

ANÁLISE DA INCORPORAÇÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM IRATI/PR: DIAGNÓSTICO DA LIQUIDEZ, RENTABILIDADE E TENDÊNCIAS DE CRESCIMENTO URBANO

REIS, Igor José Silva¹

DALA COSTA, Bárbara Pergher²

RESUMO: O presente trabalho analisa o comportamento do mercado imobiliário e da construção civil no município de Irati/PR, com foco na identificação das tipologias de imóveis que apresentam maior liquidez e rentabilidade. A pesquisa foi desenvolvida por meio de uma abordagem mista, de caráter exploratório e descritivo, integrando dados quantitativos e qualitativos obtidos junto a imobiliárias locais, registros de transações de tabelionato e questionários aplicados a corretores de imóveis e engenheiros civis atuantes na cidade. Os resultados evidenciam a predominância de residências unifamiliares de baixo padrão, especialmente nas regiões em expansão urbana, indicando que a cultura de moradia horizontal ainda prevalece no município. Contudo, observou-se também um movimento gradual em direção à verticalização, refletindo uma tendência futura de diversificação do mercado. Verificou-se que os imóveis de baixo padrão apresentam maior liquidez, enquanto os de padrão médio e alto oferecem maior rentabilidade a longo prazo. Conclui-se que o mercado imobiliário de Irati encontra-se em processo de consolidação, sustentado por demanda habitacional consistente e por um cenário de crescimento ordenado, configurando oportunidades estratégicas para investidores e incorporadores.

PALAVRAS-CHAVE: Construção civil. Mercado imobiliário. Incorporação imobiliária. Irati/PR.

ABSTRACT: This study analyzes the behavior of the real estate and construction sectors in the municipality of Irati, Paraná, focusing on identifying the property typologies that present greater liquidity and profitability. The research was developed through a mixed methodological approach, of an exploratory and descriptive nature, integrating quantitative and qualitative data obtained from local real estate agencies, transaction records from the notary office, and questionnaires applied to real estate brokers and civil engineers working in the city. The results show the predominance of low-standard single-family residences, especially in areas of urban expansion, indicating that the culture of horizontal housing still prevails in the municipality. However, a gradual movement toward verticalization was also observed, reflecting a future trend of market diversification. It was found that low-standard properties present higher liquidity, while medium- and high-standard properties offer greater long-term profitability. It is concluded that the real estate market in Irati is in a consolidation process, supported by consistent housing demand and an orderly growth scenario, representing strategic opportunities for investors and developers.

KEYWORDS: Construction industry. Real estate market. Real estate development. Irati/PR.

1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro apresenta comportamento dinâmico e sensível às oscilações econômicas, sendo influenciado por fatores como custo dos insumos da construção, variações na taxa de juros, políticas habitacionais, disponibilidade de crédito e mudanças no perfil de consumo das famílias. Nesse

¹ Graduando de Engenharia Civil no Centro Universitário Campo Real (engc-igorreis@camporeal.edu.br).

² Engenheira Civil, Professora do Centro Universitário Campo Real (prof_barbaracosta@camporeal.edu.br).

contexto, compreender conceitos fundamentais como incorporação imobiliária, liquidez e rentabilidade torna-se essencial para a análise técnica de empreendimentos (BOLIGIAN NETO, 2022).

A incorporação imobiliária é a atividade que reúne planejamento, concepção, financiamento, execução e comercialização de empreendimentos imobiliários, conectando interesses de construtores, investidores e consumidores. Ela visa transformar um terreno em unidades comercializáveis, coordenando riscos, custos e retorno econômico. A liquidez representa a facilidade e a velocidade com que um imóvel pode ser vendido sem perda significativa de valor, sendo determinante para investidores que buscam giro rápido de capital. A rentabilidade, por sua vez, refere-se ao retorno financeiro obtido ao longo do tempo, seja por valorização do imóvel, seja por recebimento de aluguéis ou margens de lucro na venda. Na prática, liquidez e rentabilidade não são necessariamente proporcionais, tornando indispensável compreender quais tipologias equilibram melhor esses dois atributos (ZAGO; MELLO, 2015).

Além dos fundamentos econômicos, a análise imobiliária deve considerar também o contexto urbano local, uma vez que a dinâmica das cidades influencia diretamente a demanda, a precificação e o padrão de investimento (DARONCO, 2024). Nesse sentido, compreender as especificidades de Irati/PR é crucial para interpretar adequadamente os dados deste estudo.

Irati é um município de porte médio, localizado na região Centro-Sul do Paraná, caracterizado por crescimento demográfico moderado, expansão urbana recente e forte presença de loteamentos periféricos. A cidade consolidou-se como polo educacional regional com a presença da Universidade Estadual do Centro-Oeste (UNICENTRO) e do Centro Universitário Campo Real, o que intensificou a demanda habitacional e direcionou o desenvolvimento urbano para áreas próximas ao eixo universitário. O município também apresenta cultura consolidada de moradia horizontal, marcada pela preferência por residências unifamiliares e pela expansão por loteamentos, ao invés de empreendimentos verticais.

A relevância de analisar o mercado imobiliário de Irati torna-se ainda mais evidente diante do ambiente econômico recente, marcado pela elevação das taxas de juros, do custo da construção e pela retomada acelerada do setor pós-pandemia — fenômeno observado nacionalmente pela Câmara Brasileira da Indústria da

Construção (CBIC, 2025). Mesmo diante desse cenário desafiador, o mercado local tem demonstrado resiliência, sustentado por demanda consistente e pelo fortalecimento do segmento de habitação econômica.

Diante desse contexto, o presente estudo tem como objetivo geral analisar os segmentos imobiliários que apresentam maior liquidez e rentabilidade na incorporação imobiliária em Irati/PR. De forma específica, busca-se: (i) mensurar e analisar os imóveis ofertados no mercado local; (ii) identificar as tipologias com melhor desempenho comercial; (iii) compreender os fatores que influenciam a demanda e a oferta; e (iv) subsidiar estratégias de tomada de decisão para incorporadores e investidores.

Ao integrar conceitos fundamentais do setor, contextualização econômica e análise territorial de Irati/PR, esta introdução propõe uma base sólida para compreender os resultados apresentados ao longo do trabalho, contribuindo para a formação de um diagnóstico técnico sobre o comportamento imobiliário local.

2 METODOLOGIA

Este trabalho adota uma abordagem mista, com predominância quantitativa, voltada à análise dos tipos de imóveis que apresentam maior liquidez e rentabilidade na incorporação imobiliária no município de Irati/PR. A pesquisa possui caráter exploratório e descritivo, buscando aprofundar a compreensão sobre as dinâmicas do mercado imobiliário local, bem como identificar padrões e tendências que influenciam o desempenho dos empreendimentos. Quanto aos procedimentos técnicos, o estudo é classificado como bibliográfico, documental e de campo, envolvendo o levantamento de dados junto a instituições, imobiliárias e profissionais do setor, complementados por referencial teórico pertinente à área.

Como ponto de partida, realizou-se um levantamento bibliográfico com o objetivo de reunir conhecimentos e diferentes visões sobre o tema. Essa etapa abordou a trajetória do mercado imobiliário e da incorporação no Brasil, sua relevância para o desenvolvimento econômico do país, os principais fatores que influenciam sua expansão, bem como seu comportamento na atualidade, com foco especial nos reflexos desse cenário no município de Irati/PR.

Esta pesquisa bibliográfica foi realizada por meio da revisão de literatura científica sobre construção civil, mercado imobiliário, liquidez e rentabilidade de

imóveis, utilizando artigos acadêmicos publicados em universidades como a FGV, USP, UFPR, entre outras; publicações em periódicos e trabalhos de estudiosos renomados na área; assim como em sites de entidades públicas, como a Câmara Brasileira da Indústria da Construção e o Banco Central do Brasil. A pesquisa documental incluiu a coleta de dados em sites governamentais e instituições reconhecidas, a fim de enriquecer o estudo.

Complementarmente, foi conduzida uma pesquisa de campo por meio da aplicação de questionário semiestruturado direcionado à profissionais do setor, como corretores de imóveis e engenheiros civis. O questionário tem por objetivo obter percepções práticas sobre os tipos de imóveis mais procurados e rentáveis na região. Além disso, foi levantado dados quantitativos de imóveis lançados para venda na cidade, buscando identificar a oferta e demanda atual.

Após a coleta, os dados foram analisados de forma quantitativa e qualitativa, de modo a garantir uma compreensão ampla do mercado imobiliário local. A análise quantitativa permitirá mensurar variáveis como tipologia dos imóveis, volume de ofertas, e frequência de comercialização, possibilitando identificar padrões e tendências do setor. Já a abordagem qualitativa buscará interpretar as percepções e opiniões dos profissionais entrevistados, estabelecendo correlações entre os dados empíricos obtidos, as informações documentais e os referenciais teóricos consultados, de forma a subsidiar a avaliação da liquidez e rentabilidade dos empreendimentos em Irati/PR.

