

Financeirização do espaço urbano e capitalismo de plataforma: produção imobiliária em Porto Alegre-RS

Financialization of urban space and platform capitalism: real estate production in Porto Alegre, state of Rio Grande do Sul

Nicole Leal de ALMEIDA [I]
Carolina Rezende FACCIN [II]
Heleniza Ávila CAMPOS [III]

Resumo

Este artigo analisa a produção imobiliária em Porto Alegre, com foco na tipologia de *studios* e apartamentos compactos, concebidos principalmente como ativos financeiros voltados à captação de renda. A pesquisa examina como incorporadoras que atuam no mercado local adaptam seus empreendimentos às lógicas de financeirização e especulação. A concentração desses empreendimentos em áreas centrais reforça a valorização imobiliária, ao mesmo tempo que exclui regiões periféricas e agrava a segregação socioespacial. Verifica-se que o mercado imobiliário local é fortemente moldado pela racionalidade financeira, gerando desafios ao planejamento urbano.

Palavras-chave: financeirização; capitalismo de plataforma; espaço urbano; produção imobiliária; Porto Alegre-RS.

Abstract

This article analyzes real estate production in Porto Alegre focusing on studios and compact apartments, primarily conceived as financial assets aimed at generating income. The study examines how local real estate developers adapt their projects to the logic of financialization and speculation. The concentration of these developments in central areas reinforces real estate appreciation and, at the same time, excludes peripheral regions and exacerbates socio-spatial segregation. The study shows that the local real estate market is strongly shaped by financial rationality, which creates challenges for urban planning.

Keywords: financialization; platform capitalism; urban space; real estate production; Porto Alegre - Rio Grande do Sul.



Introdução

A sociedade neoliberal, produzida ao longo dos últimos quarenta anos, não diz respeito apenas ao poder do capital financeiro, mas à forma com a qual a sociedade se comporta, se transforma e governa a partir dessa racionalidade, afetando as instituições (Laval, 2020). Nesse contexto, o crescimento de tendências conservadoras aponta para a inflexão neoliberal, marcada pela ruptura de dinâmicas socioespaciais que, desde o início dos anos 2000, buscavam reduzir desigualdades sociais por meio de políticas voltadas à justiça urbana e ao direito à cidade (Ribeiro, 2020). O início do século XXI foi caracterizado no Brasil pelo fortalecimento de instrumentos como o Estatuto da Cidade (2001), que incentivou o uso social da terra por meio da regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), do IPTU progressivo e direito de preempção.

No entanto, essas dinâmicas foram significativamente interrompidas após o *impeachment* de Dilma Rousseff em 2016, um marco na consolidação de um modelo ultraliberal no Brasil. Esse cenário favoreceu a expansão da racionalidade financeira no espaço urbano, fortalecendo a lógica da financeirização e do rentismo. Como desdobramento, ocorreu a redefinição de objetivos e instrumentos da atuação estatal, a montagem de novos instrumentos regulatórios que aproximam Estado e mercado (Pereira e Palladina, 2020). Enquanto as ações de agentes privados na produção do espaço urbano se intensificaram, resultando na reconfiguração das dinâmicas socioespaciais e na hegemonia do mercado imobiliário financeirizado (Ribeiro, 2020). Nesse contexto, a produção imobiliária tornou-se cada vez mais

subordinada ao capital financeiro, especialmente durante a crise econômica e política iniciada em 2014. Esse processo priorizou a construção de produtos imobiliários voltados para plataformas de aluguel, investidores qualificados e investidores poupadores, em detrimento de políticas habitacionais com enfoque social.

A partir de 2022, três tendências ganharam espaço e vêm se consolidando no mercado imobiliário brasileiro: PropCo, *short stay* e a construção *offsite*. A estratégia PropCo, em desenvolvimento, ganhou visibilidade ao separar os ativos imobiliários das operações e do desenvolvimento do projeto. Já o modelo de *short stay* foi impulsionado pelo crescimento de incorporadoras imobiliárias no Brasil, em resposta à popularização de plataformas como Airbnb. Entre 2020 e 2022, o aluguel de curta duração cresceu 69% no Brasil, enquanto a demanda por Airbnb aumentou 31% em 2022. Paralelamente, o valor médio dos imóveis subiu 12,98% e o turismo expandiu 9% em 2023. Esses fatores alavancaram a consolidação de empresas como Housi, Seazone e Charlie no setor, impulsionadas pelo investimento de *venture capital*, que viabilizou a expansão de suas operações e consolidou novas práticas no mercado brasileiro (Terracotta Ventures, 2024).

Tendo isso em vista, este artigo objetiva analisar a expansão da produção de tipologias vinculadas a plataformas de aluguel temporário. Argumentamos que essa produção está diretamente relacionada com a financeirização do espaço urbano e maximização de lucros a partir de produtos imobiliários divulgados como investimento e com alto impacto socioespacial. Para tanto, a metodologia adotada neste estudo combina abordagens qualitativas e quantitativas para analisar a produção imobiliária de Porto Alegre, considerando sua evolução

ao longo das últimas duas décadas. Foram utilizados dados secundários provenientes do Censo Imobiliário do Sinduscon-RS (2024), Panorama do Mercado Imobiliário (Sinduscon, 2025), Censo Demográfico do IBGE (2022), além de relatórios de mercado e publicações acadêmicas.

A análise quantitativa incluiu a sistematização de informações sobre o número de unidades lançadas, tipologias predominantes, distribuição geográfica e indicadores econômicos, como o Valor Geral de Vendas (VGV). Complementarmente, a abordagem qualitativa permitiu interpretar as transformações do espaço urbano à luz de conceitos como financeirização e capitalismo de plataforma. A pesquisa também se apoiou na análise documental de leis e marcos regulatórios, como a Lei n. 13.777/18, buscando compreender as práticas de produção e comercialização imobiliária no contexto contemporâneo.

O artigo foi estruturado em cinco seções, incluindo a introdução e conclusão. A fundamentação teórica, a segunda seção, terá como orientação principal os conceitos de capitalismo de plataforma, acumulação flexível e neoliberalismo em um contexto de inovações tecnológicas. Na terceira seção, será apresentada a produção imobiliária e as mudanças pró-mercado de Porto Alegre, entre 2007 e 2018; esta seção possui uma subseção para tratar da produção imobiliária após a pandemia de Covid-19. A quarta seção trata da financeirização e maximização de lucros dos produtos imobiliários recentes, com ênfase nas tipologias de um dormitório e *studio*, frequentemente divulgadas como oportunidades de investimento, seguida das considerações finais.

Inovações tecnológicas e Capitalismo de Plataforma

Com a expansão da cultura digital, emergiram as empresas-plataformas, que, por meio das Tecnologias de Informação e Comunicação (TICs), estão promovendo transformações estruturais no capitalismo do século XXI. Essas empresas operam conectando consumidores, prestadores de serviços e fornecedores em transações de baixo custo, utilizando plataformas digitais que reduzem a necessidade de ativos físicos, como propriedades, estoques ou instalações industriais. Esse modelo econômico permitiu que empresas como a Uber e o Airbnb se posicionassem entre as mais valiosas globalmente, sem necessidade de deter patrimônios significativos (Abramovay, 2027).

Essas plataformas digitais exercem um papel significativo na organização do território e no impulsionamento de novos processos de fragmentação territorial. Operando de modo *online*, principalmente por meio de aplicativos de *smartphones*, apresentam-se como soluções inovadoras para facilitar a vida dos consumidores, oferecendo serviços acessíveis, trabalho flexível e maior eficiência em mobilidade urbana (Slee, 2017; Filgueiras e Antunes, 2020). No entanto, tais empresas frequentemente escapam ao controle estatal e às obrigações locais, alegando serem somente “desenvolvedoras de *software* que conecta pessoas”, como a Uber, que se define como uma empresa de serviços eletrônicos e não como uma prestadora de transporte urbano (Uber, 2024).

