



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO**  
**ESCOLA DE MINAS**  
**DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO**



**A moradia e a pandemia de COVID-19**

VÍTOR GUIMARÃES

OURO PRETO

2022

VÍTOR GUIMARÃES

**A moradia e a pandemia de COVID-19**

Trabalho Final de Graduação (1ª etapa) apresentado ao curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto, como requisito para obtenção do grau de bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

*Orientadora:* Patrícia Junqueira

**OURO PRETO**

**2022**



## FOLHA DE APROVAÇÃO

Vítor Guimarães

### A moradia e a pandemia de COVID-19

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de Arquiteto e Urbanismo

Aprovada em 15 de junho de 2022

#### Membros da banca

Doutora Patrícia Thomé Junqueira Schettino - Orientador(a) (Universidade Federal de Ouro Preto)  
Doutor Carlos Eduardo Ribeiro Silveira - (Universidade Federal de Juiz de Fora)  
Doutora Sulamita Fonseca Lino - (Universidade Federal de Ouro Preto)

Patrícia Thomé Junqueira Schettino, orientadora do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 15/06/2022.



Documento assinado eletronicamente por **Patrícia Thome Junqueira Schettino, COORDENADOR(A) DE CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO**, em 19/10/2022, às 08:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.ufop.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0414148** e o código CRC **DBAB7B0F**.

## RESUMO

Nos últimos dois anos e meio o mundo teve que se adaptar a uma nova pandemia mundial. A Covid-19 trouxe medos, incertezas e preocupações quanto ao futuro, exigindo um maior distanciamento das pessoas como forma de diminuir o contágio e controlar o seu desenvolvimento, surgindo necessidades de modificar seus modos de vida.

Este trabalho tem como o objetivo analisar essas mudanças ocorridas na arquitetura e mercado imobiliário residencial, tomando como estudo de caso as habitações na cidade de São Paulo para entender a influência da pandemia no dia a dia dentro e fora da moradia. Contudo, vale ressaltar que os dados e exemplos apresentados neste documento refletem uma realidade que comumente pôde ser alcançada apenas por classes sociais média-alta ou alta, que possuem condições de tomar decisões mais arriscadas e radicais em um momento tão delicado.

Por fim, este estudo também servirá como um registro do impacto da doença nas habitações de uma capital de grande importância e relevância mundial, entendendo estes espaços como lugares experimentais e mutáveis para a arquitetura e que os pontos apresentados aqui são expostos e analisados como consequências da pandemia e que podem ou não ser alterações permanentes na cultura residencial brasileira.

**Palavras-chave:** coronavírus, mercado imobiliário, moradia, São Paulo.

## ABSTRACT

In the last two and a half years the world had to adapt to a new global pandemic. Covid-19 brought fears, uncertainties and concerns about the future, requiring social distancing as a way to reduce the infection and control its development, resulting in the need to change their ways of life.

This work aims to analyze those changes in architecture and residential real estate market, taking housing in the city of São Paulo as a study case to understand the influence of the pandemic on everyday life inside and outside the house. However, it is worth mentioning that the data and examples presented in this document reflect a reality that could commonly be reached only by upper-middle or upper social classes, who are able to make more risky and radical decisions at such delicate moment.

Finally, this study will also serve as a record of the disease impact on homes of a capital with big importance and worldwide relevance, understanding those spaces as experimental and mutable places for architecture and that the points presented here are to expose and analyze as consequences of the pandemic and that may or may not be permanent changes in Brazilian residential culture.

**Key words:** coronavirus, real estate, home, São Paulo.

## **LISTA DE FIGURAS**

**Figura 1:** Número de contaminados diários no mundo de 23 de janeiro de 2020 a 30 de maio de 2022

**Figura 2:** Número de mortos diários no Brasil de 23 de janeiro de 2020 a 30 de maio de 2022

**Figura 3:** Número de casos diários no Brasil de 23 de janeiro de 2020 a 30 de maio de 2022

**Figura 4:** Vacinas aplicadas no Brasil de 17 de janeiro de 2021 a 30 de maio de 2022

**Figura 5:** Infográfico de ocupação dos leitos de UTI nos estados brasileiros entre o período de 06 a 19 de março de 2022

**Figura 6:** Casos diários nos Estados Unidos de 21 de janeiro de 2020 a 30 de maio de 2022

**Figura 7:** Mudanças de mobilidade observada nos ambientes de trabalho Entre 16 de fevereiro de 2020 a 30 de maio de 2022

**Figura 8:** Mudanças de mobilidade observada nas estações de trânsito Entre 16 de fevereiro de 2020 a 30 de maio de 2022

**Figura 9:** Mudanças de mobilidade observada nas residências Entre 16 de fevereiro de 2020 a 30 de maio de 2022

**Figura 10:** Linha do tempo da Covid-19 no Brasil

**Figura 11:** Linha do tempo da Covid-19 no Brasil

**Figura 12:** Linha do tempo da Covid-19 no Brasil

**Figura 13:** Planta humanizada Studio AD330

**Figura 14:** Planta humanizada 737 Pedroso

**Figura 15:** Hall de entrada de residência japonesa

**Figura 16:** Chapelarias pelo escritório Doma Arquitetura

**Figura 17:** Render chapelaria pelo escritório Além Estúdio

**Figura 18:** Comparativo das Unidades Lançadas por trimestre no Brasil

**Figura 19:** Comparativo das Unidades Vendidas por trimestre no Brasil

**Figura 20:** Comparativo das Unidades Vendidas por trimestre no Brasil

**Figura 21:** Gráfico de acúmulo da oferta final no Brasil

**Figura 22:** Evolução mensal do preço médio de venda (R\$/M<sup>2</sup>)

**Figura 23:** Evolução mensal do preço de venda por segmento

**Figura 24:** Evolução mensal do preço médio de locação

**Figura 25:** Pesquisa de locação residencial em São Paulo

**Figura 26:** Evolução mensal do preço de aluguel por segmento

**Figura 27:** Evolução mensal da rentabilidade Bruta Média

**Figura 28:** Gráfico de vendas totais em São Paulo por quantidade de dormitório

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>9</b>
<b>2. A COVID-19</b>	<b>12</b>
2.1. Desdobramentos e outras pandemias	12
2.2. Linha do tempo no Brasil	24
<b>3. A HABITAÇÃO</b>	<b>27</b>
3.1. Definição de moradia	27
3.2. Adaptações durante a pandemia	29
<b>4. MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO</b>	<b>37</b>
4.1. Análise sobre dados brasileiros	37
4.2. Movimentos em São Paulo capital	42
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>49</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>50</b>



## 1. INTRODUÇÃO

O primeiro caso de COVID-19 foi confirmado em Wuhan, na China, em dezembro de 2019. A virada deste ano para 2020 foi marcada por uma novidade que causou um certo temor pelo mundo, mas que ninguém imaginava o que iríamos enfrentar no ano que iniciava. Em cerca de 2 meses o primeiro caso de contaminação pelo vírus no Brasil havia sido confirmado em São Paulo, e nesses quase dois anos e meio de pandemia muita coisa teve que se transformar e se adaptar pelo país.

Qualquer doença gera um certo medo e insegurança, e com a COVID-19 não foi diferente. As indicações iniciais dadas pela Organização Mundial da Saúde (OMS) citavam como medidas principais a não aglomeração de pessoas, o aumento da higiene pessoal e de objetos e o uso obrigatório de máscaras fora de casa. Por esses motivos, apenas as atividades essenciais podiam continuar em funcionamento, como: centros de saúde e hospitais, construção civil, estabelecimentos alimentícios e farmacêuticos, meios de transporte como ônibus, táxis e aplicativos de entrega e transporte, entre outros.

Cabe destacar que a pandemia de COVID-19 não é algo inédito para o mundo, já presenciámos ou estudámos outros casos de doenças em anos anteriores que mudaram as rotinas das pessoas e geraram dezenas de mortes, semelhante ao que passamos agora. Mas precisamos salientar a importância da tecnologia que está ao nosso favor, garantindo acesso a notícias e atualizações sobre a infecção pelo vírus mundialmente, assim como estudos na fabricação de novos tratamentos e imunizantes em uma velocidade nunca antes registrada. Com isso, também percebemos novas formas de se adaptar e reagir ao momento atual.

“Por isso Hobsbawn<sup>1</sup> tem razão: os séculos não terminam com o virar da folhinha do calendário, mas quando grandes crises colocam em questão verdades que já pareciam consolidadas” (SCHWARTZ, Lília. 2020, pg. 9)

---

<sup>1</sup> Eric John Ernest Hobsbawn (09/06/1970 – 01/10/2012), historiador britânico marxista e grande entusiasta das tradições.

Devido a esse “novo normal” que nos foi imposto, diferentes setores das cidades tiveram que se adaptar. Ao contrário de outras epidemias e pandemias, desta vez o mundo contava diretamente com o auxílio da internet seja para informar, consumir, comunicar, trabalhar ou estudar. Com isso, as residências se tornaram um local seguro e de certa forma os ambientes externos que as pessoas frequentavam diariamente vieram para dentro das casas.

O presente trabalho vem discutir exatamente sobre como as cidades e as moradias se transformam durante uma pandemia, analisar quais foram os impactos no mercado imobiliário, especialmente o brasileiro, tomando como estudo de caso a cidade de São Paulo. Contudo, vale salientar que os objetos analisados aqui levarão em consideração uma realidade de classes sociais média alta e alta, já que os poderes de decisão e escolha são vistos como mais “acessíveis” para elas. O objetivo é entender e analisar como este mercado reagiu frente a essas novas adaptações junto dos medos e inseguranças da descoberta e adequações de uma nova doença. Porém, como o tema ainda não tem uma previsão para o fim ou controle total, cabe levantar aqui que o trabalho também servirá como um memorial para o presente momento e será produzido de acordo com a evolução dos acontecimentos no país até meados do ano de 2022.

Para as devidas análises e discussões sobre as transformações no mercado imobiliário será necessário a apresentação de dados de algumas cidades. Como estudo de caso, iremos abordar a cidade de São Paulo, que foi a responsável por identificar o primeiro caso de contaminação e morte por Covid-19 no país e também por ser a cidade que apresentou mais dados sobre o tema abordado e maior correlação com a arquitetura e urbanismo.

São Paulo é uma das cidades mais populosas do mundo e possui uma grande influência nacional e internacional nos campos da cultura, economia e política, atraindo pessoas de todos os cantos. Por essas características ela se mostrou uma grande oportunidade de estudo neste trabalho, uma vez que sua população de mais de 12 milhões de habitantes<sup>2</sup> teve que mudar a sua rotina com a chegada da pandemia, o que evidenciou ainda mais as desigualdades sociais da capital. Logo, ela é um ótimo estudo de caso para entender as

---

<sup>2</sup> Dado coletado e apresentado pelo IBGE em 2020.

movimentações causadas no mercado imobiliário local, uma vez que muitas pessoas foram atingidas por mudanças que as levaram a ficar mais em casa.

Para isso, este trabalho abordará primeiramente a evolução da doença no Brasil do momento da sua chegada até o desenrolar das decisões e evoluções até maio de 2022 apresentando quais foram os principais acontecimentos, sendo eles político, social ou econômico. Desta forma conseguiremos explorar as alterações no mercado imobiliário levando em consideração não apenas a pandemia mundial de Covid-19, mas também toda a movimentação que ela causou em outras áreas e aspectos por todo o território brasileiro, como as principais decisões do Governo Federal. Esse memorial com os principais eventos, aliado com as reações e alterações dos mercados imobiliários Norte Americanos e de São Paulo capital trazem para este trabalho uma grande oportunidade de análise de um grande acontecimento histórico no exato momento em que este acontece, levando em consideração não apenas o que ocorre no Brasil, mas também entendendo como a pandemia alterou a forma de viver e morar nas cidades de formas variadas pelo mundo.

## 1. A COVID-19

### 1.1 Desdobramentos e outras pandemias

A Covid-19 é uma doença originada em Wuhan, na China, e foi causada pelo novo coronavírus. Seus sintomas mais comuns são a febre, falta de ar e a tosse seca, mas também pode se manifestar de forma assintomática. Ela possui alta capacidade de contaminação e é transmitida por meio do contato humano e gotículas respiratórias suspensas no ar ou localizadas em objetos. Em 11 de março de 2020 a Organização Mundial da Saúde (OMS) classificou essa nova doença como uma pandemia.

