

# Transformações no mercado imobiliário formal na pandemia de COVID-19: Análise do município de Campinas

**Palavras-Chave:** PRODUÇÃO DO ESPAÇO; MERCADO IMOBILIÁRIO EM CAMPINAS; COVID-19

**Autores(as):**

**Henrique Amaro Pojar Pinto, FECFAU – UNICAMP**  
**Profª. Drª. Gisela da Cunha Viana Leoneli, IAU - USP**

---

## INTRODUÇÃO:

Essa iniciação científica integra uma pesquisa interinstitucional denominada “TATA -Territórios Ampliados e Conquistados vs Territórios Recuados e Ameaçados: as transformações no mercado imobiliário na pandemia da COVID-19, Brasil” que tem como objetivo geral analisar as transformações do mercado imobiliário e mercado imobiliário popular, voltados para a moradia e suas implicações no território durante a Pandemia da COVID-19. A rede de pesquisa TATA é composta por alunos e professores de diferentes universidades públicas do país, sendo elas: IAU - USP, UCSal, FEC - UNICAMP e UEM. Deste modo, levando em consideração a realidade da cidade de Campinas, o projeto tem o objetivo de compreender como a pandemia de COVID-19 impactou na produção do mercado imobiliário campineiro.

O mercado imobiliário de moradia, assim como toda economia, foi impactado logo no início da pandemia da COVID 19, contudo, a partir do segundo semestre de 2020, após um breve período de grande desaceleração, mesmo que de forma lenta retomou a produção, apresentando maior aumento no último quadrimestre daquele ano (contudo 4,8% menor que o mesmo período observado em 2019), conforme dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Em 2021, segundo a ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, o mercado permaneceu aquecido. Segundo a entidade, em uma avaliação realizada em agosto deste ano, com a taxa de juros baixa, baixo nível de desemprego e inflação com expectativa de decréscimo, tem se ampliado o interesse do setor da construção civil, bem como o desejo pela compra da casa própria. Em webinar realizado em julho de 2021, Fábio Tadeu Araújo, presidente da ABRAINC afirmou que das pessoas que pensavam em comprar um imóvel, 22% efetivaram a compra em junho, contribuindo para aumento de seis pontos percentuais superior a março, e três pontos percentuais maior que o mês de abril, meses iniciais da pandemia. A pandemia parou o mundo, mas não o mercado imobiliário, inclusive em Campinas.

Especificamente esta Iniciação Científica, a partir de uma breve compreensão do contexto nacional para incentivo da produção imobiliária, investiga o contexto legislativo local e a produção de empreendimentos verticais e horizontais destinados à moradia de alta renda no período de 2019 a 2022.

Segundo Harvey (2010), o setor da construção civil é um dos mais rentáveis para aplicação de excedentes de capital e para a realização de investimentos atualmente. A partir dessa criação e implementação de tendências imobiliárias juntamente com a rentabilidade do setor, investidores realizam grandes aportes no setor imobiliário, impulsionando o crescimento e expansão das cidades. Nota-se, assim como em outros setores da economia, a criação de novas tendências de produtos e de consumo, impactando a linha de produção refletindo diretamente no espaço físico.

Aliado à construção de tendências, o setor da construção civil sempre teve participação significativa no crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, visto que possui alta empregabilidade e movimentação diversos outros setores da indústria no país.

Já no início de maio de 2023 a Organização Mundial da Saúde (OMS) divulgou que a pandemia de COVID-19 deixou de representar uma Emergência de Saúde Global, que havia sido declarada em março de 2020. O período mais crítico passou, mas não sem deixar impactos sociais, econômicos, culturais e trazer transformações, alterações e adaptações no cotidiano urbano. A pandemia impactou os territórios, as cidades, áreas centrais, as periferias, o uso dos imóveis, a relação do homem com o espaço. Dentro destas dimensões, a dinâmica imobiliária também se alterou tanto no mercado formal como informal.

A facilitação na obtenção de crédito e empréstimos, durante o período pandêmico, pelas instituições financeiras, a partir da oferta de juros menores e valores de financiamento mais elevados que o habitual, foi uma das estratégias da gestão de crise do Governo Federal em parceria com instituições financeiras privadas, para reverter a retração econômica generalizada causada pela pandemia. Essa estratégia garantiu ao setor imobiliário papel estratégico na geração de empregos e na movimentação de capital nacionalmente.

