21 a 22 agosto 2025
CAMPINAS
VALENCIA
19 a 20 junho 2025
XVII SIIU
Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo
DOI: 10.5821/siiu.14468

A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E A PROVISÃO HABITACIONAL: Um Estudo Territorial para Maringá – PR durante a pandemia de covid-19

THE DYNAMICS OF THE REAL ESTATE MARKET AND HOUSING PROVISION: A Territorial Study of Maringá – PR *during the COVID-19 Pandemic*

SILVA, Beatriz Fleury[1]
MOREIRA, Mateus de Brito [2]
CARVALHO, Lara [3]
CARDOSZO, Emilly [4]

Abstract
This article presents partial results of the research "Territories Expanded and Conquered vs. Territories Retreated and Threatened: the transformations in the real estate market in the COVID-19 pandemic in Brazil", developed in a network, whose objective is to analyze the dynamics of the real estate market and its implications for four Brazilian municipalities between 2020 and 2023. The study focuses on the territorial impacts in Maringá–PR at that time, considering residential real estate production (vertical buildings) aimed at middle- and high-income population and public housing provision. The hypothesis is that in this period, the territories occupied by the real estate market were further expanded, while the territories occupied by the low-income population remained recessed and threatened. The methodology involves literature and data review on real estate production, urban legislation, public incentives and land values. The result shows that, during the period under study, the real estate sector, in coalition with the state, has densified territories already conquered by middle- and high-income population and boosted new ones, while traditionally popular territories have retreated and had their peripheral location accentuated.

Keywords: *COVID-19 pandemic, real estate market, housing provision, Maringá–PR.*

Resumo
Este artigo apresenta resultados parciais da pesquisa, desenvolvida em rede, "Territórios Ampliados e Conquistados vs. Territórios Recuados e Ameaçados: as transformações no mercado imobiliário na pandemia da covid-19 no Brasil", cujo objetivo é analisar a dinâmica do mercado imobiliário e suas implicações entre 2019 e 2023 no território de quatro municípios brasileiros. O presente estudo foca nos impactos territoriais em Maringá–PR

[1] Docente (Laboratório de Pesquisa em Habitação e Assentamentos Humanos, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Programa Associado UEM/UEL em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Maringá), ORCID 0000-0001-5906-0559, Brasil e bfsilva@uem.br.

[2] Discente de Pós-graduação (Laboratório de Pesquisa em Habitação e Assentamentos Humanos, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Programa Associado UEM/UEL em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Maringá), ORCID 0009-0004-2293-1719, Brasil e pg405424@uem.br

[3] Discente de graduação (Laboratório de Pesquisa em Habitação e Assentamentos Humanos, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Maringá), ORCID 0009-0004-0259-1972, Brasil e ra128384@uem.br

[4] Discente de graduação (Laboratório de Pesquisa em Habitação e Assentamentos Humanos, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Maringá), ORCID 0009-0001-4848-664x, Brasil e ra130311@uem.br

nesse período, considerando a produção imobiliária residencial (edifícios verticais), voltada à população de média e alta renda, e a provisão pública de moradia. A hipótese é que nesse período os territórios ocupados pelo setor imobiliário foram ainda mais ampliados, enquanto os territórios ocupados pela população de baixa renda se mantiveram recuados e ameaçados. A metodologia envolve revisão bibliográfica e análise de dados sobre a produção imobiliária, legislação urbana, incentivos públicos e valor da terra. Os resultados apontam que, no período de estudo, o setor imobiliário, em coalizão com o Estado, impulsionou novos territórios e adensou os já conquistados pela população de média e alta renda, enquanto territórios tradicionalmente populares foram recuados, acentuando a sua localização periférica.

Palavras-chave: *Pandemia de covid-19, mercado imobiliário, provisão habitacional, Maringá–PR.*

Área temática: *Conflitos urbanos, violência e vulnerabilidades socioespaciais.*

Subárea temática: *Habitação e cidade.*

1. Introdução

Lefebvre (2002) destaca que, no capitalismo, a produção do espaço tende a ser controlada pelas dinâmicas do mercado. No período da Revolução Industrial, o espaço urbano se tornou um produto do trabalho social, um objeto de compra, venda e troca. Segundo o autor, essa produção do espaço, em escala global, atende aos interesses daqueles que se utilizam da especulação imobiliária e da realização de grandes obras no espaço urbano para se beneficiar financeiramente do domínio do espaço (Lefebvre, 2002).

Harvey (2005) complementa essa ideia em uma perspectiva marxista. De acordo com o autor, a acumulação de capital é o motor central do modo de produção capitalista e exige expansão constante, o que impulsiona a produção do espaço como forma de absorver o capital excedente. Essa acumulação se manifesta na intensificação da atividade em áreas urbanas já ocupadas e na expansão geográfica para novos mercados.

Ainda de acordo com Harvey (2005), o Estado é visto como um agente necessário para prover infraestruturas, regular a competição e gerenciar crises. Essas ações influenciam a organização espacial da produção e da acumulação e fazem parte da estratégia e da dinâmica de acumulação capitalista, mostrando que o Estado desempenha um papel ativo nessa estratégia.

No caso brasileiro, o capitalismo é marcado por algumas particularidades. Uma delas é o patrimonialismo, no qual existe uma coalizão entre interesses públicos e privados. Sobre isso, Ferreira (2022) observa que as elites utilizam o aparato estatal para promover seus próprios interesses, prática enraizada na formação do Estado brasileiro. Além disso, outras particularidades que se destacam são o clientelismo, o corporativismo e o empresariamento urbano, que perpetuam a informalidade e a proteção de ilegalidades a fim de proteger a hegemonia dos produtores do espaço urbano brasileiro (Maricato, 2011; Ribeiro e Santos Junior, 2013).

Os contornos da produção capitalista do espaço no Brasil foram observados com muita clareza no período recente da pandemia de covid-19. A doença, que se espalhou pelo mundo no início de 2020, foi decretada oficialmente pela Organização Mundial da Saúde (OMS) como um caso de pandemia em março daquele mesmo ano (Instituto Polis, 2023). O Ministério da Saúde apontou o Brasil como um dos países com impactos mais críticos no mundo, somando mais de 39 milhões de casos e um total de 700 mil mortes desde o primeiro registro no país (Brasil, 2025). As condições que determinam a qualidade de vida urbana, como saneamento, moradia e mobilidade urbana, apresentaram uma relação significativa com a disseminação da covid-19, o que acentuou ainda mais as desigualdades socioespaciais existentes no Brasil. Uma das principais recomendações de prevenção informadas pela OMS durante o período de alta disseminação da doença foi o isolamento social e a higienização frequente das mãos. No entanto, a falta de acesso à água potável se tornou evidente em diversas comunidades. Além disso, o transporte coletivo lotado, moradias precárias e a densidade habitacional dificultaram o isolamento social, contribuindo para a disseminação do vírus e evidenciando a estreita relação entre o contágio da doença e o processo de urbanização (Instituto Polis, 2023).