“Uma enfermidade se torna uma pandemia quando atinge níveis mundiais, ou seja, quando determinado agente se dissemina em diversos países ou continentes, usualmente afetando um grande número de pessoas. Quem define quando uma doença se torna esse tipo de ameaça global é a Organização Mundial da Saúde (OMS). Uma pandemia pode começar como um surto ou epidemia; ou seja, surtos, pandemias e epidemias têm a mesma origem - o que muda é a escala da disseminação da doença” (Instituto Butantan<sup>3</sup>, 2020)

Além disso, também segundo o Instituto Butantan<sup>4</sup>, além da pandemia, também podemos caracterizar as doenças em outras três terminologias. “Surto” trata-se de um aumento anormal do número de infectados em uma região, como a dengue, que está ligada diretamente aos primeiros quatro meses do ano em algumas regiões do Brasil por possuírem uma alta pluviosidade, que consequentemente gera os focos de água parada onde os ovos do *Aedes Aegypti* eclodem e geram mais vetores da doença. Já a “epidemia” refere-se quando um surto cresce e alastra para outras regiões sem que atinja níveis

---

<sup>3</sup> Disponível em <https://butantan.gov.br/covid/butantan-tira-duvida/tira-duvida-noticias/entenda-o-que-e-uma-pandemia-e-as-diferencas-entre-surto-epidemia-e-endemia> (Acesso em: 20/10/2021)

<sup>4</sup> Disponível em <https://butantan.gov.br/covid/butantan-tira-duvida/tira-duvida-noticias/entenda-o-que-e-uma-pandemia-e-as-diferencas-entre-surto-epidemia-e-endemia> (Acesso em: 20/10/2021)

globais, como foi o caso do Ebola na África em 2014, uma das doenças mais mortais já presenciadas na nossa história, podendo matar entre 50% a 90% dos contaminados, segundo site dos Médicos Sem Fronteiras<sup>5</sup>. E por fim, temos a “endemia” que ao contrário das anteriores não se baseia nas quantidades, mas sim nas frequências da doença em uma região e a população vive com a existência dela, como a febre amarela na região Norte do Brasil, em resposta aos ciclos silvestres e a proximidade dos seres humanos com o vetor da doença, o *Haemagogus*.

Dito isto, o atual momento de pandemia mundial do Coronavírus não representa um ineditismo para o planeta e para a comunidade científica. Pelo contrário, ele se junta a uma grande lista de um vasto período de tempo que compila outros casos de grandes doenças que se espalharam pelo mundo e fizeram vítimas, cada uma com as suas características de contaminação, sintomas, tratamentos e curas próprias. Como grandes exemplos, temos a Peste Negra (1343 - 1353) e a Gripe Espanhola (1918 – 1919, que assim como hoje, causaram grandes medos e inseguranças nas pessoas que, devido à ciência e tecnologia que não eram avançadas igual atualmente, se apegaram em credices populares como forma de se proteger do ocorrido. Segundo Souza (2009, p. 379), durante a Gripe Espanhola na Bahia "aconselhava-se à população precaver-se, fazendo uso de limonadas, quinino, aspirina e piramidon, evitando contato com os doentes”.

De certa forma o mesmo ocorre com a pandemia do coronavírus, mas com os avanços tecnológicos, o auxílio da internet e o grande conhecimento científico atual as informações se potencializam e se espalham em uma velocidade cada vez maior. Porém, hoje em dia não podemos nos apoiar apenas em credices populares, ou também as já conhecidas *Fake News*, pois grande parte da população mundial possui o acesso ao conhecimento cada vez mais facilitado e com isso podemos chegar em soluções mais eficazes de forma mais rápida e com resultados ainda mais positivos.

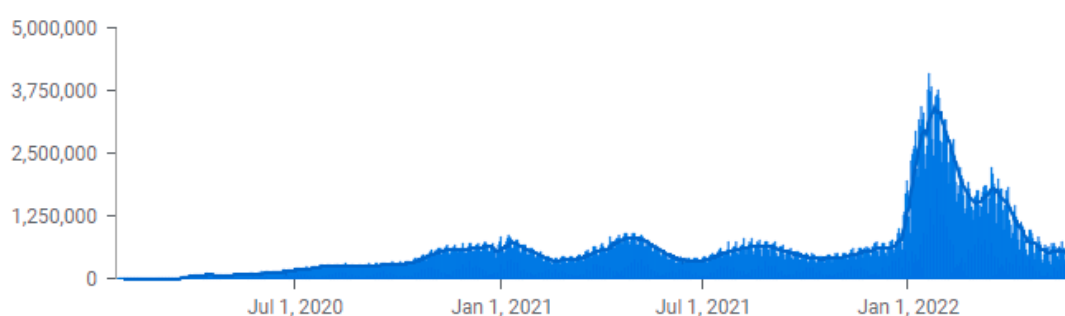
No ano de 2020 uma receita dizia aumentar a imunidade e fortalecer o corpo tanto de não acometidos como também dos já contaminados pelo novo vírus. A bebida consistia no gargarejo de uma mistura de água morna com limão,

---

<sup>5</sup> Disponível em: <https://www.msf.org.br/noticias/uganda-medicos-sem-fronteiras-combate-epidemia-de-ebola-em-bundibugyo-e-kikyo/> (Acesso em: 20/10/2021)

que necessitava ser administrada todos os dias. Alguns acreditaram no potencial dessa bebida como salvador dos problemas. Infelizmente ela era apenas uma crença, que apesar da eficácia da Vitamina C em fortalecer o sistema imunológico, não seria a soma da água morna que iria prevenir uma gripe ou constipação, já que não existe comprovação científica que tal suplementação seja eficaz no combate da Covid-19. Além disso, se essa fosse a solução mais eficaz, com certeza a doença não teria contaminado mais de 526 milhões de pessoas pelo mundo e levado quase 6,20 milhões destes a óbito até o início de abril de 2022, segundo levantamento apresentado pelo Google em parceria com o site Our World in Data e ilustrados no gráfico abaixo.

Figura 1: Número de contaminados diários no mundo de 23 de janeiro de 2020 a 30 de maio de 2022



Fonte: Gráficos produzidos pelo Google em parceria com o Our World in Data.

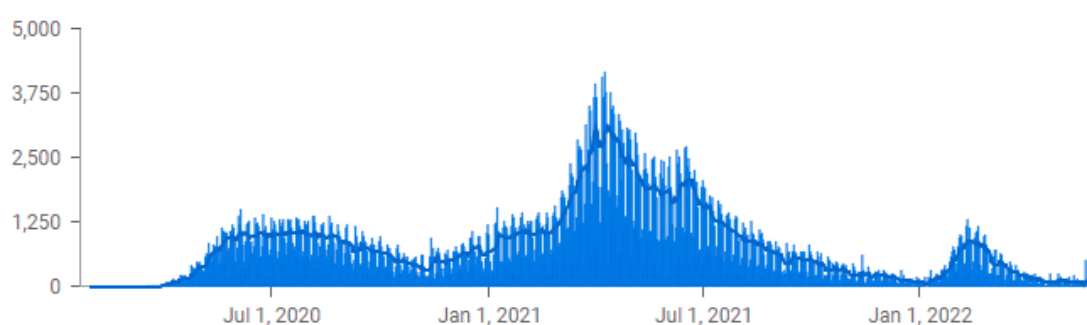
Disponível em: <https://news.google.com/covid19/map?hl=en-US&gl=US&ceid=US%3Aen>

Acesso em: 30/05/2022

Esse é um exemplo entre vários boatos populares que foram compartilhados em formatos de vídeos e textos, principalmente pelo aplicativo de mensagens WhatsApp. Porém, a situação complica um pouco mais quando essas indicações são difundidas pelo Ministério da Saúde, representantes regionais e estaduais, e até do atual presidente Jair Messias Bolsonaro. Por algum tempo escutamos muito sobre a dosagem de cloroquina e ivermectina como tratamento e prevenção da doença sem comprovação científica, especialmente por Bolsonaro, que fazia questão de posar para fotos com a caixa do remédio em mãos e afirmar que fazia uso de tais medicamentos regularmente.

Tal ato querendo ou não influencia os apoiadores do governo que acabam achando que o mesmo possui razão no que diz fazer e acabam por seguir os ideais dele sem se preocupar com os efeitos colaterais do uso de tal remédio. Vale destacar, que mesmo Bolsonaro afirmando que fazia o uso de ambos os remédios regularmente contraiu o novo coronavírus, mas conseguiu se recuperar sem grandes complicações, atribuindo tal conquista ao seu histórico de atleta.

Figura 2: Número de mortos diários no Brasil de 23 de janeiro de 2020 a 30 de maio de 2022



Fonte: Gráfico produzido pelo Google a partir dos dados coletados pelo site da Universidade Johns Hopkins.

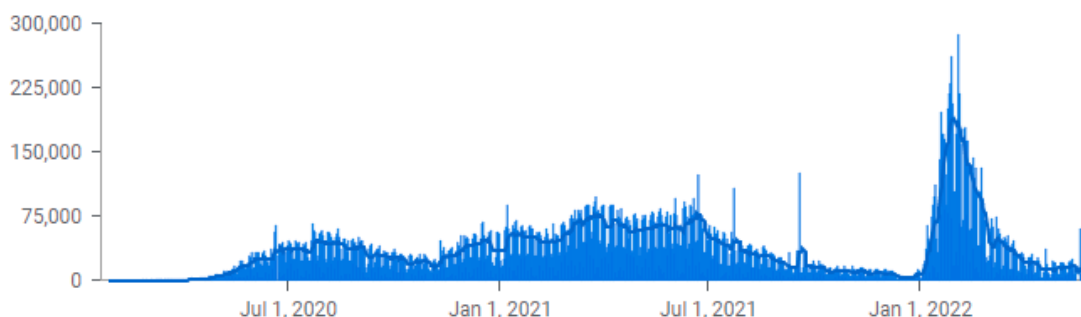
Disponível em: <https://news.google.com/covid19/map?hl=en-US&q=US&ceid=US%3Aen&mid=%2Fm%2F015fr>

Acesso em: 30/05/2022

Se por um lado a internet atrapalha com essa divulgação facilitada e massiva de fake news cada vez maior, por outro ela tem sido uma grande aliada para o meio científico. O avanço tecnológico proporcionou à nova pandemia do coronavírus um tempo de estudo recorde sobre a doença encurtando o tempo de busca por tratamentos e vacinas que diminuam a letalidade do vírus. A China foi uma das primeiras a liberar uma vacina eficaz, a CoronaVac, com um estudo realizado em 3 fases de testes em humanos que trazia 78% de eficácia para casos leves e 100% para casos graves, ou seja, 28% a mais do que é exigido pela OMS para casos leves. Na prática isso significa que se 100 pessoas tomassem tal vacina e fossem contaminadas pelo Coronavírus, 22 delas teriam apenas sintomas leves da doença, o que de certa forma já diminui muito a necessidade de internações por sintomas mais graves da doença e

conseqüentemente o número de óbitos. Tal feito foi conquistado em menos de um ano, e em 11 de setembro de 2020 recebeu autorização da OMS para uso emergencial pelo mundo.

Figura 3: Número de casos diários no Brasil de 23 de janeiro de 2020 a 30 de maio de 2022



Fonte: Gráfico produzido pelo Google a partir dos dados coletados pelo site da Universidade Johns Hopkins.

Disponível em: <https://news.google.com/covid19/map?hl=en-US&gl=US&ceid=US%3Aen&mid=%2Fm%2F015fr>

Acesso em: 30/05/2022

Essa rapidez em busca de uma cura ou tratamento não aconteceu com todas as doenças. A AIDS é um exemplo claro, que teve seus primeiros casos atribuídos a um óbito por pneumonia e a casos raros de câncer de pele. Em 1982 a doença foi registrada com o nome da AIDS, ou Síndrome Imunodeficiência Adquirida, em que já haviam casos isolados pelo mundo, mas ainda sem saber o que causava a síndrome, isso só seria desvendado no ano seguinte. A partir de 1983 a doença se torna mais reconhecida por também estar presente em crianças e mulheres. Inclusive, um fato importante para entender o descaso com o vírus do HIV nos primeiros anos é que se acreditava que ele contaminava apenas Homossexuais, Hemofílicos, Haitianos, Heroinômanos (usuários de heroína injetável) e *Hookers* (prostitutas), adotando-se o nome de doença dos 5H o que de certa forma auxiliou no preconceito por aqueles que eram positivados, devido a uma histeria mundial que achavam que estas pessoas estavam fadadas à morte e estavam no mundo apenas para causar caos. Foi somente em 1988 que a Food and Drug Administration, a FDA, liberou o uso de drogas para o tratamento da doença nos contaminados.



