese por uma forte articulação entre agentes públicos e privados, consolidando um mercado formal dinâmico e influente. Como aponta Silva (2015), desde sua formação, a cidade tem sua estrutura urbana fortemente vinculada à lógica do capital imobiliário, com a atuação decisiva de incorporadoras e construtoras na definição dos rumos do planejamento territorial. Essa influência se manteve evidente durante a Pandemia da Covid-19, período no qual os agentes privados buscaram se adaptar às novas demandas habitacionais, incorporando as exigências levantadas pelos consumidores.

Em posse disso, foi elaborado um mapeamento dos empreendimentos lançados no período de 2019 a 2023, na cidade de Maringá a título de compreender quais

construtoras se fizeram mais atuantes e em quais áreas do município eram mais predominantes. Este mapeamento por si só já trouxe indícios da ausência significativa de novas construtoras e incorporadoras na cidade.

Almejando a construção de um análise do cenário do mercado imobiliário na tipologia vertical entre os anos de 2019 e 2023, bem como os principais agentes envolvidos em importantes conselhos do município de Maringá, foi realizado a coleta de dados secundários, por meio de leitura de atas das reuniões do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – CMPGT (composto segundo a lei 632/06 por representantes de órgãos da prefeitura ligados ao planejamento urbano, de instituições de ensino, de sindicatos do ramo comercial e de serviço, e das Assembleias de Planejamento e Gestão Territorial – APGT representando de forma direta a população de Maringá) e do Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá – CODEM (composto por membros da Sociedade Civil Organizada de diversos ramos e setores).

O CMPGT trata-se de um órgão deliberativo onde ocorre a tramitação e debate de diversos casos que causem impacto ao orçamento e gestão territorial da cidade, como análise de RIV's ("Relatório de Impacto de Vizinhança", uma das principais documentações para a aprovação de empreendimentos junto às prefeituras), alterações no zoneamento, instauração de eixos de comércio e serviço, bem como demandas esporádicas que venham a causar impactos na gestão territorial do município. Ele é composto por 50% de participantes da sociedade civil e 50% de participantes do poder público. Importante mencionar, que apenas após a aprovação dos projetos no CMPGT, os mesmos que tiverem necessidade de encaminhamento ao legislativo são encaminhados à Câmara de Vereadores, seguindo seu processo de tramitação.

Com os dados fornecidos mediante o mapeamento citado, bem como os agentes e produtos envolvidos, foram realizadas entrevistas com alguns dos agentes presentes nos Conselhos acima mencionados, ou seus representantes. Estas entrevistas foram fundamentais para esclarecer diversas arestas que somente a coleta dos dados secundários não possibilitaria. Após a coleta dos referidos dados primários, ocorreu a sistematização dos mesmos, de modo a promover a construção de um panorama que embasasse a análise.

No momento da análise foi possível identificar convergências e divergências entre as respostas dos entrevistados. Os agentes públicos enfatizam que o setor imobiliário é altamente articulado e presente nas decisões da cidade, principalmente no CMPGT e no CODEM. Os agentes privados, por outro lado, reconhecem a importância dessas instâncias, e o quanto é importante que sejam amplamente representativas, mas criticam a falta de previsibilidade nas exigências legais e a demora em aprovações, que impactam diretamente os lançamentos.

É nítido que o mercado imobiliário passou por transformações expressivas entre 2019 e 2023, impulsionadas pela pandemia da COVID-19 e mudanças nas demandas dos consumidores. Enquanto os agentes públicos enxergam avanços na gestão urbana e regulamentação, os agentes privados destacam os desafios burocráticos e os custos crescentes. Apesar das divergências, ambos concordam

que Maringá continua sendo uma cidade atrativa para novos investimentos e que o diálogo entre setor público e privado é essencial para um crescimento sustentável.

CONCLUSÕES

Olhando para as transformações do mercado imobiliário formal de moradia de Maringá na tipologia vertical, durante a Pandemia da COVID-19 (2020 a 2022), à luz da ação dos agentes públicos (vinculados a aprovação de projetos) e privados (construtoras e incorporadoras) voltados a produção formal de moradia (período 2019 a 2023), nota-se que se manteve o cenário de anos anteriores com poucas empresas atuantes e já presentes no cenário da cidade. Também destaca-se que se manteve a presença dos agentes privados do ramo imobiliário nos campos decisórios de planejamento urbano, visto que, as reuniões dos Conselhos continuavam acontecendo com forte presença de representantes do mercado imobiliário, e o relacionamento entre agentes públicos e privados diante das demandas urbanísticas e do mercado, se manteve sem grandes alterações em relação aos movimentos que já vinham acontecendo e assim, dando continuidade às estratégias de ação observadas por Silva (2015), ou seja, de forte coalizão entre setores públicos e privados. O que se observou de alteração foi relacionada apenas ao produto e a publicização dos empreendimentos, fato que se conservou no país como um todo.

REFERÊNCIAS

MOTA, A. A. da; MENDES, C. M. **Considerações sobre as estratégias e ações dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano**. Revista Sociedade & Natureza, Uberlândia, v.18, n° 35, p. 123-130, dezembro, 2006. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/26545013_CONSIDERACOES_SOBRE_A_S_ESTRATEGIAS_E_ACOES_DOS_PROMOTORES_IMOBILIARIOS_NA_PRODUCAO_DO_ESPACO_URBANO_Considerations_about_strategies_and_actions_of_real-state_promoters_in_the_production_of_urban_space.

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.