Além disso, a incorporação dessas plataformas na dinâmica da sociedade impacta profundamente a qualidade e o estilo de vida da população. No caso da “uberização”, temos o aumento no número de veículos se deslocando, refletindo tanto no trânsito quanto na emissão de carbono no ar. Para Abílio (2020, p. 113), esse processo é “um desdobramento de processos em curso e em gestação no mundo do trabalho há décadas”. Esses fenômenos estão fortemente associados ao neoliberalismo e ao regime de acumulação flexível descrito por David Harvey (1992). Para ele, após a derrocada do fordismo, nos anos 1970, o capitalismo se deslocou da produção massiva para a flexibilidade dos processos de trabalho, mercados e produções de consumo, o que resultou em rápidas mudanças nos setores produtivos e na intensificação da inovação tecnológica e organizacional. Segundo Harvey (1992, p. 140), a acumulação flexível:

[...] se apoia na flexibilidade dos processos de trabalho, dos mercados de trabalho, dos produtos e padrões de consumo. Caracteriza-se pelo surgimento de setores de produção inteiramente novos, novas maneiras de fornecimento de serviços financeiros, novos mercados e, sobretudo, taxas altamente intensificadas de inovação comercial, tecnológica e organizacional. A acumulação flexível envolve rápidas mudanças dos padrões do desenvolvimento desigual, tanto entre setores como entre regiões geográficas, criando, por exemplo, um vasto movimento no emprego no chamado “setor de serviços”, bem como conjuntos industriais completamente novos em regiões até então subdesenvolvidas [...].

Essa lógica capitalista se manifesta no mercado imobiliário contemporâneo, especialmente com a integração de plataformas, como, por exemplo, Airbnb, à produção do espaço

urbano. Lee et al. (2020) abordam a ascensão das economias de plataforma e do capitalismo por meio de uma ideologia técnica e do valor de acumulação dos dados, indicando a interrupção dos modelos de serviços em favor do uso de plataformas como Airbnb e Uber. Nesse sentido, as plataformas aumentam as desigualdades sociais e indicam a necessidade de uma visão crítica por parte dos planejadores, considerando os impactos sociais e o contexto local na inclusão dos indicadores dessas plataformas no processo de desenvolvimento das cidades. Entende-se que a expansão de plataformas de serviços digitais gera impactos socioterritoriais, uma vez que são minimizadas as respostas às demandas da população referentes ao acesso à moradia, sobrepondo os interesses de mercado às necessidades básicas das pessoas.

No Brasil, plataformas como Airbnb estão diretamente ligadas à financeirização e ao rentismo, fenômenos que transformam imóveis em ativos voltados à extração de renda. Segundo Brettas (2020), não há desvinculação entre a produção e as finanças, pois a rentabilidade está diretamente associada à ampliação das fronteiras de acumulação, que depende do valor gerado na esfera da produção. Com isso, entendemos que empreendimentos imobiliários recentes, como *studios* e apartamentos compactos, projetados para atrair investidores, exemplificam como a produção habitacional está cada vez mais subordinada aos interesses de especuladores, frequentemente em detrimento das necessidades habitacionais locais. Nesse regime de acumulação, marcado por rápidas mudanças e crescente incerteza, a análise do espaço urbano contemporâneo exige a compreensão da lógica imposta por grandes empresas, que redefinem as estratégias de ocupação e uso do solo.

Para Fix e Paulani (2019), as novas configurações que vêm atuando na produção e reprodução do espaço urbano potencializam a tratativa da terra como puro ativo financeiro, prevalecendo sobre o seu valor de uso efetivo a capacidade de rentabilidade. Tais configurações estão imbricadas com a financeirização e com as relações que se constituem nesse contexto. A integração das plataformas digitais à dinâmica urbana representa uma transformação estrutural no capitalismo contemporâneo. O espaço urbano passa a ser redefinido a partir de uma lógica financeira e mercadológica, acentuando desigualdades e dando enfoque nos interesses do mercado ao invés das necessidades da população. Nesse sentido, o estudo de caso a partir da metrópole de Porto Alegre, capital do Rio Grande do Sul, no sul do Brasil, pode auxiliar na compreensão das transformações urbanas promovidas pelo capitalismo de plataforma.

Produção imobiliária e mudanças pró-mercado

Em Porto Alegre, a expansão de empreendimentos imobiliários voltados para locações temporárias reflete a lógica do capitalismo de plataforma e suas influências nas dinâmicas socioespaciais. Tais empreendimentos são promovidos como soluções de investimento, conectando-se diretamente à dinâmica de plataformas digitais que intensificam o uso mercantilizado do território. Para compreender melhor os impactos desses processos, é fundamental analisar como essas práticas estão organizando o espaço urbano, muitas vezes ampliando desigualdades e reconfigurando o planejamento urbano à luz de interesses financeiros.

A dinâmica do mercado imobiliário das metrópoles, que reflete diretamente na formação do espaço urbano, vem paulatinamente se transformando a partir do fomento da economia por meio do setor imobiliário. Essas mudanças são reforçadas pela flexibilização da legislação e incentivo a projetos pró-mercado. Em Porto Alegre, a dispersão da produção imobiliária ao longo das últimas três décadas revelou processos distintos de expansão urbana alavancados pela expansão imobiliária. Um exemplo é a valorização do eixo centro-leste, promovido pela implementação do Shopping Iguatemi em 1993. Esse empreendimento contribuiu para a transformação da região, que até então possuía características rurais e, ao longo dos anos, se consolidou como uma das áreas mais valorizadas da cidade (Maraschin, Campos e Piccinini, 2012). Já os projetos voltados para as faixas de renda média e baixa seguiram outra lógica de produção, pois não estão atrelados a valorização imobiliária, e sim a incorporação de solo barato com baixa infraestrutura em áreas menos densas e estruturadas.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) também teve um papel central na expansão urbana em anos recentes, como amplamente discutido na literatura acadêmica (Fix, 2011; Shimbo, 2010). Esse programa influenciou a produção do espaço urbano e continua a reverberar nas decisões de incorporadoras até hoje. Com base nos dados secundários coletados e divulgados pelo Sinduscon-RS, entre 2007 e 2015, podemos verificar quais tendências e padrões do *boom* imobiliário incidiram sobre Porto Alegre (Gráfico 1). Com isso, buscam-se pistas para compreender a materialização desse processo na cidade, mas também indicadores sobre a crise desse modelo de produção, causada por fatores econômicos e políticos.

Gráfico 1 – Panorama da produção imobiliária em Porto Alegre entre 2007 e 2015



Fonte: elaborado pelos autores, em 2024, com base no Censo Imobiliário (Sinduscon-RS, de 2007 a 2015).

O crescimento inicial apresentado entre 2007 e 2008, de 21%, reflete o cenário nacional do mercado imobiliário de especulação e animação em torno de arranjos e regulações que foram fundamentais para a construção do PMCMV. Mas também aponta para acontecimentos locais que motivaram esse crescimento, como o pacote de “Obras para a Copa” (2007-2014), em que foram investidos R\$83 milhões ao longo dos anos, incidindo também em áreas de especulação imobiliária e onde foram aprovados Projetos Especiais de Impacto Urbano (PE). No período que vai de 2008 a 2011, se verifica uma estabilidade relativa com discreta variação. Porém, entre 2012 e 2013, o

número de unidades lançadas atingiu seu ápice (8.423 unidades). Os anos de 2014 e 2015 apresentam uma queda abrupta em relação a 2013, em torno de 25%, voltando aos mesmos níveis de 2008.

Contudo, o número de empreendimentos se manteve estável entre 2007 e 2015, sugerindo que houve uma alteração no perfil dos empreendimentos lançados no período. Os empreendimentos lançados para atender as demandas do segmento econômico e do PMCMV possuem porte significativamente maior, o que pode explicar a baixa variação na quantidade dos empreendimentos, mesmo quando o número de unidades cresce

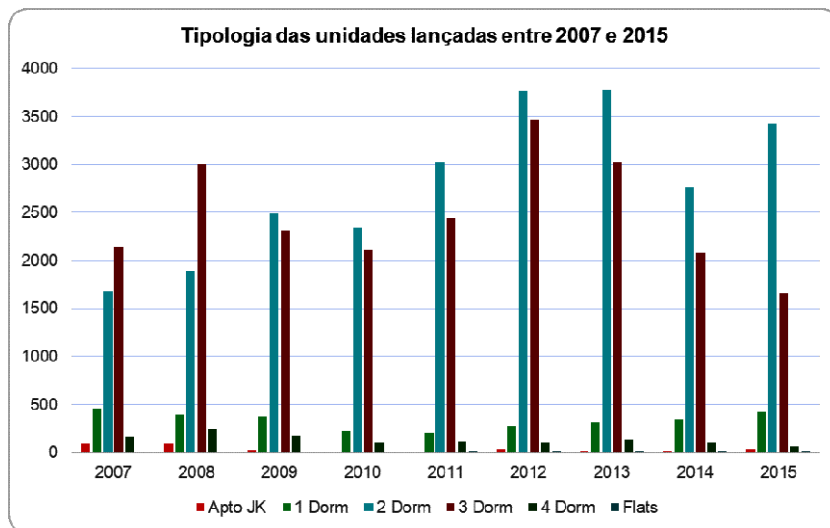
significativamente — o que ocorreu entre 2012 e 2013. Companhias voltadas exclusivamente para o nicho de mercado do segmento de renda média e baixa tendem a lançar empreendimentos com, em média, 400 unidades, localizados em áreas de expansão imobiliária e urbana.