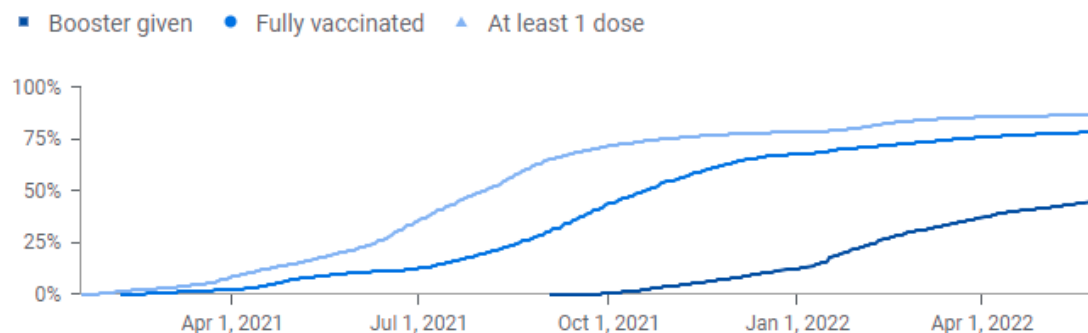
Desde então nenhum estudo sobre o HIV conseguiu alcançar um resultado de cura ou imunização mundial, mas apenas o desenvolvimento de tratamentos que inativam o vírus no corpo, mas que necessitam ser seguidos à risca. A busca por uma vacina imunizante foi algo bastante desafiador por ser necessário realizar diversos estudos e testes para conhecer sobre uma doença e entender como manipular um medicamento que combata ela de forma eficaz. Assim, agora em 2021, presenciamos além da corrida pela vacina contra a Covid-19, uma vacina para o HIV sendo estudada por uma parceria entre a HIV Vaccine Trials Network (HVTN) com a Johnsons & Johnsons e a Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) e já recruta voluntários para realização de testes imunológicos em humanos. É importante reforçar que a tecnologia tem nos ajudado a conseguir resultados cada vez mais rápidos em busca de tratamentos e imunizações para as doenças, contando cada vez mais com dosagens de medicamentos do nascimento até a velhice que auxiliam no bem estar comum da população mundial.

Atualmente, no Brasil, já contamos com a ajuda de 4 vacinas compradas pelo governo para ajudar no controle da pandemia de Covid-19, sendo elas: Coronavac, Pfizer, Janssen e AstraZeneca. Cada uma possui uma característica única que garante uma imunização mais eficiente. Mas também é necessário que o governo esteja disposto a comprar e distribuir as doses pelo país. A CPI da pandemia, realizada entre abril e novembro de 2021, tinha como objetivo buscar irregularidades de representantes políticos no combate à pandemia no país, e foi descoberto as irregularidades quanto à negligência do governo federal em responder e-mails e entrar em contato com representantes das vacinas em busca de imunizantes para o país. A vacinação por aqui poderia já ter iniciado na segunda metade do ano de 2020, mas atrasou devido às irresponsabilidades dos governantes e ministros responsáveis, que foram extremamente negacionistas ao recusar qualquer possibilidade de compra, mesmo que esta garantisse um preço final com desconto.

De qualquer forma, a vacinação no país já caminha de forma mais avançada, chegando a distribuir a 4ª dose em idosos e a liberação da vacina em crianças a partir dos 5 anos de idade. Um exemplo disso, é São Paulo, que já começou o mês de Abril de 2022 vacinando a 4ª dose para as pessoas acima de

60 anos. Por lá 93,77% da população já tomaram pelo menos 1 dose e 87,57% já possuem o esquema vacinal completo<sup>6</sup>.

Figura 4: Vacinas aplicadas no Brasil de 17 de janeiro de 2021 a 30 de maio de 2022



Fonte: Gráfico produzido pelo Google a partir dos dados coletados pelo site Our World in Data.

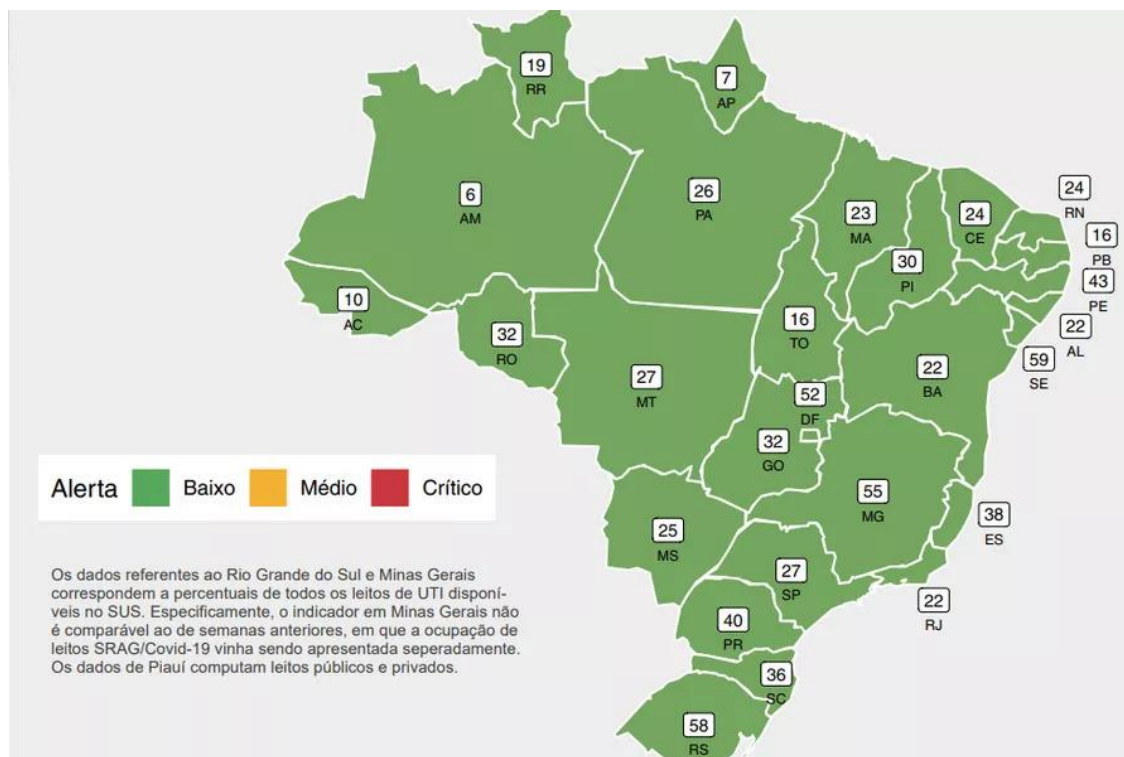
Disponível em: <https://news.google.com/covid19/map?hl=en-US&gl=US&ceid=US%3Aen&mid=%2Fm%2F015fr>

Acesso em: 30/05/2022

Porém, esta não é ainda uma realidade que abrange todo o país, segundo o site Our World in Data, portal que fornece os dados para gráficos referentes à Covid-19 no Google, até o dia 21 de maio de 2022 86,2% da população possuía pelo menos uma dose e 77,9% estariam totalmente vacinadas, destes, cerca de 44% teriam recebido a dose de reforço. Ou seja, a vacinação no país continua um pouco atrás dos números de São Paulo, mas no geral os resultados já podem ser vistos na prática quando analisados a ocupação dos leitos de UTI.

<sup>6</sup> Dados disponíveis em: <https://vacinaja.sp.gov.br/> (Acesso em: 15/05/2022)

Figura 5: Infográfico de ocupação dos leitos de UTI nos estados brasileiros entre o período de 06 a 19 de março de 2022



Fonte: Infográfico produzido pelo G1 a partir dos dados coletados pela Fiocruz.

Acesso: 02/04/2022

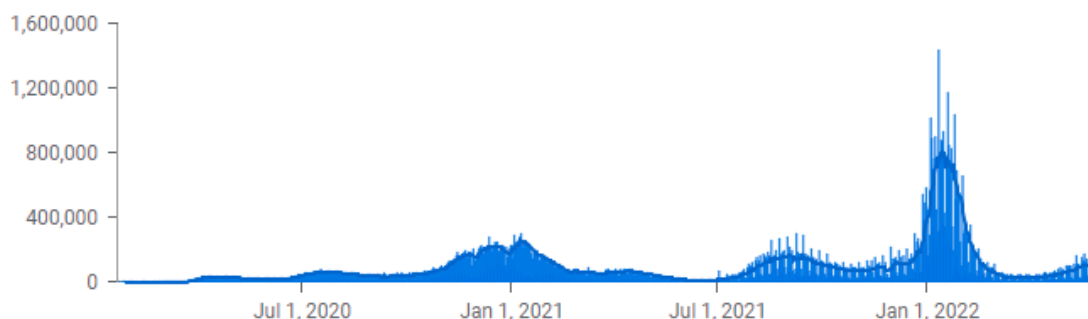
Segundo um levantamento realizado pela Fiocruz realizado entre 06 a 19 de março de 2022, e divulgado em uma matéria no site do G1<sup>7</sup>, pela primeira vez todos os estados do Brasil se encontravam fora do estado de alerta, com taxas menores que 60%. O que de alguma forma reflete a eficácia dos imunizantes aplicados até agora.

Se por um lado observamos uma resposta aos imunizantes aplicados na população, por outro lado ainda existe um temor de novas variantes, como a Delta e Ômicron, que alteraram os rumos nos países que possuíam a vacinação mais avançada e também nos que tinham a mesma de forma mais defasada. Como é o caso dos Estados Unidos, que já havia liberado em 13 de maio de 2021 o uso de máscaras por pessoas já vacinadas em locais públicos, salvo hospitais e transportes públicos. Porém, com a chegada de uma nova variante ao país e conseqüentemente um aumento nos casos de contaminação e

<sup>7</sup> Disponível em: <https://g1.globo.com/saude/noticia/2022/03/25/leitos-de-uti-no-pais-estao-fora-da-zona-de-alerta-pela-1o-vez-desde-junho-de-2020-diz-fiocruz.ghtml> (Acesso em: 23/04/2022)

lotações de UTI, a decisão no dia 27 de julho foi recomendar a volta do uso de máscaras pela população até que se conhecesse mais sobre esta nova variante e qual é a sua resposta aos imunizantes que já estão em distribuição.

Figura 6: Casos diários nos Estados Unidos de 21 de janeiro de 2020 a 30 de maio de 2022



Fonte: Gráfico produzido pelo Google a partir dos dados coletados pelo site The New York Times. Disponível em: <https://news.google.com/covid19/map?hl=en-US&gl=US&ceid=US%3Aen&mid=%2Fm%2F09c7w0>

Acesso em: 30/05/2022

No Brasil, de meados 2021 até maio de 2022, com a volta da liberação do uso de máscaras em ambientes abertos e fechados, salvo em algumas situações definidas por cada cidade ou estado, como é o caso de São Paulo que ainda exige o uso da mesma em espaços de saúde e de transporte público, observa-se um movimento de volta à rotina da vida fora de casa. Isso indica que a segurança entregue pelos imunizantes, aliado a um maior entendimento sobre a doença e uma necessidade de sair de casa para trabalhar, divertir e consumir gera na população uma maior abertura para poder sair sem a preocupação que existia no início da doença pelo país.

Figura 7: Mudanças de mobilidade observada nos ambientes de trabalho  
Entre 16 de fevereiro de 2020 a 30 de maio de 2022



Fonte: Gráfico produzido pelo Google a partir dos dados coletados pelo Google COVID-19 Community Mobility Reports. Disponível em: <https://news.google.com/covid19/map?hl=en-US&mid=%2Fm%2F015fr&gl=US&ceid=US%3Aen> (Acesso em: 30/05/2022)

Figura 8: Mudanças de mobilidade observada nas estações de trânsito  
Entre 16 de fevereiro de 2020 a 30 de maio de 2022



Fonte: Gráfico produzido pelo Google a partir dos dados coletados pelo Google COVID-19 Community Mobility Reports. Disponível em: <https://news.google.com/covid19/map?hl=en-US&mid=%2Fm%2F015fr&gl=US&ceid=US%3Aen> (Acesso em: 30/05/2022)

Figura 9: Mudanças de mobilidade observada nas residências  
Entre 16 de fevereiro de 2020 a 30 de maio de 2022



Fonte: Gráfico produzido pelo Google a partir dos dados coletados pelo Google COVID-19 Community Mobility Reports. Disponível em: <https://news.google.com/covid19/map?hl=en-US&mid=%2Fm%2F015fr&gl=US&ceid=US%3Aen> (Acesso em: 30/05/2022)

Assim, pelos dados documentados e gráficos apresentados pelo Google com base nos dados de movimentação desde o começo da pandemia de Covid-19 no Brasil até a presente data de 30 de maio de 2022, observa-se que realmente a população se sente mais à vontade de sair de casa para trabalhar e vivenciar a cidade, com um grande resultado podendo ser observado após o início da vacinação pelo país. Salvo pelos momentos de descoberta de novas variantes e crescimento no número de contaminados que alertavam para uma volta dos cuidados básicos de higiene e proteção pessoal.

Como é o caso agora em maio de 2022, que com a liberação quase que total das máscaras em grande parte dos grandes centros urbanos e cidades médias do Brasil, acaba-se por observar um aumento nos casos de contaminação por Covid-19. Mas por conta da grande taxa de vacinação pelo país, acaba pelos sintomas serem mais brandos na grande maioria das pessoas e não levando muitas à morte ou consequências de saúde mais graves.

De certa forma o principal problema que enfrentamos agora, em meados de 2022, tem sido a distribuição da vacina de forma desigual. Assim, países mais ricos e desenvolvidos apresentam o esquema vacinal mais adiantado, enquanto os países mais pobres passam por dificuldades na compra e distribuição de novas doses dos imunizantes. Segundo dados coletados pelo Our World in Data e divulgados pelo Google, cerca de 65,2% da população mundial possui pelo menos uma dose e apenas 58,6% possuem o esquema vacinal completo. Essa situação acaba por favorecer à disseminação do vírus que acaba mutando de

forma mais rápida e criando novas variantes, tanto que já se aplica a 4ª dose em alguns países mesmo não existindo um estudo que comprove a sua eficácia.