Essa abordagem visa oferecer um diagnóstico confiável e fundamentado sobre os imóveis com melhor desempenho no mercado imobiliário local, contribuindo para estratégias mais eficazes na incorporação imobiliária.

A fim de assegurar uniformidade na análise dos dados coletados, especialmente no que se refere às residências unifamiliares — foco central deste estudo —, foi adotado o Indicador dos Custos do Setor da Construção Civil (CBIC, 2025) como referência para a padronização dos padrões construtivos. Essa padronização é fundamental para a comparabilidade entre imóveis de diferentes tipologias e faixas de valor, permitindo uma análise mais precisa da liquidez e da rentabilidade dos empreendimentos.

De acordo com a CBIC (2025), os padrões de residências unifamiliares são classificados conforme o porte e o nível de acabamento das edificações, conforme segue:

- RP1Q – residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha (área real e equivalente: 39,56 m²);
- R1-B – residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço (área real: 58,64 m²; área equivalente: 51,94 m²);
- R1-N – residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço e abrigo para automóvel (área real: 106,44 m²; área equivalente: 99,47 m²);
- R1-A – residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo dois suítes, sala de estar, jantar e íntima, cozinha completa, área de serviço e abrigo para automóvel (área real: 224,82 m²; área equivalente: 210,44 m²).

Essa classificação foi utilizada como base comparativa para a análise dos imóveis identificados nas fontes consultadas, permitindo enquadrar os diferentes projetos segundo critérios técnicos padronizados de tipologia e acabamento.

Além disso, a distinção entre imóveis novos e usados foi igualmente considerada, uma vez que, essa diferenciação impacta diretamente a precificação, a velocidade de comercialização e o potencial de investimento, aspectos fundamentais para a compreensão da dinâmica imobiliária de Irati/PR.

2.1 A CONSTRUÇÃO CIVIL NO CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO

A construção civil desempenha papel fundamental na economia brasileira, sendo responsável por parcela significativa do Produto Interno Bruto (PIB) e pela geração de empregos diretos e indiretos. Trata-se de um setor estratégico para o crescimento econômico, devido à sua capacidade de mobilizar diversos segmentos da cadeia produtiva e promover o desenvolvimento urbano (CUNHA, 2023).

A cadeia produtiva da construção civil é complexa e composta por segmentos interligados, que abrangem desde a produção de materiais até a prestação de serviços especializados, incluindo indústria de materiais de construção, comércio varejista e atacadista, serviços de engenharia e arquitetura, além do mercado imobiliário. Essa interdependência torna o setor altamente sensível às políticas econômicas e aos investimentos públicos e privados (CRUZ; VASCONCELOS; SANTOS; SANTOS, 2017).

Adicionalmente, o setor constitui um dos principais geradores de empregos no Brasil, apresentando elevado potencial de absorção de mão de obra, especialmente em períodos de crescimento econômico. Entre os anos de 2000 e 2015, por exemplo, a construção civil registrou crescimento expressivo na geração de empregos, contribuindo para a dinamização do mercado de trabalho brasileiro (SANTOS; BRAGA; COSTA, 2020).

Conforme evidenciado por Refkalefsky (2021), durante a pandemia da COVID-19, o setor sofreu uma retração inicial devido à incerteza no início da crise sanitária, refletida na redução de vendas e lançamentos imobiliários. Contudo, a atividade rapidamente retomou seu ritmo e encerrou o ano de 2020 com resultados positivos. Estudos de Mendonça *et al.* (2021) indicam que a indústria da construção civil conseguiu se adaptar às restrições impostas pela pandemia, reafirmando sua relevância econômica ao contribuir significativamente para a geração de empregos e apresentar resultados financeiros satisfatórios mesmo diante do cenário adverso.

2.2 O MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

O mercado imobiliário brasileiro é um dos principais motores da economia urbana e configura-se como um setor intrinsecamente vinculado à reprodução do capital no espaço urbano, conforme aponta Boligian Neto (2022), que também evidencia que sua estrutura é composta por uma complexa rede de agentes, incluindo incorporadoras, construtoras, investidores institucionais e entidades públicas, todos articulados por meio de mecanismos financeiros e políticas habitacionais. A mediação entre os interesses do capital e a realização do espaço urbano resulta em processos que não se limitam à produção física dos imóveis, mas envolvem também estratégias de valorização financeira e política do território.

Ainda conforme a análise do autor, o mercado imobiliário no Brasil não evolui de maneira linear, mas passa por ciclos de crescimento e ajuste, marcados por políticas públicas, reconfiguração da demanda habitacional e reorganização da oferta por parte dos agentes privados. A financeirização do setor, intensificada a partir dos anos 2000, redefiniu o papel dos empreendimentos imobiliários como instrumentos de investimento e reserva de valor, gerando transformações estruturais na lógica de produção habitacional, principalmente nas grandes cidades, mas com efeitos também em municípios de médio porte.

No contexto das últimas décadas, a atuação do Estado por meio de programas como o Minha Casa Minha Vida (MCMV) consolidou-se como mecanismo essencial para dinamizar o mercado imobiliário de habitação popular, conforme destaca Boligian Neto (2022). O mesmo traz que o MCMV funcionou como estratégia anticíclica, assegurando liquidez ao setor durante períodos de instabilidade econômica. O autor evidencia que mesmo em conjunturas adversas, como a da pandemia, o setor manteve dinamismo significativo, impulsionado por políticas públicas de crédito, investimentos de fundos imobiliários e uma demanda reprimida por moradia que continua a estruturar a lógica da produção imobiliária.

2.3 LIQUIDEZ E RENTABILIDADE NO SETOR IMOBILIÁRIO

A compreensão dos conceitos de liquidez e rentabilidade é fundamental para a avaliação de ativos imobiliários. A liquidez, segundo Zago e Mello (2015), está relacionada à capacidade de um ativo ser convertido em dinheiro no menor tempo possível e com a menor perda de valor. Já a rentabilidade representa o retorno financeiro proporcionado por esse ativo ao longo do tempo. No mercado imobiliário, onde os investimentos são caracterizados por maior durabilidade e menor velocidade de negociação, torna-se essencial compreender a interação entre esses dois elementos para tomar decisões estratégicas de alocação de recursos. A capacidade de analisar simultaneamente liquidez e retorno permite mensurar o desempenho real dos investimentos imobiliários, tanto diretos quanto por meio de instrumentos financeiros.

A liquidez no mercado imobiliário é, por natureza, mais baixa em comparação com outros ativos financeiros, devido à sua menor frequência de negociação e ao elevado valor dos bens envolvidos. Entretanto, instrumentos como os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) têm proporcionado maior liquidez ao setor, permitindo que investidores negociem cotas no mercado secundário com relativa facilidade. Fatores como o valor de mercado e o índice preço sobre valor patrimonial (P/VPA) são determinantes significativos da liquidez dos FIIs, influenciando diretamente seu volume de negociação (MACHADO, 2023).

Por outro lado, Fiorini (2012) demonstra que a rentabilidade no setor imobiliário está associada ao retorno obtido sobre o capital investido, seja por meio de valorização do imóvel, recebimento de aluguéis ou distribuição de rendimentos

pelos FIIs. Ele identificou que características como gestão ativa e investimentos em lajes corporativas em grandes centros urbanos estão correlacionadas com uma maior rentabilidade dos fundos imobiliários.

A relação entre liquidez e rentabilidade no setor imobiliário é de certa forma complexa, , acreditando-se tradicionalmente que há uma troca entre esses dois aspectos: ativos mais líquidos tendem a oferecer menor rentabilidade, enquanto ativos menos líquidos podem proporcionar retornos mais elevados como sugere Montoto (2013). O mesmo, ao analisar mais de 2.200 demonstrações financeiras de empresas brasileiras, concluiu que empresas com melhores indicadores de estrutura financeira são mais rentáveis, mesmo que não apresentem os melhores índices de liquidez corrente.

No entanto, é visto alguns estudos apresentando resultados variados. Zago e Mello (2015) verificaram que, para empresas listadas no Índice Bovespa, a rápida liquidez possui uma influência positiva sobre a rentabilidade, indicando que uma maior capacidade de pagamento de curto prazo pode estar associada a melhores retornos. Já Farinelli (2021) argumenta, que tanto a escassez quanto o excesso de liquidez podem ser prejudiciais à rentabilidade, sendo necessário um equilíbrio adequado entre os ativos e passivos circulantes.

No contexto do setor imobiliário, as relações apresentadas acima pelos autores, indicam que investidores devem considerar cuidadosamente o equilíbrio entre liquidez e rentabilidade ao tomar decisões de investimento. A busca por ativos que ofereçam uma combinação adequada, equilibrando estes dois aspectos, pode ser mais vantajosa do que focar exclusivamente em um deles. Isso, aliado ao pleno conhecimento do seu perfil de investidor e sem preterir os riscos das operações, mitiga erros e decisões equivocadas.

