

AS TRANSFORMAÇÕES NO MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL DE MORADIA NA PANDEMIA DA COVID 19: UM ESTUDO EM MARINGÁ-PR A PARTIR DA LEGISLAÇÃO URBANA PARA ANOS 2019 A 2023.

Eduardo Soares Lopes da Silva (UEM), Laura Coelho Freitas (UEM) Beatriz Fleury e Silva (Orientador). E-mail: ra129308@uem.br, ra137441@uem.br

Universidade Estadual de Maringá, Departamento de Arquitetura e Urbanismo,
Maringá, PR.

(Área e subárea do conhecimento: Serviços Urbanos e Regionais / Estudos de Habitação).

Palavras-chave: produção imobiliária, legislação, urbanismo.

RESUMO

A pesquisa teve como objetivo analisar parte das transformações no mercado imobiliário no período 2019 a 2023, analisando o mercado imobiliário formal de moradia voltado à média e alta renda na tipologia vertical, à luz da sua possível correlação com a legislação urbana do município no período, tendo como estudo de caso o município de Maringá. O percurso metodológico foi composto de revisão bibliográfica, coleta de dados secundários e primários, sistematização e análise e elaboração do relatório. Como resultados tem-se que para os anos de 2019 a 2023 em Maringá, a produção imobiliária residencial formal 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 a produção imobiliária acionou substancialmente o instrumento da Outorga Onerosa, mas pouco impactou a legislação (sendo analisada apenas a de zoneamento) e o valor do solo. Foi concluído que, embora a legislação urbanística de Maringá tenha sofrido diversas alterações ao longo dos anos favorecendo a atuação do mercado imobiliário (SILVA, 2015), pouco foi notado da mesma dinâmica no período analisado.

INTRODUÇÃO

A pandemia de COVID-19, decretada em março de 2020 e findada em maio de 2023, levantou uma série de discussões sobre o impacto no mercado imobiliário nos modos de vida. Após forte desaceleração nos primeiros meses de março a junho, o setor reagiu na segunda metade de 2020, registrando alta no último quadrimestre, segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Após o fim da pandemia de COVID-19 em maio de 2023 sabe-se (MOREIRA; LEONELLI; MOURAD; SILVA; STANGANINI, 2024) que o jogo imobiliário se alterou: dentro dele, alguns agentes lucraram ainda mais e estão fortalecidos, o capital imobiliário e

o capital financeiro protagonizaram a cena do mercado formal, novos produtos foram e continuam sendo lançados.

Esta pesquisa integra o Laboratório de Pesquisa em Habitação e Assentamentos Humanos (LAPHA/UEM) e a rede TATA (“Territórios Ampliados e Conquistados e Territórios Recuados e Ameaçados: as transformações no mercado imobiliário formal e informal de moradia, após a pandemia da COVID-19, Brasil”), composta por instituições como UEM, Instituto de Arquitetura e Urbanismo (IAU-USP) e Universidade Católica de Salvador - UCSal.

Nesse sentido, estudou-se a produção imobiliária de empreendimentos verticais destinada às classes média e alta na cidade de Maringá, entre 2019 e 2023, analisando número de empreendimentos, localização, tipologia e possíveis impactos na legislação urbanística e no valor da terra. Para este trabalho, o foi compreender a relação entre a cidade e sua produção imobiliária vertical, analisando o comportamento do setor no período pré-epidêmico (2019), durante a pandemia (2020-2023) e no cenário pós-pandêmico (2023), identificando as correlações com a legislação local.

MATERIAIS E MÉTODOS

A pesquisa iniciou com revisão bibliográfica sobre produção do espaço urbano, dinâmica do mercado imobiliário e impactos da COVID-19 nas cidades brasileiras. Em seguida, coletaram-se dados secundários de entidades nacionais (ABRAINC, ABECIP, CBIC, SECOVI, ZAP Imóveis) e locais, referentes à produção imobiliária vertical em Maringá (2019-2023), incluindo ofertas online, imobiliárias, materiais publicitários, alvarás municipais e legislação urbana de zoneamento, perímetro urbano e parcelamento do solo, bem como instrumentos do Estatuto da Cidade. Após sistematização, os resultados foram estruturados para possíveis interferências dos empreendimentos na legislação urbana e no uso dos instrumentos legais.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A análise da legislação de Uso e Ocupação do Solo (lei 888/11) em conjunto ao mapa formulado pela rede TATA (figura 01), revelou que houve apenas uma alteração significativa no período através da lei 1356/2022, possibilitando em algumas áreas edificar com maior número de pavimentos, passando originalmente 650 metros para 699 metros de cota máxima.