Aliado a isso, a mudança na tendência de consumo, apresentada anteriormente, também foi um fator preponderante para as transformações no comportamento do mercado imobiliário. A partir do momento em que as pessoas ficaram a maior parte de seu dia em casa, deu-se uma maior importância para a moradia. Élevon (2022), aponta que, a partir do período pandêmico, houve crescimento na busca por imóveis maiores e com cômodos externos, como sacadas e pátios externos, e longe de grandes aglomerações urbanas.

Desde sua fundação, em 1774, a cidade de Campinas, localizada a aproximadamente 109 quilômetros da capital paulistana, configura-se como um ponto importante na história do Estado de São Paulo, surgindo inicialmente como parada para aqueles que percorriam o caminho da cidade de São Paulo até a região das minas de Goiás (Meirelles, 2015). Consolidou-se com o cultivo de cana de açúcar, marcando o início lento do surgimento das primeiras populações urbanas. Porém, segundo Meirelles (2015), é principalmente durante o final do século XVIII e início do século XIX que Campinas se torna uma das cidades mais representativas da modernidade brasileira, época em que a cidade era expoente da cultura do café. Neste período a cidade é marcada pelo cultivo extensivo do café, implementação da estrada de ferro e grande desenvolvimento da região urbana central.

Na segunda metade do século XIX, Campinas acumulou importantes funções centrais de comércio, serviços e também financeiras, que eram fundamentais, não somente na escala municipal, mas também em escala regional e estadual. Deste modo, a estrutura urbana se diversificou na medida em que o capital cafeeiro permitia a construção de casas de comércio, teatros, hotéis, colégios, bancos e, entre outros, a indústria (Silva e Matias, 2017).

Em 1920, passam a se destacar, junto da produção cafeeira, o desenvolvimento das indústrias têxteis e de vestuários, atraindo para a cidade grande contingente populacional e outras indústrias. Com este desenvolvimento, o capital privado passa a configurar-se como outro agente urbanizador, que antes era realizado apenas pelo poder público. A iniciativa privada começou a lotear e a redesenhar a morfologia urbana de Campinas, como afirma Badaró (1996).

A partir do início dos anos 2000, a cidade continua a desenvolver-se e expandir sua malha urbana através de novos empreendimentos imobiliários. Fato este que culminou na criação da Região Metropolitana de Campinas (RMC), na qual a cidade se tornou o município-sede da região, hoje composta por 20 municípios, que segundo Silva e Matias (2019), ocasionam também a conurbação e expansão da mancha urbana campineira em direção aos demais municípios adjacentes que compõem a RMC.

Para entendimento do contexto legislativo que proporcionou as condições locais para uma intensa produção imobiliária de alta renda no período pesquisado, fez-se necessário investigar as alterações ocorridas no Plano Diretor de Campinas. Em 2006 é aprovado o primeiro plano diretor a ser desenvolvido sob as diretrizes do Estatuto da Cidade, mesmo assim, segundo Brasco (2022), incorporou poucas das disposições do Estatuto e, aquelas incluídas, não foram aplicadas. A

