

MERCADO IMOBILIÁRIO E A REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA ANÁLISE A PARTIR DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS EM MAFRA/SC

João Ricardo Licnerski
Jairo Marchesan

GRUPO DE TRABALHO: GT5: Desenvolvimento urbano, inclusão social e qualidade de vida

RESUMO

Nas últimas décadas, o mercado imobiliário, principalmente no segmento habitacional, tem desempenhado um papel fundamental no processo de reestruturação espacial nas cidades brasileiras. A proliferação de condomínios residenciais (horizontais e verticais) tem contribuído para reconfigurar distintos setores urbanos: definindo novos eixos de expansão de investimento imobiliário; reorientando a localização de atividades produtivas; e gerando processos de segregação social e espacial. Este trabalho tem como objetivo analisar a principal frente de investimento imobiliário na cidade de Mafra/SC, caracterizada pela concentração de edifícios de condomínios residenciais, iniciada na década de 2010, e seu papel na reestruturação do espaço urbano. A metodologia adotada articula o referencial empírico (trabalho de campo e sistematização de dados) e o referencial teórico (produção imobiliária residencial e a reestruturação do espaço urbano). Os resultados mostram que a concentração de edifícios residenciais configura dois processos espaciais associados: a verticalização urbana e a expansão da área de centralidade urbana em Mafra.

Palavra-chave: Mercado imobiliário. Reestruturação do espaço urbano. Verticalização urbana. Empreendimentos imobiliários. Mafra (SC)

INTRODUÇÃO

A urbanização no Brasil, no último século, tem se caracterizado pela crescente atuação do mercado imobiliário nos processos de produção e reestruturação do espaço

urbano das cidades. Se, inicialmente, as atividades do setor imobiliário restringiam-se às principais metrópoles ou em áreas urbanas com elevado crescimento econômico e alta demanda habitacional; hoje, a produção imobiliária alcança as cidades de pequeno porte no interior do país, indicando um processo de expansão e regionalização do mercado imobiliário nacional.

Nas três últimas décadas, observa-se a inserção das pequenas cidades à dinâmica expansionista do mercado imobiliário brasileiro. Em primeiro lugar, constata-se um processo de regionalização do setor imobiliário, através da ampliação da abrangência territorial e operacional das empresas de construção civil e a diversificação das atividades das empresas locais, que além de execução de obras, realizam operações mercantis e de incorporação imobiliária. Em segundo lugar, podemos observar a expansão de empreendimentos residenciais e a implantação dos novos produtos imobiliários, característicos dos grandes centros urbanos, nas cidades do interior; tais como edifícios verticais para residências de alto padrão arquitetônico com sistemas de segurança ou condomínios residenciais fechados dotados de diversos serviços e ofertas de áreas verdes e de lazer.

Durante este período, o mercado imobiliário, no segmento da produção habitacional, tem desempenhado um papel fundamental no processo de reestruturação urbana no Brasil. A proliferação dos condomínios horizontais e verticais tem contribuído para configurar distintos setores das cidades, definindo novos eixos estruturantes de expansão urbana, e conjuntamente, reorientando as lógicas de localização das atividades comerciais e de serviços. Nesse sentido, a verticalização urbana vinculada à produção imobiliária residencial, apresenta-se como fator determinante na ampliação da centralidade dos centros principais, como é o caso analisado neste estudo, bem como elemento indutor da formação de novas centralidades nas áreas periféricas. De forma paralela, os condomínios residenciais horizontais definem “novas formas de morar” e de expansão urbana, através da ocupação de grandes parcelas de terra ou da incorporação de glebas rurais ao tecido urbano, São novas morfologias de organização habitacional que incidem na reestruturação urbana, produzindo novas centralidades e gerando processos de fragmentação e segregação socioespacial (SPOSITO; GÓES, 2013).