Já as companhias focadas no segmento de média e alta renda não encontram espaço significativo para empreendimentos de grande porte e com unidades familiares maiores (mais de dois quartos). Isto ocorre por conta da escassez de terrenos localizados em áreas consolidadas e por conta da legislação urbanística que tende a ser menos flexível em áreas centrais. Essa questão reverbera sobre as tipologias

produzidas pelo mercado imobiliário e como elas acompanham uma tendência de valorização e possibilidade de ampliação do Valor Geral de Vendas (VGV) — estimativa do potencial de receita do empreendimento. O Gráfico 2 apresenta um panorama da evolução das tipologias desenvolvidas ao longo do período analisado.

Os dados analisados no Gráfico 2 evidenciam alguns aspectos. O primeiro aspecto é que a maioria das unidades lançadas pertence à categoria de dois dormitórios, apresentando picos nos anos 2012 e 2013, alinhados ao aumento geral no número de unidades no período. Em segundo lugar, encontra-se a tipologia de três dormitórios, embora ela tenha se

Gráfico 2 – Panorama da produção imobiliária em Porto Alegre entre 2007 e 2015



Fonte: elaborado pelos autores, em 2024, com base no Censo Imobiliário (Sinduscon-RS, de 2007 a 2015).

mantido à frente no início do período, apontando para uma mudança no perfil das tipologias e das famílias. Por último, percebe-se que entre 2007 e 2015 foi identificada baixa representatividade das tipologias¹ “apartamentos JK”, “um dormitório”, “quatro dormitórios” e “flats”, com números de lançamento significativamente menores em relação às unidades de dois e três dormitórios. Apesar de ainda minoritários, as unidades de um dormitório e os flats apresentaram um discreto aumento nos anos 2014 e 2015.

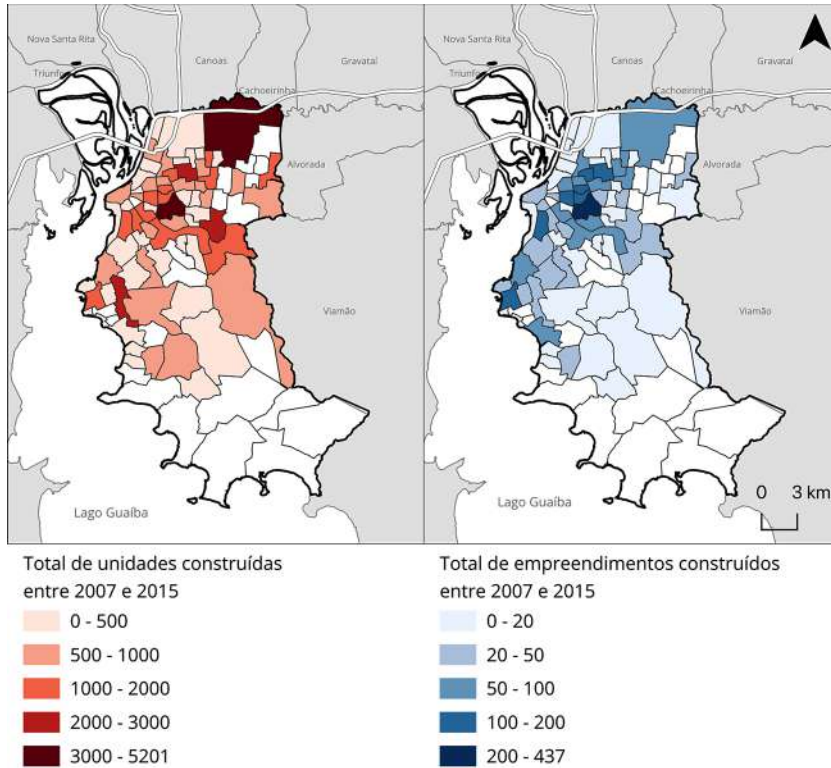
Além dessas tendências, o Gráfico 2 relaciona-se com o Gráfico 1 ao evidenciar a predominância de unidades de dois dormitórios, com um pico em 2013, o que reforça que o mercado buscava atender a uma demanda mais ampla e acessível a estratos de menor renda naquele ano. As oscilações destacadas ao longo do período, desde o pico em 2012 e 2013 até a posterior queda em 2014, especialmente nas de dois e três dormitórios, refletem o desaquecimento geral do mercado imobiliário, afetando especialmente os lançamentos de larga escala.

No contexto nacional, as particularidades do período analisado refletem a ampliação do crédito habitacional, a constituição do PMCMV, a abertura de capital das incorporadoras na bolsa de valores e a entrada de capital estrangeiro nessas empresas, entre outros fatores (Fix, 2011; Shimbo, 2010; Penha Filho, 2020). Antes mesmo do alargamento promovido pelo PMCMV, a produção imobiliária teve um aumento considerável, entre 2006 e 2008, coincidente com o período de abertura de capital das empresas (Cardoso e Aragão, 2011; Penha Filho, 2020). Especificamente quanto a Porto

Alegre, os dados do Gráfico 1 não apresentam distinção entre o perfil societário das incorporadoras; contudo, a forte atuação de empresas de capital aberto de alcance nacional na cidade sugere que os dados apresentados estão alinhados à tendência nacional. Além disso, apesar de os dados estarem vinculados à produção de, em média, 188 empresas diferentes por ano, uma análise temporal (2002-2016) revela que 50,5% das unidades ofertadas está concentrada em 17 empresas (Sinduscon-RS, 2025).

Os mapas apresentados na Figura 1 destacam a concentração da produção imobiliária em Porto Alegre entre 2007 e 2015, evidenciando padrões distintos entre o total de unidades e empreendimentos construídos. As regiões central e norte da cidade concentram a maioria dos lançamentos. Com destaque para área central, que possui boa infraestrutura urbana e conectividade viária, refletindo a preferência das incorporadoras por territórios mais consolidados, onde a possibilidade de absorção de novos empreendimentos e extração de renda diferencial é superior. No entanto, observa-se uma diferença importante entre o número de unidades e empreendimentos: enquanto regiões com maior número de empreendimentos tendem a abrigar edificações com menor número de unidades, os bairros com maior número de unidades indicam uma predominância de empreendimentos de grande porte, ou seja, empreendimentos com maior número de unidades, como condomínios verticais residenciais destinados às demandas do PMCMV. Já as áreas periféricas, especialmente ao sul e sudeste da cidade, apresentam baixa participação no período, reforçando a exclusão desses territórios do mercado imobiliário formal.

Figura 1 – Panorama da produção imobiliária em Porto Alegre entre 2007 e 2015



Fonte: elaborado pelos autores, em 2024, com base no Censo Imobiliário (Sinduscon-RS, de 2007 a 2015).

Penha Filho (2020, p. 64) aponta que a mudança no patamar da produção imobiliária pode ser vista, em uma análise nacional, a partir de 2012 “com redução de 30% das unidades lançadas em comparação com 2011”. Esse movimento foi agravado pela conjuntura recessiva, a partir de 2015, associada à crise política nacional, resultando no arrefecimento da produção entre 2015 e 2016 (Rufino, Borges e Colpani, 2022). Embora o setor financeiro sempre tenha sido estruturante para o imobiliário, a desaceleração do ciclo de expansão repercutiu em um modelo de ajuste fiscal sustentado pela

austeridade, fortalecendo o papel dos bancos no setor imobiliário, que aproveitaram o contexto para adquirir ativos desvalorizados e consolidar sua relevância no mercado (ibid.).