2.4 TENDÊNCIAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro tem apresentado dinâmicas complexas, influenciadas por fatores econômicos, sociais e tecnológicos; o que faz a compreensão dessas tendências essencial para investidores (ALMEIDA; AMANO; TUPY, 2022).

A possibilidade de bolhas especulativas no mercado imobiliário brasileiro tem sido objeto de investigação, Oliveira e Almeida (2014) explicam que elas ocorrem

quando há uma expectativa pública excessiva de aumento futuro de preços, o que produz aumentos rápidos nas avaliações dos imóveis. Eles aplicaram testes a fim de identificar este fenômeno em imóveis em São Paulo e Rio de Janeiro, encontrando evidências em ambos os mercados. Esses achados ressaltam a necessidade de monitoramento contínuo e políticas regulatórias eficazes.

O comportamento do consumidor não permite ignorar as bolhas, como apontam Glavatskiy et al. (2020), os quais desenvolveram um modelo para explicar os ciclos de valorização, destacando o papel do comportamento de manada e da propensão ao endividamento das famílias na formação de bolhas especulativas. No desenvolvimento do modelo, foi utilizado dados de Sydney, mas suas conclusões são aplicáveis a outros contextos urbanos, incluindo o brasileiro.

Tratando de aspectos mais visíveis, a valorização de imóveis está cada vez mais associada às características do entorno urbano, como Nadai e Lepri (2018) demonstraram que fatores como vitalidade e caminhabilidade dos bairros podem representar mais de 20% do valor de um imóvel. Essas percepções sugerem que políticas urbanas focadas na melhoria da infraestrutura e qualidade de vida podem ter impacto direto na valorização imobiliária.

Conforme estudos reunidos por Silva, Silva e Araújo (2013), sobre o comportamento do consumidor no mercado imobiliário, a localização é o fator mais determinante na decisão de compra de imóveis residenciais. A proximidade do trabalho, a tranquilidade da vizinhança, a vista e a familiaridade com o bairro são atributos decisivos ligados à localização. Além disso, a credibilidade da construtora também se destaca como fator essencial, especialmente quando o imóvel é adquirido na planta, devido aos riscos associados. Outros elementos importantes incluem o tamanho dos dormitórios, sacadas, flexibilidade nos espaços internos e o histórico da construtora. No caso de famílias com menor renda, a forma de pagamento supera até mesmo o preço como critério de escolha, enquanto consumidores de renda mais elevada priorizam conforto, ventilação e orientação solar.

Ainda segundo estudos de Silva, Silva e Araújo (2013), em uma perspectiva mais ampla e de longo prazo, fatores ligados ao ciclo de vida familiar e à trajetória habitacional ganham relevância, especialmente entre consumidores acima de 45 anos. Mudanças de residência costumam acompanhar eventos como casamento, crescimento da família ou avanço profissional, e experiências negativas anteriores

influenciam diretamente as próximas escolhas. A satisfação com o imóvel está fortemente ligada à adequação do espaço às necessidades do morador e à participação ativa dos intervenientes no processo, como arquitetos, corretores e construtoras.

Portanto, os autores acima mostram que a ausência de envolvimento por parte dos profissionais ligados ao mercado imobiliário acaba por comprometer a percepção do consumidor sobre o produto final, notabilizando a necessidade de maior integração e escuta ao cliente na concepção e execução do imóvel, fazendo-se necessário um estudo minucioso para garantir a liquidez e a rentabilidade do imóvel.

2.5 A REALIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CIDADES DE PEQUENO E MÉDIO PORTE

O mercado imobiliário em cidades de pequeno e médio porte no Brasil apresenta características distintas em comparação aos grandes centros urbanos, refletindo dinâmicas específicas de desenvolvimento urbano, atuação de agentes econômicos e desafios estruturais. Em cidades médias como Londrina/PR, São José do Rio Preto/SP e Uberlândia/MG, observa-se uma crescente centralidade do setor imobiliário na produção do espaço urbano, com maior complexidade em sua estrutura e conteúdo. A atuação das imobiliárias nessas cidades não se limita à comercialização do estoque imobiliário, mas também envolve associações com grandes capitais externos e direcionamento de investimentos de forma seletiva, influenciando significativamente a configuração urbana local (ALCANTARA, 2014).

Já no que tange a expansão urbana nessas cidades, é marcada a criação de loteamentos descontínuos espacialmente, como mostram estudos realizados por Alves (2019) em Piracicaba/SP, que também indicam que, entre 2002 e 2017, houve um aumento significativo na aprovação de loteamentos e no recolhimento de impostos municipais relacionados à compra e venda de residências, evidenciando a atuação do mercado imobiliário na promoção da dispersão urbana.

Em cidades de pequeno porte, é visto desafios na avaliação de imóveis, devido à escassez de dados e à baixa densidade de transações. A determinação do valor justo de propriedades nessas áreas requer a consideração de fatores como localização, tamanho do terreno, qualidade da construção e características únicas

da propriedade. A análise de mercado desempenha um papel fundamental nesse processo, sendo essencial contar com a expertise de avaliadores profissionais para garantir avaliações precisas e confiáveis (DARONCO, 2024).

Cidades com este perfil, podem ter mudanças significativas com maior facilidade. Um evento comumente visto é a instalação de instituições de ensino superior, o que pode impactar significativamente o mercado imobiliário local. A chegada de universidades em municípios de pequeno porte resulta em alterações urbanas, especialmente no mercado imobiliário, com a necessidade de suprir a demanda de moradias para servidores e estudantes. Inicialmente, o setor pode não estar preparado para atender a essa demanda, mas posteriormente se organiza, expandindo suas ações por meio da abertura de novos loteamentos e oferta de tipologias mais apropriadas às necessidades da população (RECHE; CAMPOS, 2022).

2.6 A VERTICALIZAÇÃO E A OTIMIZAÇÃO DO ESPAÇO: UMA POSSÍVEL SOLUÇÃO

Conforme aponta a tese de Lomolino (2024), a verticalização urbana em cidades de pequeno porte surge como uma alternativa eficiente para racionalizar a ocupação do espaço urbano e atender à crescente demanda habitacional sem comprometer a expansão territorial desordenada. Esse processo permite a concentração de unidades habitacionais em regiões centrais ou infraestruturadas da cidade, otimizando o uso do solo urbano e evitando o espraiamento das áreas urbanizadas. Além disso, a verticalização propicia uma melhor utilização das redes de infraestrutura já existentes, como vias, serviços públicos e equipamentos urbanos, reduzindo os custos com expansão urbana.

Rosa (2021) traz um ponto quanto a isto, que é o impacto sociocultural da verticalização, que tem proporcionado novos padrões de moradia e influenciado positivamente a paisagem urbana. O fato de morar em edifícios passou a representar um novo status social, ligado à segurança, boa localização e acesso à infraestrutura urbana, mostrando uma transformação nos hábitos e expectativas da população local. Além disso, esse tipo de adensamento populacional em áreas centrais contribui para a sustentabilidade urbana ao reduzir deslocamentos,

estimular o uso do comércio local e valorizar a mobilidade a pé ou por transporte público.

Além das vantagens já mencionadas, a verticalização também contribui para a requalificação urbana de áreas centrais que, em muitos casos, apresentam sinais de estagnação ou degradação. Em Venâncio Aires foi desenvolvido um estudo que mostra que esse processo tem promovido uma renovação estética e funcional do espaço urbano, impulsionando a modernização arquitetônica e atraindo novos investimentos para o comércio e os serviços locais. A introdução de edificações verticais estimula o adensamento inteligente, que, quando bem planejado, reduz a necessidade de expansão urbana e otimiza a utilização da infraestrutura já instalada. Esse modelo de crescimento tende a ser mais sustentável e eficiente, favorecendo a vitalidade econômica e social das cidades de menor porte, desde que acompanhado por políticas públicas coerentes e um planejamento urbano integrado (Rosa, 2021).

2.7 TAXA DE JUROS X INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Nos últimos anos, o Brasil enfrentou um cenário de elevação da taxa básica de juros (Selic), atingindo patamares de 13,5% ao ano (CBIC, 2025). Historicamente, esse aumento tende a encarecer o crédito e a restringir o acesso ao financiamento imobiliário. No entanto, o mercado imobiliário brasileiro, especialmente em cidades de pequeno porte, demonstrou uma notável resiliência mantendo o crescimento mesmo diante desse contexto desafiador (Lomolino, 2024).