Este artigo tem por objetivo apresentar a análise das relações entre o mercado imobiliário e a reestruturação do espaço urbano na cidade de Mafra/SC. O que pretendemos demonstrar, é que o processo de verticalização urbana vinculada à produção imobiliária residencial tem sido um indutor da expansão e conexão de duas

áreas de centralidade urbana. A problemática deste estudo parte seguinte da indagação: Que papel desempenha a produção imobiliária residencial no processo de estruturação do espaço urbano, em particular, na reconfiguração da (s) centralidade (s) urbana (s). A hipótese de trabalho é de que no processo de urbanização atual, o mercado imobiliário, no segmento residencial, é um dos principais indutores dos processos de reestruturação espacial urbana, podendo redefinir e consolidar as áreas de centralidade urbana, além das atividades comerciais e de serviços.

No que se refere aos procedimentos metodológicos, a pesquisa é de natureza essencialmente qualitativa, e articula a análise de tópicos teóricos sobre o tema e trabalho de campo. Dentre os tópicos mais importantes estão a da produção imobiliária residencial, a verticalização urbana e a produção e reestruturação do espaço urbano. O trabalho de campo consistiu na observação direta e sistematização dos dados coletados sobre empreendimentos imobiliários realizados entre os anos 2000 e 2025, na área central de Mafra.

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL E A REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A questão habitacional no Brasil tornou-se um dos temas cruciais nos dias de hoje, em relação ao atual estágio de urbanização no país e ao déficit habitacional a ele associado. À insuficiência da produção habitacional para a população de baixa e média renda, acrescenta-se a “disputa” da terra urbana pelo mercado imobiliário, provocando dinâmicas de valorização imobiliária, e conseqüentemente, uma redistribuição heterogênea e excludente da ocupação do espaço urbano de acordo com os estratos sociais, acentuando os processos de fragmentação espacial e segregação socioespacial. Nesse sentido, as desigualdades sociais do país, se materializam na radicalidade extrema nas formas do habitar, entre a miséria das favelas e o luxo exacerbado das mansões.

No que se refere à produção de moradias, segundo Ribeiro (1982), há a coexistência de três sistemas de produção de habitação no Brasil: O primeiro é o da “produção não mercantil”, onde o usuário é o agente dominante, possui a terra e constrói a moradia por conta própria ou com auxílio de construtores. Esse sistema funciona em duas camadas sociais diferenciadas e opostas: aqueles com capacidade econômica

para edificar, e outros excluídos do mercado imobiliário, sendo que a lógica dominante entre ambos seja a utilidade e a posse do consumidor-usuário. O segundo sistema caracteriza-se pela lógica rentista e objetiva-se na apropriação de uma renda, fundiária ou imobiliária, oriundas de algumas operações, tais como, a comercialização de lotes a partir do loteamento de terras; a construção de moradias para alugar, ou ainda, a contrapartida em áreas construídas por terrenos cedidos ou vendidos a um construtor. E finalmente, o terceiro sistema envolve a figura do incorporador imobiliário que articula a compra da terra, planeja a operação, busca financiamento e contrata a empresa construtora. Nesse caso, o sistema possui uma maior relação com as fontes e movimentos de capitais (RIBEIRO, 1982, p. 39-41).

A tendência do crescimento da atividade da incorporação imobiliária na produção do espaço urbano atribui-se às possibilidades de acumulação de capital do setor imobiliário. O objetivo do incorporador, em suas atividades, é conseguir renda fundiária dos terrenos adquiridos e a produção da mais-valia no momento da construção. A incorporação imobiliária, as atividades de loteamento e da construção se complementam para a produção do espaço urbano e todas participam, diferencialmente, da realização da geração de mais-valia e da valorização fundiária, pagas tanto pelos adquirentes na forma de juros e de renda da terra urbana (BOTELHO, 2007, p. 66).