Por outro lado, dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) apontam que, embora o setor da construção civil tenha reduzido sua atividade após o início da pandemia em março de 2020, cinco meses depois, houve rápida retomada (Câmara Brasileira da Indústria da Construção, 2023). Assim, em julho do mesmo ano, os índices já superavam os níveis pré-pandêmicos de fevereiro (ver Figura 1). Moreira *et al*. (2024) observam que, após um ano e meio de pandemia, os agentes imobiliários se fortaleceram, liderando a produção de novos produtos imobiliários.

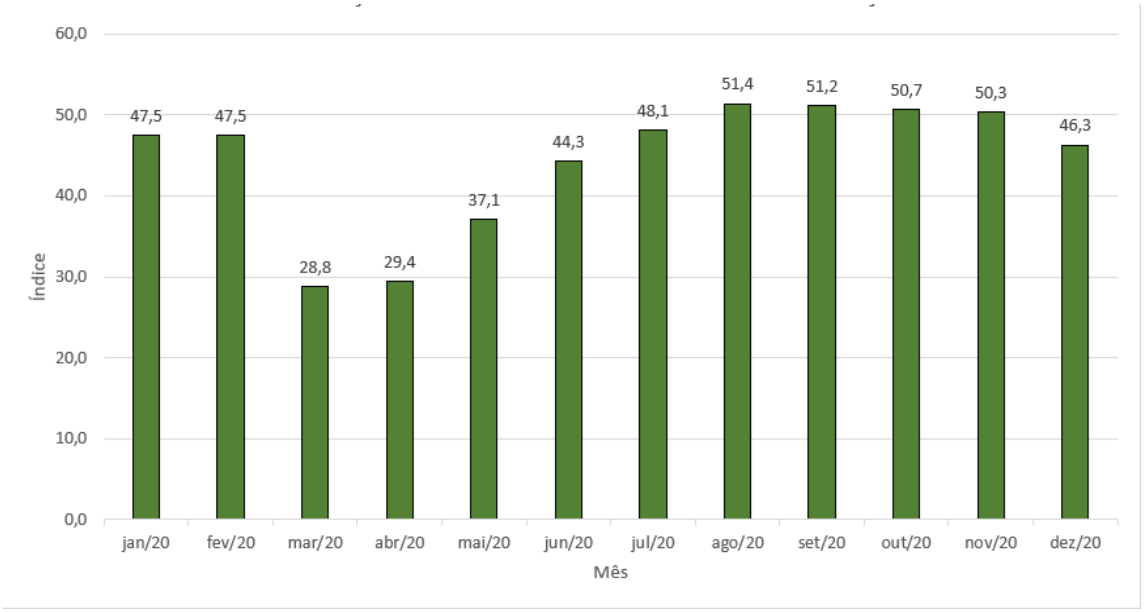


Fig. 1 *Índice de evolução no nível de atividade no setor da construção civil*. Fonte: Programa de Educação Tutorial de Engenharia Civil da UFSC

Durante o período pandêmico, foram implementados diversos instrumentos jurídicos que, sob a justificativa de enfrentamento da crise sanitária e apoio à economia, resultaram em estímulos fiscais ao setor da construção. Considerado estratégico para a recuperação econômica, o setor foi beneficiado por políticas como a manutenção da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC) que, de acordo com os dados do Banco Central do Brasil ([s.d]), atingiu seu menor patamar desde 1999 (4,4% ao ano). Essa ação impulsionou os investimentos e contribuiu para o crescimento de 26% no setor imobiliário em 2020, segundo a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) (G1, 2021).

A liberação da construção civil como atividade essencial pelo Decreto Federal nº 10.282/2020 (Brasil, 2020) também acelerou esse processo. Em 2021, observou-se saldo positivo no setor, resultante da combinação entre a retomada de investimentos, os juros baixos e o aumento de postos de trabalho. No Paraná, segundo o Sinduscon–PR, mais de 150 mil trabalhadores da área da construção civil estavam empregados com carteira assinada, embora muitos tenham sido expostos à precarização sanitária nos canteiros de obra (SINDUSCON–PR, 2021).

Para fomentar o consumo imobiliário, o Estado facilitou o acesso ao crédito e lançou programas emergenciais voltados aos mais vulneráveis. A Lei nº 14.179/2021 abriu créditos adicionais e concedeu isenções fiscais às empresas impactadas (Brasil, 2021a), enquanto a Lei nº 14.288/2021 prorrogou até 2023 a desoneração da folha de pagamento, buscando preservar 6 milhões de empregos no setor (Brasil, 2021b). Outro índice que revela a recuperação do setor durante a pandemia é o crescimento do PIB da construção civil, como mostra a Figura 2.



Fig. 2 *Evolução do PIB da construção civil 2010-2023***.** Fonte: Contas Nacionais Trimestrais (2022), modificado pelos autores, 2025

Considerando o cenário acima exposto e o fato de que o solo urbano é foco de disputa entre os diversos agentes que reproduzem o espaço urbano, percebeu-se que, no período da pandemia (2020-2023), o jogo imobiliário se acirrou: territórios tradicionalmente frágeis se fragilizaram ainda mais (condições sanitárias precárias, falta de moradia etc.), enquanto territórios tradicionalmente privilegiados se ampliaram (expansão imobiliária e densificação de áreas). A partir dessa percepção, surgiu o foco do presente artigo.

Para isso, a metodologia adotada foi de natureza qualitativa e utilizou Maringá como estudo de caso. A pesquisa foi elaborada por meio da revisão bibliográfica a respeito de seus temas centrais, seguida da coleta de dados secundários, sendo eles: os empreendimentos aprovados no período de estudo, os instrumentos jurídicos e econômicos nacionais e municipais de incentivo à produção imobiliária, legislações e parâmetros urbanísticos voltados à produção de mercado para população de média e alta renda, os incentivos à produção de interesse social, investimentos públicos municipais, além da evolução do valor da terra no anos anteriores e concomitantes aos anos de estudo. Além disso, como dados primários, houve o levantamento fotográfico dos empreendimentos concluídos, apresentando uma breve caracterização de alterações promovidas por eles no espaço intraurbano. Depois disso, foi feita a sistematização dos dados e sua análise à luz da territorialidade assumida pelos empreendimentos populares de média e alta renda.