Segundo o estudo de Mendonça (2013), a elevação da taxa de juros afeta negativamente a concessão de crédito habitacional e o produto da construção civil, ao mesmo tempo que eleva a inadimplência dos financiamentos. No entanto, o autor destaca que, no caso brasileiro, o crédito direcionado acaba por sustentar o financiamento imobiliário, ao contrário do que se imaginaria em um cenário de elevação dos juros. Dessa forma, o impacto da política monetária não se dá apenas na oferta de financiamento, mas também na sua relação de oferta e demanda.

Além disso, segundo Lomolino (2024), programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida (MCMV) oferecem empréstimos com taxas mais atrativas do que as taxas médias de mercado, levando em conta questões como a renda da família e o preço do imóvel. Essas iniciativas contribuem para a continuidade das

contratações mesmo em períodos de juros elevados, favorecendo a incorporação imobiliária como uma estratégia de investimento relevante.

. Conforme estudo de Nicácio e Carvalho Júnior (2013), a análise de viabilidade econômica-financeira é essencial para avaliar o retorno esperado de empreendimentos imobiliários, especialmente em cenários de instabilidade econômica. A adoção de ferramentas de engenharia econômica permite aos incorporadores tomar decisões mais embasadas, considerando diferentes cenários e riscos associados.

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), traz dados que mostram o aumento de lançamentos imobiliários no pós-pandemia, mesmo em paralelo ao aumento da taxa básica de juros no país. Do início de 2021 até o início de 2025 houve um salto de 2,00% para 14,25% na Taxa Selic (Banco Central do Brasil, 2025), números que perceptivamente dão sensação de um momento inadequado para investimentos de incorporação imobiliária, vide a dificuldade de aquisição dos compradores. Em contrapartida, o número acumulado de unidades residenciais lançadas ao final de 2024 teve um salto de 11,7% em relação ao acumulado de 2021, com destaque para o programa Minha Casa Minha Vida, emplacando 44,2% de aumento nos lançamentos em relação a 2023 (CBIC, 2025).

Outro fator favorável à incorporação imobiliária é a alta desenfreada dos aluguéis. O índice mais comumente utilizado no Brasil para reajuste de contratos de locação, o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), registrou em abril de 2025 um acumulado dos últimos 12 meses de 8,50% (FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS, 2025). Com isso, é visto uma maior propensão à escolha por financiamentos através de programas governamentais em detrimento de aluguéis, mesmo para pessoas de baixa renda, acabando por favorecer o investimento de incorporadores (MEIRA, 2021).

Em suma, a conjuntura das informações apresentadas pelos autores citados neste tópico, revela que apesar dos desafios impostos pela alta da taxa de juros, o mercado imobiliário brasileiro, especialmente em cidades de pequeno e médio porte, tem demonstrado capacidade de adaptação e crescimento. A combinação de demanda habitacional consistente, programas de incentivo, percepção de segurança do investimento e estratégias comerciais eficazes têm sustentado a atratividade do setor, mesmo em um ambiente econômico mais restritivo. A incorporação imobiliária, quando bem planejada e executada, pode ser uma

ferramenta eficaz para atender à demanda habitacional e promover o desenvolvimento urbano sustentável.

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

3.1 PANORAMA DA OFERTA IMOBILIÁRIA EM IRATI/PR

Em consulta às cinco principais imobiliárias de Irati/PR; nomeadas por A, B, C, D e E, a fim de preservar suas identidades; obteve-se a seguinte quantidade de imóveis, separados de forma geral em residências unifamiliares, apartamentos e imóveis comerciais:

Tabela 1 - Imóveis por imobiliária

Imobiliárias	Residências	Apartamentos	Comercial
	Unifamiliares		
A	104	3	4
B	71	3	2
C	20	12	7
D	35	7	2
E	21	0	0
TOTAL	251	25	15
%	86,25%	8,59%	5,15%

Fonte: Autoria própria (2025)

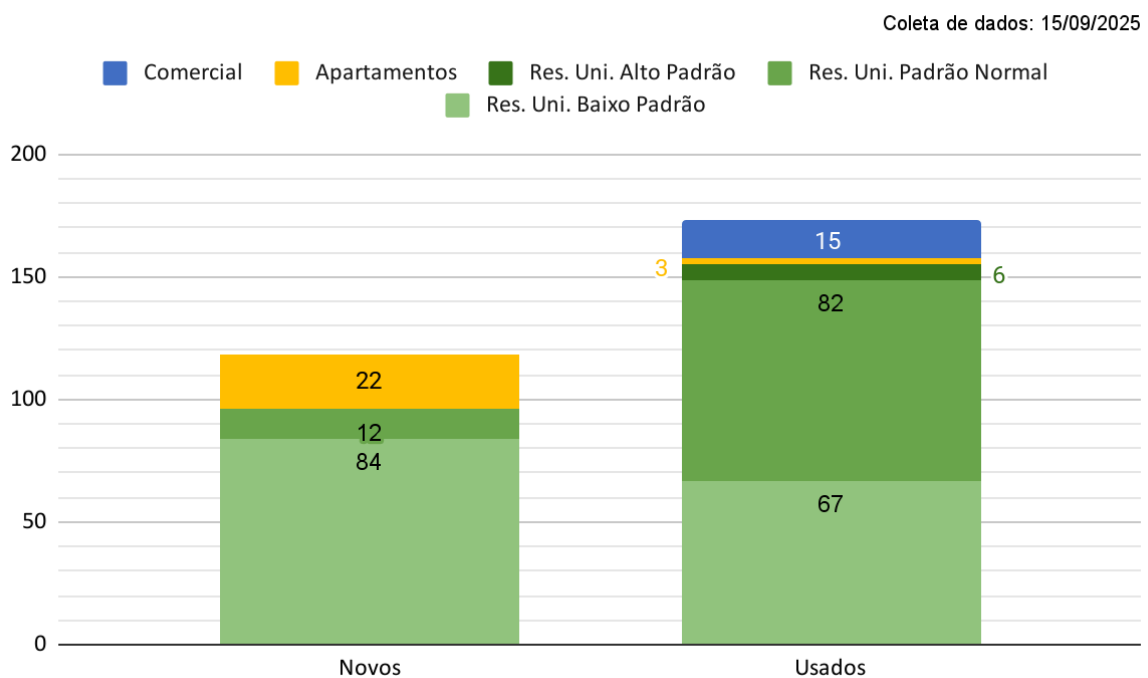
Os resultados apresentados na tabela 1 mostram uma grande predominância do mercado imobiliário de Irati/PR por parte das residências unifamiliares. Isso mostra tanto uma saturação do segmento, quanto uma oportunidade de investimento nos outros dois menos explorados. Porém, à também de se interpretar de outra maneira; ao trazer o âmbito cultural para a análise, pode-se entender que faz parte da cultura da cidade a preferência por residências unifamiliares a apartamentos, além de um tratamento diferencial em relação a imóveis comerciais, os quais para a maioria dos investidores são ferramentas que geram lucro através de locações e não pela negociação e venda. Esta afirmação pode ser confirmada através da análise dos imóveis da “Imobiliária C”, a qual possui oito (8) imóveis

comerciais à venda como evidenciado na Tabela 1 , mas em contrapartida em seu site há vinte e seis (26) dos mesmos para locação.

Não obstante, pode-se classificar de melhor forma estes imóveis. Em relação às residências unifamiliares, é possível separá-las por padrão conforme o Indicador dos custos do setor da Construção Civil - CBIC (2025). Além disso, a distinção entre imóveis novos e usados é essencial para o presente estudo, vide a importância no conhecimento por parte do investidor nas novidades do mercado.

Abaixo encontra-se o gráfico correspondente que separam os imóveis novos e usados encontrados nas imobiliárias, separados por tipologia:

Gráfico 1 - Imóveis novos/usados por tipologia



Fonte: Autoria própria (2025)

A partir dos dados apresentados no gráfico 1, é possível identificar uma relação inversa interna das residências unifamiliares, distinguidas por padrão. Por um lado, temos as de baixo padrão que a quantidade de imóveis novos prevalece aos usados. Por outro lado, no padrão normal há um grande contraste inverso ao anterior, com poucas unidades novas em comparação às usadas. Já no alto padrão, as residências unifamiliares novas em Irati/PR são inexistentes, encontrando-se apenas unidades usadas.

Isto trás em evidência a preferência de investimento atual dos incorporadores, a qual se dá pelas residências unifamiliares de baixo padrão, sendo acompanhado pelo fortalecimento de programas habitacionais como o MCMV.

Importante salientar a relevante quantidade de apartamentos novos à venda, fato o qual indica uma aposta recente de investidores nesta tipologia, podendo trazer um fortalecimento na verticalização em Irati/PR.

3.2 PERFIL DA DEMANDA: TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A análise da demanda imobiliária em Irati foi realizada a partir dos registros de compra e venda disponibilizados por um tabelionato da cidade, abrangendo o período máximo possível de fevereiro a julho de 2025. Esses dados constituem uma fonte oficial e confiável, pois refletem as transações efetivamente concluídas, em contraste com a simples oferta de imóveis anunciados. Dessa forma, mesmo que através de um período breve, é possível identificar não apenas a tipologia dos imóveis mais procurados, mas também compreender os movimentos reais do mercado local.