No processo de produção-reprodução do espaço urbano, sob o capitalismo, impõe-se a lógica do espaço como uma mercadoria. Nesse sentido, o espaço representaria uma das novas formas no que se denomina o mundo das mercadorias, que no setor imobiliário, o coloca na relação dialética entre valor de troca e valor de uso (CARLOS, 2015). Segundo esta autora, este processo de produção do espaço urbano ocorre das seguintes maneiras:

A produção do espaço como mercadoria efetua-se em dois níveis: através da produção da habitação, uma mercadoria intercambiável no mercado imobiliário, sem o qual a função da moradia não se realiza e através da produção da própria cidade pelo trabalho social presente e acumulado ao longo da história (CARLOS, 2015, p.50).

De acordo com Farret (1985), a estruturação do espaço residencial nas cidades, está determinada por dois paradigmas: O do *equilíbrio* e o do *conflito*. O primeiro, como o próprio nome indica, apoia-se na ideia de equilíbrio que paira sobre ações decisórias de indivíduos e firmas, que baseadas nas noções de eficiência e de competência e liberdade individual, cujos conflitos teriam como único árbitro o funcionamento neutro do

mercado imobiliário e um papel equidistante do Estado. Por outro lado, no paradigma do conflito, a estruturação do espaço residencial se caracteriza pelos conflitos e interesses sociais em desequilíbrio, evidenciadas nas condições materiais de produção de cada sociedade, de acordo com a vertente marxista desse paradigma, e pela manipulação e controle do uso do solo pelos interesses imobiliários e institucionais, na vertente institucionalista (FARRET, 1985, p. 74-88).

Do ponto de vista urbanístico, a importância da produção imobiliária residencial na estruturação do espaço urbano está relacionada à proporção de uso de solo urbano para fins residenciais, em comparação ao demais usos e atividades. Os distintos parâmetros de densidades e formas de ocupação das parcelas permitem explorar estratégias diferenciadas de valorização do solo urbano e de expansão do mercado imobiliário, seja mediante processos de verticalização urbana ou a implantação de condomínios horizontais fechados, além de outras formas de moradias coletivas. O planejamento urbano e seus instrumentos de regulação do uso do solo e zoneamento possibilitam mudanças morfológicas a permitirem maiores taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento, fazendo que mercado imobiliário e Estado atuem na reestruturação do espaço urbano (CASTILHO, 2010).

Um dos fundamentos econômicos do processo de urbanização capitalista que explicam na produção imobiliária residencial e a verticalização urbana é o diferencial de renda. Restringindo a análise à uma área já loteada e urbanizada, a conversão de um terreno ou de uma casa térrea em um edifício permite ampliar o fluxo de renda potencial a partir do conjunto das novas unidades do imóvel vertical (SILVA, 2022). Em relação ao processo de verticalização urbana, o autor destaca a importância da realização dos fluxos de rendas na lógica da produção imobiliária capitalista:

A questão da renda capitalizada indica ainda porque a verticalização é tanto uma gigantesca oportunidade de acumulação no setor imobiliário, num primeiro momento, quanto um obstáculo à acumulação de capital, num momento posterior. Quando temos um processo de verticalização num bairro residencial composto por edificações térreas, ele implica uma grande lucratividade nas operações de construções de edificações devido à enorme diferença entre a renda capitalizada atual das unidades térreas e a renda capitalizada potencial das muitas unidades produzidas em cada edifício. Quanto maior for o número de andares e de unidades a serem construídos, aspecto que depende da legislação urbanística, maior será a diferença entre a renda

capitalizada atual e potencial e, conseqüentemente, maior será a rentabilidade do empreendimento (SILVA, 2022, p 99).

De acordo com este autor, para o processo de verticalização urbana ocorrer, considerando com os mecanismos de diferencial de renda atual e potencial, dependerá das características do valor de uso complexo da localidade, ou seja, da quantidade e diversidade das condições gerais de produção existentes em um determinado lugar, tais como as de infraestrutura e simbólicas (SILVA, 2022, p. 99).