A partir de 2017, tem início um novo ciclo de expansão, impulsionado pela queda da taxa Selic e pelo incentivo ao financiamento habitacional e aos investimentos em ativos imobiliários. Esse movimento impulsionou a reestruturação de grandes incorporadoras, especialmente as de capital aberto voltadas a empreendimentos de alto padrão, que passaram a adotar uma racionalidade financeira mais

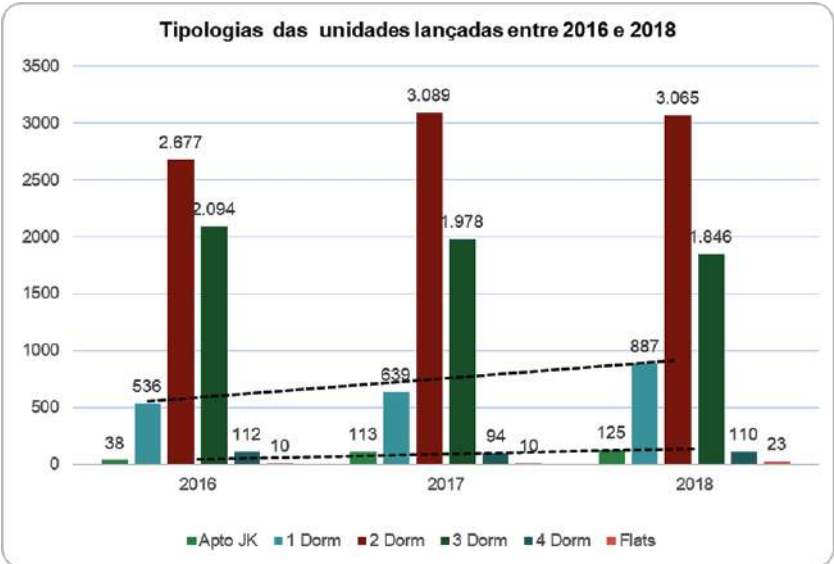
destacada, com a introdução de indicadores financeiros em sua gestão (Rufino, Borges e Colpani, 2022; Shimbo, Bardet e Baravelli, 2022). A retomada da produção habitacional voltada para os segmentos de média e alta renda, observada a partir desse período, está diretamente associada à adesão dessa racionalidade financeira (Shimbo, Bardet e Baravelli, 2022).

A partir da infiltração da racionalidade financeira nas companhias, uma série de novas práticas de negócios no setor imobiliário passam a ser implantadas, como a introdução de consultorias imobiliárias e de indicadores financeiros na gestão. Em síntese, as consultorias imobiliárias exercem um papel determinante para as definições da tipologia a ser produzida, ao interferirem na padronização do produto e em sua natureza, visando torná-lo facilmente comparável e passível de ser comercializado como qualquer outro ativo financeiro

(Shimbo, Bardet e Baravelli, 2022; Shimbo, Sanfelici e Martinez-Gonzalez, 2021). No Gráfico 3, verifica-se como o processo de recuperação das companhias repercutiu na produção imobiliária, revelando estratégias de produção e posicionamento no mercado.

Entre 2016 e 2018, as tipologias de dois e três dormitórios ainda dominam o mercado em termos absolutos, enquanto as categorias de um dormitório, JK e flats demonstram crescimento proporcional mais significativo ao longo do período, o que pode indicar mudanças na demanda ou uma diversificação na oferta imobiliária. O crescimento percentual das unidades de um dormitório lançadas chegou a 65,5%, indicando maior foco em unidades compactas, possivelmente voltadas à locação ou perfis de menor composição familiar. O crescimento percentual de tipologias de 3 dormitórios teve uma variação de -11,9%, mesmo com um

Gráfico 3 – Panorama da Produção Imobiliária em Porto Alegre entre 2016 e 2018



Fonte: elaborado pelos autores, em 2024, com base no Censo Imobiliário (Sinduscon-RS, de 2016 a 2018).

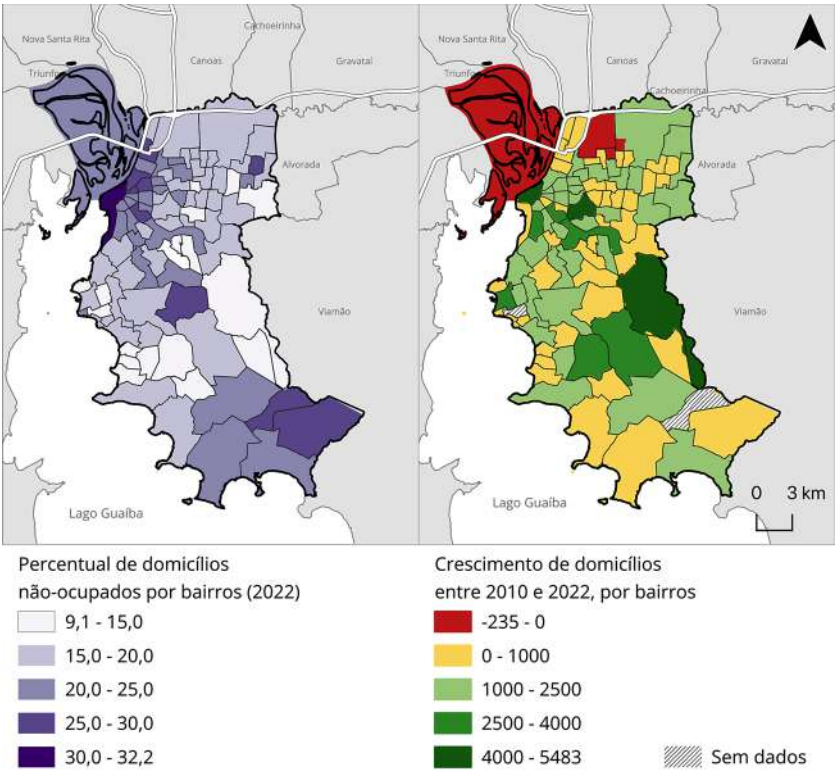
volume ainda significativo, e dois dormitórios crescimento de 14,5%, confirmando-se como a tipologia predominante no período. Apesar de manterem números absolutos baixos, as tipologias JK e flats tiveram crescimento proporcional relevante: JKs aumentaram 228% e flats 130%.

Nos últimos cinco anos cresceu de forma bastante sintomática a oferta de imóveis compactos de alto padrão, como os *studios*, divulgados como possibilidade de investimentos tanto a longo prazo, considerando uma valorização futura, quanto a curto prazo a partir da locação no modelo *short stay*. A venda desse tipo de imóvel cresceu quase 25% entre

setembro de 2020 e março de 2023, conforme dados secundários divulgados pelo Sinduscon-RS. Esses empreendimentos estão, em geral, localizados em áreas centrais, possuem área reduzida, porém um alto valor médio por metro quadrado e não oferecem vagas de garagem. Tal configuração acaba se tornando uma vantagem para o incorporador, ao possibilitar um adensamento construtivo maior e extração de renda superior à construção de tipologias familiares, ou seja, com mais de um quarto.

Os mapas apresentados na Figura 2 demonstram dois aspectos relacionados à dinâmica habitacional de Porto Alegre: o percentual

Figura 2 – Bairros com maior crescimento de domicílios entre o Censo de 2010 e 2022



Fonte: elaborado pelos autores, em 2024, com base IBGE (2010, 2022).

de domicílios não ocupados por bairros e o crescimento do número de domicílios entre 2010 e 2022.

O mapa à esquerda (percentual de domicílios por bairros) evidencia que os bairros com maior percentagem de imóveis não ocupados (superior a 30%) estão concentrados nas zonas sul, sudeste e na área central da cidade. O mapa à direita revela que o crescimento no número de domicílios foi mais expressivo na área central e em bairros periféricos. Especialmente na zona leste, onde o aumento ultrapassou 4.000 unidades, e pode estar diretamente relacionado com o boom imobiliário e a produção imobiliária destinada a segmentos de renda baixa.

Os dados divulgados pelo Censo 2022 reforçam a necessidade de avaliar o desalinhamento da produção imobiliária e a dinâmica

demográfica da cidade. Na Tabela 1 verificamos que a cidade possui 686.491 unidades de domicílios particulares, desses 18,68% são não ocupados (entre vagos e para uso ocasional), representando 128.239 unidades. Isso implica uma alta taxa de vacância, evidenciando um estoque significativo de imóveis que não estão sendo utilizados para habitação regular. Outro dado que se destaca é o declínio populacional recente, entre 2010 e 2022, a população residente de Porto Alegre diminuiu 6,16%, contrastando com o crescimento positivo, embora discreto, das décadas anteriores. No mesmo período (2010-2022), o número de domicílios não ocupados aumentou de forma significativa, chegando a 128.263 unidades (18,6% do total), sendo 101.013 unidades vagas e 27.250 de uso ocasional.

