

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 PRIVADOS PARA ANOS 2019 A 2023.

Júlia Maria Carvalho Faria (PIC), Beatriz Fleury e Silva (Orientadora). E-mail: bfsilva@uem.br.

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

Ciências Sociais Aplicadas, Arquitetura e Urbanismo, Fundamentos de Planejamento Urbano e Regional.

Palavras-chave: agentes públicos e privados; produção imobiliária residencial; Maringá.

RESUMO

A pesquisa teve como objetivo analisar as transformações no mercado imobiliário formal de moradia na tipologia vertical voltada à média e alta renda em Maringá-PR, durante a pandemia da COVID-19 (2019-2023), correlacionando com a atuação de agentes privados. A metodologia incluiu revisão bibliográfica, coleta de dados secundários (atas de conselhos municipais e documentos oficiais), entrevistas com agentes envolvidos na produção imobiliária, seguida de sistematização em planilhas, gráficos e mapas. Os resultados indicam que, apesar da crise inicial de 2020, o setor imobiliário manteve ritmo de lançamentos e aprovações, com foco em empreendimentos de luxo e alto luxo, assim como o cenário do mercado nacional. Observou-se ainda que os arranjos dos agentes privados reproduziram padrões históricos de articulação no município, sem mudanças significativas, embora tenham incorporado outras linguagens no discurso mais atualizadas. Desse modo, conclui-se que a Pandemia não gerou rupturas estruturais no mercado imobiliário de Maringá no período de 2019 a 2023 e que os agentes imobiliários mantiveram a mesma dinâmica de influência sobre o mercado imobiliário informal na cidade, assim como descreve Silva (2015).

INTRODUÇÃO

A pandemia da COVID-19 (2020-2023) não só expôs fragilidades de diversos setores no país e no mundo, como também revelou as relações do mercado imobiliário formal. Em Maringá-PR, a produção de moradia formal vertical manteve-se ativa, especialmente voltada às camadas de média e alta renda. Assim, esta pesquisa investiga as transformações desse mercado entre 2019 e 2023, considerando a atuação de agentes privados. O estudo tem como ponto de partida o estudo de Silva (2015), que analisou e definiu em períodos anteriores ao recorte atual as relações dos agentes públicos e privados como “coalisões”. A autora pautando-se em Logan e Molotch (1987), define a cidade como resultado da articulação entre agentes públi-

cos e privados orientados pela valorização do solo. Esse pensamento vai ao encontro das ideias de Carlos (2011) e Gottdiener (1996), que discutem a valorização do espaço urbano e o caráter especulativo do solo, o que segundo a autora acontece também em Maringá. Dialoga ainda com Boligian Neto (2022), ao identificar um boom imobiliário durante a pandemia, e com Ferreira (2022), ao evidenciar o papel do Estado como mediador nas disputas urbanas, sendo os atores principais os agentes privados.

MATERIAIS E MÉTODOS

O percurso metodológico da pesquisa envolveu a realização de revisão bibliográfica sobre a produção do espaço urbano e o papel dos agentes sociais, seguida da coleta de dados secundários em atas do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial (CMPGT) e do Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (CODEM). Complementarmente, foram realizadas entrevistas com agentes atuantes entre 2019 e 2023, cujas informações foram sistematizadas em tabelas, gráficos e mapas, possibilitando uma análise comparativa das estratégias e práticas dos agentes.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Após as leituras das bibliografias e conceitos discutidos acerca dos arranjos urbanos e dinâmicas dos agentes nas cidades com foco na cidade de Maringá, realizou-se entrevistas com agentes mais atuantes verificado após o levantamento da produção imobiliária do período de estudo (2019 a 2023), as quais revelaram a liderança de empreendedoras tradicionais como Plaenge e Yoshi. Nas falas dos agentes foi possível estabelecer organizações que também atuaram no fortalecimento do mercado no período de estudo, já presentes em anos anteriores como verificado por Silva (2015) : Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná (Sinduscon-PR) e Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (CODEM) . Portanto, o setor imobiliário em Maringá mantém forte articulação por meio dessas organizações que funcionam como espaços estratégicos para influenciar mudanças na legislação urbanística e orientar a escolha de áreas prioritárias para novos empreendimentos. As entrevistas ainda demonstram que essa atuação é planejada e de longo prazo, reforçando a predominância do setor privado na condução do desenvolvimento urbano.

CONCLUSÕES

Em suma, após as análises pode-se concluir que mesmo diante das incertezas sanitárias e econômicas, o mercado imobiliário formal em Maringá permaneceu com as mesmas dinâmicas e com presença de muitos dos agentes dos períodos anteriores ao recorte de tempo analisado. Desse modo, o setor privado manteve sua influência nas decisões do planejamento urbano, assim como Silva (2015) já havia identificado essas relações de forte coalizão entre os interesses públicos e privados.

AGRADECIMENTOS

À Universidade Estadual de Maringá (UEM) e ao Programa de Iniciação Científica (PIC-UEM) pelo apoio à pesquisa.

REFERÊNCIAS

BOLIGIAN NETO, R. **Boom imobiliário em tempos de crise: pandemia e capital financeiro**. 2022. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2022.

CARLOS, A. F. A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 53-72.

FERREIRA, J. S. W. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. In: SIMPÓSIO INTERFACES DAS REPRESENTAÇÕES URBANAS EM TEMPOS DE GLOBALIZAÇÃO, 1., 2005, Bauru. **Anais** [...]. Bauru: UNESP, 2005. Disponível em: <http://cidadesparaquem.org/textos-academicos/2005/8/21/a-cidade-para-poucos-breve-historia-da-propriedade-urbana-no-brasil>. Acesso em: 15 jul. 2024.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. 2. ed. Tradução de Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: EDUSP, 1997.

SILVA, B. F. **A produção imobiliária e a cidade capitalista: estudo sobre Maringá**. 2015. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.