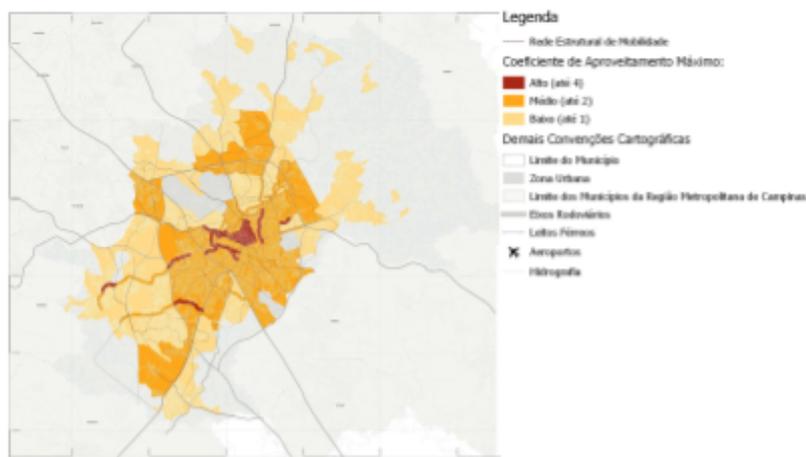


Figura: Mapa coeficiente de aproveitamento do solo de Campinas

Fonte: Adaptado de Campinas, 2018

pesquisa apontou que foram as alterações trazidas no Plano Diretor de Campinas de 2018 (PD-18), Lei Complementar 189/2018, que proporcionaram as condições favoráveis para o grande *boom* imobiliário ocorrido no período pandêmico. O PD-18 alterou o coeficiente de aproveitamento anterior, permitindo maior adensamento e verticalização das construções, aumentando significativamente o potencial construtivo nas áreas de grande valorização da cidade, como pode ser observado na figura 1.

Vale destacar que a revisão do Plano Diretor de 2006 é iniciada em 2014 e no ano seguinte começou o processo “participativo” da população através da resposta de um questionário online no site da Prefeitura, deste modo, a participação da sociedade foi somente com a análise destes questionários e dos pedidos do setor imobiliário, protocolados na Prefeitura. A aprovação do Novo Plano Diretor ocorreu apenas em 2018, atraso esse devido às diversas denúncias Ministério Público (MP) denunciando a falta de participação popular e mesmo após sua aprovação, o MP ainda recorreu a algumas das suas alterações: o Tribunal de Justiça do Estado interveio às ações do poder local, pois foram apresentadas mais de 50 emendas elaboradas por vereadores que alterariam o texto da Lei e, ainda por cima, faltariam descrições legais dos macrozoneamentos e limitações administrativas (Brasco, 2022).

Sobre a produção capitalista do espaço, Harvey (2006) coloca a relação de interdependência entre a urbanização e a economia, ressaltando que os modos de produção contemporâneos imprimem suas marcas sobre o território urbano, mas que também os processos de urbanização influenciam, na contramão, nos rumos do desenvolvimento social e econômico. E, neste caso, a revisão do PD-18 e do Plano de Uso e Ocupação do Solo de 2018 (PUOS-18), Lei Complementar 208/2018, permitiram novos locais e incentivos para a aplicação do capital, pela provisão da infraestrutura, pólos estratégicos, novos macrozoneamentos e isenção da outorga onerosa por até três anos (Brasco, 2022).

Como apontado anteriormente, a busca do mercado imobiliário por novas áreas e centralidades, impulsionado a décadas, configurou um processo de expansão irrestrita dos espaços periféricos urbanos (Gonçalves e Pina, 2016). Este processo possui impacto direto sobre a ocupação dos bairros centrais, degradação e mudanças socioeconômicas significativas do espaço.

Nota-se, portanto, que há uma forte atuação em conjunto entre o Poder Público municipal e o setor imobiliário, que em conjunto, condicionam a forma e os conteúdos da produção do espaço campineiro (Brasco, 2022). As obras de infraestrutura executadas pelo Município acabam por atender os interesses privados, que se beneficiam da valorização do espaço comum para especulação e capitalização.

Como exposto por Martin e Silva (2016), a criação de cidades menos compactas leva a mudança de percepção da terra, atividades antes urbanas passam a mesclar-se com o meio rural, transformando este espaço que antes era um meio de produção em um bem de valor. O crescimento das ocupações rurais não agrícolas possui origem externa ao próprio setor agrícola. Na realidade, ele se origina das demandas urbanas por bens e serviços não-agrícolas (Martin e Silva, 2016), sendo impulsionado pelos desejos do mercado imobiliário e culmina, como, assim como na região central, no enobrecimento social também no âmbito rural.

## **METODOLOGIA:**

Para o desenvolvimento da pesquisa, foi utilizado a seguinte metodologia:

**1. Estudo teórico:** Inicialmente, para compreensão e alinhamento da pesquisa em rede, foi trabalhado a revisão bibliográfica sobre as dinâmicas econômicas do mercado imobiliário e da construção civil em âmbito nacional e os incentivos e condicionantes econômicas nacionais do período. Posteriormente realizou-se o aprofundamento do tema para o recorte da cidade de Campinas, considerando e buscando elucidar os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano campineiro.