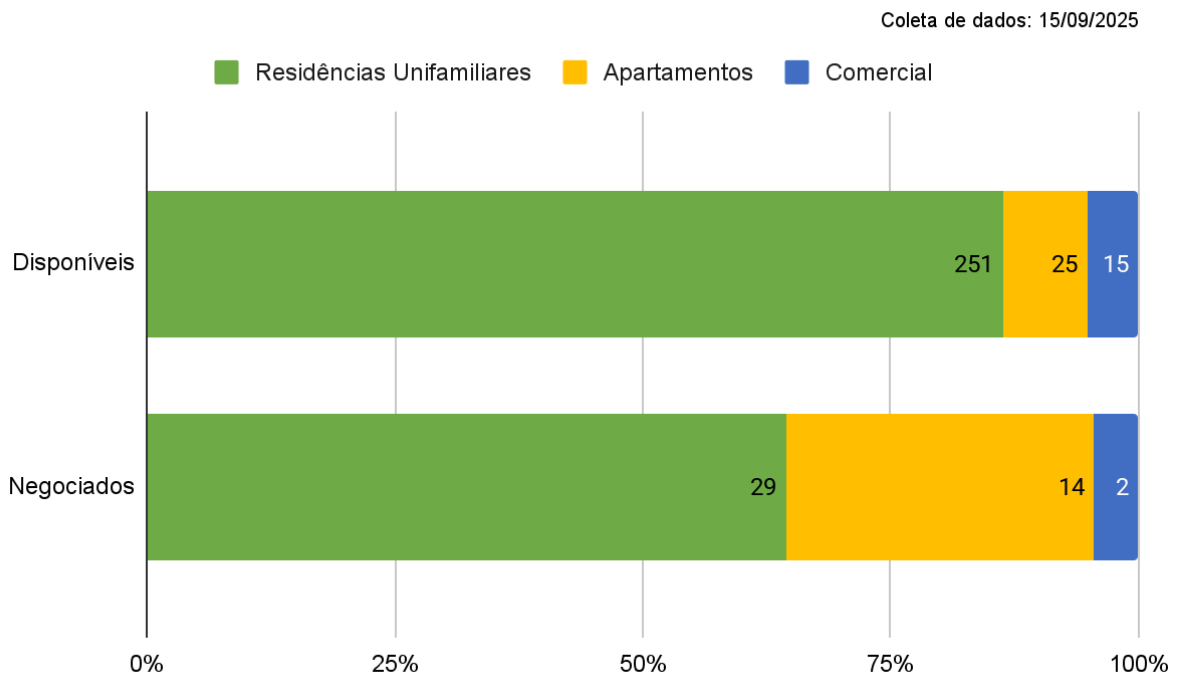
O estudo desse recorte temporal permite observar quais segmentos apresentaram maior liquidez no período analisado, revelando preferências dos compradores e fornecendo indícios sobre o comportamento da demanda em Irati. Assim, os dados do tabelionato representam um elemento-chave para a construção de um diagnóstico mais preciso sobre o mercado imobiliário da cidade, possibilitando identificar oportunidades estratégicas de investimento.

Estes dados revelaram o seguinte número de tipologias negociadas: 14 apartamentos; 29 casas; 2 pontos comerciais e 171 terrenos/frações.

De princípio é possível notar a dominância de terrenos/frações negociados. Uma explicação para isto é a presença de vários novos loteamentos na cidade, trazendo uma expansão demográfica horizontal e em sua maioria periférica, vide a localização dos empreendimentos. Isso, somado aos preços atrativos, incentivos governamentais e negociações facilitadas por parte das incorporadoras, eleva a busca e a compra de lotes na cidade.

Já, ao analisar a relação apartamentos/residências, temos uma aproximação de seus números se comparado a quantidade ofertada no mercado.

Gráfico 2 - Imóveis disponíveis nas imobiliárias x imóveis negociados de fevereiro a julho de 2025



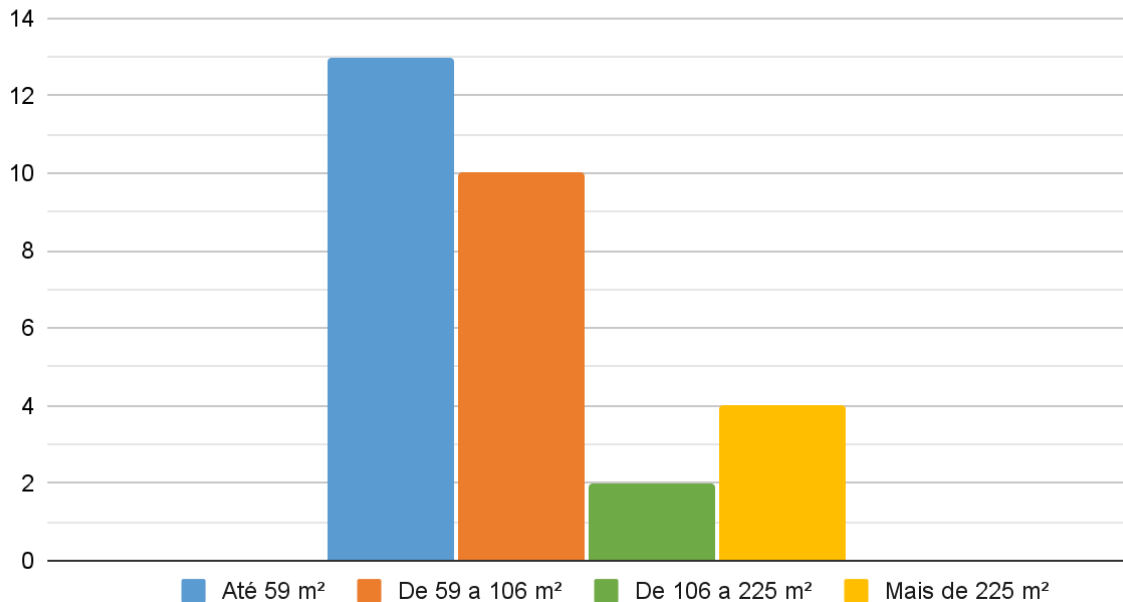
Fonte: Autoria própria (2025)

Conforme o gráfico 2, quando tratamos de negociações, os apartamentos possuem um percentual consideravelmente maior que nos imóveis disponíveis, nos quais esta tipologia ocupa apenas 9,5%. Já no total de negociações, os mesmos representam 31,1%. Isto é capaz de indicar otimismo frente ao investimento em apartamentos, já que tem-se proporcionalmente uma procura maior que a demanda na primeira metade do ano de 2025.

Utilizando dos dados do tabelionato, pôde-se extrair também as áreas das residências unifamiliares negociadas. Com elas é possível ter um panorama da demanda iratiense relacionada à área das edificações, como mostra o gráfico 3.

Gráfico 3 - Quantidade de residências unifamiliares negociadas (por área)

Coleta de dados: 15/09/2025



Fonte: Autoria própria (2025)

Com predominância de casas até 106 m², o gráfico 3 demonstra uma forte demanda de casas pequenas a médias, as quais normalmente se encaixam em programas habitacionais como o MCMV. No que tange ao padrão designado pelo CUB/m² (CBIC, 2025), considerando apenas a área, casas com até aproximadamente 59 m² se encaixam como baixo padrão; já as até 106 m² classificam-se como padrão normal. Isso reforça a alta demanda por residências mais acessíveis.