Neste ponto da discussão, pretende-se enfatizar o fator localização como fundamental na produção imobiliária residencial e nos processos de (re) produção do espaço e reestruturação urbana. De acordo com Vargas (2014), este fator está relacionado à principal peculiaridade do produto imobiliário que é imobilidade, uma vez que vincula a edificação à localização (fixa) de um terreno. Segundo a autora, esta associação lhe confere à edificação (produto imobiliário) o caráter inercial do imóvel, ou seja, o produto imobiliário está sujeito à fatores externos de índole urbanística que incidem no preço do produto imobiliário (VARGAS, 2014, p.35).

A busca pela valorização do imóvel e a realização da acumulação de capital, um dos objetivos do mercado imobiliário, coloca o fator de localização como primordial na definição das áreas seletivas para o investimento imobiliário. Além das características históricas do processo de produção da cidade, das infraestruturas e das questões de acessibilidade, a lógica do capital busca, constantemente, nos atributos territoriais as variáveis que vão constituir o fator localização para fins de valorização imobiliária: a qualidade ambiental das localizações (áreas verdes, paisagem, ausência de ruídos e poluição atmosférica); a vizinhança (características sociais do entorno) e valores ligados à “reputação” dos lugares pelo seu prestígio social, dentre outros (VARGAS, 2014, p. 46-49).

A produção imobiliária residencial ligada à expansão dos condomínios residenciais, tanto horizontal como vertical, juntamente com as atividades comerciais e de serviços, tem incidido no processo de produção/reprodução do espaço urbano e nas novas formas de reestruturação espacial através da redefinição das centralidades urbanas. No que se refere aos condomínios horizontais (fechados), em grandes áreas internas ou em áreas de expansão periférica, relacionam-se com o fenômeno descrito por Sposito (2013) como da policentralidade. Segundo a autora, em referência às cidades médio e grande porte, são novas centralidades geradas por novos formatos comerciais de grande superfície, além hipermercados modernos e centros de negócios,

6

combinando com os subcentros em eixos comerciais urbanos. Sobre a associação entre os condomínios residenciais e essas novas centralidades comerciais, a autora ressalta, ainda, que:

Esses empreendimentos geram segmentação e seletividade socioespaciais, e, alguns casos chegando a ser uma das condicionantes de processos de segregação socioespaciais, porque reforçam ou radicalizam as lógicas de separação social do uso residencial do espaço urbano. Eles são produzidos para atender certos estratos sociais, conforme determinado padrão de consumo, e geram práticas espaciais novas. Por isso, como resultado não controlado (mas impossível de ser evitado), tanto quanto como condição, alteram o conteúdo social, econômico, político e cultural do centro tradicional (SPOSITO, 2013, p. 76).

A análise realizada para este estudo, permitiu-nos observar que os novos empreendimentos imobiliários residenciais, ao contemplar a moradia plurifamiliar para determinados estratos sociais, têm gerado novas dinâmicas de organização seletiva do comércio varejista em diferentes setores da cidade. Alguns eixos comerciais tradicionais apresentaram mudanças qualitativas no tipo de estabelecimentos e surgiram novos pontos de concentração de atividade comercial junto aos novos projetos habitacionais, apontando certa equivalência com o processo urbano exposto pela autora supracitada.

Finalmente, a questão que se coloca nesta pesquisa é como o adensamento edilício residencial ou a verticalização urbana seria capaz de exercer dinâmicas espaciais de centralidade urbana. Retomando as proposições de Sposito (2013, p. 73) sobre a centralidade urbana, de que ela é *“a condição e expressão de central que uma área pode exercer e representar”* e de que *“as áreas centrais são espaços que ancoram a constituição de centralidades, mas que não são as mesmas coisas que elas”*, podemos considerar que os espaços urbanos com densidades construtivas e populacionais, sejam de uso comercial ou residencial, ao apresentar formas de concentração de atividades e articuladores de fluxos urbanos, conformam áreas urbanas centrais, e portanto, geram centralidades.