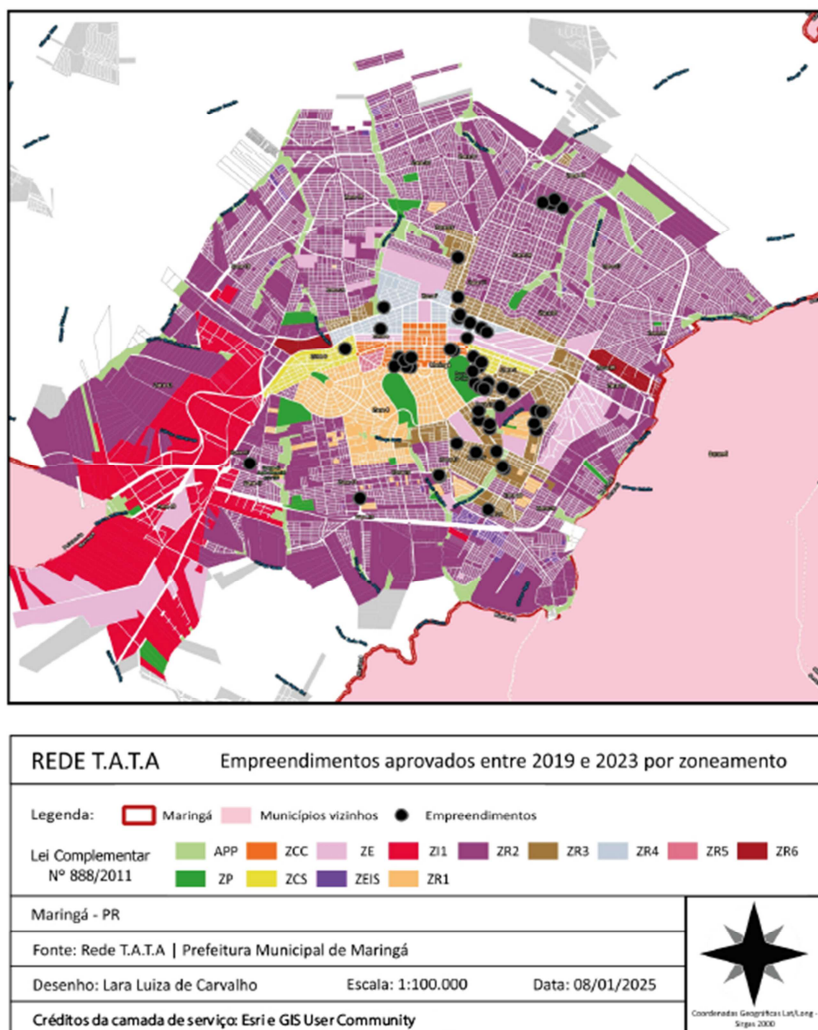


Figura 1 – Mapa com a localização dos edifícios do período de estudo em relação à lei de uso e ocupação solo (lei 888/11), elaborado pela Rede TATA (2025).

CONCLUSÕES

A pesquisa concluiu que, embora Maringá possua um longo histórico de significativas interferências na legislação urbana favoráveis à atuação do mercado imobiliário, (SILVA, 2015), não foi possível detectar o mesmo fenômeno durante o período da pandemia de COVID-19, a partir da análise da lei de uso e ocupação do solo . A única alteração se deu no aumento do potencial construtivo em 2022. Isso, no entanto, pode sinalizar um cenário já bem estabelecido para a atuação do mercado imobiliário, com alterações anteriores aos anos de estudo, atendendo a parte das demandas do setor, permitindo com que o mercado imobiliário que se mantivesse estável, voltado a uma produção crescente de luxo e alto luxo até o ano de 2022.

REFERÊNCIAS

MOREIRA, T. LEONELLI, MOURAD, SILVA, STANGANINI. **O desvio e apropriação dos parâmetros urbanísticos de Habitação de Interesse Social pelo mercado imobiliário no período de pós Pandemia da COVID 19: o caso de Salvador, Brasil.** ANAIS CIHEL, Lisboa, 2024.

SILVA, B. F. e. **A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano Paiçandu-Maringá-Sarandi:** novos arranjos, velha lógica. 2015. 292 p. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-03102015-100011/pt-br.php>. Acesso em: 28 ago. 2025