3.3 TEMPO DE VENDA

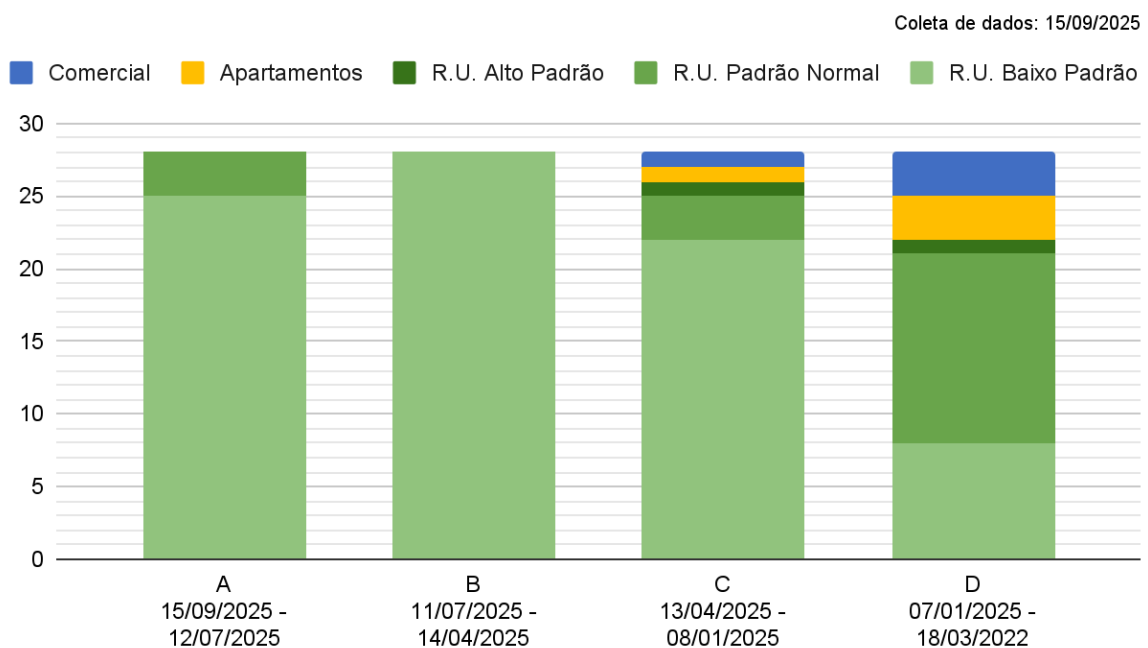
Para obter mais dados de liquidez do mercado de Irati/PR, foi escolhido a imobiliária A para uma análise mais detalhada, visto que é a que possui maior quantidade e variedade de tipologias de imóveis anunciados. Através do site da mesma, foi possível classificar os imóveis por ordem de publicação, o que trouxe um panorama interessante quanto a permanência das diferentes tipologias em anúncio.

A primeira constatação se deu pela predominância de residências unifamiliares de baixo padrão nos anúncios mais recentes, sendo em maioria

imóveis novos. Em contrapartida, os anúncios mais antigos se dividem equiparadamente nas outras tipologias, com destaque para as residências unifamiliares de alto padrão, as quais em sua maioria (todas exceto uma), se encontram no final dos classificados.

Dos totais de 112 imóveis a venda, se divididos em quatro partes iguais considerando apenas a ordem de anúncio, obtém-se o seguinte gráfico (considere: A = mais recente; D = mais antigo):

Gráfico 4 - Anúncios divididos em quatro porções cronológicas



Fonte: Autoria própria (2025)

O gráfico 4 constata a predominância de residências unifamiliares de baixo padrão em anúncios mais recentes, apresentando uma linha de tendência ascendente. O oposto ocorre com as outras tipologias, as quais apresentam uma linha de tendência descendente, apresentando imóveis anunciados a mais tempo na imobiliária.

Portanto, comparando a incidência de cada tipologia nas fases acima, é possível identificar a maior liquidez das residências unifamiliares de baixo padrão em relação às demais classes de imóveis. Mesmo tendo um maior volume de ativos no mercado, a queda de ofertas mais antigas ao passar do tempo mostra ao

investidor o segmento ideal para aqueles que buscam liquidez, ocasionando um maior giro de capital e maior movimentação econômica.

3.4 DIRECIONAMENTO DO CRESCIMENTO URBANO

A análise do direcionamento do crescimento urbano constitui etapa essencial para compreender os padrões de expansão imobiliária em Irati/PR. Identificar as áreas da cidade onde há maior concentração de transações e lançamentos imobiliários permite não apenas diagnosticar a dinâmica atual do mercado, mas também oferecer subsídios para investidores, construtores e gestores públicos no planejamento futuro. Dessa forma, os resultados apresentados a seguir possibilitam evidenciar os bairros mais demandados e, conseqüentemente, os vetores de crescimento da cidade.

Em análise aos dados oferecidos por um tabelionato da cidade, entre fevereiro e julho de 2025, foram registradas transações imobiliárias envolvendo residências em diferentes bairros da cidade. Os maiores volumes ocorreram na Vila São João (11 imóveis), seguida por bairros de destaque como Alto da Lagoa (4), Alto da Glória (3), Centro (3) e Jardim Aeroporto (3), os quais encontram-se destacados no mapa do anexo A. Outros bairros, como Nhapindazal, Stroparo, Engenheiro Gutierrez, Camacua e Colina Nossa Senhora das Graças, apresentaram apenas uma ou duas transações no período. Isso demonstra que a Vila São João é, atualmente, um dos principais pólos de liquidez do mercado imobiliário em Irati, enquanto as demais regiões ainda apresentam demanda pontual e pulverizada.

Quanto à oferta de novas residências unifamiliares, coletada nas cinco principais imobiliárias da cidade, a concentração é ainda mais evidente. O Alto da Lagoa se destaca com 57 imóveis anunciados, configurando-se como o bairro de maior expansão em termos de lançamentos imobiliários. Em seguida aparecem a Vila São João (14), Lagoa (8), Engenheiro Gutierrez (7), Jardim Virgínia (5) e Nhapindazal (4), os quais encontram-se destacados no mapa do anexo A. Os demais bairros, como DER e Camacua, tiveram apenas um imóvel disponível em cada. Isso confirma que o crescimento urbano de Irati está se direcionando fortemente para a região do Alto da Lagoa, enquanto a Vila São João também se consolida como área de significativa movimentação imobiliária, tanto em oferta quanto em vendas.

Alguns bairros se destacam devido a presença de loteamentos consolidados, como é o caso do Alto da Lagoa, que vem sendo forte alvo de investidores no loteamento Vila Verde, o qual já se encontra bem povoado e com preços atrativos. Na Vila São João, temos o Residencial Aurora, o qual recebeu unidades pela Cohapar, o que fomentou a região e povoou rapidamente o empreendimento, recebendo os investimentos de incorporadores, a fim de construir unidades para venda. Nestes dois principais casos, a tipologia mais adotada para incorporação é a de Residências Unifamiliares de Baixo Padrão, devido ao baixo valor de terrenos e a regionalização periférica dos bairros.

Outro fator relevante para a presença notável de bairros como Vila São João, Jardim Aeroporto, Lagoa e Engenheiro Gutierrez, é a proximidade com o centro especializado Colégio Florestal e as duas principais universidades da cidade e da região, a Universidade Estadual do Centro Oeste e o Centro Universitário Campo Real, como é possível visualizar no mapa do anexo A. Por mais que sejam bairros afastados do centro da cidade, este pólo universitário se encontra mais distante ainda, acabando por tendenciar o crescimento urbano em sua direção. Reche e Campos (2022) indicaram essa tendência de crescimento com chegada de universidades em cidades de pequeno porte, a qual se confirma em Irati/PR.

Bairros mais próximos do Centro, que é possível visualizar no mapa do anexo A, como Alto da Glória, Jardim Virgínia e Nhapindazal, possuem loteamentos relativamente mais antigos: Alto da Glória 2, João Paulo II, Village Solaris. Estes empreendimentos já se consolidaram com preços mais elevados e uma maior presença de residências unifamiliares de padrão normal. O sucesso destes empreendimentos levou investidores a apostarem em mais dois loteamentos nos arredores: São Vicente de Paula e Garden Ville. O primeiro já se encontra finalizado e em fase de vendas; o segundo em fase inicial de construção, mas também já está sendo negociado. Ambos trazem preços elevados, retrato de seus antecessores.

No geral, Irati se destaca com muitos loteamentos, reforçando a predominância da horizontalização à verticalização. As regiões a sul e a oeste da cidade são as que mais recebem o crescimento demográfico, com fatores como a presença das universidades e a disposição do centro urbano dentro do município colaborando para isto. Já ao norte e ao leste, as rodovias BR-277 e BR-153 acabam bloqueando a expansão do perímetro urbano, atrasando o crescimento urbano nessas direções.

3.5 PERCEPÇÃO DOS PROFISSIONAIS SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO DE IRATI/PR

Com o intuito de compreender de forma mais aprofundada o comportamento do mercado imobiliário de Irati/PR, foi aplicado questionário a corretores de imóveis e engenheiros atuantes na cidade. O objetivo foi identificar, a partir da experiência desses profissionais, quais tipologias apresentam maior liquidez e rentabilidade, além dos fatores que mais influenciam o processo de compra e venda. Essa etapa da pesquisa complementa os dados obtidos junto às imobiliárias e ao tabelionato, permitindo uma análise qualitativa das tendências observadas no município.

Os resultados revelam que a maior parte dos participantes considera os imóveis residenciais unifamiliares como os de maior procura no mercado local, especialmente os de padrão normal e baixo. Essa percepção está em consonância com os dados de oferta levantados nas imobiliárias, que apontaram expressiva concentração de imóveis novos nos bairros Vila Verde e Vila São João, confirmando que o crescimento urbano e a preferência dos compradores estão direcionados a essas regiões. Observou-se ainda que a liquidez é mais alta em imóveis de padrão popular, o que reforça a importância do segmento de habitação econômica para o equilíbrio do mercado.

