A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE MÉDIA E ALTA RENDA A PARTIR DA PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS: UM ESTUDO PARA MARINGÁ ENTRE 2024 E 2025

Maisa da Silva Bellucci (PIC/CNPq/FA/UEM), Beatriz Fleury e Silva (Orientadora).
E-mail: silva@uem.br.

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

Área e subárea do conhecimento: Engenharias / Arquitetura e Urbanismo

Palavras-chave: mercado imobiliário; loteamento urbano; expansão urbana; legislação urbanística; Maringá-PR

RESUMO

Esta pesquisa analisou os empreendimentos residenciais horizontais voltados predominantemente aos segmentos de média e alta renda aprovados em Maringá entre 2024 e 2025. Fundamentado nas discussões sobre produção capitalista do espaço e agentes produtores da cidade, o estudo articulou revisão bibliográfica, análise de leis, decretos, fichas técnicas e dados municipais, elaboração de mapas, tabelas e gráficos e entrevistas semiestruturadas com agentes público e privado. Foram identificados 11 empreendimentos: oito loteamentos abertos, um loteamento fechado de acesso controlado e dois condomínios residenciais, totalizando 797 lotes ou unidades e aproximadamente 86,8 hectares. Em 2024, quatro dos seis loteamentos abertos localizaram-se em Iguatemi; entre 2009 e 2023, o distrito já havia recebido 11 dos 82 loteamentos abertos registrados. Nenhum dos casos está situado em Zona Especial de Interesse Social, e os parâmetros ordinários de área e testada mínima foram utilizados como indicadores indiretos de seu direcionamento à média e alta renda. Conclui-se que a localização dos empreendimentos resulta da interação entre disponibilidade fundiária, legislação, infraestrutura, estratégias privadas.

INTRODUÇÃO

A produção do espaço urbano integra os processos de reprodução das relações capitalistas. O parcelamento transforma glebas em lotes comercializáveis, redefine a estrutura fundiária e cria novas possibilidades de apropriação e valorização da terra. Essa transformação resulta da atuação de proprietários fundiários, promotores imobiliários, empresas e poder público, agentes que ocupam posições distintas e atuam por meio de instrumentos econômicos, jurídicos e administrativos (HARVEY, 2005). Em Maringá, a expansão urbana também se relaciona à disponibilidade de glebas periféricas, à infraestrutura e às normas de parcelamento, uso e ocupação do solo (SILVA, 2015).

O estudo teve como objetivo analisar os empreendimentos residenciais horizontais de média e alta renda aprovados em Maringá em 2024 e 2025, considerando suas características, localizações, modalidades e agentes envolvidos. Buscou-se relacionar essa produção à Lei Complementar nº 889/2011, à transição entre as Leis Complementares nº 888/2011 e nº 1.468/2024, às frentes recentes de expansão urbana e aos investimentos públicos identificados no período.
O plano de trabalho previa ainda a análise dos empreendimentos residenciais verticais e da variação do valor da terra. A produção vertical não pôde ser examinada porque os três pedidos encaminhados à Prefeitura pelo canal Acesso à Informação, em 24 de abril, 19 de junho e 18 de agosto de 2025, foram negados. A análise do valor da terra também foi inviabilizada pela ausência de dados oficiais territorialmente comparáveis para 2024 e 2025.

MATERIAIS E MÉTODOS

A pesquisa combinou revisão bibliográfica sobre produção capitalista do espaço urbano, terra como mercadoria, agentes sociais e mercado imobiliário com levantamento documental. Foram consultados decretos de aprovação, fichas técnicas urbanísticas, registros municipais e a série histórica de empreendimentos aprovados entre 2009 e 2023. Para o recorte de 2024 e 2025, foram sistematizados dados sobre modalidade, localização, responsável, quantidade de lotes ou unidades e área total. Também foram realizadas entrevistas semiestruturadas com um agente público vinculado à administração municipal e um agente privado atuante no mercado imobiliário local.
A análise legislativa abrangeu o Plano Diretor, a Lei de Parcelamento do Solo e as leis de uso e ocupação do solo anteriores e posteriores à revisão de 2024. Os dados foram organizados em tabelas, gráficos e mapas, permitindo comparar a produção recente com a série histórica e examinar a localização dos empreendimentos, o zoneamento e a proximidade de investimentos públicos. Essas proximidades foram tratadas como correspondências espaciais, pois os documentos disponíveis não permitiram estabelecer relação causal entre as obras e a aprovação dos empreendimentos.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Em 2024 foram aprovados oito empreendimentos, correspondentes a seis loteamentos abertos e dois condomínios residenciais, com 269 lotes ou unidades e aproximadamente 20,5 hectares. Em 2025 foram registrados dois loteamentos abertos e um loteamento fechado de acesso controlado, que somaram 528 lotes e cerca de 66,3 hectares. A diferença decorre sobretudo da Reserva Tuiuti, com 359 lotes e aproximadamente 47,7 hectares, e do Floresta 23, com 94 lotes e 10,9 hectares. Os 11 casos do biênio totalizaram 797 lotes ou unidades e aproximadamente 86,8 hectares. A comparação histórica mostrou oscilações na produção: os maiores volumes ocorreram entre 2011 e 2016, enquanto o período de 2019 a 2023 apresentou níveis menores ou irregulares.