Porém o que necessita ser conversado aqui é de garantir uma imunização mais igualitária por todo o mundo, já que ficou claro que não adianta apenas algumas nações estarem imunizadas e outras menos favorecidas não possuírem a mesma vantagem. Se um está em desvantagem, no final todos estaremos juntos.

## 1.2 Linha do tempo no Brasil

Figura 10: Linha do tempo da Covid-19 no Brasil





Figura 11: Linha do tempo da Covid-19 no Brasil

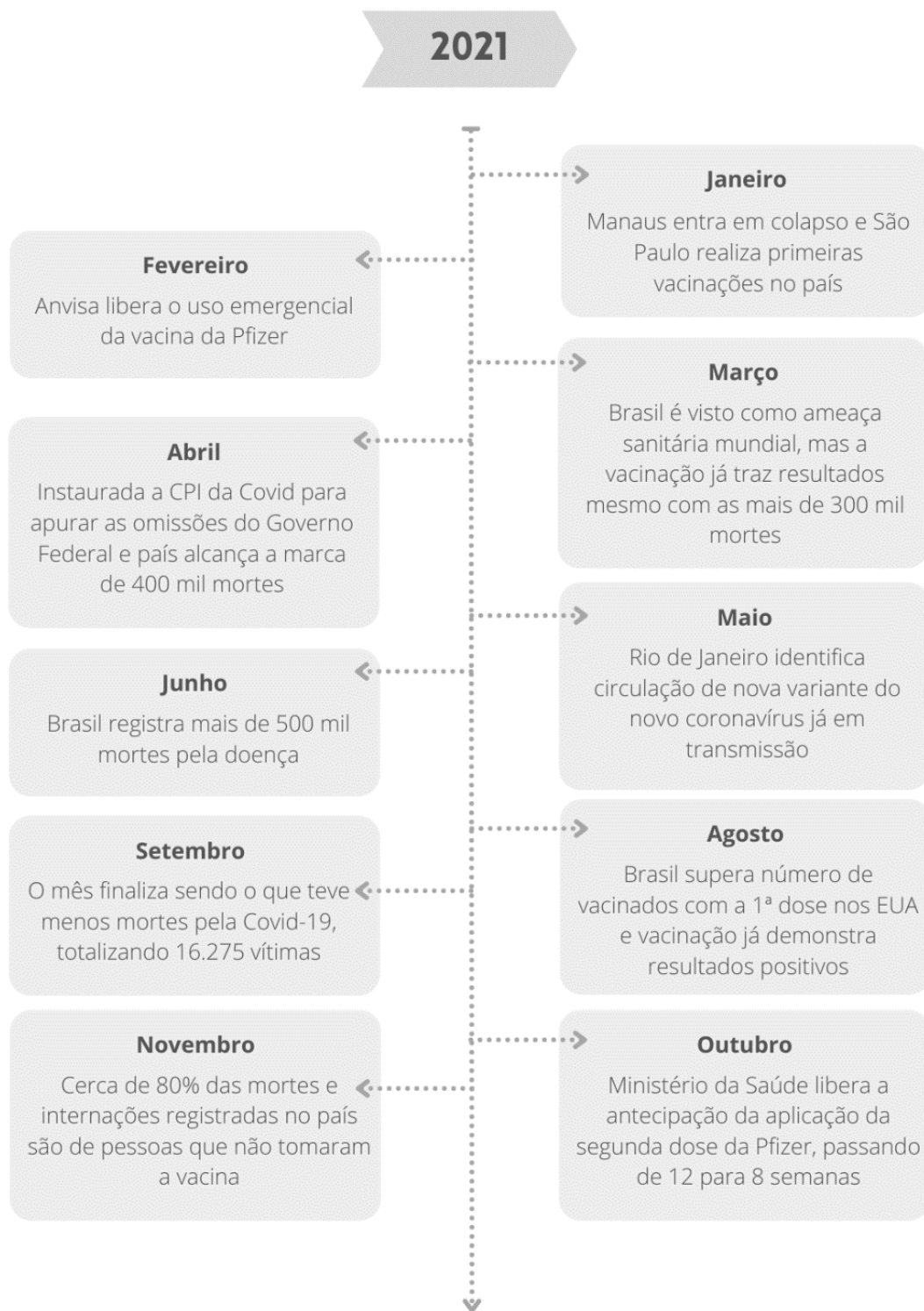


Figura 12: Linha do tempo da Covid-19 no Brasil



## 2 A HABITAÇÃO

### 2.1 Definição de moradia

Antes de aprofundar no assunto principal desse trabalho, as modificações nas moradias durante a pandemia de Covid-19, é necessário compreender o significado e representação das moradias para as pessoas. Segundo o dicionário Pliberam<sup>8</sup>, o termo moradia vem de “lugar onde se mora ou permanece”, porém isso é muito vago para a real definição não só da palavra, mas especialmente do ambiente físico. No seu aspecto sociológico o ambiente simboliza muito mais do que ser o próprio teto, como disse Maria Magdalena Alves:

“Todos os animais moram; mas para o homem moradia é mais do que abrigo e proteção. Quando moramos, expressamos nossas identidades e construímos um modo de viver” (ALVES, 993, P.14).

Desta forma, é impossível desvencilhar o curso natural da vida de uma condição mínima de habitação para que haja o bem-estar das pessoas que a utilizam e que também estarão diretamente relacionadas com as suas integridades físicas e morais. Desta forma, leva-se em consideração as suas adjacências, as vizinhanças e o bairro com todos os equipamentos de suporte que ele possui, sejam eles os comércios, áreas de lazer, escolas, transporte público e os serviços de saúde. Logo, a habitação vem carregada de um importante papel da sociedade humana, o de pertencer e apropriar um local.

[...] traduz necessidade primária do homem, condição indispensável para uma vida digna, eis que a casa é o asilo inviolável do cidadão, a base da sua individualidade, cuja importância já foi realçada, já no século XVI, com a célebre frase de Edward Coke apregoando que "a casa de um homem é o seu castelo" (my home my castle) (VIANA, 2020, p.1)

---

<sup>8</sup> Disponível em: <https://dicionario.priberam.org/moradia> (Acesso em: 23/04/2022)

Dito isto, vemos que a habitação também atua na dinâmica dos vínculos sociais e da expansão do território, tanto fisicamente quanto socialmente. Para mais, a moradia é um espaço para a intimidade onde uma família pode descansar, alimentar e procriar. Logo, quando pensamos nas formas mais primitivas de habitar, como as cavernas ou fendas rochosas, percebemos que essa busca pela intimidade e um modo de morar foi algo construído e adquirido com a evolução da espécie humana.

À medida que o círculo social crescia, mais essas moradias deixavam de ser um espaço de refúgio para se tornar um local de desenvolver a sua própria persona e a sua dignidade. Logo, podemos afirmar que a moradia é um direito do ser humano, que está diretamente ligado à sua espécie como também à sua sobrevivência digna.

Cabe ressaltar que as habitações estão sempre em constante mudança e evolução, e isso se deve ao fato de que sempre haverá a existência de novas necessidades e/ou alterações nos modos de morar como forma de garantir um bem estar cada vez melhor. Seja por conta de tendências ou por adaptações do mercado imobiliário para resolver a escassez de imóveis nos grandes centros urbanos ou por melhores condições sanitárias.

Desta forma, a arquitetura mostra-se como um grande aliado no processo de construção dos valores básicos e subjetivos de uma moradia, garantindo aos seus indivíduos não só a segurança e qualidade de vida, como também a construção da sua própria identidade. Tais características residenciais e arquitetônicas são mutáveis e se adaptam de acordo com o tempo e grandes influências, como as pandemias por exemplo.

## 2.2 Adaptações durante a pandemia

O contexto da atual pandemia de Covid-19 gerou incertezas, estresses, inseguranças e mal-estar sobre os rumos que a doença tomaria e quais medidas deveríamos tomar. A satisfação com a residência se tornou de certa forma um ponto primordial para que essas sensações ruins fossem amenizadas, gerando bem-estar e auxiliando na saúde dos seus moradores. Assim, se a habitação não oferece condições mínimas para a permanência dos usuários, ela se torna insustentável.

Com a explosão mundial da Covid-19, a principal recomendação da OMS e entidades governamentais era a de se confinar nas casas, como forma de combater e controlar a disseminação do vírus. Com isso, a permanência nas residências trouxe também novas funções e necessidades para a habitação que geraram uma maior ocupação e uso dos espaços domésticos, que também acarretou em uma “sobre ocupação” dos espaços que habitualmente não eram vivenciadas.

Considerando que as tarefas e rotinas, que antes eram tidas como externas, passaram a integrar o espaço residencial, algumas adaptações no layout interno tiveram que ser realizadas para que a moradia acomodasse esses novos afazeres. Esse primeiro momento de mudanças repentinas e alterações nas casas geraram certos desconfortos que exigiam algum tipo de mudança, seja ela de imóvel ou de mobiliários.

O espaço interno passou a se tornar um local enclausurado, em que os habitantes perderam o contato com o externo e a natureza e nos casos de casas compartilhadas, a sua privacidade. Um exemplo claro disso são os condomínios de edifícios que possuíam como principal atrativo as áreas externas comuns entre os moradores, com playgrounds, quadras, salão de festas, piscinas, áreas gramadas e gourmets, e com a chegada da pandemia viram estes espaços fechados ou impedidos de serem usados pelos condôminos como forma de proteção. E os empreendimentos que antes contavam com um amplo e diversificado espaço externo perderam a sua principal vantagem.

É claro que de um tempo pra cá o tamanho dos apartamentos caiu drasticamente e cada vez mais somos surpreendidos com apartamentos menores, ou estúdios. De certa forma isso tem sido reflexo de algumas

mudanças que ocorreram com o passar dos anos, segundo Mendonça (2015), algumas dessas alterações foram ocasionadas por:

- Inchaços dos centros urbanos e conseqüentemente da menor quantidade de espaços para a realização da construção;
- O aquecimento do mercado imobiliário e especulação imobiliária de alguns anos para trás acabou por resultar na escassez de terrenos e na supervalorização dos mesmos;
- Pela falta de espaços remanescentes, passa a ser mais interessante a criação de espaços sem áreas adequadas para se viver com qualidades em detrimento de um maior número de unidades por edificação;
- A minimização das residências é vista como uma viabilidade econômica favorável, como forma de tornar os imóveis mais baratos, mas que acaba por enrijecer e padronizar as possibilidades de moradias.

Cabe ainda apontar aqui que antes a distinção dos edifícios de classes altas, médias e baixas eram feitos por meio da sua metragem, quantidade de cômodos e a presença ou não da dependência de empregados domésticos. Já atualmente esses valores se inverteram, sendo mais importante a valorização dos espaços comuns de um condomínio, já que os apartamentos se tornam cada vez menores e se torna cada vez mais necessário um local externo que valorize e reconecte os moradores de uma edificação com o espaço externo e a natureza (MENDONÇA, 2015).

Dessa forma, São Paulo é vista como a cidade “modelo” que é levada como referencial em modalidades habitacionais por todo o Brasil. Esse fenômeno aliado à supervalorização dos imóveis e a diminuição das habitações já é uma característica forte nos grandes centros das e pode ser observado o início do mesmo processo nas médias cidades também (TRAMONTANO, 1997; VILLA, 2008).

Segundo Bernardes (2015) o padrão de público que compra essa modalidade de lofts ou micro apartamentos são jovens que trabalham e possuem independência financeira, com idade próxima dos 30 anos e procuram o primeiro imóvel. Para esse tipo de público, Bernardes ainda ressalta que eles priorizam a localização e um valor que converse com a sua renda financeira. Logo, percebe-

se que os valores tidos como importantes estão relacionados ao fácil acesso a centros comerciais, meios de transporte públicos e mais a sua praticidade no dia a dia do que o conforto da habitação.

Portanto, é importante destacar o grande papel da arquitetura e do design em valorizar esses espaços por meio do mobiliário para relacionar um espaço cada vez menor com as profundas necessidades dos usuários destes, visando uma qualidade de morar e viver, levando em consideração a sua usabilidade e apropriação (MENDONÇA, R. N.; VILLA, S. B; 2016).

Apesar disso, percebe-se uma perda ou diminuição do contato destes ambientes com o espaço externo ou a natureza. Segundo estudo realizado por Macari (2017), a procura por residências de apartamento são maiores devido à sua segurança como um todo, mas como ponto negativo observa-se uma reclamação por parte dos moradores pela falta de contato e convivência com a natureza. Portanto, quando se reside em uma casa, existe uma maior possibilidade de se relacionar com os vizinhos e manter jardins ou quintais floridos (NAZARIO, 2009).