O PROCESSO DE REPRODUÇÃO E REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MAFRA (SC)

O Município de Mafra está localizado no planalto norte catarinense e possui uma população de 55.286 pessoas (Censo IBGE-2022), com uma economia baseada na agricultura, no comércio e serviços. Encontra-se em uma posição geográfica estratégica, no cruzamento de duas rodovias federais (BR- 116 e BR-280), a menos de 150 km de dois grandes centros urbanos de importância regional: Curitiba, capital do Paraná e Joinville, a maior cidade e mais populosa cidade de Santa Catarina.

Nos últimos anos, Mafra tem se destacado como um polo na área da saúde, principalmente pela abrangência regional do hospital de Mafra, e pela atuação da Universidade do Contestado – UNC e seus cursos de graduação nessa área. Outro setor em desenvolvimento é a do agronegócio, e principalmente, dos serviços cada vez mais diversificados e de maior alcance regional.

As primeiras duas décadas do século XXI, tem se caracterizado pelo processo de expansão e diversificação do setor imobiliário na produção residencial, principalmente, no segmento de condomínios horizontais e verticais, executadas por empresas construtoras e incorporadoras locais e regionais. Impulsionado pelos novos projetos e empreendimentos imobiliários, há um notável crescimento das empresas de comercialização de imóveis e corretores, além do comércio de materiais de construção. A hipótese sobre expansão deste setor econômico, é o direcionamento de fluxos de capitais de outras atividades (agricultura, indústria e comércio) para o imobiliário como forma de investimento, caracterizando o valor de troca na produção do espaço urbano.

O levantamento realizado pelos autores, mediante observação direta, permitiu identificar as principais tipologias residenciais promovidas pelo mercado imobiliário, com o objetivo inicial de constatar a introdução de “novos produtos imobiliários” na cidade. A conclusão preliminar revelou o crescimento expressivo de novas moradias organizadas em forma de condomínios horizontais e verticais; a especialização e diversificação entre os agentes do mercado imobiliário local em relação ao tipo de empreendimento residencial, o perfil socioeconômico dos compradores e o padrão arquitetônico das edificações; e finalmente, a identificação de novos eixos de expansão de investimento imobiliário, o que nos motivou a analisar a relação do mercado imobiliário e o processo de reestruturação do espaço urbano como objeto deste estudo.

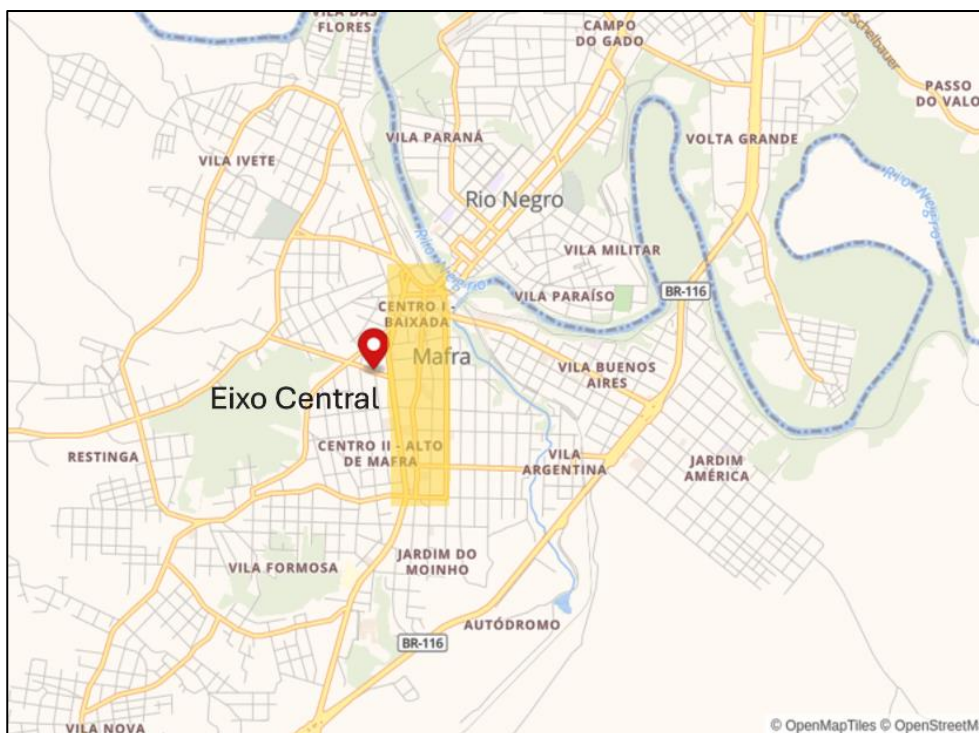
A localização e a concentração dos novos condomínios residenciais serviram de critério inicial para a identificação de áreas potenciais para o mercado imobiliário local.

