

MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DE DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E FUNDIÁRIAS NA ESCALA NACIONAL: AVANÇOS E DESAFIOS

Everaldo Santos Melazzo

Universidade Estadual Paulista -Unesp| everaldo.melazzo@gmail.com

Resumo geral:

A Sessão Livre apresenta alguns dos avanços obtidos pela equipe do projeto "**Observatório de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias**", financiado pelo CNPq desde 2023.

São onze as equipes de dez 10 universidades brasileiras inseridas em diversas formações socioespaciais e diferentes estratos da rede urbana, nas distintas macrorregiões brasileiras. Tais equipes vêm construindo em conjunto uma rede de investigação que, a partir do tema geral do próprio título, têm trabalhado de maneira coordenada na elaboração de marcos teóricos, procedimentais e empíricos comuns que permitam avançar no debate das transformações da urbanização brasileira, em geral e, mais especificamente sobre as transformações mais recentes nos processos de produção e consumo da habitação e das cidades. Cada equipe, além das análises específicas sobre suas temáticas escolhidas, também se encontra responsável por um grupo de cidades, em diferentes regiões brasileiras, o que permite, ao mesmo tempo, interpretações criteriosas sobre diferentes realidades locais, sem perder de vista o que há de comum entre elas.

Organizado em eixos de trabalho que traduzem as expertises prévias das equipes, as reuniões conjuntas tem avançado em torno a: **1.** Padronização de noções e conceitos para a melhor apreensão de tipologias de agentes, suas escalas de atuação e poder de mercado, bem como sobre as tipologias imobiliárias produzidas em cada cidade e suas específicas localizações; **2.** Busca, organização e compartilhamento de bases de dados empíricos; **3.** Produção de material gráfico, cartográfico e iconográfico sobre as cidades e, **4.** Elaboração e divulgação do material através de *podcasts* e do sitio eletrônico do projeto (ver <https://www.ondi.fct.unesp.br/>).

Todas as atividades contam com a participação de professores pesquisadores, coordenando e participando das diferentes equipes, alunos de iniciação científica, mestrado, doutorado e pós-doutorado possibilitando, inclusive, o adensamento das relações acadêmicas entre seus componentes e potencializando análises cruzadas e/ou comparativas de diferentes realidades urbanas.

Por fim, o Observatório se propõe e tem conseguido consolidar, paulatinamente, análises que permitem: **1.** identificar, selecionar, sistematizar e disponibilizar dados gráficos e cartográficos sobre preços da terra urbana e de bens imobiliários (sejam aqueles em estoque, seja através da produção de novas unidades) em geral para diferentes cidades brasileiras e acompanhar suas trajetórias temporais; **2.** Identificar e analisar os agentes locais, regionais e nacionais que comandam os processos de produção da expansão territorial urbana e produção imobiliária; **3.** Acompanhar os desdobramentos da produção habitacional conduzida a partir do estado, vis a vis aquela voltada diferenciadamente para os segmentos de alta renda em cada cidade, observando a ampliação das desigualdades socioespaciais e também os volumes condições do financiamento imobiliário; **4.** Interpretar os elementos gerais e específicos em diferentes cidades dos ciclos imobiliários e suas sinergias com elementos nacionais e locais; **5.** Avançar no debate a respeito do avanço dos processos de financeirização do imobiliário em diferentes realidades urbanas através da ação de fundos de investimentos, instrumentos de securitização, avaliação financeirizada de imóveis e da cidade e novas formas de gestão de tal patrimônio e, **6.** Contribuir para o debate em torno de políticas públicas, em especial aquelas relacionadas à tributação imobiliária, política habitacional e instrumentos locais de gestão urbana.