Outro exemplo que gerou uma mudança foi a chegada do trabalho e ensino remoto, que necessitavam de um escritório ou uma mesa que acomodasse os computadores, celulares e outras ferramentas necessárias. Quem não contava com um cômodo ou espaço dedicado especialmente para isso teve que recorrer ao improvisado, que gerou a sobreposição da função dos cômodos da casa. A mesa de jantar passou também a ser home office e sala de aula e os quartos já não eram apenas espaços de recreação e descanso, mas também contavam com as rotinas externas.

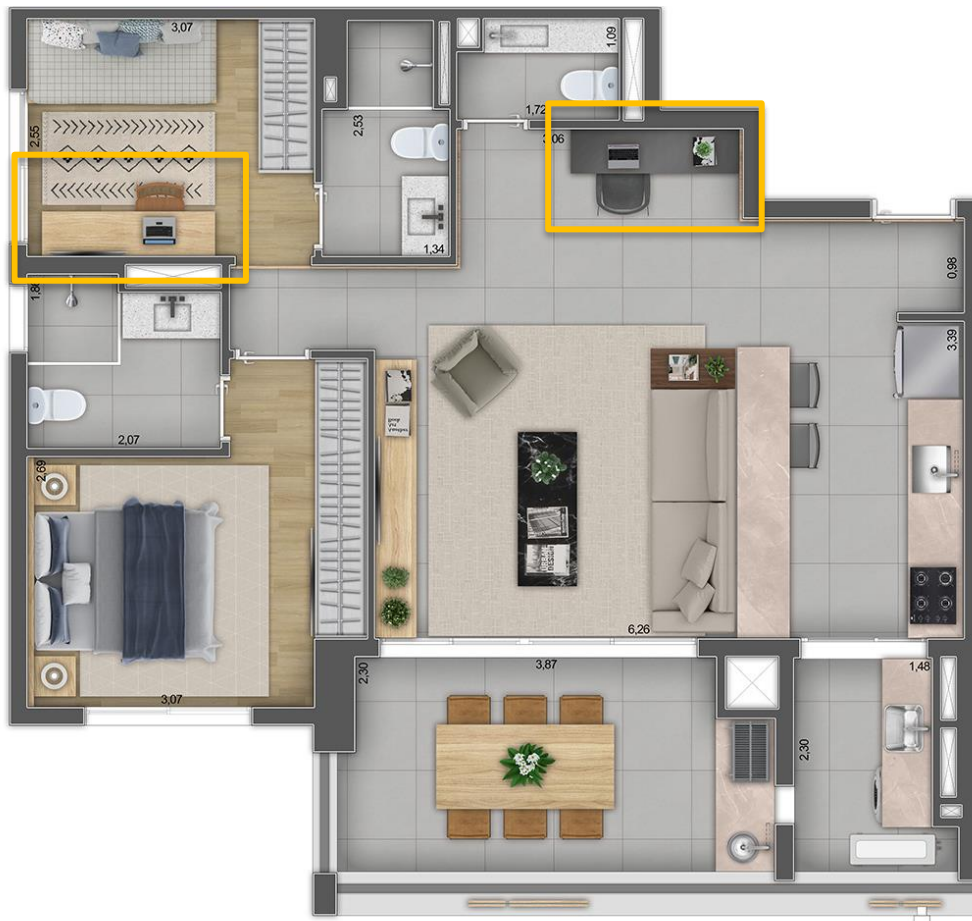
É importante dizer que essas mudanças não se limitam apenas nas residências já ocupadas, mas também em como a arquitetura e a construção civil tem respondido a essas novidades impostas mesmo após mais de dois anos de enfrentamento à pandemia de Covid-19. É bem claro que a representação de notebooks e monitores, além de mesas para home office em todos os cantos vazios do apartamento ficou bem mais comum nas plantas humanizadas de prédios a serem lançados ou empreendimentos em construção.

Figura 13: Planta humanizada Studio AD330



Fonte: Planta humanizada de Studio da Paes & Gregori. Acesso: 02/12/2021.

Figura 14: Planta humanizada 737 Pedroso



Fonte: Planta humanizada de Studio da Paes & Gregori. Acesso: 02/12/2021



Vale destacar que esse setor comercial, o da construção civil e mercado imobiliário, não parou durante todo esse tempo por ser considerado uma atividade essencial. E eles conseguiram analisar e descrever as carências que a população enfrentava já nos projetos em andamento e ou para serem iniciados, mesmo que essas adaptações de home office não se mantenham após o controle mundial da pandemia, mas mais como estratégia de marketing para os seus produtos já ofertando a possibilidade do desenvolvimento desse tipo de moradia.

Assim como a construção civil de novos empreendimentos, a arquitetura de interiores também tem se adaptado aos novos pedidos de seus clientes. É possível perceber as mudanças passando rapidamente pelos feeds no Instagram de grandes escritórios brasileiros que sempre apresentam soluções que antecipam a possível necessidade de mesas nos quartos seja pela apresentação da solução de um quarto já com uma mesa para o home office ou por um quarto de hóspedes que no dia a dia se torna um escritório, mas que em uma eventualidade ele possa hospedar alguém, ou até de cômodo completamente voltado exclusivamente para esta prática.

No campo da arquitetura e design de interiores é curioso destacar que não só o home office foi aderido, mas como que as normas e cuidados de higienização ao chegar em casa se tornaram hábitos que antes eram pouco utilizados no Brasil. Com o confinamento, as residências se tornaram o lugar mais seguro que poderíamos estar e a ideia era de que não trouxéssemos as “sujeiras” da rua para dentro delas. Com isso tornou-se muito comum ver projetos que valorizavam e otimizavam o potencial do hall de entrada de uma habitação com uma espécie de chapelaria ou sapateira para que os sapatos e objetos que tivessem maior contato com o ambiente externo fossem deixados na entrada e não contaminassem o restante do imóvel.

Essa tendência no Brasil era mais comum em restaurantes, bares e boates, mas com a pandemia viu-se uma oportunidade de adaptar hábitos de outros países que ajudassem nessa higienização e controle da disseminação do vírus dentro das habitações. Especialmente no Oriente, existe uma divisão de espaço na entrada que geralmente é demarcada por um piso diferente onde são deixados os sapatos e casacos que vieram da rua como forma de evitar a entrada de energias e impurezas vindas de fora para dentro do lar.

Figura 15: Hall de entrada de residência japonesa



Fonte: imagem retirada de pesquisa no Google.

Acesso: 02/12/2021

Logo, é importante perceber como que a construção civil, mercado imobiliário e arquitetura se adaptaram às novas realidades e necessidades que a pandemia gerou mesmo sem saber se essas mudanças vieram para ficar ou se elas cairão em desuso pós controle pandêmico. De certa forma, são soluções que acertam em cheio nos desejos atuais e que podem perdurar por mais algum tempo, já que vemos que a pandemia ainda não possui um controle mundial total, em que a desigualdade na distribuição de vacinas continua gerando novas variantes mais fortes do vírus.

Figura 16: Chapelarias pelo escritório Doma Arquitetura



Fonte: imagens retiradas do perfil do escritório Doma Arquitetura no Instagram.  
(Acesso: 02/12/2021)

Figura 17: Render chapelaria pelo escritório Além Estúdio



Fonte: Imagem retirada do perfil do escritório Além Estúdio no Instagram. (Acesso: 02/12/2021)

## 4. MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

### 4.1 Análise sobre dados brasileiros

Neste capítulo iremos apresentar e analisar os resultados obtidos de pesquisas que relatam tanto dados referentes aos novos lançamentos, quanto àqueles que tratam dos aluguéis da cidade de São Paulo. Como objetivo de observar se os hábitos de compra, venda e locação sofreram uma mudança tão significativa quanto à forma como as pessoas passaram a se relacionar com suas habitações.

Porém, antes de qualquer processo de estudo mais aprofundado sobre o estudo de caso principal deste trabalho, é necessário entender o que é o mercado imobiliário e como ele funciona. Segundo o IBGE (2022) as atividades imobiliárias compreendem como a compra, venda e locação de imóveis próprios, podendo estes ser referentes a residenciais e não-residenciais, lotes, vagas de garagem e arrendamento de terras. Além destes também pode ser incluído as transações e ações de corretoras e o loteamento de terras, por exemplo.

Os agentes que movimentam o mercado imobiliário em suas diversas especificidades são responsáveis, de certa forma, por mexer e modificar o desenvolvimento dos espaços urbanos e gerar uma melhora na qualidade de vida de uma população, seja por meio de empregos, diretos ou indiretos, ou por soluções que alteram o funcionamento de determinada área.

Apesar disso, o mercado imobiliário se destoa dos demais setores da economia por se apoiar em variantes instáveis e que são as grandes responsáveis por determinar os preços finais dos empreendimentos e também por não se caracterizar como uma transação barata. Entre elas podemos citar a razão entre a oferta e a procura, assim como a influência gerada pelas legislações e investimentos públicos e privados que acabam por atuar junto da especulação imobiliária de um local.

Os grandes centros urbanos, como o de São Paulo, são um ótimo exemplo disso e já enfrentavam antes da pandemia uma escassez em áreas remanescentes que afetavam diretamente nos valores dos espaços residenciais

ou comerciais. A Covid-19, apenas impulsionou as mudanças que já vinham acontecendo há alguns anos, uma vez que este setor não parou desde que a doença se espalhou pelo mundo.

Porém, as modificações geradas pela pandemia não aconteceram apenas no interior das residências, como apresentado no capítulo anterior, mas também afetaram o mercado imobiliário como um todo. A construção civil entrou na lista dos trabalhos essenciais, e por isso não parou desde que a doença chegou no país. Essa oportunidade de se manter de pé mesmo enquanto a doença se alastrava pelo terreno brasileiro e infectava e matava cada vez mais pessoas, garantiu ao mercado a brecha necessária para que alavancasse ainda mais os novos projetos e os que já estavam em andamento também.

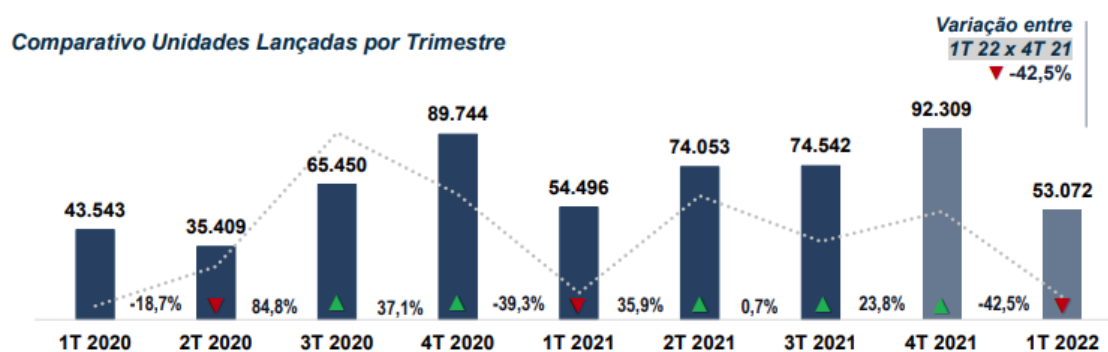
Mas antes de analisar o estudo de caso principal desse trabalho, é interessante discorrer sobre o panorama geral do país como forma de desconectar o objeto de estudo principal de todo um terreno diverso com o objetivo de não generalizar o que aconteceu e permanece ocorrendo em São Paulo. Por outro lado, é de grande importância compreender a situação do país onde a cidade estudada está inserida, já que os acontecimentos não só políticos, mas como econômicos e sociais, também afetam o que acontece dentro de uma metrópole de grande importância para o Brasil.

Para essa análise inicial do Brasil serão utilizados gráficos concedidos pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), uma agência que realiza pesquisas em 196 cidades brasileiras de todas as cinco regiões do país e que entrega relatórios a cada trimestre do ano<sup>9</sup>. Para este trabalho, o dado mais atualizado disponível no site e apresentado aqui é o do primeiro trimestre do ano de 2022, que contempla dos comparativos desde 2017 com enfoque para os dados relativos ao primeiro trimestre de 2020 em diante. Desta forma conseguiremos fazer uma análise mais completa acerca dos dados anteriores à Covid-19 e também um estudo maior sobre os impactos da doença no mercado.