**2. Levantamento e análise da legislação urbanística:** foi levantando e compreendido as alterações trazidas pelo plano diretor de 2018 e zoneamento de uso e ocupação do solo nas áreas de maior produção imobiliária de empreendimentos verticais de alta renda que incentivaram a produção imobiliária no período estudado.

**3. Levantamento de dados:** No estágio atual e intermediário da pesquisa, está sendo feito o levantamento dos empreendimentos, referentes ao mercado formal de habitação, tanto para os empreendimentos verticais quanto para os horizontais, lançados no recorte temporal referente a pandemia de COVID, ou seja, foram os lançamentos referentes aos anos de 2020, 2021 e 2022.

**4. Fichamento e catalogação:** Para todos os participantes do grupo de pesquisa da Rede TATA, foi pré-estabelecido um padrão de ficha catalográfica a ser preenchida com as informações coletadas sobre os

empreendimentos, sendo eles verticais e horizontais, em cada uma das cidades participantes da pesquisa. A elaboração da ficha visa facilitar a sistematização das informações coletadas, otimizando a comparação e refinamento na análise dos dados.

**5. Processamento e georreferenciamento:** Visando o entendimento da distribuição espacial dos empreendimentos catalogados, conforme descrito anteriormente, tem-se levantado também as coordenadas dos empreendimentos, possibilitando o futuro georreferenciamento nas plataformas dos softwares QGIS e Google Earth.

Os próximos passos metodológicos de finalização dos dados, sistematização e análise serão desenvolvidos no período restante da pesquisa.

## RESULTADOS PRELIMINARES

A partir da análise teórica, referente ao desenvolvimento do mercado imobiliário campineiro durante a pandemia de COVID 19, foram realizados os levantamentos dos principais empreendimentos do mercado formal de habitação, tanto para os empreendimentos verticais quanto para os horizontais. Para isso, foram utilizados dados obtidos através das páginas das construtoras na web e também pela consulta ao site do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB), órgão responsável pela aprovação de novos empreendimentos imobiliários em todo o estado de São Paulo. Deste modo, buscou-se responder às seguintes perguntas, que norteiam a proposta desta pesquisa: As ofertas do mercado imobiliário formal de moradia ampliaram ou reduziram? Mudaram os produtos e as localizações? Qual impacto no valor do produto e do solo urbano?

Através deste método de pesquisa, foram levantados no total 72 empreendimentos imobiliários, contabilizando tanto a tipologia vertical quanto a tipologia horizontal, que foram lançados na cidade de Campinas no início do ano de 2020 até o final do ano de 2022. Geograficamente, os empreendimentos verticais, que configuram-se como condomínios fechados de prédios de uma ou duas torres em sua maioria localizam-se nos bairros de alta renda: Cambuí e Nova Campinas, onde se alterou drasticamente o zoneamento a partir da revisão do Plano Diretor de 2018. Durante visita de campo realizada em 2022 aos bairros Cambuí em Campinas, constatou-se a maneira como a terra é obtida - diversos imóveis de um mesmo quarteirão são comprados e demolidos para compor a área necessária para a edificação e adensamento vertical. Já os novos lançamentos horizontais encontram-se nas franjas de expansão, em áreas de conversão rural para urbana. Deste modo, ocorre o processo de valorização da terra ao redor, ampliando a especulação imobiliária e a gentrificação do entorno. O valor de compra e venda também escalou, não só pela tipologia de empreendimentos ofertados, mas também pela inflação ocasionada pelo período pandêmico, que ampliaram a desigualdade e afetaram o poder de compras de muitos brasileiros. Também foram constatadas a inclusão de novos *facilities* nestes lançamentos, como *pet place*, espaço *coworking*, vagas para carros elétricos e fazendas solares.

De modo geral, ampliou-se significativamente a oferta de novas moradias do mercado formal de habitação de alta renda, devido ao aquecimento da construção civil durante a pandemia. As tipologias dos produtos se mantiveram constantes com as lançadas anteriormente, notou-se, contudo, a inclusão dessas novas “comodidades” nos empreendimentos, que configuram-se como novos espaços de convivência, que serviram também como pretexto para maior valorização dos empreendimentos.