Em relação ao ponto, sob a responsabilidade mais direta deste proponente, foi desenvolvido sistema automatizado de web scraping em plataformas digitais de ofertas imobiliárias, monitorando mensalmente o mercado (localizações, tipologias, preços etc.) em vinte e duas cidades brasileiras em vários estados da federação e, também, duas vezes ao ano, de todas as áreas urbanas brasileiras. Os resultados prévios da análise deste grande banco de dados em formação e que pretende-se permanente ao longo do tempo, indicam processos comuns de crescimento sistemático dos preços dos bens imobiliários, em ritmos distintos entre as cidades e partindo de patamares também diferentes. Indicam, ainda, a ampliação das diferenças entre os maiores e menores preços em todas as cidades, sinalizando processos de ampliação das desigualdades, autossegregação e fragmentação socioespacial.

Nesta Sessão Livre são apresentados, além de um panorama mais amplo do Observatório e suas atividades e produtos, como os anteriormente citados sobre os preços em diversas cidades médias em diferentes formações socioespaciais, quatro palestras de membros específicos que se articulam àqueles resultados, tratando de algumas das questões e temas que vêm sendo debatidos e aprofundados em diferentes equipes e que, ao mesmo tempo, permitem avaliar os desafios colocados a uma proposta que tem como objetivo uma análise mais ampla sobre as transformações que as dinâmicas imobiliárias vêm produzindo nas

cidades brasileiras: **1.** Mudanças estruturais dos agentes do imobiliário, que ampliam sua capacidade de intervenção sobre as cidades e o escopo espacial de sua atuação; **2.** Novas espacialidades do imobiliário a partir dos impactos da pandemia de COVID 19 em Belo Horizonte/MG; **3.** O como e o quanto as relações entre finanças e o imobiliário tem moldado uma geografia da localização e seleção dos ativos dos Fundo de Investimento Imobiliários que reforçam as disparidades econômicas e espaciais e, **4.** A partir de Porto Alegre/RS, cada vez mais a abertura de novas frentes e oportunidades de valorização comandam a produção da cidade, particularmente frente ao contexto das inundações do ano de 2024.

Palavras chave: Dinâmicas imobiliárias; Mercados imobiliários, Produção do espaço urbano; Cidades brasileiras; Observatório

A TRAJETÓRIA DE ABERTURA DE CAPITAIS DAS INCORPORADORAS BRASILEIRAS NA B3 E AS TRANSFORMAÇÕES NO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO TÍTULO DA PALESTRA 1

Beatriz Tamaso Mioto

Universidade Federal do ABC | beatriz.mioto@ufabc.edu.br

A agenda de estudos do “Observatório de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias” abarca o olhar crítico sobre a atuação dos agentes que produzem o espaço no país. Esta exposição discute as transformações dos capitais incorporadores a partir dos processos de abertura de capitais, apresentando suas nuances, aproximações e diferenças. A literatura nacional alçou esse movimento como uma das principais frentes de financeirização do imobiliário e do espaço. Isso fica especialmente evidente na primeira década do século XXI, corolário da articulação entre o imobiliário e o mercado de capitais que se desenhava desde os anos 1990 e segue em curso até hoje. Entre 1990 e 2022, apesar de algumas fusões, aquisições e fechamentos de capital, 30 empresas do setor de incorporação se capitalizaram na B3, sendo que, atualmente, 28 estão em negociação. Além dos IPOs (Initial Public Offering), muitas dessas empresas também realizaram ofertas secundárias de ações (follow-on) ao longo desse período. De acordo com dados da B3, em 2024, o setor imobiliário é o terceiro com maior número de empresas negociadas na bolsa de valores, ficando atrás apenas das companhias de energia elétrica e dos bancos. Embora o movimento de aberturas possa ser observado como um processo uno, partimos da hipótese de que há três momentos distintos que mostram a heterogeneidade de condições e características das aberturas de capital das incorporadoras. A apresentação busca destacar essa heterogeneidade em três momentos (1996/1997, os anos 2000 e os anos 2020) e em quatro frentes de análise: condições macroestruturais dos mercados (nacional e internacional, quando pertinente); volume capitalizado; resultados financeiros e produtivos e estrutura

societária. Assim, buscamos contribuir com o debate sobre as relações entre abertura de capitais, estratégias empresariais e mudanças estruturais no imobiliário brasileiro.