Quanto aos fatores determinantes na decisão de compra, os respondentes destacaram principalmente a localização, seguida pelo preço e pelas condições de financiamento. Esses resultados evidenciam que o comprador iratiense valoriza a acessibilidade e o custo-benefício, mais do que atributos estéticos ou diferenciais arquitetônicos. Tal comportamento é típico de cidades de pequeno a médio porte, onde o poder aquisitivo e o perfil familiar influenciam fortemente a escolha do imóvel.

Em relação à rentabilidade para investidores e incorporadores, as respostas indicaram que residências unifamiliares de padrão normal representam o modelo mais atrativo, traduzido pelo equilíbrio entre menor liquidez que as de baixo padrão, mas mais valor agregado a este produto final. No entanto, parte dos profissionais reconhece o potencial de crescimento da verticalização, destacando que empreendimentos multifamiliares começam a ganhar espaço, sobretudo em regiões próximas ao centro. Essa observação dialoga com a tendência de modernização urbana apontada anteriormente, na qual a verticalização é vista como alternativa

para otimizar o uso do solo e atender à demanda crescente por moradias mais acessíveis.

Outro ponto abordado no questionário refere-se à velocidade de venda dos imóveis, fator diretamente ligado à liquidez do setor. A maioria dos participantes relatou que o tempo médio de comercialização de uma casa de baixo padrão gira entre seis meses e um ano, enquanto imóveis de padrão médio e alto podem permanecer mais tempo disponíveis, devido ao público mais restrito e ao maior valor agregado. Esses dados corroboram a análise de que o mercado de habitações econômicas em Irati apresenta comportamento mais dinâmico, impulsionado pela demanda local e pela atuação de programas de crédito imobiliário.

De modo geral, as percepções dos profissionais entrevistados confirmam o panorama traçado nos resultados anteriores deste estudo: Irati apresenta um mercado imobiliário em expansão controlada, fortemente voltado para residências unifamiliares e concentrado em áreas específicas de crescimento, como Vila Verde e Vila São João. A verticalização ainda se encontra em estágio inicial, mas desponta como tendência futura à medida que o valor dos terrenos urbanos se eleva. A convergência entre as respostas do questionário e os dados empíricos obtidos reforça a consistência das análises realizadas, indicando que o mercado local combina boa liquidez em imóveis de padrão econômico com rentabilidade moderada, especialmente para incorporadores que buscam atuar de forma estratégica dentro dos eixos de expansão urbana.

4 CONCLUSÃO

O presente estudo teve como objetivo central analisar o comportamento do mercado imobiliário e da construção civil no município de Irati/PR, com ênfase na identificação das tipologias de imóveis que apresentam maior liquidez e rentabilidade no contexto local. A pesquisa foi conduzida de forma a integrar informações quantitativas e qualitativas, obtidas por meio de registros do Tabelionato de Notas, levantamento junto às principais imobiliárias da cidade e aplicação de questionário direcionado a corretores de imóveis e engenheiros civis atuantes no município. Essa combinação metodológica permitiu compreender, com maior precisão, a dinâmica de oferta e demanda, o perfil dos investidores e consumidores e o direcionamento do crescimento urbano de Irati.

Os resultados demonstraram que o mercado imobiliário local encontra-se em processo de amadurecimento, apresentando características típicas de cidades de médio porte, onde o crescimento urbano ocorre de maneira concentrada e, ao mesmo tempo, em transição para formas mais otimizadas de ocupação. A predominância de residências unifamiliares de padrão econômico é um indicativo de que a cidade ainda mantém forte vínculo com a cultura de moradia horizontal, marcada pela valorização do terreno próprio e pelo modelo tradicional de construção. Contudo, os dados apontam também para uma progressiva diversificação do mercado, especialmente nas regiões que vêm recebendo novos empreendimentos e investimentos imobiliários.

A análise dos registros do tabelionato, referente às transações realizadas entre fevereiro e julho de 2025, evidenciou que a maioria dos imóveis comercializados são casas de baixo padrão, concentrando-se em maior volume em bairros periféricos que possuem novos loteamentos. Essa concentração territorial demonstra que o vetor de expansão urbana de Irati está direcionado principalmente para essas regiões, o que pode ser explicado pela disponibilidade de terrenos, pela valorização gradual da infraestrutura local e pela proximidade de eixos viários importantes. Esses achados estão em consonância com os dados obtidos nas imobiliárias, que mostraram elevada oferta de residências novas nesses bairros, confirmando o avanço do setor nessas áreas e seu potencial de valorização futura.

No que diz respeito à liquidez e rentabilidade, constatou-se que os imóveis de baixo padrão possuem o comportamento mais dinâmico do mercado, apresentando maior rotatividade e menor tempo de venda. Essa característica está diretamente relacionada ao perfil socioeconômico predominante em Irati, composto em sua maioria por famílias de renda média e média-baixa. Para os incorporadores e investidores, esse cenário representa a oportunidade de atuação em um segmento de alta liquidez, ainda que com margens de rentabilidade mais reduzidas, exigindo planejamento financeiro e escolha criteriosa do tipo de empreendimento. Já os imóveis de padrão médio e alto, embora apresentem valorização mais significativa ao longo do tempo, demandam prazos maiores para comercialização e retorno do investimento.

As respostas obtidas por meio do questionário aplicado aos profissionais do setor reforçaram as conclusões extraídas dos levantamentos quantitativos. Os participantes indicaram a localização, o preço e as condições de financiamento

como os principais fatores que influenciam o processo de compra e venda. Esses elementos evidenciam um mercado sensível ao custo-benefício e ao contexto urbano em que o imóvel está inserido. A verticalização, por sua vez, ainda aparece como tendência emergente, sendo vista por parte dos profissionais como alternativa promissora para os próximos anos, principalmente nas áreas centrais, onde o custo dos terrenos é mais elevado e o aproveitamento do solo se torna uma exigência natural do desenvolvimento urbano.

O estudo também demonstrou que, mesmo em um contexto econômico desafiador, marcado por elevação nas taxas de juros e custos construtivos pós-pandemia, o setor imobiliário de Irati manteve ritmo consistente de atividade. Tal comportamento acompanha a tendência nacional observada pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), que registrou crescimento nas vendas e lançamentos em 2024, mesmo diante das condições macroeconômicas adversas. Em Irati/PR, esse resultado reflete a resiliência do mercado local, sustentado principalmente pela demanda por habitação própria e pelo fortalecimento do segmento popular.

Dessa forma, é possível afirmar que os objetivos propostos neste trabalho foram plenamente alcançados. A análise integrada das informações coletadas possibilitou identificar com clareza as tipologias de imóveis de maior liquidez e rentabilidade, compreender o comportamento dos agentes de mercado e apontar tendências relevantes para o planejamento urbano e a incorporação imobiliária em Irati/PR. Além disso, o estudo contribuiu para consolidar uma base de conhecimento aplicada, que pode subsidiar tanto o setor privado, na formulação de estratégias de investimento, quanto o poder público, no direcionamento de políticas habitacionais e de ordenamento territorial.

Por fim, conclui-se que o presente trabalho cumpre seu propósito, ao fornecer um diagnóstico detalhado do comportamento imobiliário de Irati e demonstrar que a cidade apresenta um cenário de crescimento ordenado e de oportunidades significativas para investimentos bem direcionados. O fortalecimento da base habitacional, a diversificação das tipologias e o gradual avanço da verticalização apontam para um futuro de expansão equilibrada, em que o mercado imobiliário e a construção civil continuarão desempenhando papel central no desenvolvimento econômico e social do município.

Como continuidade deste estudo, recomenda-se a ampliação do período de análise das transações imobiliárias, de modo a abranger um ciclo econômico completo, permitindo observar a sazonalidade e as variações anuais do setor. Sugere-se ainda a inclusão de indicadores econômicos locais, como renda per capita e variação de preços de terrenos, a fim de estabelecer correlações mais precisas com os padrões de liquidez. Além disso, novas pesquisas podem explorar o impacto da verticalização e das políticas públicas de habitação sobre o ordenamento urbano e o acesso à moradia, contribuindo para o planejamento sustentável e para o fortalecimento das estratégias de incorporação em cidades de pequeno e médio porte como Irati/PR.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALCANTARA, D. M. de. Discutindo o papel dos agentes na produção do espaço de cidades médias brasileiras: uma análise acerca da atuação das imobiliárias - DOI 10.5216/ag.v9i2.31589. **Ateliê Geográfico**, Goiânia, v. 9, n. 2, p. 190–202, 2014.

DOI: 10.5216/ag.v9i2.31589. Disponível em:

<https://revistas.ufg.br/atelie/article/view/31589>. Acesso em: 13 mai. 2025.

ALMEIDA, R. P.; AMANO, F. H. F.; TUPY, I. S. Mercados imobiliários e rede urbana no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 24, n. 1, 2022. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202208pt. Disponível em:

<https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6858>. Acesso em: 14 nov. 2025.