---

<sup>9</sup> Dados disponíveis em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/mercado-imobiliario/indicadores-imobiliarios-nacionais> (Acesso em: 24/05/2022)

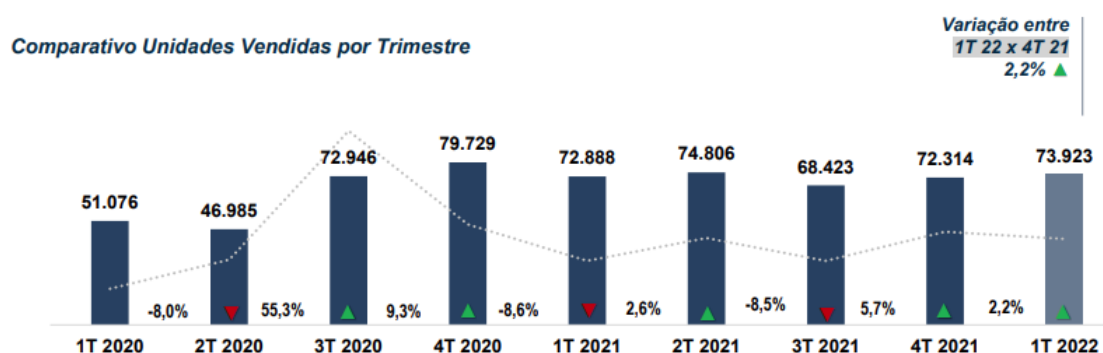
Figura 18: Comparativo das Unidades Lançadas por trimestre no Brasil



Fonte: Gráfico produzido pelo CBIC. Disponível em:

[http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/MERCADO\\_IMOBILIARIO\\_NACIONAL\\_1\\_TRIMES\\_TRE\\_2022.pdf](http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/MERCADO_IMOBILIARIO_NACIONAL_1_TRIMES_TRE_2022.pdf) (Acesso em: 24/05/2022)

Figura 19: Comparativo das Unidades Vendidas por trimestre no Brasil



Fonte: Gráfico produzido pelo CBIC. Disponível em:

[http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/MERCADO\\_IMOBILIARIO\\_NACIONAL\\_1\\_TRIMES\\_TRE\\_2022.pdf](http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/MERCADO_IMOBILIARIO_NACIONAL_1_TRIMES_TRE_2022.pdf) (Acesso em: 24/05/2022)

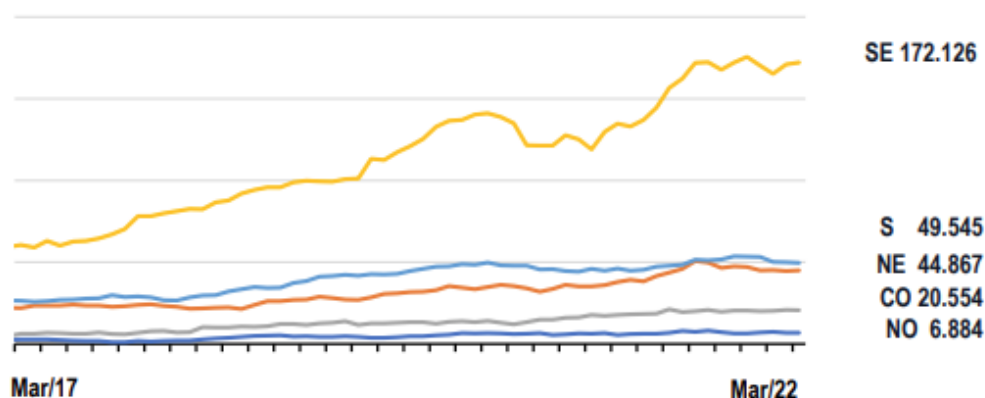
Pelos gráficos acima, se correlacionamos a chegada da Covid-19 no país com os lançamentos e vendas podemos observar um movimento positivo no mercado logo no terceiro trimestre, o que indica que esse primeiro contato com a doença realmente gerou um impacto inicial de como lidar com o novo e se ajustar a uma nova realidade, seja para o próprio mercado imobiliário e construção civil, como também para a população que procurava formas de se ajustar a esse novo momento de acordo com as suas necessidades e condições.

Após esse momento inicial de adaptação ao novo é possível notar como que o mercado, como um todo, consegue se reerguer e se manter mais estável

até agora em 2022. Contudo, o número de lançamentos registrado no último levantamento, no primeiro trimestre de 2022, revela uma baixa de 42,5% com o trimestre anterior. Essa situação, segundo a CBIC (2022) está relacionada ao aumento do preço dos insumos de obras e a atual conjuntura econômica do país que ainda é um setor que sente principalmente as consequências da pandemia no país juntamente de outros problemas relacionados à escassez de produtos e mão de obra, política, clima e até desempregos, que geram impactos diretos na inflação da moeda de um país.

Figura 20: Comparativo das Unidades Vendidas por trimestre no Brasil

**Comparativo Unidades Lançadas por Região 1T 22 (Acumulado 12meses)**



Fonte: Gráfico produzido pelo CBIC. Disponível em:

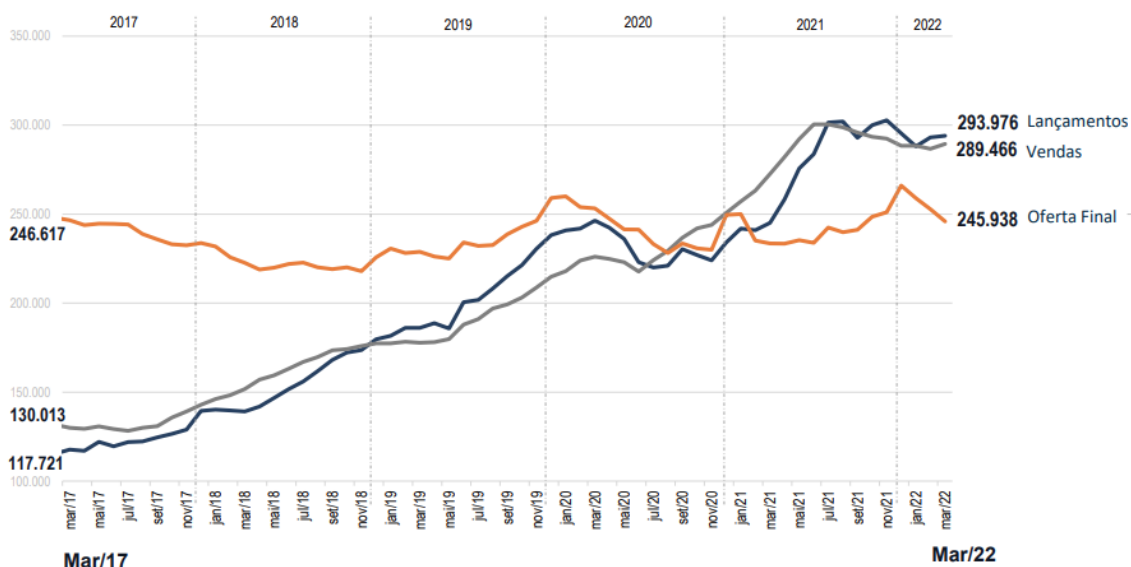
[http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/MERCADO\\_IMOBILIARIO\\_NACIONAL\\_1\\_TRIMESTRE\\_2022.pdf](http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/MERCADO_IMOBILIARIO_NACIONAL_1_TRIMESTRE_2022.pdf) (Acesso em: 24/05/2022)

Pela figura 20, apresentada acima, podemos notar um padrão existente nos lançamentos de edificações residenciais pelo país que a sua maior concentração está localizada na região Sudeste. Este dado não é algo inédito que apareceu junto da Covid-19 no Brasil, já que podemos notar que o padrão desta região se repete e segue distanciando das outras regiões desde Março de 2017. Porém assim como o observado nas figuras 18 e 19, a pandemia causou uma queda bem significativa na região sudeste, enquanto o impacto nas demais regiões ocorreu de forma mais tranquila ou quase nenhuma. De qualquer forma,

é possível notar que a maior influência dos dados brasileiros apresentados pela CBIC é das cidades analisadas da região sudeste.

Figura 21: Gráfico de acúmulo da oferta final no Brasil

**Comparativo Lançamento x Vendas x Oferta - Acumulado 12 meses**



Fonte: Gráfico produzido pelo CBIC. Disponível em:

[http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/MERCADO\\_IMOBILIARIO\\_NACIONAL\\_1\\_TRIMES\\_TRE\\_2022.pdf](http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/MERCADO_IMOBILIARIO_NACIONAL_1_TRIMES_TRE_2022.pdf) (Acesso em: 24/05/2022)

Pelo gráfico acima, executado pela CBIC (2022), podemos observar que as linhas de vendas e lançamentos vinham lado a lado em uma constante crescente de crescimento como apresentado nas figuras anteriores, mas que em Março de 2020 apresentaram uma queda significativa com a chegada da pandemia. Porém, com este gráfico é possível observar que após esse período de estagnação conseguiram evoluir mais uma vez e ultrapassar a linha da oferta final.

A parte curiosa desse dado é que segundo o CBIC (2022), se considerarmos a média de vendas dos últimos 12 meses antecedentes a março de 2022, e se não houvessem novos lançamentos a partir dessa data, toda a oferta final se esgotaria em apenas 10,2 meses. Logo, podemos perceber que

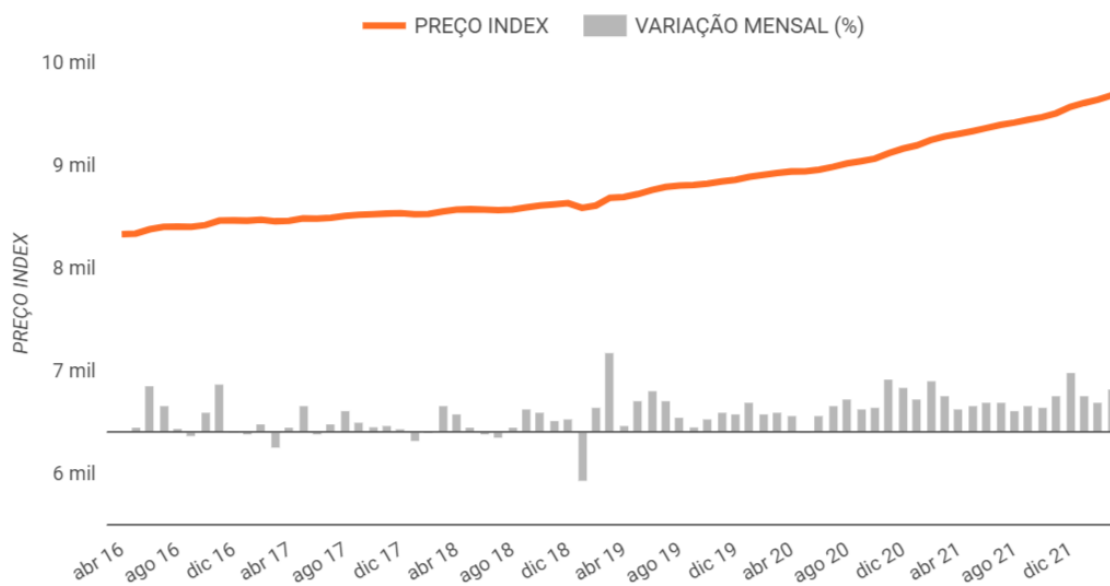


apesar dos reflexos negativos no início da pandemia, o mercado imobiliário segue em alta como já vinha antes do surgimento da Covid-19, mesmo que seja possível observar que após o meio de 2021 até o último levantamento tenha ficado um pouco estagnado e apresentado uma leve queda.

Vale ressaltar que até agora apenas dados gerais do Brasil foram analisados neste capítulo, mas como já dito anteriormente, que de certa forma refletem uma realidade mais da região sudeste do que do Brasil como um todo. Logo, podemos comparar esses dados levantados pelo CBIC (2022) mais diretamente com os de São Paulo que serão estudados em seguida.

#### 4.2 Movimentos em São Paulo capital

Para as análises de São Paulo, serão apresentados inicialmente os dados entregues pelo site Imóvel Web, um portal imobiliário com mais de 20 anos de mercado. Possuem mais de 4 milhões de anúncios ativos de compra, venda e locação e por meio destes dados geram pesquisas das principais cidades que atuam, sendo elas: São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba, Belo Horizonte e Distrito Federal. Dessa forma, os resultados coletados dessa plataforma serão de grande importância para a produção do estudo das mudanças acarretadas pela pandemia de Covid-19 na cidade de São Paulo.