Posteriormente, as tipologias dos empreendimentos imobiliários que abrangem o uso e a forma arquitetônica possibilitam caracterizar e diferenciar as novas frentes de investimento em imóveis e valorização do solo urbano. O resultado desta investigação preliminar é a formação de 4 eixos ou setores de produção imobiliária: O Jardim América, bairro residencial onde se localizam o maior loteamento urbanizado da região e o primeiro condomínio residencial fechado da cidade; O eixo da Vila Buenos Aires, entre o centro de Mafra e a BR-116, onde se concentram comércio e importantes repartições públicas, e se caracteriza por edifícios residenciais até 3 pavimentos; A Vila Nova, o bairro com maior crescimento de atividades comerciais e número de novas edificações residenciais, e finalmente, o “eixo central”, a principal frente de investimento imobiliário na cidade, e que será analisado de forma pormenorizada neste artigo.

O “EIXO CENTRAL”: VERTICALIZAÇÃO E NOVA CENTRALIDADE URBANAS

Neste estudo, denomina-se “Eixo Central” uma área linear situada entre a Praça Hercílio Luz e a Praça Lauro Müller, e delimitada em sua extensão pela Avenida Frederico Heyse, seu prolongamento pela Avenida Nereu Ramos e a Rua Marechal Floriano Peixoto. Atualmente, trata-se da principal área de investimento imobiliário na cidade e na região, caracterizado pela concentração de edifícios residenciais, entre 3 e 20 pavimentos, conformando uma faixa de verticalização urbana na cidade de Mafra (Figura 1).

Figura 1: Localização do Eixo Central na trama urbana de Mafra/SC



Fonte: Elaboração pelos autores, maio de 2025

Desde o início da história urbana de Mafra em 1917 até hoje, esta área tem sido a mais importante do ponto de vista da concentração das atividades comerciais e institucionais. Foi a primeira em receber infraestrutura urbana, o que repercutiu. Até a atualidade, na valorização fundiária e imobiliária. A trama urbana se caracteriza por uma estrutura regular e ortogonal e por lotes de grandes dimensões próximos ao centro urbano. O aspecto arquitetônico das edificações reflete o auge da atividade comercial propiciado pelas indústrias madeireira e de erva-mate, base econômica do município até a década de 60.

Essa área lineal (Eixo Central), sempre exerceu um papel estruturante na dinâmica de crescimento e expansão urbana de Mafra. Partindo do núcleo histórico inicial (hoje denominada Centro I - Baixada) junto às margens do Rio Negro, que divide os estados de Santa Catarina e Paraná, a cidade se expandiu em direção ao sul, através de antigos caminhos nos pontos mais elevados do relevo, ligando o primeiro assentamento urbano até as antigas colônias no interior do município. Após a delimitação dos limites territoriais entre os estados de Santa Catarina e do Paraná, e a criação do Município de Mafra em 1917, as margens esquerda do Rio Negro, já contava com um contingente populacional de 1.500 habitantes e edificações remanescentes do Município de Rio Negro.