2. Objetivos

Este artigo tem como objetivo apresentar os resultados parciais da pesquisa em rede “Territórios Ampliados e Conquistados vs. Territórios Recuados e Ameaçados: as transformações no mercado imobiliário na pandemia da covid-19 no Brasil” (Chamada CNPq/MCTI/FNDCT Nº 18/2021), cujo propósito é analisar a dinâmica do mercado imobiliário e suas implicações entre 2019 e 2023 no território de quatro municípios brasileiros – Maringá–PR, Campinas-SP, Ribeirão Preto-SP e Salvador-BA. O trabalho apresentado por meio deste artigo é um recorte preliminar dos impactos territoriais ocorridos no município de Maringá–PR entre os anos de 2020 e 2023, a partir da atuação do mercado imobiliário formal residencial (edifícios verticais na tipologia individual ou condomínio), resultando na pesquisa em territórios que foram densificados e/ou ampliados e sua interferência na provisão pública habitacional para a população de baixa renda, considerados como os territórios que recuaram, uma vez que, segundo os dados coletados, não houve despejos ou surgimento de áreas irregulares durante o período.

3. Desenvolvimento da pesquisa

No município de Maringá–PR (Fig. 3), a pandemia de covid-19 teve contornos muito semelhantes ao cenário nacional, mas com especificidades relacionadas a sua história urbana. Maringá teve seu projeto

elaborado pelo engenheiro Jorge Macedo Vieira, devido à encomenda feita pela Companhia de Melhoramentos do Norte do Paraná (CMNP). Segundo Cordovil (2010), o município é marcado pelo teor comercial desde a sua formulação, uma vez que sua localização estaria relacionada com polos de expansão da cafeicultura, que necessitavam de escoamento da produção agrícola por meio das estradas de ferro. Do mesmo modo, as zonas industriais e de armazéns foram dispostas em locais estratégicos para as vendas da companhia. Além disso, o zoneamento urbano, que determina os usos de cada zona específica de uma cidade, foi determinado no plano inicial de Vieira para ser ocupado de acordo com o poder econômico dos habitantes.

Como consequência de um planejamento urbano excludente e voltado aos fatores mercantis, o problema da habitação para os mais pobres tornou-se evidente, logo no início do plano de Jorge Macedo Vieira, com o reconhecimento da existência de favelas e cortiços. No entanto, a resposta inicial das autoridades públicas foi a remoção desses assentamentos, que foram vistos como um problema para a imagem e o desenvolvimento planejado da cidade (Cordovil, 2010; Garcia, 2018).

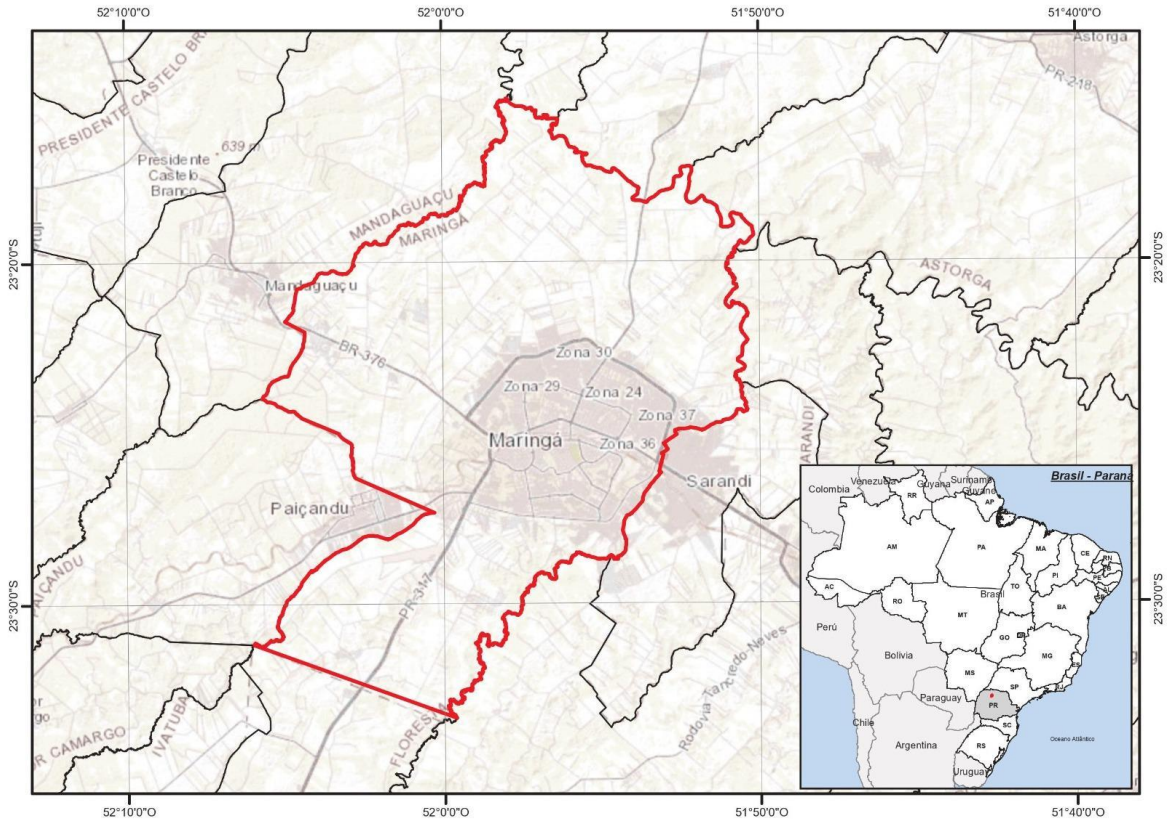


Fig. 3 *Localização do município de Maringá–PR.* Fonte: Rede TATA, 2024

Maringá inicia a provisão de habitação voltada para a população de baixa renda em 1962 por meio da criação da Caixa de Habitação Popular do Estado do Paraná (CHPEP). Posteriormente, o Banco Nacional de Habitação (BNH) e outros agentes transformaram a paisagem urbana de Maringá, impulsionando a produção de habitação social em larga escala e moldando a expansão e a estrutura do seu território urbano. Contudo, essa expansão ocorreu de forma periférica e segregada socioespacialmente (Garcia, 2018).