## CONCLUSÕES PRELIMINARES:

De acordo com a base teórica apresentada e a realização das pesquisas de campo e levantamento de dados, conforme apresentados, é possível constatar que, apesar da pandemia de COVID 19, que impactou diretamente diversos setores da economia brasileira, o setor da construção civil manteve-se aquecido, apresentando crescimento. O reflexo da mudança de tendências do mercado imobiliário brasileiro instigou o desenvolvimento e lançamento de novos empreendimentos. O aumento dos lançamentos de empreendimentos verticais, principalmente nos bairros Cambuí e Nova Campinas da cidade de Campinas, e os lançamentos de empreendimentos horizontais, nas franjas de expansão do município, também reforçam as argumentações apresentadas no decorrer desta pesquisa. Em Campinas, a pandemia de COVID 19 reforçou os agentes de

produção do espaço que participam do planejamento territorial de Campinas, permitindo que o interesse do capital, amparado pela legislação, se sobressaia aos interesses públicos.

---

## BIBLIOGRAFIA

- MEIRELLES, Juliana Gesuelli. Histórias de Campinas no período colonial (1775-1822): historiografia e documentação. Resgate: Revista Interdisciplinar de Cultura, Campinas, SP, v. 23, n. 1, p. 41-48, 2015. DOI: 10.20396/resgate.v23i29.8645789. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/resgate/article/view/8645789>. Acesso em: 14 jul. 2024.
- GONÇALVES, Viviana Pereira; PINA, Silvia A. Mikami G. O Centro de Campinas: habitação e ocupação do território 2000-2015. Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades, Editora ANAP, v. 4, ed. 28, p. 163-178, 2016. Disponível em: [https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento\\_de\\_cidades/article/view/1380/1402](https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/1380/1402). Acesso em: 15 jul. 2024.
- BRASCO, Mayra Abboudi. O PLANEJAMENTO URBANO ATRELADO À ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CAMPINAS/SP. XVII SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA - SIMPURB, Universidade Federal do Paraná - UFPR, 2022. Disponível em: [https://www.sisgeenco.com.br/anais/simpurb/2022/arquivos/GT12\\_COM\\_1252\\_1297\\_20221209154505.pdf](https://www.sisgeenco.com.br/anais/simpurb/2022/arquivos/GT12_COM_1252_1297_20221209154505.pdf). Acesso em: 20 jul. 2024.
- SILVA, , Ciro Ruiz Vicente da; MATIAS, Lindon Fonseca. Vetores de expansão urbana: análise da cidade de Campinas (SP). Boletim campineiro de Geografia, [s. l.], ano 2017, v. 7, ed. 2, p. 273-297, 2017. DOI <https://doi.org/10.54446/bcg.v7i2.330>. Disponível em: <https://www.publicacoes.agb.org.br/boletim-campineiro/article/view/2670>. Acesso em: 23 jul. 2024.
- HARVEY, David. A produção capitalista do espaço. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2006. 252p.
- BADARÓ, R. de S. C. Campinas, o Despontar da Modernidade. Campinas: Area de Publicações CMU/Unicamp, 1996
- CAMPINAS. Lei complementar nº 189 de 8 de janeiro de 2018. Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do município de Campinas. Diário Oficial Municipal: nº 11.754, ano XLVII, p. 2, 2018
- CAMPINAS. Lei complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018. Dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Campinas. Campinas, SP, p. 1-64, 20 dez. 2018. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/c/campinas/lei-complementar/2018/21/208/lei-complementar-n-208-2018-di-spo-e-sobre-parcelamento-ocupacao-e-uso-do-solo-no-municipio-de-campinas>. Acesso em: 10 jul. 2024.
- HARVEY, David. O enigma do capital. São Paulo: Boitempo, 2010.
- ÉLEVON. Márcia Raposo Imóveis - Por que o Mercado Imobiliário resistiu à pandemia? Disponível em: <https://blog.marcioraposo.com.br/por-que-o-mercado-imobiliario-resistiu-a-pandemia/>. Acesso em: 15 jul. 2024.