Figura 22: Evolução mensal do preço médio de venda (R\$/M<sup>2</sup>)

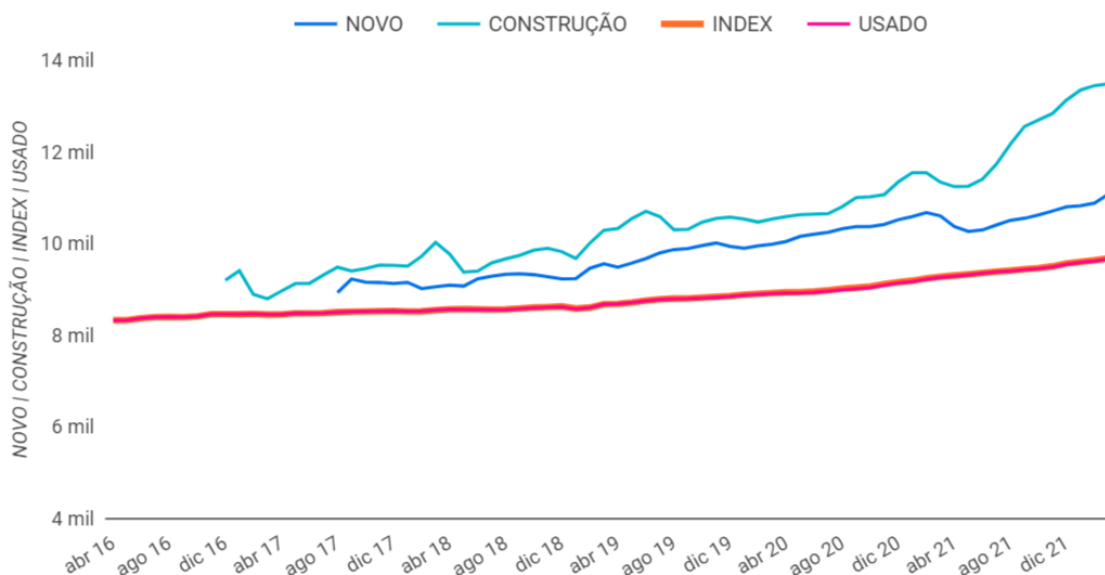
Fonte: Gráfico produzido pelo Imóvel Web. Disponível em:

<https://www.imovelweb.com.br/noticias/sao-paulo-venda/> (Acesso em: 04/04/2022)

Como pode ser observado no gráfico acima, é possível ver que o valor médio por metro quadrado de vendas de imóveis residenciais em São Paulo seguia em crescimento contínuo, até a primeira queda significativa em meados de novembro de 2018 a janeiro de 2019. Esse recorte representa o período da vitória do Presidente Bolsonaro nas eleições de 2018 até a sua posse no ano seguinte, indicando uma possível interferência do mercado financeiro frente à troca de governos com ideais opostos. Após essa queda, o mercado voltou a crescer e é possível ver que a partir de 2020 até o início de 2022 a inclinação do gráfico fica ainda maior em relação aos anos anteriores, que provavelmente está ligada a uma questão da relação entre a procura e oferta dos imóveis na capital.

Em um relatório publicado no 3º semestre de 2020 pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), que considerava a média de vendas dos 12 meses anteriores em um cenário Nacional, se não houvessem mais lançamentos a oferta disponível se esgotaria em apenas 10 meses. Chega a ser surpreendente de imaginar que se a Construção Civil tivesse parado por conta da pandemia, em menos de um ano o mercado imobiliário estagnaria.

Figura 23: Evolução mensal do preço de venda por segmento



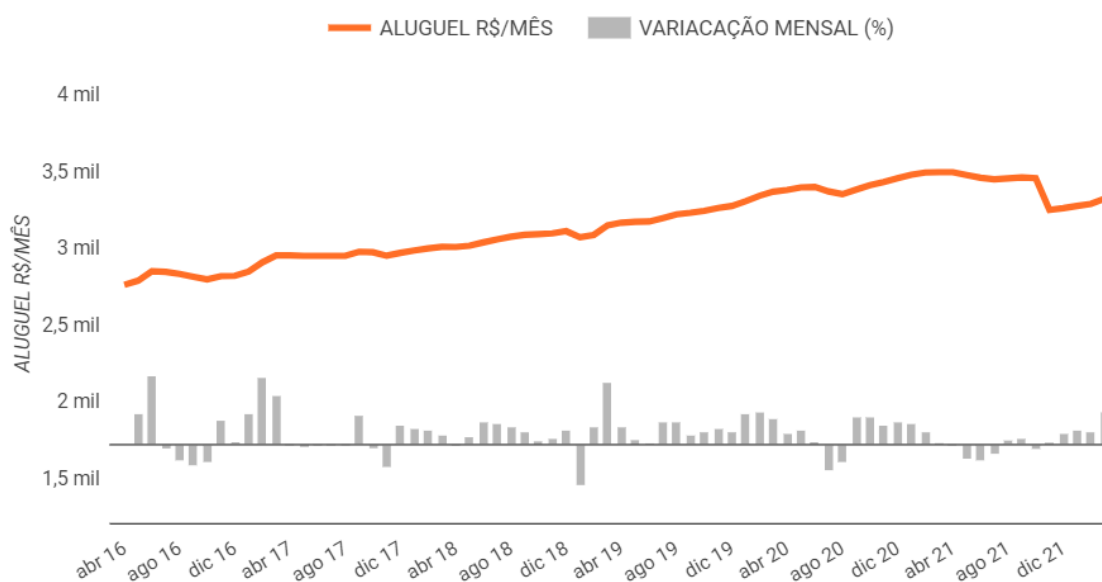
Fonte: Gráfico produzido pelo Imóvel Web. Disponível em:

<https://www.imovelweb.com.br/noticias/sao-paulo-venda/>

Acesso em: 04/04/2022

Mais curioso ainda é quando analisamos o aumento dos valores por metro quadrado em São Paulo, mas levando em consideração os diferentes nichos possíveis para uma determinada venda. Enquanto as habitações usadas seguem o mesmo padrão da média geral, as residências novas e principalmente as em construção continuam sempre com valores mais altos. Levando como referência mais atual, o mês de Março de 2022, temos o metro quadrado de um espaço usado por cerca de R\$9.662,00, enquanto os novos e em construção saem por R\$11.076,00 E R\$13.480,00 respectivamente. Chega a ser uma diferença de quase R\$4.000,00, que explicita que a pandemia acentuou ainda mais a valorização dos imóveis mais novos em relação aos mais velhos.

Figura 24: Evolução mensal do preço médio de locação

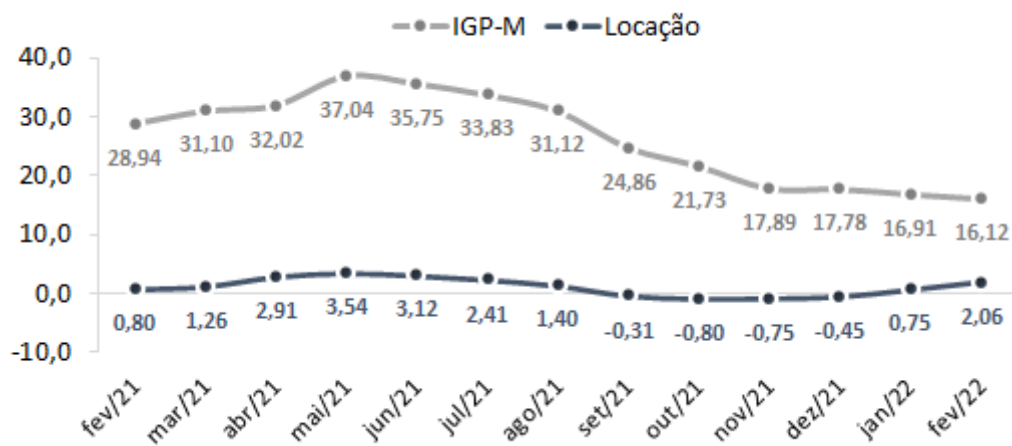


Fonte: Gráfico produzido pelo Imóvel Web. Disponível em:

<https://www.imovelweb.com.br/noticias/sao-paulo-venda/>

Acesso em: 04/04/2022

Figura 25: Pesquisa de locação residencial em São Paulo



Fonte: Gráfico produzido pelo Secovi-SP. Disponível em:

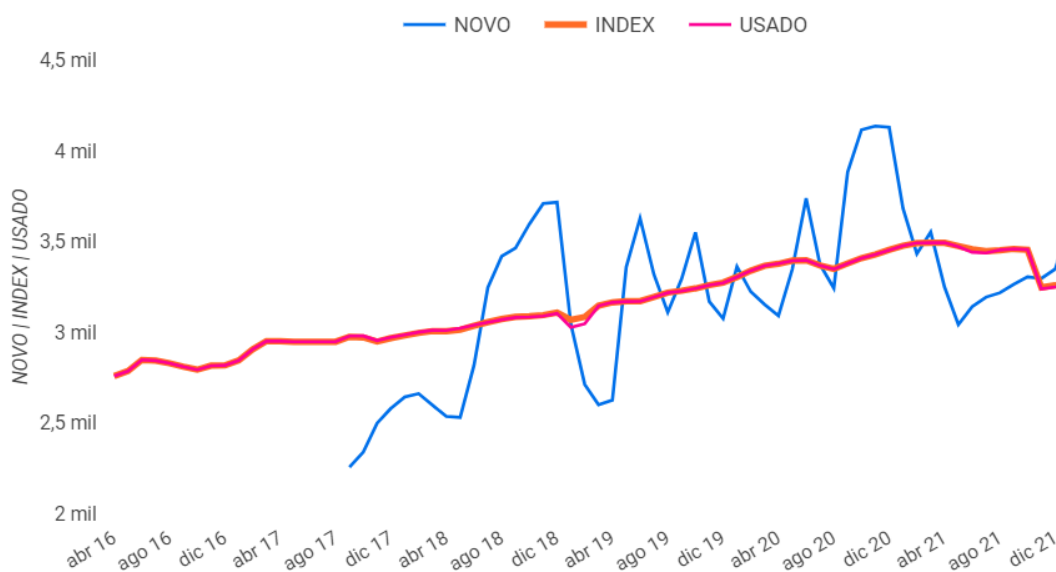
<https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/pesquisa-de-locacao>

Acesso em: 04/04/2022

Como podemos perceber pelos gráficos acima, produzido pela Imóvel Web e Secovi-SP, o preço de locação em São Paulo possui uma evolução bem

parecida com o de venda. Em contrapartida em Outubro de 2021 vemos uma queda muito drástica, indo de R\$3.455,00/m<sup>2</sup> para R\$3.248,00/m<sup>2</sup> em novembro de 2021, e logo em seguida uma subida novamente, chegando a R\$3.321,00/m<sup>2</sup> em março de 2022. Segundo Sartori, vice-presidente de Gestão Patrimonial e Locação do Secovi-SP, a alta do IGP-M durante a pandemia gerou algumas quedas no valor médio do aluguel, mas que aos poucos se mantêm estável. “Aos poucos, o deslocamento entre o IGP-M e o valor do aluguel novo está diminuindo, o que é bom para o mercado de locação como um todo” (SARTORI, 2021).

Figura 26: Evolução mensal do preço de aluguel por segmento



Fonte: Gráfico produzido pelo Imóvel Web. Disponível em:

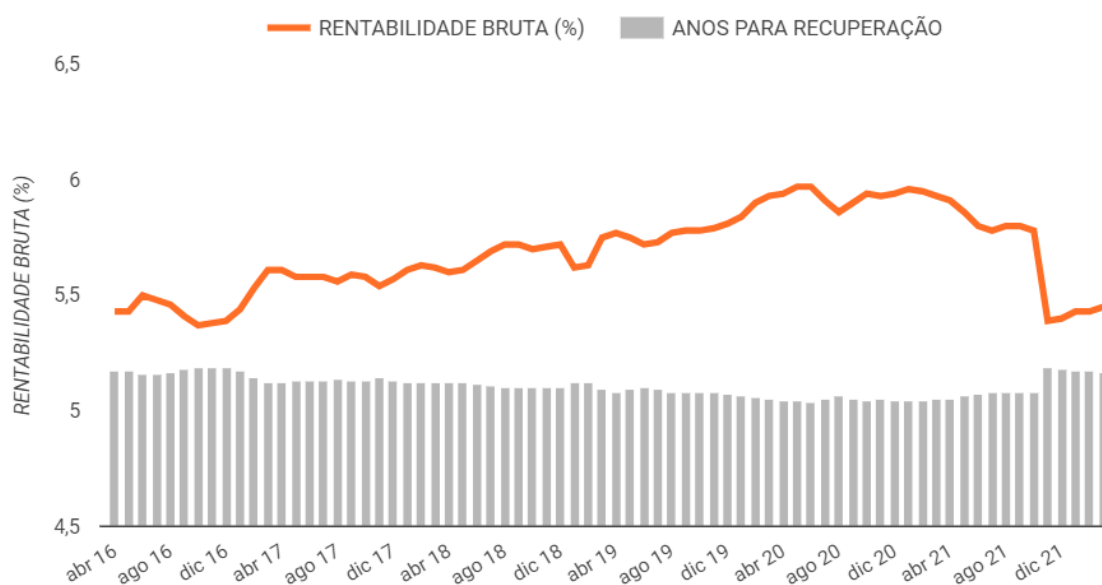
<https://www.imovelweb.com.br/noticias/sao-paulo-venda/>

Acesso em: 04/04/2022

E assim como no gráfico de vendas, é possível observar que a habitação nova possui valor, geralmente, mais elevado do que a da habitação já usada, porém ao contrário do outro, no de locação, os preços dos mais novos oscilam mais do que o de usados. Essa oscilação se deve especialmente ao índice do IGP-M que ao oscilar acaba interferindo diretamente no valor final que será repassado ao consumidor. Mas é necessário destacar os dois grandes picos durante a pandemia, em Novembro de 2020 (R\$4.137,00) e em março de 2022 (R\$3.875,00).

Esses valores são referentes a um imóvel de 65m<sup>2</sup> e com dois quartos e segundo a análise do Imóvel Web, em 2021 a locação em São Paulo acumulou um aumento de mais de 0,4%, que de certa forma contempla a inflação, mas que vale destacar que sofreu uma queda de 9%. E que agora em 2022 a região mais cara é a Oeste e a mais barata sendo a Leste, sendo os valores em cerca de R\$3.785,00 e R\$1.755,00, respectivamente.