Rodrigues (2004) aponta que a influência do setor imobiliário, presente desde o início do planejamento de Maringá, se intensificou com o decorrer dos anos. As forças dos agentes imobiliários congregaram-se às forças políticas, que os representaram e atenderam suas demandas nas políticas urbanas, permitindo a continuidade das definições dispostas no plano inicial e excludente do Município. Posteriormente, Silva (2015) complementa que, no período de 2001 a 2013, o setor imobiliário de Maringá passou por um período de grande expansão, impulsionado pelo crescimento do crédito imobiliário, pelo aumento no número de alvarás residenciais e pela alta valorização dos terrenos. Identifica-se a existência de um "urbanismo imobiliário" na cidade, no qual o capital imobiliário exerce

forte influência no planejamento urbano, resultando em alterações na legislação em benefício do mercado e perpetuando os padrões históricos de segregação socioespacial na região.

Durante aquele período, a provisão habitacional no município de Maringá foi limitada e não priorizou o déficit habitacional concentrado na população com renda mensal mais baixa (de 0 a 2 salários mínimos), além de praticamente ignorar o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) lançado em 2009. Marcon (2019) coloca que, em 2010, o atendimento ao déficit habitacional da Faixa 1 (faixa de renda atendida pelo programa e que contempla famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos) foi de apenas 15,30%.

Freitas (2021) também mostra como o instrumento Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), destinado no zoneamento urbano para a viabilização de moradia para famílias de baixa renda, foi utilizado para promover a valorização imobiliária através de mudanças no uso do solo, direcionando recursos e incentivos para faixas de renda mais rentáveis para o mercado e abrindo novas fronteiras de expansão urbana com parâmetros construtivos mais flexíveis. De acordo com a autora, essa absorção frequentemente ocorre com a participação do poder público, por meio da criação e alteração de leis, da flexibilização de parâmetros urbanísticos e da utilização das ZEIS como "moeda de troca". Essa intervenção evidencia a influência da sociedade patrimonialista e da hegemonia do mercado imobiliário na produção do espaço urbano em Maringá.

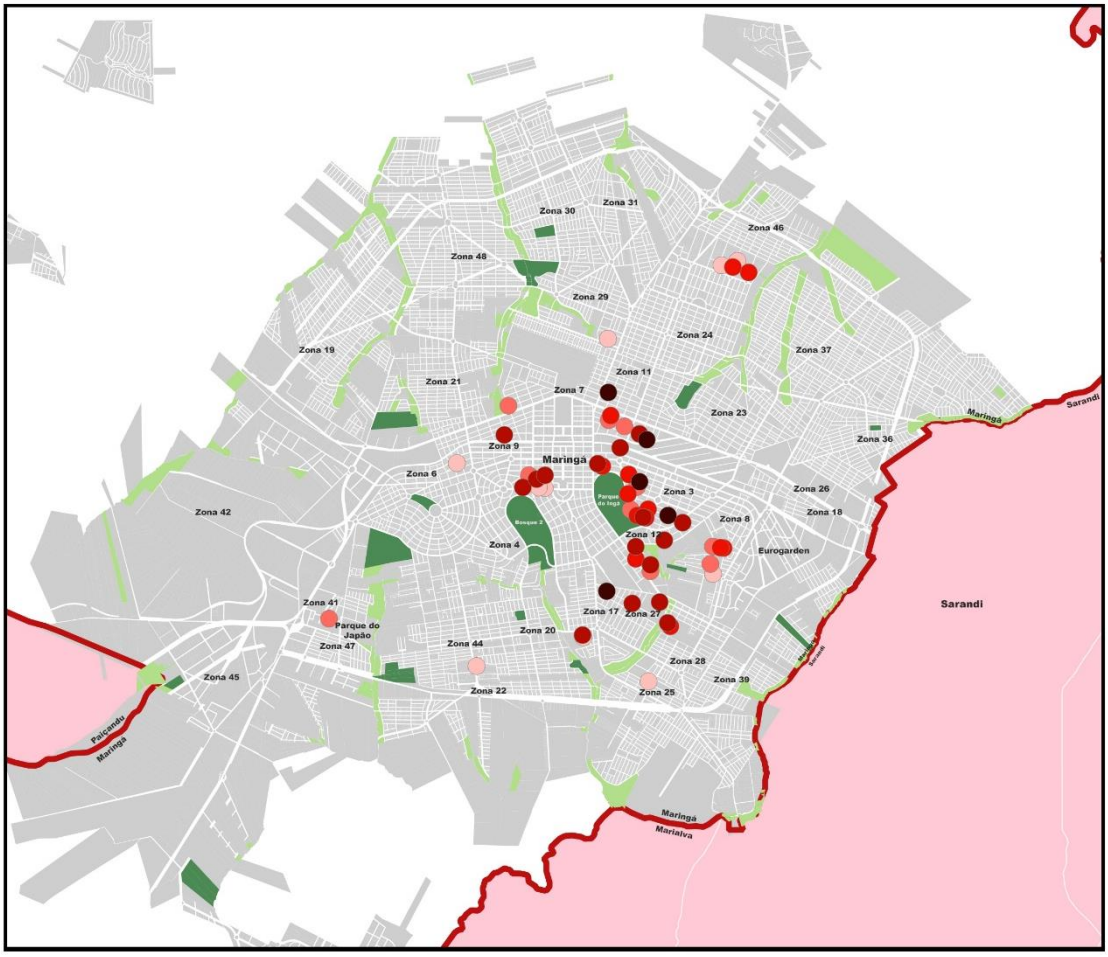
No cenário pandêmico de Maringá verificou-se que a liberação das atividades da construção civil aconteceu de forma parcial, porém rápida. Assim, o Decreto Municipal N°943/2020 (Prefeitura Municipal de Maringá, 2020) permitiu plenamente, a partir de julho de 2020, a construção de obras públicas e privadas, exceto aos sábados e domingos, desde que de acordo com as medidas sanitárias.