AS ESPACIALIDADES DA PANDEMIA COVID-19: IMPACTOS NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL

Ana Luiza Nabuco

Universidade Federal de Minas Gerais | analuzanp@cedeplar.ufmg.br

Para esta Sessão, propõe-se reflexões sobre avanços e desafios da integração nacional de pesquisas sobre impactos da pandemia de Covid-19, na dinâmica imobiliária. A partir de pesquisa para Belo Horizonte, da abordagem de sua metodologia, fontes de dados, pressupostos teóricos e resultados, reflete-se também sobre os desafios e possibilidades para o ONDi, contribuindo para que a temática da dinâmica imobiliária e pandemia ganhe escala regional ou mesmo nacional. A pesquisa para Belo Horizonte analisa o impacto da pandemia Covid-19 nos preços imobiliários residenciais da capital, utilizando técnicas avançadas de modelagem espacial, com base em dados municipais do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos (ITBI). Partindo da hipótese de que a pandemia afeta o uso dado aos espaços e, de modo desigual, os deslocamentos entre trabalho e residência, o local e forma de compras e a demanda por moradia, mensura-se, à escala intraurbana, seus impactos sobre a estrutura de preços residenciais e analisa-se, comparativamente, padrões e associações espaciais pré e pós Covid-19. A pesquisa é desenvolvida, em uma primeira etapa, a partir da coleta, limpeza e organização de dados do ITBI para Belo Horizonte, disponíveis on-line. Os procedimentos para saneamento garantem a consistência das informações e podem ser replicados, para outras cidades. Nos últimos anos, percebe-se ampliação no acesso aberto a dados municipais do ITBI, caso, por exemplo, de São Paulo e Rio de Janeiro, além de Belo Horizonte. Na etapa seguinte de pesquisa, foram aplicados modelos de econometria espacial, para analisar a dinâmica dos preços imobiliários. Esses modelos levam em conta as características dos imóveis e suas localizações geográficas e as interações espaciais, permitindo um estudo amplo dos fatores que influenciam os preços. A análise de impacto compara os resultados dos modelos pré e pós Covid-19, identificando variações significativas nos preços imobiliários. Por fim, foram exploradas possíveis associações espaciais afetadas pela pandemia, relacionando-as a fatores socioeconômicos e demográficos. A relevância deste projeto decorre, por um lado, do próprio objeto de pesquisa. Os resultados podem aprofundar a compreensão da crise pandêmica na estrutura urbana e suas dinâmicas, em particular nos preços imobiliários residenciais, e a identificação de padrões espaciais relevantes, que subsidiem políticas e planejamento públicos e estratégias para a mitigação de impactos negativos. Por outro lado, a pesquisa propõe uma metodologia inovadora, a qual embute a possibilidade de ser replicada, para outras cidades brasileiras.

A DIMENSÃO TERRITORIAL DA FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: TIPOLOGIAS E TOPOLOGIAS DE ATIVOS NOS PORTFÓLIOS DE FIIS BRASILEIROS