ALVES, J. D. G. Dispersão urbana e a atuação do mercado imobiliário em cidades médias: reflexões a partir da cidade de Piracicaba/SP. **GEOFRONTER**, [S. l.], v. 2, n. 5, 2019. Disponível em:

<https://periodicosonline.uems.br/index.php/GEOF/article/view/3456>. Acesso em: 13 mai. 2025.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. Taxas de Juros Básicas. Disponível em:

<https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em: 02 abr. 2025.

BOLIGIAN NETO, A. **Pandemia imobiliária**: notas críticas sobre o boom do setor residencial durante a crise do Coronavírus. 2023. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023. Disponível em:

<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-04072023-120409/>. Acesso em: 06 ago. 2025.

CBIC, Câmara Brasileira da Indústria da Construção. **CUB/m²**, 2025. Disponível em: <http://www.cub.org.br/>. Acesso em: 01 abr. 2025.

CRUZ, H. M.; VASCONCELOS, L. S.; SANTOS, R. L. dos; SANTOS, D. de G. Jogo didático “Construbusiness a cadeia produtiva da construção civil”: uma ferramenta de aprendizagem na Engenharia Civil. **Revista Docência do Ensino Superior**, Belo Horizonte, v. 7, n. 2, p. 113–129, 2017. DOI: 10.35699/2237-5864.2017.2285.

Disponível em: <https://periodicos.ufmg.br/index.php/rdes/article/view/2285>. Acesso em: 12 mai. 2025.

CUNHA, G. A. C. **A importância da construção civil para a economia brasileira: a partir de uma abordagem insumo-produto**. 2023. 41 f. Dissertação (Mestrado em Economia). - Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa, Brasília, 2022. Disponível em: <https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/4304>. Acesso em: 12 mai. 2025.

DARONCO, G. C. Escassez de dados e avaliação de imóveis em pequenas cidades: estratégias para precisão. **Revista Eletrônica Multidisciplinar de Investigação Científica**, Brasil, v. 3, n. 14, 2024. DOI:

10.56166/remici.c2v3n1431224. Disponível em:

<https://remici.com.br/index.php/revista/article/view/293>. Acesso em: 13 mai. 2025.

FARINELLI, T. C. **Gestão do capital de giro e rentabilidade: estudo sobre o ponto ótimo de investimento nas empresas brasileiras.** 2020. Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade de Ribeirão Preto, Universidade de São Paulo, Ribeirão Preto, 2021. doi:10.11606/D.96.2021.tde-22022021-100255. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/96/96133/tde-22022021-100255/pt-br.php>. Acesso em: 13 mai. 2025.

FIORINI, R. M. **Determinantes da rentabilidade dos fundos de investimento imobiliário no Brasil.** Fundação Getulio Vargas. São Paulo, 2012. Disponível em: <https://hdl.handle.net/10438/10349>. Acesso em: 13 mai. 2025.

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS. **IGP-M acelera 0,24% em abril.** In: FGV IBRE, 29 abr. 2025. Disponível em: <https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-abril-2025>. Acesso em: 14 nov. 2025.

GLAVATSKIY, K. S.; PROKOPENKO, M.; CARRO, A.; ORMEROD, P.; HARRE, M. (2020). **Explaining herding and volatility in the cyclical price dynamics of urban housing markets using a large scale agent-based model.** arXiv preprint. Cornell University, 2020. Disponível em: <https://arxiv.org/abs/2004.07571>. Acesso em: 13 mai. 2025.

LOMOLINO, A. L. G. **Incorporação imobiliária e verticalização em Uberlândia - MG: expansão, desafio e futuro.** 2024. 427 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2024. DOI <http://doi.org/10.14393/ufu.te.2024.5017>. Acesso em: 07 ago. 2025.

MACHADO, G. B. **Fatores determinantes da liquidez dos fundos de investimento imobiliário.** Universidade Federal de Goiás. Goiânia, 2023. Disponível em: <https://repositorio.bc.ufg.br/handle/ri/23935>. Acesso em: 13 mai. 2025.

MEIRA, L. N. **Financiamento x aluguel: análise comparativa entre morar de aluguel e financiar um imóvel.** 2021. 67 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Guarapuava, 2021. Disponível em: <http://repositorio.utfpr.edu.br/jspui/handle/1/26966>. Acesso em: 16 mai. 2025.

MENDONÇA, F. C.; JUNIOR, A. L. S.; FRANCISCO, M. Y. do N.; MAIA, L. M. S. Análise dos impactos na construção civil frente à Pandemia da COVID-19/ Analysis of the impacts on civil construction in the face of the COVID-19 Pandemic. **Brazilian Journal of Development**, [S. l.], v. 7, n. 10, p. 101651–101665, 2021. DOI: 10.34117/bjdv7n10-467. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/38882>. Acesso em: 13 mai. 2025.

MENDONÇA, M. J. C. **O crédito imobiliário no Brasil e sua relação com a política monetária.** *Revista Brasileira de Economia*. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Rio de Janeiro, RJ; v. 67, n. 4, p. 457-495, 2013.

Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbe/a/f9zzkTnLh3NRhFFjF8jpZNh>. Acesso em: 13 mai. 2025.

MONTOTO, E. R. **Current liquidity and profitability: relationship with fleuriet indicator of financial structure based on analysis of more than 2.200 financial statements of anonymous companies in 23 sectors of the brazilian economy in 2009, 2010 and 2011**. 362 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Cont. Atuariais) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/1549>. Acesso em: 13 mai. 2025.

NADAI, M. de; LEPRI, B. **The economic value of neighborhoods: Predicting real estate prices from the urban environment**. arXiv preprint. Cornell University, 2018. Disponível em: <https://arxiv.org/abs/1808.02547>. Acesso em: 13 mai. 2025.

NICÁCIO, A. L.; CARVALHO JÚNIOR, A. N. **Estudo de viabilidade econômica-financeira de incorporações imobiliárias**. Universidade Federal de Minas Gerais, 2013. Disponível em: <http://hdl.handle.net/1843/BUBD-9M2PH2>. Acesso em: 13 mai. 2025.

OLIVEIRA, M. M. de; ALMEIDA, A. C. L. **Testing for rational speculative bubbles in the Brazilian residential real-estate market**. arXiv preprint. Cornell University, 2014. Disponível em: <https://arxiv.org/abs/1401.7615>. Acesso em: 13 mai. 2025

RECHE, D.; CAMPOS, H. Á. O processo de estruturação socioespacial de pequenas cidades no contexto regional de inserção da Universidade Federal da Fronteira Sul. In: MACEDO, F. C. de; MONTEIRO NETO, A.; VIEIRA, D. J. (org.). **Universidade e território: ensino superior e desenvolvimento regional no Brasil do século XXI**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – Ipea, 2022. cap. 9. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.38116/978-65-5635-030-1/capitulo9>. Acesso em: 13 mai. 2025.

REFKALEFSKY, I. G. **Construção Civil e a Pandemia de Covid-19: Análise dos Impactos Nos Empreendimentos Imobiliários**. Projeto de Graduação apresentado ao curso de Engenharia Civil da Escola Politécnica, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <http://www.repositorio.poli.ufrj.br/monografias/projpoli10035340.pdf>. Acesso em: 13 mai. 2025.

ROSA, E. R. F. da **Verticalização urbana em cidades pequenas: o caso de Venâncio Aires – RS**. 2021. 157 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2021. Disponível em: <http://repositorio.ufsm.br/handle/1/23577>. Acesso em: 13 mai. 2025.

SANTOS, R. B. dos; BRAGA, J. DE M.; COSTA, K. G. V. da. Uma análise sobre o potencial do setor de construção civil na dinamização do mercado de trabalho brasileiro nos anos recentes. **A Economia em Revista - AERE**, v. 28, n. 3, 11. 2020. Disponível em: <https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/EconRev/article/view/57151/751375152213>. Acesso em: 12 mai. 2025.

SILVA, B., SILVA, R., ARAUJO, F.. Comportamento do consumidor no mercado imobiliário: Atributos relevantes na compra de imóveis no Rio de Janeiro.

SOCIEDADE, CONTABILIDADE E GESTÃO, América do Norte, 8, nov. 2013.

Disponível em:

<http://atena.org.br/revista/ojs-2.2.3-08/index.php/ufrj/article/view/1871/1729>. Acesso em: 12 mai. 2025.

ZAGO, C.; MELLO, G. R. de. A influência da liquidez na rentabilidade das empresas listadas no índice bovespa. **RC&C. Revista de Contabilidade e Controladoria**, [S. l.], v. 7, n. 2, 2015. DOI: 10.5380/rcc.v7i2.35308. Disponível em:

<https://revistas.ufpr.br/rcc/article/view/35308>. Acesso em: 13 mai. 2025.

ANEXO A

MAPA URBANO DE IRATI - Divisão de Bairros

N
1:10.819