A intensificação na construção civil transformou-se em efervescência no mercado imobiliário e se refletiu na aprovação e produção de um alto número de empreendimentos em Maringá durante os anos de estudo, os quais promoveram valorização do solo (Fig. 5). Entre os anos de 2019 (pré-pandêmico) e 2020 a 2023, foram mapeados 54 novos empreendimentos – dos quais 10 foram aprovados em 2019 e 44, nos demais anos – que se distribuíram de maneira estratégica na região central de Maringá, fortalecendo e adensando essa região da cidade, que é polo atrativo e centro administrativo e econômico do município.

Percebeu-se também uma extensão da produção imobiliária para a região do Parque do Ingá (Fig. 6). O parque é um dos principais atrativos da cidade e permite o apelo para o contato com a natureza e desenvolvimento de atividades ao ar livre, característica que recebeu mais destaque durante a pandemia devido ao fenômeno de “ressignificação do lar”, explicado por Boligian Neto (2022). Esse cenário aponta para uma nova consciência da população no período, refletindo-se em mudanças no cotidiano e em reformas realizadas no ambiente doméstico para a adaptação à nova realidade imposta. Esse fenômeno aparece também na zona norte, com o intenso processo de verticalização recentemente iniciado.

Ao analisar a relação dos empreendimentos com mudanças na legislação, vê-se nenhuma, uma vez que já havia acomodações aprovadas em 2018, o que oportunizou a alta verticalização analisada. Quando se analisou os empreendimentos sob a ótica dos investimentos públicos de Maringá, percebeu-se pouca influência, uma vez que todas as áreas onde se estabeleceu os empreendimentos voltados a população de média e alta renda já são bastantes urbanizadas, exceto uma delas próxima ao recém inaugurado Hospital da Criança, localizado na região do loteamento de alto padrão Eurogarden, próximo à parte dos empreendimentos aprovados na Zona 8, o que pode indicar um novo eixo de investimento e crescimento da cidade (Fig. 4).

DOI: 10.5821/siiu.14468



REDE T.A.T.A	Empreendimentos aprovados entre 2019 e 2023 em Maringá	
Legenda: Maringá; Outros municípios; Fundo de vale; Parques / Bosques; 2019; 2020; 2021; 2022; 2023		
Maringá - PR		Coordenadas Geográficas Lat/Long - Sirgas 2000
Fonte: Rede T.A.T.A		
Desenho: Lara Luiza de Carvalho	Escala: 1:100.000	Data: 08/01/2025
Créditos da camada de serviço: Esri e GIS User Community		

Fig. 4 *Localização dos empreendimentos aprovados entre 2019 e 2023.* Fonte: Rede TATA, 2025

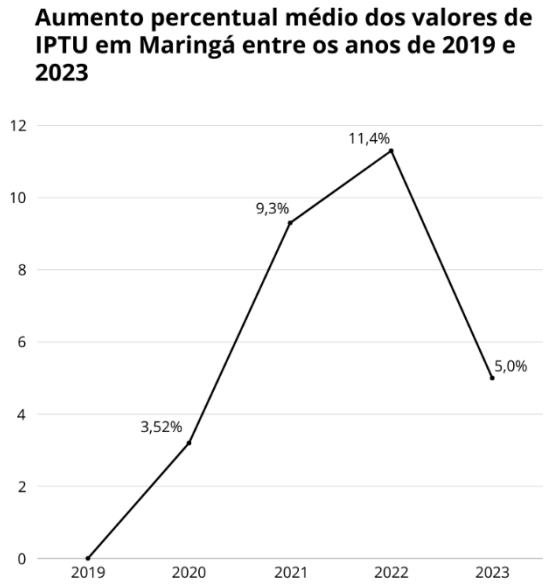


Fig. 5 *Aumento percentual médio dos valores de IPTU em Maringá entre os anos de 2019 e 2023.* Fonte: Rede TATA e Prefeitura Municipal de Maringá, 2024