Daniel Sanfelici

Universidade Federal Fluminense | danielsanfelici@gmail.com

Esta pesquisa investiga a relação entre finanças e espaço urbano no Brasil, com foco nos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e nas formas como suas carteiras refletem e reforçam as hierarquias e estruturas urbanas do país. Partindo da ideia de que a financeirização é um fenômeno ao mesmo tempo espacial e material, esta pesquisa examina as tipologias (segmentos e funções) e topologias (lógicas de localização) dos ativos detidos pelos FIIs nos segmentos de escritórios corporativos, logística e residenciais. Como resultados principais, a pesquisa demonstrou que os escritórios corporativos estão fortemente concentrados nas principais metrópoles, especialmente em São Paulo. Essa concentração é explicada pela presença de serviços avançados e de decisão em setores estratégicos como finanças e tecnologia, que buscam aproveitar a aglomeração e infraestrutura dessas cidades. No segmento logístico, identificou-se uma dispersão seletiva e estratégica das propriedades, que se localizam tanto em áreas periféricas das regiões metropolitanas quanto em municípios menores com acesso a importantes rodovias e redes de transporte. Essa distribuição reflete a crescente demanda por eficiência na circulação de mercadorias, impulsionada pela expansão do comércio eletrônico e pela aceleração dos fluxos globais. O estudo mostrou ainda que essa expansão logística ganhou ímpeto durante a pandemia de Covid-19, quando o varejo experimentou uma alta na demanda por compras virtuais. Por fim, o setor residencial apresentou o maior grau de concentração territorial, limitando-se às principais metrópoles, com destaque para São Paulo e Rio de Janeiro, onde os ativos se concentram em bairros de alta renda. A pesquisa revelou que, enquanto o segmento residencial dos FIIs é ainda incipiente, há uma tendência de aumento na oferta de imóveis voltados para segmentos de menor renda, o que poderá diversificar a atuação desses fundos no futuro. Com esses achados, o estudo contribui para o debate sobre a financeirização e seus efeitos no desenvolvimento urbano e regional, ao demonstrar como as estratégias de localização e seleção dos ativos dos FIIs reforçam as disparidades econômicas e espaciais. Este trabalho propõe que a organização dos portfólios dos FIIs, ao seguir lógicas de rentabilidade e mitigação de risco, impacta diretamente a estrutura do território brasileiro, moldando o desenvolvimento das cidades e regiões.

A DINÂMICA IMOBILIÁRIA RECENTE DA METRÓPOLE DE PORTO ALEGRE: O PRÉ E O PÓS CATÁSTROFE CLIMÁTICA

Paulo Roberto Rodrigues Soares

Universidade Federal do Rio Grande do Sul | paulo.soares@ufrgs.br

Nesta comunicação analisamos a dinâmica imobiliária da metrópole de Porto Alegre (RS) no período recente, tendo como marco temporal a catástrofe climática de maio de 2024. Examinamos as relações e contradições entre a dinâmica demográfica e a dinâmica imobiliária na metrópole. De acordo com os resultados do Censo Demográfico de 2022 (IBGE), a metrópole de Porto Alegre foi uma das capitais com maior decréscimo populacional (5,45%), enquanto o número de domicílios vazios chegou a 14,7% (18,7% se contarmos com os de uso ocasional) ou mais de 100 mil imóveis. Apesar disso, a produção imobiliária continuou seu ritmo de crescimento, com diferentes dinâmicas de acordo com as zonas da cidade. Assim, foram examinados dados sobre a produção imobiliária de diversas fontes, entre elas os Censos do Mercado Imobiliário e o Panorama do Mercado Imobiliário (SINDUSCON-RS), as transações registradas pelo ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) da Prefeitura Municipal e o levantamento dos empreendimentos das principais construtoras. Isto nos permitiu reconhecer as diferenças da produção imobiliária (tipos de empreendimentos, principais construtoras) no território urbano. Além dos números gerais, a análise é detalhada para cinco bairros que representam diferentes aspectos da relação entre as dinâmicas imobiliária e demográfica na metrópole: bairros com maior crescimento populacional e bairros com maior produção imobiliária (não necessariamente coincidentes), além das diferenças entre a produção imobiliária intensiva e extensiva. Como resultado, é possível afirmar que o setor imobiliário possui uma dinâmica própria que não leva em consideração as mudanças demográficas recentes e sim a abertura de novas frentes e oportunidades de valorização. Para esta Sessão Livre traremos também a discussão dos impactos da catástrofe climática de maio de 2024 na produção imobiliária da metrópole, sua repercussão na valorização dos imóveis das áreas atingidas e não atingidas pela inundação, bem como nos novos empreendimentos anunciados. Os dados preliminares demonstram que as áreas atingidas sofreram desvalorização, enquanto que bairros fora da “mancha de inundação” foram valorizados. Entretanto, em termos de novos empreendimentos, alguns grandes investimentos das principais construtoras parecem ignorar o cenário de mudança climática, apostando mais na valorização imobiliária que na segurança socioambiental.