Tabela 1 – Crescimento da população e relação entre total de domicílios e domicílios não ocupados (vagos ou de uso ocasional)

Ano	Pop. Residente	Total de domicílios	Domicílios particulares ocupados	Domicílios particulares permanentes – não ocupado		
				Total	Vago	Uso ocasional
2022	1.322.584	687.602	528.151	128.263	101.013	27.250
2010	1.409.351	574.831	508.813	65.226	48.934	16.292
2000	1.360.590	503.536	441.828	57.559	42.736	14.823

Fonte: elaborado pelos autores, em 2024, com base IBGE (2000, 2010, 2022).

Esses dados reforçam a existência de um descompasso entre a produção de unidades habitacionais e as necessidades da população. A expansão do número de domicílios em um contexto de queda populacional sugere que o mercado imobiliário está mais orientado pela lógica da valorização financeira e investimentos do que pela relação com a demanda por habitação. Essa tendência também explica os altos índices de vacância e imóveis voltados para uso ocasional.

A sobreposição dessas informações sugere um descompasso entre a oferta de imóveis e a ocupação efetiva, revelando desafios na articulação entre planejamento urbano e demandas habitacionais. A prioridade dada ao mercado de alto valor pode reforçar desigualdades socioespaciais e afastar a população mais vulnerável para áreas periféricas, com infraestrutura precária e distante dos centros de emprego e serviços. Isso reforça a necessidade de políticas públicas que promovam o uso efetivo dos imóveis existentes, ao mesmo tempo que garantem habitações acessíveis e bem localizadas para a população.

A produção imobiliária recente de Porto Alegre provoca discussões, sobretudo considerando a alta taxa de vacância nos imóveis, reforçando a ideia de que grande parte dos empreendimentos recentes foi projetada para atender a lógica de investimento, em vez de responder a uma demanda habitacional concreta (Fagundes, 2022). Essa dinâmica está vinculada ao processo de financeirização da produção do espaço urbano, como argumentado por Fix (2007), onde a produção de imóveis é desvinculada de necessidades reais, resultando em elevados estoques ociosos.

O mercado imobiliário pós-pandemia

Após a pandemia de Covid-19, novos empreendimentos foram lançados com tipologias predominantemente de apartamentos compactos e *studios*. Entre dezembro de 2021 e dezembro de 2022 foram lançadas em Porto Alegre 1.635 unidades de *studios*, liderando como a tipologia mais ofertada. Confirmando a tendência de mercado voltada para imóveis compactos com alto preço de venda, com preço médio do m² de R\$16.510 (Sinduscon-RS, 2025).

As vendas de *studios* seguiram em alta entre março de 2022 e fevereiro de 2023, quando tiveram crescimento proporcional de 136% (1.724 unidades), representando 34% das vendas. A pandemia pode ter tido um impacto inicial nesse fenômeno, contribuindo para transformar as preferências dos indivíduos e as dinâmicas do mercado imobiliário. Durante a pandemia, muitas pessoas buscaram imóveis que oferecessem localização estratégica, além da demanda por segundas moradias, mesmo que de menor metragem, desde que facilitassem a logística de profissionais remotos. Com a reabertura e o aumento das viagens de negócios e turismo, os *studios* foram beneficiados pelo uso de plataformas como Airbnb. Mudanças no comportamento de investidores também estimularam a produção desse tipo de empreendimento, que passou a ser visto como um dos ativos mais resilientes, devido à possibilidade de alta liquidez e o potencial de retorno rápido no mercado de locação. Observamos que essa alteração no comportamento do mercado pode ser uma combinação de fatores, como pressões econômicas impostas pelo cenário pandêmico e as adaptações comportamentais, consolidada

através do ajuste de incorporadores às novas demandas de mercado, incluindo em seus portfólios lançamentos compactos (Urban, 2023; Monitor Mercantil, 2021; Cofeci, 2022).

Em um contexto urbano e social, a construção de *studios* e apartamentos compactos, tipologias que compartilham características com os apartamentos de um dormitório, JK e flats, surge como uma tendência crescente. Alguns fatores ajudam a compreender esse fenômeno: o aumento de lares unipessoais formados por pessoas que preferem áreas urbanas centrais; a presença de casais sem filhos (*Dinks – Double Income, No Kids*); a promoção de tipologias compactas como alternativa para públicos com menor poder aquisitivo, embora o valor do m² dessas unidades seja superior ao das demais; e, por fim, a possibilidade de uso desses imóveis para locação de curta temporada ou moradia temporária (IBGE, 2022; Kreisberg, 2024).

O último fator indicado está fortemente relacionado com o crescimento das plataformas de aluguel temporário, como o Airbnb, e a popularização de modelos de investimentos acessíveis, como a venda de frações de imóveis. O Airbnb e outras plataformas impulsionam a busca por imóveis compactos, bem localizados e voltados para alta renda, especialmente em áreas centrais ou próximas a pontos turísticos e corporativos, tendo como principal público-alvo turistas, *freelancers* e nômades digitais. Além desses, outro público recente são os investidores individuais ou investidores poupadores. Com a queda de juros tradicionais, como poupança e títulos públicos, a busca por alternativas em investimentos imobiliários tornou-se uma opção, vista – e publicitada – como uma possibilidade de alta liquidez e retorno financeiro via aluguel (Cavalcanti, 2024; Lima, 2024).

Entre os ajustes que regulamentaram a ampliação do imóvel como um investimento vantajoso está a Lei n. 13.777/18, que dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro, internacionalmente conhecida como *Time Sharing*, abrindo portas para novos modelos de negócio, como plataformas de aluguel por temporada e vendas fracionadas. Apesar de ter sido sancionada antes da pandemia, a lei auxiliou na organização de estratégias durante e pós-pandemia, tendo sido criada para facilitar a gestão e o processo de transações imobiliárias, especialmente em relação à fração de imóveis e a multiplicidade de registros. Através dela, possibilitam-se a divisão do imóvel em múltiplas unidades e a venda dessas frações de forma segura, a partir de um mecanismo legal que permite o registro individual dessas frações e sua regularidade jurídica. Além disso, ela trata da regulamentação do registro de imóveis para estrangeiros no Brasil, algo que pode sinalizar uma tentativa de atrair investidores externos (Santiago, 2024; Brasil, 2018).

Financeirização e maximização de lucros

A evolução do mercado imobiliário em Porto Alegre reflete transformações impulsionadas por mudanças econômicas, políticas e sociais ao longo do período analisado. A recente predominância das tipologias compactas, como *studios* e apartamentos compactos, estão frequentemente associadas ao capitalismo de plataforma e à financeirização. A articulação entre o setor produtivo da construção civil e o setor financeiro na cidade favorece a especulação, enquanto a habitação de segmento econômico

e a Habitação de Interesse Social são implantadas em áreas periféricas e distantes do centro, agravando a segregação. A localização desses empreendimentos limita o acesso das populações de baixa renda a oportunidades de emprego, educação e serviços urbanos, perpetuando um ciclo de exclusão social e econômica que deveria ser enfrentado com políticas urbanas mais inclusivas e integradas.

A dinâmica recente da produção imobiliária em Porto Alegre pode ser compreendida também à luz da hipótese da “máquina de crescimento”, conforme retomada por Lahorgue, Soares e Campos (2022), que analisam como o Estado e o mercado articulam-se em torno da valorização contínua do solo urbano. Segundo os autores, o crescimento da produção habitacional na metrópole não responde necessariamente a demandas sociais efetivas, mas sim à lógica da acumulação por meio da valorização fundiária. Essa perspectiva contribui para o entendimento da permanência e da expansão de estratégias imobiliárias padronizadas, inclusive nos segmentos populares, revelando a hegemonia de agentes econômicos que, amparados por marcos institucionais e políticas urbanas permissivas, operam de forma relativamente autônoma diante de condicionantes demográficos e territoriais.

Empreendimentos lançados, especialmente a partir de 2020 em Porto Alegre, se destacam por utilizar no *marketing* de seus lançamentos as possibilidades de captação de renda através de unidades compactas, reforçando um padrão que se transformou ao longo dos anos. A alteração na predominância das tipologias foi ao longo dos anos se modificando e, com elas, a ideia de habitação como um capital cristalizado. Construída a partir da cultura da casa própria, o imóvel como investimento

e garantia de renda vem se transformando conforme os fatores apontados, refletindo na transformação do espaço urbano, tanto na sua infraestrutura quanto nas dinâmicas socioespaciais de áreas consolidadas.