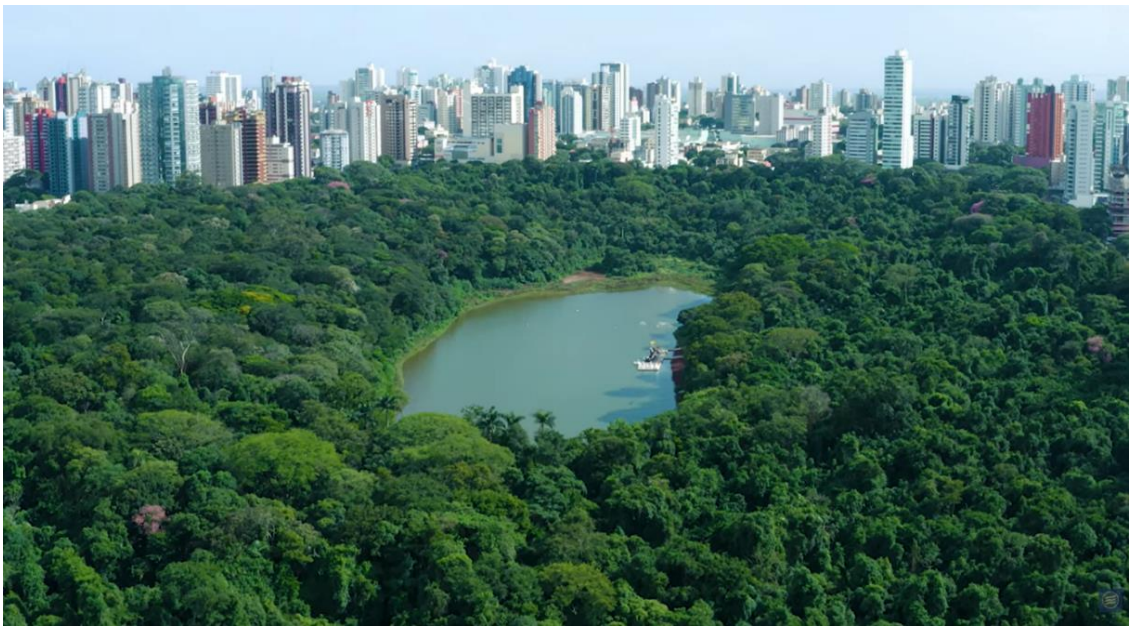


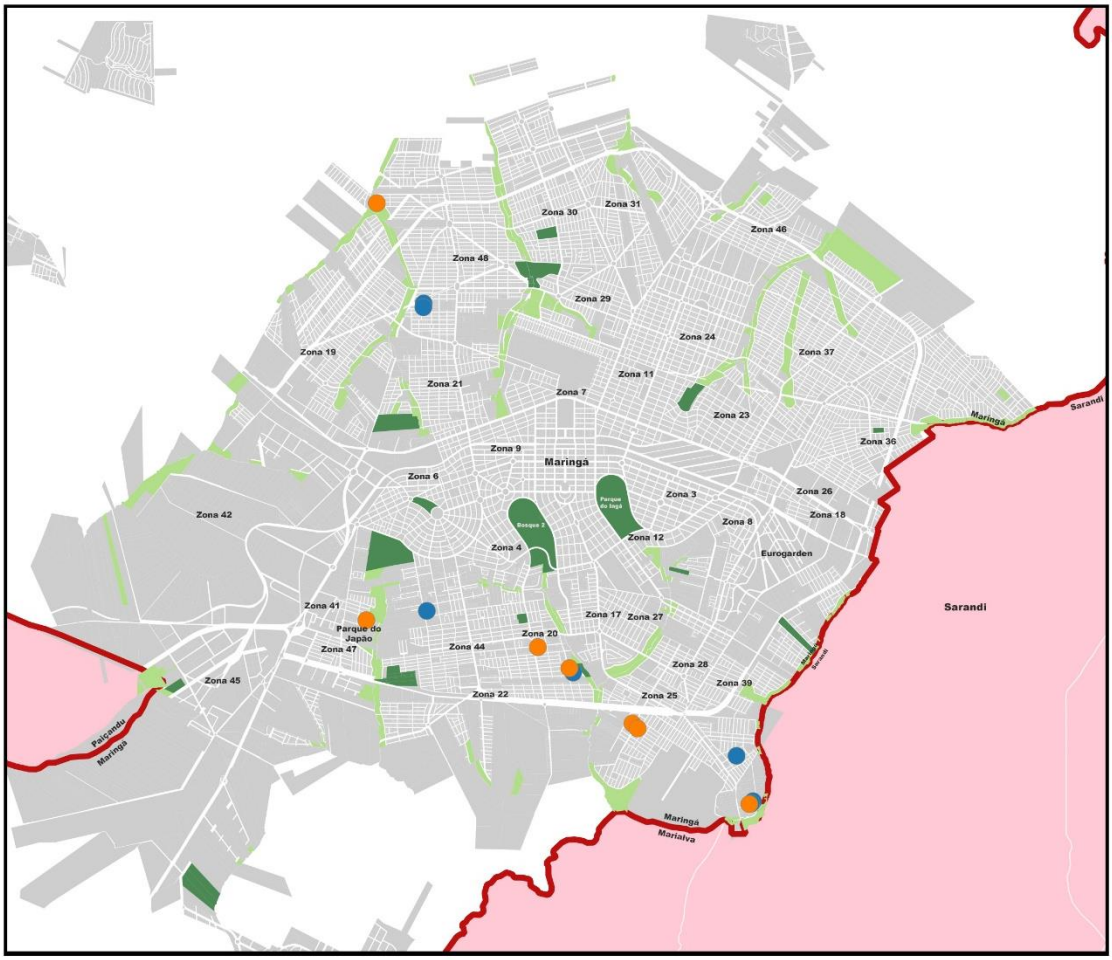
Fig. 6 *Concentração de edifícios verticais residenciais (muitos do período de estudo) ao redor do Parque do Ingá.* Fonte*:* Embraed Empreendimentos (2022)

Por outro lado, no período de estudo, a ocupação de territórios para a moradia da população de baixa renda em Maringá (aqui analisados como territórios recuados) ficou sob responsabilidade do Edital de Chamamento Público ZEIS, lançado entre 2018 e 2019, que foi denominado, em 2020, ProZEIS - Programa Habitacional Zonas Especiais de Interesse Social. Esse programa habitacional tem como objetivo reduzir os efeitos da desigualdade urbana e dar acesso à população de baixa renda ao direito à cidade, infraestruturas e serviços. O ProZEIS é considerado uma política pública que pretende cumprir a função social dos vazios urbanos, ou seja, transformar áreas que antes não podiam receber edificações em locais de habitação de interesse social, objetivando atender famílias que buscam obter sua casa própria. Atualmente, o desenho do Programa se dá através de editais de chamamento público, os quais permitem que proprietários de glebas ou lotes particulares não utilizados ou subutilizados dentro do perímetro urbano de Maringá apresentem um projeto de unidades habitacionais (UH),

alterando o zoneamento desse lote ou da gleba para Zona Especial de Interesse Social. Em troca, o proprietário recebe incentivos, como o aumento dos parâmetros construtivos, isenção do IPTU durante as obras e outros. Ademais, os requisitos para os inscritos que querem adquirir essas UH envolvem: não possuir casa e nem ter sido atendido em programas habitacionais em qualquer outro lugar do país; estar inscrito no Cadastro Único do Governo Federal; residir em Maringá há pelo menos dois anos; entre outros critérios.

O foco do programa são famílias com renda mensal de até seis salários mínimos (s.m.), priorizando as com renda mensal de até três s.m., através da participação do setor da construção civil mediante regras do edital. Segundo dados da Diretoria de Habitação, até o ano de 2025, foram disponibilizadas 1.883 unidades para rendas mensais de 0 a 3 s.m. e 349 unidades para renda mensal acima de 3 s.m. Contudo, mesmo que se priorize o acesso para a faixa de renda mensal de 0 a 3 s.m., sabe-se que é muito difícil que famílias com renda mensal de 0 a 2 s.m. consigam recurso para sustentar o financiamento habitacional, assim, é difícil que essa faixa de renda tenha de fato acessado o programa.

Além do não atendimento à mais baixa renda, nota-se que o ProZEIS na sua nova versão, assim como na iniciada em 2018, viabilizou habitações no perímetro da cidade (Fig. 7), perpetuando o afastamento da população de baixa renda do centro da cidade.