Figura 27: Evolução mensal da rentabilidade Bruta Média



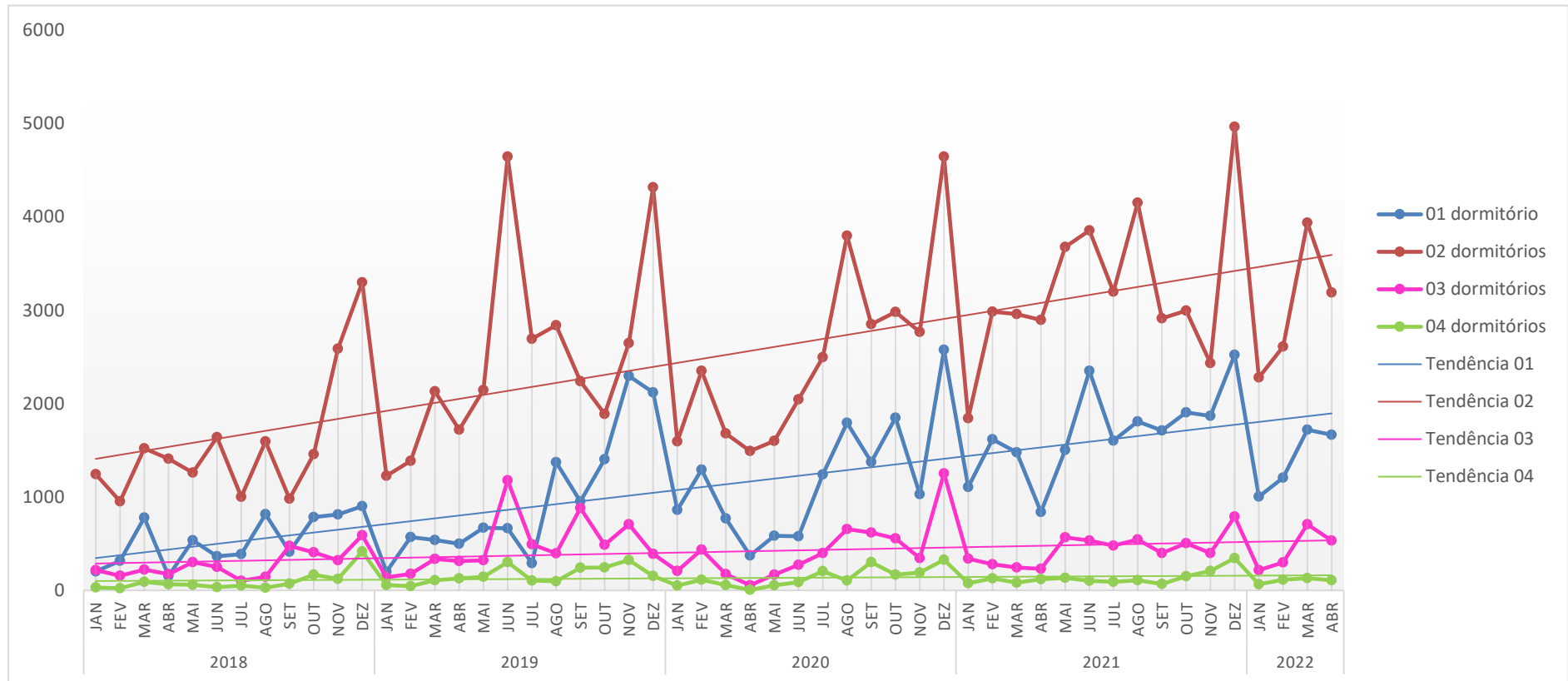
Fonte: Gráfico produzido pelo Imóvel Web. Disponível em:

<https://www.imovelweb.com.br/noticias/sao-paulo-venda/>

Acesso em: 04/04/2022

Ainda analisando sobre a locação em São Paulo, pelo gráfico acima, podemos analisar a rentabilidade de investimento em um imóvel para a locação, e é possível observar como que essa análise também é diretamente impactada pelo índice do IGP-M, que entrou em queda em Junho de 2021. Segundo o Imóvel Web, a relação do aluguel anual/preço ficou em 5,43%, ou seja, seriam necessários cerca de 18.4 anos para recuperar um investimento da compra de um imóvel. Este valor representa um aumento de 2,2% em relação ao ano de 2021. Nesta variável, as áreas com mais rentabilidade estão na região Sul (6,5%) e Leste (6,2%), sendo os bairros Vila Jacuí e Sé os que mais se destacam.

Figura 28: Gráfico de vendas totais em São Paulo por quantidade de dormitório



Fonte: Gráfico produzido a partir de dados coletados pelo Secovi-SP.

Disponível em: <https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/indicadores-do-mercado> (Acesso em: 24/04/2022)

O gráfico da página anterior foi elaborado a partir dos dados coletados pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis, ou Secovi, neste caso o de São Paulo<sup>10</sup>. A partir das informações contidas nesse gráfico, podemos ver que o hábito de vendas na cidade de São Paulo não foi alterado após a chegada da pandemia no Brasil. Vemos que desde 2018 que em sua grande maioria a população optou por residências de 02 dormitórios seguidos da opção de apenas 01 dormitório.

Contudo, cabe salientar que apesar dos hábitos se manterem como já eram antes, também podemos destacar, pela análise das linhas de tendências de cada uma das opções que, enquanto as opções de 03 e 04 dormitórios seguem sem sofrer muitas alterações, quase que em total linearidade, as das habitações com 01 e 02 dormitórios possuem a característica predominantemente crescente. Essa característica indica uma maior procura por parte da população por imóveis que atendam estes requisitos. Sendo assim, este fator auxilia no desenvolvimento por parte das construtoras e incorporadoras pelo desenvolvimento de novos lançamentos que atendam a essas demandas do mercado.

---

<sup>10</sup> Disponível em: <https://www.secovi.com.br/>



## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pandemia de Covid-19 surgiu de surpresa e se espalhou pelo mundo de forma rápida e silenciosa, tivemos que nos adaptar a uma nova doença que mal conhecíamos e a uma nova realidade que nunca tínhamos vivenciado até então. Muitos perderam amigos, familiares e conhecidos de forma dolorosa e sem chance de salvá-los. Após dois anos e meio do início da pandemia aqui no Brasil, já possuímos vacinas e melhores condições de lutar contra os efeitos da contaminação, mas ainda precisamos viver em alerta e cuidado como forma de prevenção.

Muito precisou aprender e inovar durante esse tempo, seja sobre a própria doença ou sobre como continuar vivendo mesmo com a existência dela. Em muitos casos a internet e tecnologia se mostraram grandes aliados para que pudéssemos estudar, informar, trabalhar e buscar como resolver e sair dessa situação. A Covid-19 exigiu em um primeiro momento que ficássemos, ou que pelo menos tentássemos, estar mais dentro de casa como forma de proteção e cuidado, e esse movimento trouxe à tona certos desconfortos ou novas necessidades com a relação que possuíamos com as nossas residências até então.

A construção civil, arquitetura e o mercado imobiliário viram na situação do isolamento, quarentena e home office a oportunidade de transformar e valorizar o ambiente interno das residências priorizando as vontades, conforto e bem estar dos seus usuários. Esse setor já vinha presenciando um crescimento alto há alguns anos, mas com a pandemia viu a oportunidade de se valorizar ainda mais.

Após coleta e análise dos dados apresentados até agora neste trabalho podemos concluir que apesar da pandemia não ter modificado por completo a forma como relacionamos com as nossas habitações desde o seu surgimento, ela trouxe algumas mudanças momentâneas e adaptações que podem ou não se tornarem novos padrões de modos de morar ou tendências arquitetônicas. Como citado neste trabalho, a procura pelo escritório em casa e o surgimento

das chapelarias nos halls de entrada das habitações surgem como equipamentos de suporte para o enfretamento da doença de forma adaptada.

Contudo, ainda é muito cedo para poder afirmar sobre a permanência ou não dessas tendências após o controle pandêmico. O que se pode afirmar é que sim, essas alterações foram necessárias para que o enfreamento da Covid-19 não afetasse a nossa relação com o ambiente residencial, já que é nesse espaço que mantemos e refletimos a nossa privacidade, segurança e personalidade. Por outro lado, também não podemos descartar a possibilidade dessas mudanças serem mantidas caso a pandemia seja contida e seja seguro retomar algo próximo do modo de vida que muitos tinham antes da chegada dela.

Mesmo assim, é inevitável não concordar que a Covid-19 influenciou e muito no desenvolvimento do mercado imobiliário e crescimento das cidades durante esse período. Em São Paulo por exemplo, foi claro o aumento de unidades residenciais lançadas e o investimento por parte da população em novos imóveis, mesmo que os preços dos insumos e habitações estivessem atingindo preços cada vez mais elevados. Além disso, o mercado de locação de imóveis também atingiu valores que favoreciam a rentabilidade do imóvel para o locador, porém atingiam diretamente o bolso do locatário.

Nesse ponto também é complicado afirmar que são mudanças que vieram para ficar, já que são muitas variantes além da pandemia mundial. A razão entre a oferta e procura de imóveis e insumos da construção, a inflação, a negligência da política brasileira, a alta no desemprego e ocorrência de problemas climáticos também influenciaram diretamente no setor da construção civil, arquitetura e mercado imobiliário. Neste quesito ainda é necessário tempo, recuperação e análise do que ainda precisa ser mudado e o que é de ponto positivo para nós.

O momento é extremamente delicado e ainda necessita um tempo para que possamos nos colocar fora do caos para entender os reais significados das situações e mudanças que passamos durante esse período. Assim, este trabalho tem como principal função a de ser um memorial que possa nos ajudar em estudos futuros sobre os acontecimentos e alterações que vivenciamos durante um período tão marcante para a história da humanidade.

Por isso, apesar do presente ensaio não conseguir ser capaz de entregar uma conclusão mais concreta acerca do que poderá ser daqui pra frente, que sirva de registro histórico e teórico sobre o impacto da Covid-19 na moradia no Brasil e em especial na cidade de São Paulo. Bem como que cause interesse sobre este acontecimento e auxilie em pesquisas futuras.

## BIBLIOGRAFIAS

CLEMENTE, Alexandre Shimizu. **Políticas públicas habitacionais e os desafios da concretização do direito à moradia urbana na nova ordem constitucional brasileira**. Tese para obtenção de Título de Mestre em Direito. Franca. P. 19 a 29. 2011.

CLEMENTE, Alexandre Shimizu; FREITAS, Riva Sobrado de. **A dimensão humana do direito à moradia**. Encontro Nacional do CONPEDI, v. 19, 2010.

GUIMARÃES JR, Paulo R. et al. **Vulnerabilidade das microrregiões do estado de São Paulo à pandemia do novo coronavírus (sars-cov-2)**. 2020.

MACCARI, Alice; GONÇALVES, Teresinha Maria. **A moradia vertical - Um estudo sobre o processo de apropriação da casa e seu entorno sociofísico**. Raega-O Espaço Geográfico em Análise, v. 42, p. 179-191, 2017.

MENDONÇA, R. N.; VILLA, S. B. **Apartamento mínimo contemporâneo: desenvolvimento do conceito de uso como chave para obtenção de sua qualidade**. Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 16, n. 4, p. 251-270, out./dez. 2016. ISSN 1678-8621 Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído.

NUNES, Jéssica Martins et al. **Análise dos impactos da Covid-19 no mercado imobiliário brasileiro**. Research, Society and Development, v. 9, n. 12, p. e46891211317-e46891211317, 2020.

PEDROTTI, Nayara Pires; JUNIOR, Valter Luis Caldana. **Pandemia: Transformações na arquitetura e urbanismo**. I Seminário Nacional-Urbanismo, Tempo e Espaço, v. 1, n. 1, 2020.

PEREIRA, Lohana Lopes; DE AZEVEDO, Bruno Freitas. **O Impacto da Pandemia na Construção Civil**. Boletim do Gerenciamento, v. 20, n. 20, p. 71-80, 2020.

RAMANI, Arjun; BLOOM, Nick. **The donut effect: How COVID-19 shapes real estate**. SIEPR Policy Brief, January, 2021.

SCHWARCZ, Lilia Moritz. **Quando acaba o século XX**. Companhia das Letras, 2020.

SILVEIRA, Suzana Maria Loureiro; ROSSI, Renan Alarcon; DE VUONO, Gabriel Dib Daud. **Pandemia:(mesmos) modos de morar e trabalhar**. Revista Políticas Públicas & Cidades–ISSN, v. 2359, p. 1552, 2020.

SOUZA, Christiane Maria Cruz. **A gripe espanhola na Bahia: saúde, política e medicina em tempos de epidemia**. Editora Fiocruz, 2009.

VIANA, Rui Geraldo Camargo. **O direito à moradia**. Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 95, p. 543-552, 2000.