A concentração territorial mais evidente ocorreu em Iguatemi, onde se localizaram quatro dos seis loteamentos abertos aprovados em 2024, equivalentes a 66,7% dessa modalidade. Os quatro projetos reuniram 188 lotes e aproximadamente 12,2 hectares. Entre 2009 e 2023, a Gleba Patrimônio Iguatemi já havia recebido 11 dos 82 loteamentos abertos registrados na base, indicando participação anterior do distrito na expansão imobiliária, embora de forma descontínua. As entrevistas associaram a atratividade da região à disponibilidade de glebas, ao preço relativamente mais baixo da terra e ao zoneamento. Nenhum dos empreendimentos analisados está localizado em Zona Especial de Interesse Social. A adoção dos padrões ordinários de área e testada mínima contribuiu para seu enquadramento como produção voltada predominantemente à média e alta renda, mas essa classificação permanece uma inferência, pois não havia dados comparáveis sobre preços de comercialização e renda dos compradores.

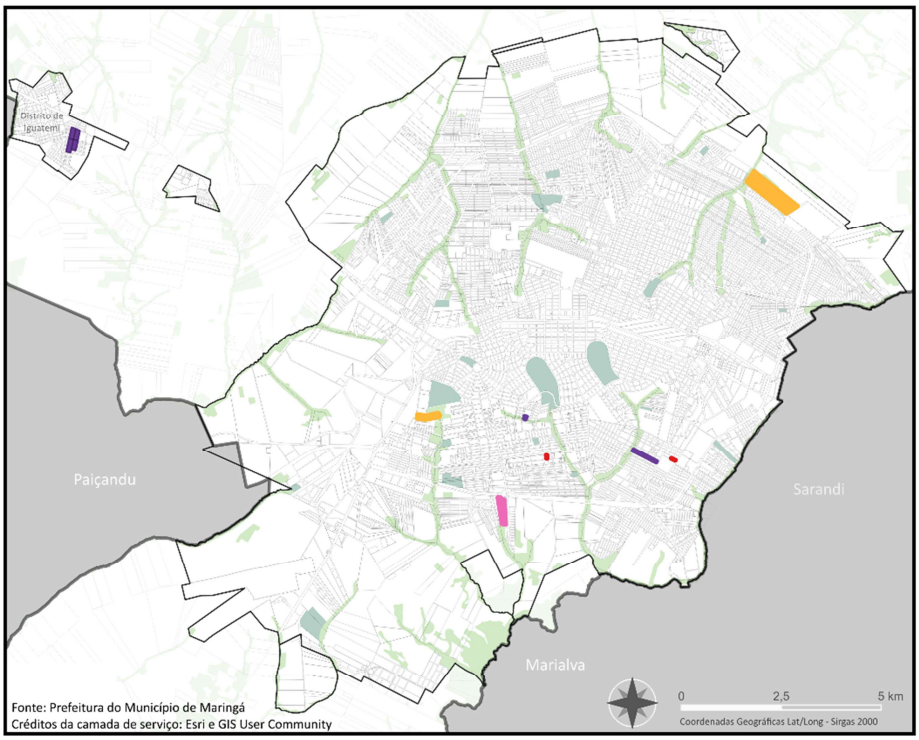


Figura 1 – Loteamentos residenciais abertos, fechados e condomínios aprovados entre 2024 e 2025 em Maringá - PR

CONCLUSÕES

A pesquisa identificou oito loteamentos abertos, um loteamento fechado de acesso controlado e dois condomínios residenciais aprovados em Maringá entre 2024 e 2025. Embora 2025 tenha apresentado menos aprovações, seus empreendimentos concentraram maior quantidade de lotes e área parcelada. A análise espacial revelou intensificação da produção em Iguatemi em 2024, sem que o recorte de dois anos seja suficiente para caracterizar o distrito como vetor consolidado de expansão. A legislação definiu as condições formais de parcelamento e uso do solo, mas seus efeitos não podem ser separados do histórico dos processos administrativos, da disponibilidade fundiária, da infraestrutura e das estratégias dos agentes privados. A ausência de empreendimentos em ZEIS e a adoção dos parâmetros ordinários dos lotes sustentaram o enquadramento analítico como produção de média e alta renda, sem comprovar a renda efetiva dos adquirentes. As limitações de acesso aos dados impediram examinar a verticalização e a variação do valor da terra. Os resultados mostram, portanto, que a expansão recente decorre da combinação de regulação urbanística, condições fundiárias e decisões dos agentes envolvidos, devendo sua implantação e ocupação ser acompanhadas nos anos seguintes.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Fundação Araucária pela oportunidade e incentivo à pesquisa científica, e à professora Beatriz Fleury e Silva pela orientação.

REFERÊNCIAS

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

MARINGÁ. **Lei Complementar nº 889**, de 27 de julho de 2011. Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Maringá. Maringá, PR, 2011. Disponível em: SAPL – LC nº 889/2011. Acesso em: 30 ago. 2026.

MARINGÁ. **Lei Complementar nº 888**, de 26 de julho de 2011. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Maringá. Maringá, PR, 2011. Disponível em: SAPL – LC nº 888/2011. Acesso em: 31 ago. 2026.

MARINGÁ. **Lei Complementar nº 1.468**, de 24 de outubro de 2024. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Município de Maringá. Maringá, PR, 2024. Disponível em: SAPL – LC nº 1.468/2024. Acesso em: 30 ago. 2026.

SILVA, Beatriz F. **A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano Paiçandu-Maringá-Sarandi: novos arranjos, velha lógica**. 2015. 295 p. Tese

(Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, São Paulo, 2015.