REDE T.A.T.A	Empreendimentos ProZEIS aprovados em Maringá	
Legenda: Maringá; Outros municípios; Fundo de vale; Parques / Bosques; Concluído; Em execução		
Maringá - PR		
Fonte: Rede T.A.T.A		
Desenho: Lara Luiza de Carvalho	Escala: 1:100.000	Data: 28/03/2025
Créditos da camada de serviço: Esri e GIS User Community		

Coordenadas Geográficas Lat/Long - Sirgas 2000

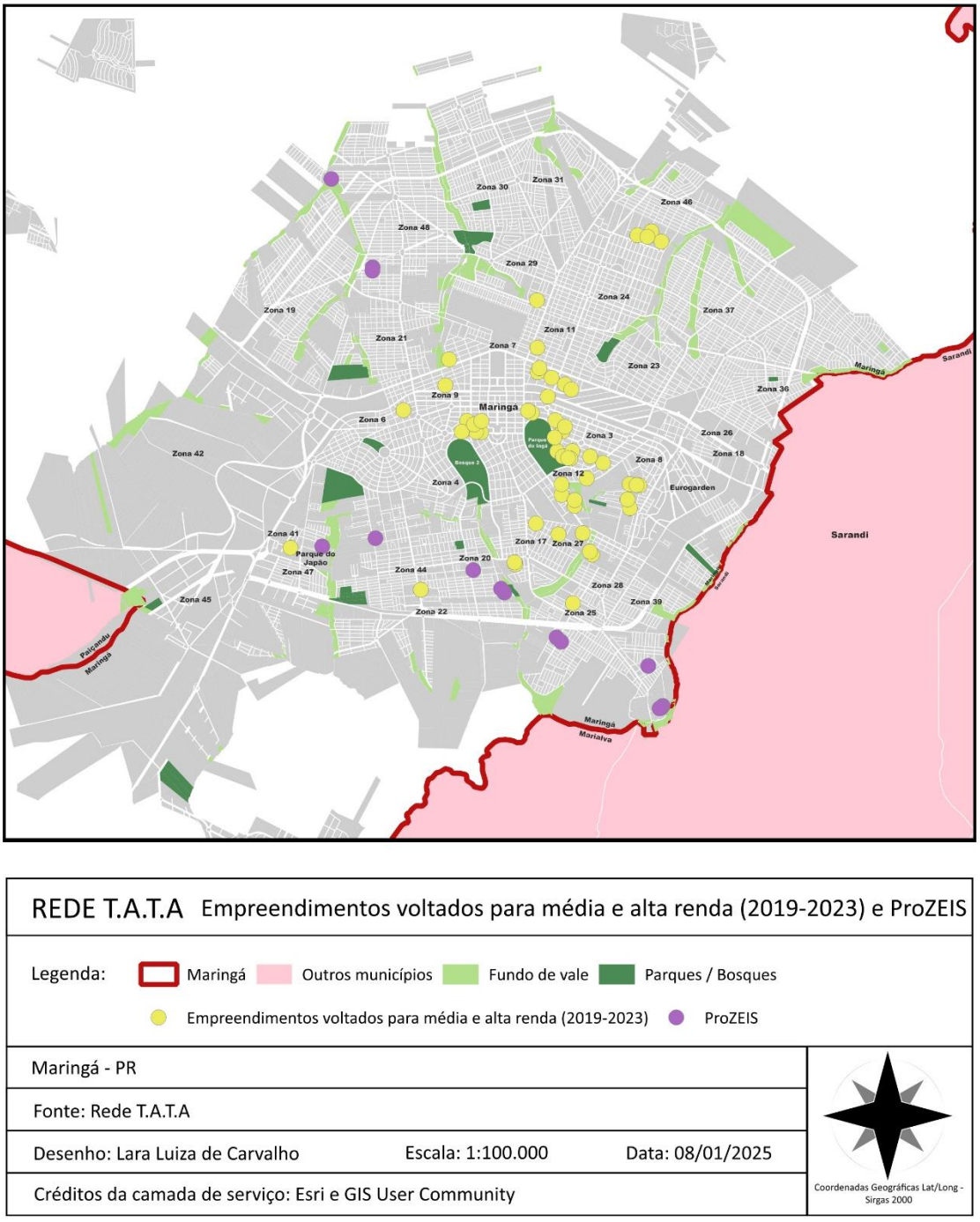
Fig. 7 *Localização dos empreendimentos ProZEIS em Maringá.* Fonte: Rede TATA e Prefeitura de Maringá, 2025

4. Resultados

No período, considerando a análise apenas das localidades empreendidas para a população de média e alta renda, observa-se adensamento em áreas já bastante comprometidas, aumento da impermeabilização do solo (região central) e adensamento (verticalização) em áreas de urbanização incompleta, causando demanda por infraestrutura (Zona 8 e Jardim Alvorada – Zona 24) e alteração do clima urbano (ao redor do Parque do Ingá).

Além destes processos, quando se observa a dinâmica dentro da área urbana de Maringá, vê-se o avanço territorial dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais destinados à população de

média e alta renda para áreas mais bem urbanizadas, enquanto reafirma-se que não há lugar para a população de baixa renda nestas localidades. Assim têm-se porções que avançam e, ao mesmo tempo, afastam cada vez mais a moradia de baixa renda para áreas periféricas, demarcando os territórios assim recuados (Fig. 8 e 9).



REDE T.A.T.A Empreendimentos voltados para média e alta renda (2019-2023) e ProZEIS

Legenda: Maringá | Outros municípios | Fundo de vale | Parques / Bosques | Empreendimentos voltados para média e alta renda (2019-2023) | ProZEIS

Maringá - PR

Fonte: Rede T.A.T.A

Desenho: Lara Luiza de Carvalho Escala: 1:100.000 Data: 08/01/2025

Créditos da camada de serviço: Esri e GIS User Community

Coordenadas Geográficas Lat/Long - Sirgas 2000

Fig. 8 *Mapa empreendimentos voltados à média e alta renda (2019 e 2023) e empreendimentos ProZEIS.*
Fonte: Rede TATA e Prefeitura de Maringá, 2025



Fig. 9 *Empreendimentos voltados à média e alta renda e processos de adensamento e seus reflexos (2019 e 2023).* Fonte: Rede TATA, 2025

Dessa forma, ainda que a pesquisa esteja em estágio de finalização, pode-se indicar que o setor imobiliário, apoiado pelo Estado, adensou territórios já conquistados e impulsionou novos, enquanto territórios tradicionalmente afastados das melhores localidades foram recuados, acentuando a sua localização periférica.

5. Conclusões

A produção do espaço urbano, conforme discutido por Lefebvre (2002) e Harvey (2005), pode ser observada no caso de Maringá. Desde sua origem, a cidade foi concebida como um projeto privado voltado à valorização fundiária (Silva, 2015), ilustrando como o espaço urbano é moldado para atender à lógica de mercado. Durante a pandemia de covid-19, a hegemonia dos interesses imobiliários se manteve e foi, inclusive, acelerada com o apoio de políticas públicas nos âmbitos municipal e federal. Na cidade em estudo, o mesmo Estado que viabilizou, em tempos anteriores, legislações para ampliar o potencial construtivo em áreas valorizadas, também empurrou a provisão de moradia popular para áreas periféricas, reforçando desigualdades históricas.