Desde o início, Mafra já contava com um segundo núcleo de concentração de atividades urbanas na parte mais elevada da Rua Felipe Schmidt e articulada pela Praça Lauro Müller, e que atualmente recebe o nome de Centro II- Alto de Mafra. Assim, o desenvolvimento urbano de Mafra se caracterizou pela formação de dois polos de centralidade urbana, sendo que ambos dividem a localização das atividades urbanas.

Se durante esse tempo, a Rua Felipe Schmidt foi a principal artéria estruturadora da vida urbana de Mafra, a partir dos anos noventa, a Rua Marechal Floriano Peixoto, até então caracterizada por uma ocupação residencial e um comércio disperso, passou a fazer parte do interesse do setor imobiliário. Os investimentos em infraestrutura viária e o redirecionamento do fluxo de veículos contribuíram para a valorização dos imóveis e terrenos. A localização da Marechal Floriano entre dois centros e a disponibilidade de lotes urbanizados e edificações antigas favoreceu o interesse para a instalação de novos estabelecimentos comerciais e, especialmente, de clínicas médicas.

A implantação do primeiro edifício, o Condomínio residencial e comercial Mariana, concluído em 2004, marcou o início do processo de verticalização urbana, seguido do Condomínio Novo Milênio em 2006, ambos situados à Rua Marechal Floriano Peixoto, marcaram o início do processo de verticalização urbana entre o centro principal e o centro secundário na parte alta de Mafra. A proximidade entre os dois empreendimentos verticais sinalizou uma tendência de mudança na paisagem urbana da área, anteriormente caracterizada pela baixa densidade residencial e abundância de lotes sem edificações. Na figura a seguir, o aspecto atual da verticalização urbana na Rua Marechal Floriano Peixoto. Os edifícios à esquerda situam-se na Rua Felipe Schmidt, que delimita o Eixo Central mencionado (Figura 2).

Figura 2. VERTICALIZAÇÃO URBANA EM MAFRA (SC)



Fonte: trabalho de campo realizado pelos autores, Maio de 2025

Passadas duas décadas, uma nova fase de expansão do mercado imobiliário inicia-se com a construção de dois edifícios de grande altura, como os condomínios residenciais Araucária e Dona Luiza, concluídos em 2024. No ano de 2020 é lançado o maior empreendimento imobiliário de alto padrão na região: O projeto do edifício “Ile de France”, um novo produto imobiliário exclusivamente residencial de 21 andares, apresentado pela empresa construtora como de “estilo neoclássico francês” e corado com coberturas inclinadas, inspiradas nas edificações do Plano Haussman de Paris, que conta com áreas gourmet, fitness e salas de cinema, que explicitam as estratégias de valorização imobiliária mediante serviços exclusivos para os moradores.

Características similares aparecem em outro empreendimento imobiliário de alto padrão no centro da cidade: O condomínio residencial e comercial Assumpção. Esses últimos exemplos, apresentam uma particularidade do ponto de vista do empreendimento imobiliário: “a obra a preço de custo”, onde não há a venda do imóvel, e toda operação se realiza mediante adesão ao grupo de associados, segundo a empresa incorporadora e construtora dos projetos mencionados.

No caso de Mafra, o processo de verticalização urbana ocorre pela atuação de uma única empresa do setor de construção e incorporação (Construtora Borille), constituída em 1995, com sede na cidade paranaense de União da Vitória. Desde a sua fundação, essa empresa tem atuado nas cidades de Canoinhas, Mafra e Porto União, no norte catarinense, e em Rio Negro, São Mateus do Sul e União da Vitória, no sul do