Em 2024 o avanço da produção de tipologias compactas ficou ainda mais evidente, em um balanço divulgado no mês de setembro pelo Sinduscon-RS em parceria com a Alphaplan. A análise, que considera os lançamentos residenciais verticais, indica que das 2.417 unidades lançadas no período, 42% foram classificadas como *studios* e 14% eram tipologias de um dormitório. É preciso considerar que não raro ambas as tipologias são distinguidas pela construção de divisórias internas, não tendo diferenciação significativa na área da unidade. Outro aspecto que reflete mudanças é a proporção relativamente alta da tipologia de três dormitórios.

Embora essa não seja mais a tipologia dominante, ela mantém relevância no mercado, apresentando um número de lançamentos superior à tradicional tipologia de dois dormitórios. Esse dado alerta também para a estratégia de recuperação do mercado imobiliário após a desaceleração: *studios*, unidades compactas (um dormitório) e de três dormitórios, que atendem uma demanda sólida e limitada de um segmento com maior solvabilidade.

A Tabela 2 apresenta a distribuição das unidades lançadas por tipologia e sua participação no Valor Geral de Vendas (VGV) nos lançamentos residenciais verticais (não considerado o PMCMV) ao longo de doze meses. Os *studios* e compactos de um dormitório possuem um VGV de 27%, indicando um valor de mercado menor por unidade, mas ainda com uma participação relevante. Entretanto, destaca-se a relevância dos imóveis de três dormitórios que, embora não representem a maioria, dominam

Tabela 2 – Lançamentos residencial vertical, por dormitórios
(últimos 12 meses até set 2024)

Part% e Unidades			Part% e VGV	
Tipo de dormitório	Quantidade	Porcentagem %	Valor total (R\$)	Porcentagem %
Studio	1.169	42	555 Mi	19
1 Dormitórios	394	14	225 Mi	8
2 Dormitórios	400	14	349 Mi	12
3 Dormitórios	748	27	1.457 Bi	51
4 Dormitórios	50	2	261 Mi	9

Fonte: elaborado pelos autores, em 2024, com base no Panorama Imobiliário (Sinduscon-RS, 2025).

o mercado em termos de VGV (51%), indicando uma forte demanda por imóveis de padrão médio e alto, voltados para famílias e consumidores com maior poder aquisitivo.

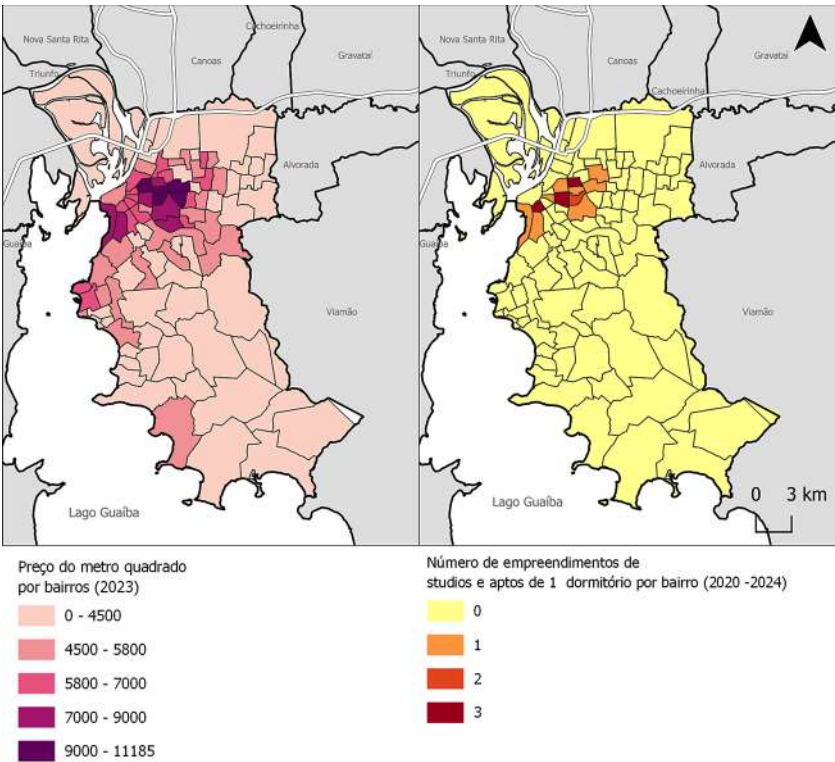
Os mapas da Figura 3 evidenciam uma relação entre o preço do metro quadrado e a concentração de empreendimentos de *studios* e apartamentos compactos nos bairros de Porto Alegre. No primeiro mapa (à esquerda), é possível observar que os valores mais elevados por metro quadrado (acima de R\$9 mil) estão concentrados nas áreas mais centrais e próximas aos bairros nobres da cidade, enquanto regiões periféricas apresentam valores abaixo de R\$4 mil. Para o segundo mapa (à direita), foram analisados os lançamentos divulgados entre 2020 e 2024, em *sites* institucionais de duas incorporadoras que atuam no mercado local, apontando para a concentração de apartamentos de um dormitório e *studios* em áreas centrais e adjacentes.

Os mapas analisados demonstram a concentração de *studios* e apartamentos compactos em regiões centrais, áreas associadas a altos valores de metro quadrado, reforçando a

valorização imobiliária em detrimento da acessibilidade habitacional. Essa distribuição reflete uma dinâmica de mercado voltada a atender uma demanda de investidores poupadores que costumam disponibilizar seus imóveis em plataformas de aluguéis e de viagens, que passaram a oferecer também unidades nesse formato e buscam áreas mais valorizadas e com maior oferta de infraestrutura e serviços. Enquanto isso, a baixa presença dessas tipologias nas periferias sugere a não inclusão desses territórios no mercado imobiliário voltado às moradias compactas, indicando a relação direta entre a produção imobiliária de *studios* e apartamentos compactos com a sua capacidade de rentabilidade.

Duas incorporadoras se destacam na produção de *studios* de alto padrão em Porto Alegre: Melnick S.A. e Cyrela Goldsztein. A Melnick é atualmente a principal companhia de Porto Alegre, abriu seu capital em 2020 e desde então vem aumentando consideravelmente a produção de empreendimentos e unidades. Em 2020 a Melnick criou uma linha específica para o segmento, a Linha GO, descrita como

Figura 3 – Preço do metro quadrado (2022-2023) e número de empreendimentos de studios e apartamentos de um dormitório por bairro (2020-2024)



Fonte: elaborado pelos autores, em 2024, com base em Agente Imóvel e nos sites institucionais da Melnick e Cyrela Goldsztein

apropriada para “viver, trabalhar ou investir” (Melnick, 2024), lançou seis empreendimentos e aproximadamente 1.300 unidades de apartamentos compactos e *studios* através da linha. Todos os empreendimentos estão localizados em áreas consolidadas, sendo projetados com infraestrutura similar: lavanderia, academia, *pet place*, salão de festas, miniquadra esportiva, entre outros.

Alguns empreendimentos da companhia apresentam a possibilidade de ampliar a planta a partir da união de duas ou mais unidades, oferecendo a otimização da possibilidade de plantas como uma vantagem ao investidor. Com isso, a incorporadora pode oferecer diversas tipologias, que podem variar de 25 a 151 metros quadrados, chegando a quatro dormitórios. O porte dos empreendimentos da Linha

GO chega em 190 unidades por lançamento, com área privativa média de 49 metros quadrados por unidade, considerando as possibilidades de ampliação, e preço médio do metro quadrado de R\$14 mil.

A Cyrela Goldsztein, braço da Cyrela que atua exclusivamente na região Sul, é resultado da fusão entre a Cyrela, fundada em 1962 e com capital aberto desde 2005, e a Goldsztein, empresa gaúcha. A companhia atua na cidade no segmento residencial de alto padrão com foco em *studios*, entre 2018 e 2019 foram 912 unidades, entre 2020 e 2024 foram 2.561 unidades. Os empreendimentos da companhia possuem um porte de aproximadamente 300 unidades e uma área privativa média de 34 metros quadrados, com valor médio do metro quadrado similar aos empreendimentos da Melnick. Contudo, dois empreendimentos da Cyrela Goldsztein se destacam entre os lançados recentemente no mercado local: 24/Se7te, lançado em 2023, e Vista Praia de Belas, lançado em 2024.