Esse movimento evidencia a hipótese central deste trabalho de que, durante o período pandêmico, os territórios de interesse do capital imobiliário foram ainda mais ampliados, enquanto os territórios habitados por populações de baixa renda permaneceram recuados e vulnerabilizados. A coalizão entre Estado e mercado, já consolidada antes da pandemia – como apontado na pesquisa de Silva (2015) – , deu sustentação a esse processo, garantindo suporte institucional e econômico à continuidade e intensificação da valorização fundiária.

No caso de políticas voltadas à habitação popular, como o ProZEIS, também se observa essa tendência. Embora o programa tenha sido implantado antes da pandemia de covid-19, sua continuidade durante o período escancarou sua limitação: a prioridade não foi atender à demanda mais urgente, composta por famílias com renda mensal entre zero e dois salários-mínimos, mas sim viabilizar empreendimentos em territórios não disputados pelo mercado de média e alta renda. Essas áreas, por estarem nas franjas urbanas e exigirem menor investimento, acabam reproduzindo a lógica de segregação espacial, especialmente agravada pelo encarecimento da terra urbana durante o período. Dessa forma, mesmo em um contexto de crise sanitária e econômica global, a produção do espaço urbano em Maringá manteve sua lógica excludente, aprofundando as desigualdades socioespaciais e reafirmando o papel do Estado como agente reprodutor dos interesses do capital imobiliário.

6. Referências

BOLIGIAN NETO, A. (2022). *Pandemia imobiliária: notas críticas sobre o boom do setor residencial durante a crise do coronavírus.* [Dissertação de Mestrado, Universidade de São Paulo, USP]. São Paulo.198 f.

BRASIL. (2020). Decreto Nº 10.282, de 20 de março de 2020. Regulamenta a Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, para definir os serviços públicos e as atividades essenciais. Brasília, DF: *Diário Oficial da União.*

BRASIL. (2021a). Lei Nº 14.179, de 30 de junho de 2021. Estabelece normas para facilitação de acesso a crédito e para mitigação dos impactos econômicos decorrentes da pandemia da Covid-19. Brasília, DF: *Diário Oficial da União.*

BRASIL. (2021b). Lei Nº 14.288, de 31 de dezembro de 2021. Altera a Lei nº 12.546, de 14 de dezembro de 2011, e a Lei nº 10.865, de 30 de abril de 2004. Brasília, DF: *Diário Oficial da União.*

CORDOVIL, F. C. S. (2010). *A aventura planejada: engenharia e urbanismo na construção de Maringá, PR.* 1947-1982. [Tese de Doutorado, Universidade de São Paulo, USP]. São Carlos. 636 f.

FREITAS, C. F. (2021). *ZEIS e a produção capitalista do espaço urbano: um estudo sobre a captura do instrumento urbanístico em Maringá–PR.* [Dissertação de Mestrado, Universidade Estadual de Maringá]. Maringá.195 f.

GARCIA, T. B. (2018). *A trajetória das ações estatais na habitação em Maringá de 1947 a 1986.* [Dissertação de Mestrado, Universidade Estadual de Maringá]. Maringá. 223 f.

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

INSTITUTO PÓLIS (2023). *Cidade e pandemia.* São Paulo: Pólis.

LEFEBVRE, H. (2002). *A revolução urbana.* Belo Horizonte: UFMG.

MARCON, R. M. S. (2019). *O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) Faixa 1, modalidade empresa, e os impactos na dinâmica imobiliária de Maringá (PR).* [Dissertação de Mestrado, Universidade Estadual de Maringá]. Maringá. 199 f.

MARICATO, E. (2011). *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes.

MOREIRA, T. A. et al. (2024). *O desvio e apropriação dos parâmetros urbanísticos de habitação de interesse social pelo mercado imobiliário no período pós-pandemia da COVID-19: o caso de Salvador, Brasil.* Congresso Internacional de Habitação em Países Lusófonos – CIHEL, Lisboa (paper).

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ. (2020). Decreto nº 943, de 06 de julho de 2020. Dispõe sobre medidas adicionais para o período de enfrentamento da pandemia decorrente do coronavírus (COVID-19). Maringá: *Órgão Oficial do Município*.

RODRIGUES, A. L. (2004). *A pobreza mora ao lado: segregação socioespacial na região metropolitana de Maringá.* [Tese de Doutorado, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, PUC-SP]. São Paulo. 258 f.

SILVA, B. F. (2015). *A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano Paiçandu Maringá-Sarandi: novos arranjos, velha lógica.* [Tese de Doutorado, Universidade de São Paulo, USP]. São Paulo. 295 f.

6.1. Fonte eletrônicas

BANCO CENTRAL DO BRASIL. (s.d.). *Taxa Selic.* Disponível em: https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic (Acesso: 03/03/2025).

BRASIL. (2025). *Painel de Monitoramento da COVID-19.* Ministério da Saúde. Disponível em: https://infoms.saude.gov.br/extensions/covid-19_html/covid-19_html.html (Acesso: 01/04/2025).

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. (2023). *Institucional.* Disponível em: http://www.cbicdados.com.br/institucional/ (Acesso: 13/10/2023).

FERREIRA, J. S. W. (2022). A forma urbana patrimonialista: limites da ação estatal na produção do espaço urbano no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 24*. Disponível em: https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/7031. (Acesso: 25/03/2025).

G1. (2021) *Vendas de imóveis cresceram 26% em 2020, diz Abrainc.* G1, Economia. Disponível em: https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/02/vendas-de-imoveis-cresceram-26-em-2020-diz-abrainc.ghtml (Acesso: 03/03/2025).

RIBEIRO, L. C. Q. e SANTOS JUNIOR, O. A. (2013). *Governança empreendedorista e megaeventos esportivos: reflexões em torno da experiência brasileira.* O Social em Questão. Disponível em: https://www.redalyc.org/pdf/5522/552256740002.pdf. (Acesso: 01/04/2025).

SINDUSCON–PR (2021). *2021 foi o melhor ano para o mercado imobiliário brasileiro.* Notícias do setor. Disponível em: https://sindusconpr.com.br/2021-foi-o-melhor-ano-para-o-mercado-imobiliario-brasileiro-5559-p (Acesso: 03/03/2025).