



TRANSFORMAÇÕES NO MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL NA PANDEMIA DE COVID-19: UMA ANÁLISE DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO

**João Marcelo Alves Barbosa
Júlia Ferreira Filgueiras
Lara Lessa Filgueiras**

Prof. Dr. Tomás Antônio Moreira

Universidade de São Paulo – Instituto de Arquitetura e Urbanismo

jm14barbosa@usp.br / juliafilgueiras@usp.br / laralessafilgueiras@usp.br

Objetivos

A pesquisa em questão teve como objetivo entender as mudanças que ocorreram no mercado formal de habitação na cidade de Ribeirão Preto, localizada no interior do estado de São Paulo, ao longo da Pandemia do COVID- 19, especificamente em relação ao perfil dos empreendimentos horizontais e verticais lançados entre 2020 e 2022. Além disso, buscou-se entender a dinâmica de ocupação e habitação em Ribeirão Preto e a atuação do mercado imobiliário na construção do território da cidade, se a atuação do mercado foi alterada pela Pandemia e como isso pode ter afetado o valor da terra.

Métodos e Procedimentos

A metodologia esteve pautada, de forma inicial, no estudo teórico de bibliografias já existentes acerca da dinâmica imobiliária e seus agentes em Ribeirão Preto e, de forma mais ampla, nas cidades médias do estado de São Paulo, da influência das grandes construtoras e incorporadoras na construção da malha urbana das cidades e na própria legislação e regulação de ocupação do solo urbano. Entendendo o funcionamento do mercado imobiliário, partiu-se para a coleta e reunião, de forma sistemática, dos dados disponíveis sobre os empreendimentos lançados na cidade,

reunindo informações da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano municipal, da Secretaria de Habitação do estado de São Paulo e diretamente dos sites de divulgação e propaganda das construtoras e imobiliárias que anunciam empreendimentos em Ribeirão Preto.

Para uma sistematização que possibilitasse a comparação de parâmetros, elaborou-se uma tabela com características como: ano de lançamento, tamanho do terreno, valor do metro quadrado, localização, construtora e incorporadora, sua localização, além de listar quais as “facilities”, ou seja, todos os serviços e facilidades encontradas dentro de cada empreendimento.

Além disso, afim de entender como esses empreendimentos são distribuídos na malha urbana da cidade, elaborou-se mapas com cada um dos empreendimentos marcados e georreferenciados, o que possibilitou leituras mais abrangentes, relacionadas a períodos de tempo ou características específicas, além de fichas unitárias para cada um dos empreendimentos com registros fotográficos, propagandas e anúncios encontrados.

Resultados

Contabilizou-se um total de 30 empreendimentos verticais que foram e serão entregues dentro do intervalo dos anos 2018-

2024. Sendo que 5 foram entregues no período pré-pandemia, entre 2018 e 2019; 6 durante a pandemia, entre 2020 e 2021; e 18 pós pandemia, a partir de 2022. Dentro deste panorama, o empreendimento vertical com maior área total possui 24.858 m², enquanto o com menor área apresenta 2.131 m². Interessante notar que, respectivamente, tratam-se de um empreendimento vinculado ao Programa Casa Verde e Amarela e um de médio padrão. Observou-se, além disso, que oito empresas específicas – incorporadoras ou construtoras - estiveram diretamente ligadas a execução dos empreendimentos.

Já quanto aos empreendimentos horizontais, de um número total de 30 empreendimentos catalogados, 12 são loteamentos abertos e 18 são condomínios fechados de lotes ou casas prontas. Observou-se uma tendência de crescimento exponencial no número de lançamentos de empreendimentos fechados a partir dos anos 2000, que continuou na pandemia. No que se refere à localização, é evidente a concentração de empreendimentos fechados na zona sul de Ribeirão Preto, enquanto os loteamentos abertos estão dispersos na malha urbana.



Figura 1: Mapa com todos os empreendimentos com os anos de entrega. Fonte: Grupo TATA.

Conclusões

Observou-se que os empreendimentos imobiliários de médio para alto padrão têm tido cada vez mais um número de lançamentos

maior, em contraponto à quantidade de empreendimentos de habitação de interesse social que, desde o início da Pandemia, teve seu número reduzido e ainda não retornaram ao patamar anterior. Nesse sentido, percebe-se também uma intensificação de uma interação complexa entre gentrificação, investimentos públicos e desenvolvimento imobiliário que provoca o aumento no valor da terra e uma supervalorização imobiliária na Zona Sul de Ribeirão Preto, o que reafirma a fragmentação socioespacial e a falta de investimentos em áreas não tão valorizadas da cidade. Os dados levantados permitem observar também uma tendência de redirecionamento do mercado imobiliário da cidade que passou a priorizar Empreendimentos Verticais em detrimento dos Horizontais, além do aumento expressivo de “facilities” ofertados nesses prédios e condomínios de prédios, o que pode ser resultado de uma mudança de paradigmas sociais que surgiram com a COVID-19, uma vez que as pessoas buscam, cada vez mais, não sair de suas zonas de conforto para buscar mesmo os serviços mais essenciais.

Referências

- BORGES, Rose Elaine Teixeira. O poder público municipal e o setor imobiliário: a produção e apropriação do espaço periurbano em Ribeirão Preto, São Paulo, Brasil. Departament d’Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya, 2014.
- GOMES, Marcos Antonio Silvestre. Produção do espaço, valorização do solo e desigualdade socioespacial urbana em Ribeirão Preto - SP. Revista geografa, v. 6, n. 2, 2011.
- ZAMBONI, Débora Prado; DENALDI, Rosana; MIOTO, Beatriz. Os espaços residenciais fechados do setor sul de Ribeirão Preto e o domínio do capital mercantil no processo de expansão urbana no município nos anos 2000. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 11, p. e20180148, 2019.
- ZAMBONI, D. P. A territorialidade do capital: da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade. 2018. Tese de Doutorado. Tese (Doutorado em Gestão e Planejamento Territorial), Universidade Federal do ABC.