O empreendimento 24/Se7te Live & Stay, classificado pela companhia como “residencial com serviços”, tem características comuns aos demais empreendimentos lançados na cidade na tipologia estudada: bem localizado e oferta de diversos serviços como o *pay for use*, que oferece serviços de limpeza, arrumação, mensageiro por 24 horas, sete dias por semana. O valor médio da unidade nesse empreendimento se sobressai, são R\$660 mil por unidade — R\$ 26 mil por metro quadrado. A incorporadora adotou para o empreendimento o sistema de copropriedade das Unidades Autônomas Apartamentos, que podem ser comercializadas em frações de quotas de $\frac{1}{4}$, 25% da unidade. Por se tratar de imóveis destinados exclusivamente

para locação em um sistema *pool*² de locações, a administração do empreendimento compete exclusivamente a Stay Charlie, *proptech* especializada em empreendimentos para locação de curta temporada, que administra cerca de um bilhão de reais em ativos (CVM, 2023).

Além desse modelo de empreendimento, a companhia lançou em julho de 2024 o empreendimento Vista Praia de Belas, com 419 unidades de 18 a 21 metros quadrados distribuídas em 17 pavimentos, com preço médio do metro quadrado de R\$17 mil. O empreendimento está localizado em um dos bairros mais atingidos durante a enchente de maio de 2024, mas o fato não impediu que todas as unidades fossem vendidas em 14 dias. Rodrigo Putinato, CEO da Cyrela Goldsztein, avalia que o empreendimento foi desenvolvido para atender as demandas e interesses de investidores e aponta que 70% das unidades foram adquiridas por “investidores poupadores” (Sousa, 2024).

A lógica de mercado que prioriza empreendimentos voltados à maximização da rentabilidade em detrimento da acessibilidade habitacional, sustentabilidade urbana e atendimento de demandas habitacionais reais coloca em relevo questões que devem ser discutidas e problematizadas. Nesse sentido, dois tópicos se sobressaem, a valorização imobiliária e a inclusão habitacional, sobretudo quando percebemos a concentração de empreendimentos em áreas centrais que privilegiam investidores e usuários de alta renda, reforçando um padrão de segregação socioespacial. A falta de empreendimentos de viés econômico e a negligência do Estado em construir políticas públicas habitacionais em áreas centrais perpetuam a falta de acesso à infraestrutura urbana e a serviços para a população de baixa renda.

No caso do modelo de copropriedade adotado no empreendimento 24/Se7te, a unidade habitacional se transforma em um ativo financeiro, alinhado aos interesses de investidores que buscam rendimentos passivos. Esse processo exacerba a desvinculação da produção da demanda real e reforça a financeirização do mercado imobiliário, além de posicionar o empreendimento como um produto altamente elitizado e exclusivo, tendo em vista seu elevado preço médio. O mesmo empreendimento evidencia a maximização dos lucros através da concentração de serviços e o controle corporativo exclusivo pela *proptech* Stay Charlie, priorizando o atendimento ao público temporário em detrimento de moradores fixos.

O lançamento e a rápida comercialização em áreas severamente afetadas pela inundação de maio de 2024 expõem uma indiferença do mercado às vulnerabilidades socioambientais, sobrepondo oportunidades de especulação aos riscos associados à densificação construtiva em áreas suscetíveis. Desde o início das inundações o mercado imobiliário em Porto Alegre tem registrado mudanças significativas na procura por imóveis em bairros não diretamente afetados pelo desastre, especialmente bairros de média e alta renda.

Com isso, avaliação de valorização imobiliária deve ser observada em trabalhos futuros, para perceber possíveis novas tendências de deslocamento de moradores com maior poder aquisitivo, que dificilmente tolerarão evacuar suas casas novamente devido à inundação. Nesse contexto, pode haver uma grande demanda por venda de imóveis situados nos bairros afetados, seguida pela demanda por compra de imóveis em locais que não foram afetados pela inundação.

Contudo, a preferência por *studios* e apartamentos compactos, como visto ao longo desse artigo, demonstra uma segmentação no mercado habitacional que busca atender uma demanda específica. Essa prática ignora as necessidades de planejamento urbano resiliente e também potencializa riscos futuros, contribuindo para a elitização do espaço urbano e persistência de déficits habitacionais nas camadas mais vulneráveis da população.

Considerações finais

A análise desenvolvida ao longo deste estudo revelou como a produção imobiliária em Porto Alegre reflete a lógica da financeirização do espaço urbano, uma vez que as decisões de investir das companhias passam a ser pautadas pelas demandas de investidores preocupados com a rentabilidade desses empreendimentos vinculados ao mercado de locação. Com isso, a concentração de empreendimentos nas áreas centrais direcionados para investidores e locações, especialmente de curta duração, destaca a desassociação entre a produção imobiliária e a demanda habitacional real, indicando que o mercado imobiliário atua como instrumento de acumulação de capital.

Os casos analisados das incorporadoras Melnick S.A. e Cyrela Goldsztein exemplificam esse fenômeno, evidenciando a produção massiva de *studios* e apartamentos compactos projetados para atender investidores e plataformas de locação. A criação da Linha GO pela Melnick indica como a produção imobiliária é moldada pela flexibilidade financeira. A possibilidade de união de plantas e a concentração desses

empreendimentos em áreas consolidadas revelam uma lógica que visa à extração máxima de valor dos terrenos mais valorizados.

Além disso, o uso de modelos de co-propriedade e gestão por *proptechs*, como no 24/Se7te Live & Stay, demonstra a transformação das unidades em ativos financeiros, desconectados da realidade local. Tal situação evidencia-se pela lógica de mercado que segue indiferente às vulnerabilidades socioambientais e ao planejamento urbano, que deve considerar não somente as áreas afetadas pelas enchentes de maio de 2024, mas quais estratégias e medidas serão tomadas para que a população não esteja à mercê de novos desastres.

Esses resultados demonstram a urgência de reavaliar o papel do mercado imobiliário na produção do espaço urbano e a sua relação com políticas públicas voltadas à justiça social e ambiental. Para tanto, é necessária a criação de marcos regulatórios mais rígidos e a implementação de políticas que garantam habitação acessível e áreas bem localizadas e seguras, mitigando os impactos da especulação imobiliária. Este trabalho visa contribuir para uma compreensão das dinâmicas imobiliárias em Porto Alegre, seus impactos socioespaciais e a influência de tendências de produção alavancadas por plataformas digitais e investidores financeiros.

[I] <https://orcid.org/0000-0002-9744-3806>

Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre, RS/Brasil.
nlealdealmeida@gmail.com

[II] <https://orcid.org/0000-0003-2850-158X>

Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre, RS/Brasil.
faccincarolina@gmail.com

[III] <https://orcid.org/0000-0002-2789-3887>

Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre, RS/Brasil.
heleniza.campos@gmail.com

Notas

- (1) As nomenclaturas das tipologias foram utilizadas conforme a fonte de coleta de dados definiu. Quando a mesma fonte passa a se referir as tipologias com novas nomenclaturas, há alteração no texto.
- (2) Modelo em que o proprietário da unidade ou da fração assina um contrato com a administradora, formando uma Sociedade em Conta de Participação (SCP).

Referências

- ABÍLIO, L. C. (2020). “Uberização: gerenciamento e controle do trabalhador just-in-time”. In: ANTUNES, R. (org.). *Uberização, trabalho digital e indústria 4.0*. São Paulo, Boitempo.
- ABRAMOVAY, R. (2017). “Prefácio à edição brasileira”. In: SLEE, T. *Uberização: a nova onda do trabalho precarizado*. São Paulo, Elefante.
- AGENTE IMÓVEL (2024). *Mercado imobiliário à venda em Porto Alegre-RS*. Disponível em: <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/rs/porto-alegre/>. Acesso em: 10 dez 2024.
- BRASIL (2018). *Lei n. 13.777*, de 20 de dezembro. Presidência da República. Disponível em: <https://bit.ly/4f7QdS2>. Acesso em: 1º dez 2024.
- BRETTAS, T. (2020). *Capitalismo dependente, neoliberalismo e financeirização das políticas sociais no Brasil*. Rio de Janeiro, Consequência.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. (2011). “A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida”. In: MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. M. (org.). *Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte, C/Arte. pp. 81-104.
- CAVALCANTI, F. (2024). A nova face da especulação na América Latina. Outras Palavras, 19 nov. Disponível em: <https://bit.ly/3VpSEbz>. Acesso em: 1º dez 2024.
- COFECI (2022). *O mercado imobiliário no Brasil pós-pandemia*. Conselho Federal de Corretores de Imóveis, 19 out. Disponível em: <https://bit.ly/3VpcxzE>. Acesso em: 1º dez 2024.
- CVM – Comissão de Valores Mobiliários (2023). Registro da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC no CVM/SRE/TIC/2023/007. 13 set. Disponível em: <https://24barra7.cyrela.com.br/>. Acesso em: 9 dez 2024.
- CYRELA. *Página institucional*. Disponível em: <https://www.cyrela.com.br/>. Acesso em: 1º dez 2024.
- FILGUEIRAS, V.; ANTUNES, R. (2020). “Plataformas digitais, uberização do trabalho e regulação no capitalismo contemporâneo”. In: ANTUNES, R. (org.). *Uberização, trabalho digital e indústria 4.0*. São Paulo, Boitempo.
- FIX, M.; PAULANI, L. M. (2019). Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Brazilian Journal of Political Economy*, v. 39, n. 4, pp. 638-657.
- FIX, M. (2011). *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de doutorado. Campinas, Universidade Estadual de Campinas.
- HARVEY, D. (1992). *Condição pós-moderna*. São Paulo, Edições Loyola.

- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2011). *Censo Demográfico 2010*. Rio de Janeiro, IBGE. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 1º dez 2024.
- _____. (2023). Censo 2022: em 12 anos, proporção de mulheres responsáveis por domicílios avança e se equipara à de homens. *Agência de Notícias IBGE*, 12 jul. Disponível em: <https://bit.ly/4igKpIF>. Acesso em: 1º dez 2024.
- KREISBERG, B. (2024). Millennials: Why DINKs Are Replacing Parents in the U.S. Economy. *Fortune*, 19 nov. Disponível em: <https://bit.ly/4gapwNK>. Acesso em: 1º dez 2024.
- LAHORGUE, M. A.; SOARES, R. F.; CAMPOS, J. S. (2022). Porto Alegre como máquina de crescimento: a produção habitacional recente na metrópole. *Cadernos Metrópole*. São Paulo, v. 24, n. 53, pp. 377-401. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/53732>. Acesso em: 7 abr 2025.
- LAVAL, C. (2020). *Foucault, Bourdieu e a questão neoliberal*. São Paulo, Elefante.
- LEE, A.; MACKENZIE, A.; SMITH, G. J. D.; BOX, P. (2020). Mapping platform urbanism: charting the nuance of the platform pivot. *Urban Planning*, v. 5, n. 1, pp. 116-128.
- LIMA, M. (2024). Novas gerações estão transformando o mercado imobiliário. *Exame*, 25 nov. Disponível em: <https://bit.ly/4inkZlq>. Acesso em: 1º dez 2024.
- MARASCHIN, C.; CAMPOS, H. A.; PICCININI, L. S. (2012). Dinâmicas do mercado imobiliário e estruturação urbana: o caso do eixo centro-leste de altas rendas em Porto Alegre-RS. *Cadernos Proarq*, n. 19, pp. 111-130.
- MELNICK (2024). *Publicações CVM*. Disponível em: <https://ri.melnick.com.br/publicacoes-cvm>. Acesso em: 10 dez 2024.
- MONITOR MERCANTIL (2023). Aluguel por temporada impulsiona retomada do turismo. *Monitor Mercantil*, 15 ago. Disponível em: <https://bit.ly/4igKDQ1>. Acesso em: 1º dez 2024.
- PENHA FILHO, C. (2020). *Estratégias e dinâmica de acumulação das incorporadoras listadas (2010/2018)*. Tese de doutorado. Campinas, Universidade Estadual de Campinas. Disponível em: <https://bit.ly/3Zd95cs>. Acesso em: 30 nov 2024.
- PEREIRA, A. L. S.; PALLADINI, G. M. (2020). “Parceria público-privada para construção de moradia popular: fundamentos institucionais para a expansão do mercado de habitação em São Paulo”. In: RIBEIRO, L. C. Q. (org.). *As metrópoles e o capitalismo financeirizado*. Rio de Janeiro, Letra Capital/Observatório das Metrópoles.
- RIBEIRO, L. C. Q.; MATELA, I. P.; DINIZ, N.; RIBEIRO, T. F. (2020). “Nexos Financeirização/Urbanização: construindo um marco teórico”. In: RIBEIRO, L. C. Q. (org.). *As metrópoles e o capitalismo financeirizado*. Rio de Janeiro, Letra Capital/Observatório das Metrópoles.
- RIBEIRO, L. C. Q. (2020). “Inflexão ultraliberal e a financeirização da ordem urbana brasileira: explorando algumas hipóteses”. In: RIBEIRO, L. C. Q. (org.). *As metrópoles e o capitalismo financeirizado*. Rio de Janeiro, Letra Capital/Observatório das Metrópoles.
- RUFINO, B.; ALVES, R.; PASCHOA, A.; LIMA, H. (2021). “Centralização do capital e metropolização do espaço: a atuação das grandes incorporadoras de São Paulo no contexto de expansão e crise imobiliária”. In: CARDOSO, L. C.; D’OTTAVIANO, C. (org.). *Habitação e direito à cidade: desafios para as metrópoles em tempos de crise*. Rio de Janeiro, Carta Capital/Observatório das Metrópoles.
- RUFINO, B.; BORGES, I.; COLPANI, B. (2023). “As grandes incorporadoras no novo ciclo de expansão imobiliária (2017-2022): modelando a cidade-investimento na reconcentração da produção em São Paulo”. In: RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. (org.). *Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos*. São Paulo, Letra Capital.

- SANTIAGO, D. S. (2024). Multipropriedade imobiliária à luz da Lei n. 13.777/2018. *Consultor Jurídico*, 30 jul. Disponível em: <https://bit.ly/4f3EC6H>. Acesso em: 1º dez 2024.
- SHIMBO, L.; BARDET, F.; BARAVELLI, J. (2022). The financialisation of housing by numbers: Brazilian real estate developers since the Lulist era. *Housing Studies*, v. 37, n. 6, pp. 847-867.
- SHIMBO, L.; SANFELICI, D.; MARTINEZ-GONZALEZ, B. (2021). Consultorias imobiliárias internacionais e racionalidade financeira na avaliação e gestão de imóveis em São Paulo. *EURE*. Santiago, v. 47, n. 140, pp. 221-242.
- SHIMBO, L. Z. (2010). *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese de Doutorado. São Carlos, Universidade de São Paulo.
- SINDUSCON-RS – Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul (2024). *Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos*. Porto Alegre, Sinduscon-RS. Disponível em: <https://sinduscon-rs.com.br/mercado-imobiliario/>. Acesso em: 10 dez 2024.
- _____. (2025). *Panorama do mercado imobiliário*. Disponível em: <https://sinduscon-rs.com.br/mercado-imobiliario/>. Acesso em: 7 abr 2025.
- SLEE, T. (2017). *Uberização: a nova onda do trabalho precarizado*. São Paulo, Elefante.
- SOUSA, A. (2024). Construtora vende 419 apartamentos em 14 dias em bairro que ficou alagado. *DCM*, 15 set. Disponível em: <https://www.diariodocentrodomundo.com.br/construtora-vende-419-apartamentos-em14-dias-em-bairro-que-ficou-alagado/>. Acesso em: 10 dez 2024.
- TERRACOTTA VENTURES (2024). *Tendências do mercado imobiliário em 2024: PropCo, short stay e construção offsite*. Disponível em: <https://www.terracotta.ventures/>. Acesso em: 10 dez 2024.
- UBER (2024). *Quem somos*. Disponível em: <https://bit.ly/4f0ZY4v>. Acesso em: 1º dez 2024.
- URBAN (2023). Investimentos em imóveis estilo studio. *Blog Urban*, 24 ago. Disponível em: <https://bit.ly/41pLUhA>. Acesso em: 1º dez 2024.

Contribuição de autoria

Nicole Leal de Almeida: administração do projeto; análise formal; conceitualização; curadoria de dados; escrita-primeira redação; escrita-revisão e edição; investigação/pesquisa; metodologia.

Carolina Rezende Faccin: conceitualização; curadoria de dados; escrita-primeira redação, escrita-revisão e edição.

Heleniza Ávila Campos: supervisão/orientação; validação; visualização, escrita-revisão e edição.

Editores: Lucia Bógus e Luiz César de Queiroz Ribeiro
Organizadores do Dossiê: Luiz César de Queiroz Ribeiro e Nelson Diniz

Texto recebido em 10/dez/2024
Texto aprovado em 9/fev/2025