Paraná, caracterizando o processo de regionalização do mercado imobiliário no segmento dos condomínios residenciais verticais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho abordou a relação entre o mercado imobiliário e a reestruturação do espaço urbano, a partir dos empreendimentos imobiliários residenciais, na cidade de Mafra/SC, no período entre 2000 e 2025, tendo como foco, os processos de verticalização urbana e a formação de uma nova área de centralidade urbana expandida entre o centro principal e histórico (Centro I- Baixada) e o centro secundário (Centro II- Alto de Mafra). A partir desta caracterização geral do fenômeno analisado, é possível tecer algumas considerações específicas e conclusivas sobre o trabalho realizado:

A concentração de edifícios residenciais nessa área tem gerado um processo de adensamento edilício, um incremento de unidades habitacionais e de habitantes, que por sua vez, forma-se um polo articulador de fluxos característico das centralidades urbanas. Na atualidade (2025), este processo tem favorecido o incremento de novas edificações diante da conversão dos lotes vazios e antigas residenciais em edifícios com maior potencial construtivo, além da valorização fundiária e imobiliária no local.

Este processo em desenvolvimento tem incidido na dinâmica de localização de novas atividades comerciais (lojas de vestuário e decoração) voltados para um público específico, além de serviços especializados e relacionados à saúde (clínicas privadas) e ao trabalho de profissionais liberais, configurando um setor de tipologias residenciais verticalizadas e um comércio orientado a determinados estratos social, sinalizando processos de gentrificação e segregação socioespacial.

O número de empreendimentos imobiliários em condomínios residenciais, entre 2000 e 2025, revela um novo ciclo urbano na cidade de Mafra (SC) caracterizado pela intensificação do mercado imobiliário na produção e reprodução do espaço urbano, produzindo mudanças morfológicas em relação ao adensamento edilício e a configuração de uma paisagem urbana cada vez mais verticalizada e homogênea, que em seu conjunto, materializam o processo de reestruturação urbana na atualidade.

Finalmente, a pesquisa aqui apresentada, pretende problematizar a relação do mercado imobiliário e as transformações urbanas recentes nos municípios de pequeno e médio porte no interior do país. A atuação do setor imobiliário na produção do espaço urbano é questão crucial para a compreensão dos processos urbanos de fragmentação e segregação socioespacial. Os novos produtos imobiliários trazem consigo pautas das “novas formas de morar”, próprios dos grandes urbanos ao interior, como estratégia comercial e de valorização imobiliária, reproduzindo práticas e processos espaciais alheias às especificidades sociais e econômicas locais.

REFERENCIAS

- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: Anna Blume, 2007.
- CARLOS, A.F.A. A tragédia urbana. *In:* CARLOS, A.F.A; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I.P. (Orgs.). **A cidade como negócio.** São Paulo: Editora Contexto, 2015.
- CASTILHO, José Roberto Fernandes. **Disciplina urbanística da propriedade: O lote e seu destino.** São Paulo: Editora Pillares, 2010.
- FARRET, Ricardo Libanez. Paradigmas da Estruturação do Espaço Residencial Intra-Urbano, *in:* **O espaço da cidade. Contribuição à análise urbana:** São Paulo: Projeto, 1985.
- RIBEIRO, Luis Cesar de queiroz. Espaço urbano, mercado de terras e Produção da habitação. *In:* SILVA, L.A Machado (org.). **Solo urbano – tópicos sobre o uso da terra.** Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.
- SILVA, Oséias Teixeira da. **A lógica da produção imobiliária capitalista.** Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2022.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. *In:* Vasconcelos, Pedro de Almeida; Corrêa, Roberto Lobato; Pintaudi, Silvana Maria (Orgs.) **A cidade contemporânea: segregação espacial.** São Paulo: Editora Contexto, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial.** São Paulo: Editora Unesp, 2013.

VARGAS, Heliana Comin. O fator localização. *In:* VARGAS, Heliana Comin, ARAÚJO, Cristina Pereira de (Orgs.) **Arquitetura e mercado imobiliário.** Barueri: Editora Manole, 2014.