

NOTAS E AVANÇOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS SOBRE OS ESTUDOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO E SEUS REFLEXOS NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA DE CIDADES MÉDIAS

EUNICE CORDEIRO MAIA¹, CAMILA VITÓRIA DE OLIVEIRA², JUÇARA SPINELLI³

1. INTRODUÇÃO

O presente resumo visa apresentar os resultados obtidos no desenvolvimento do subprojeto “Notas e avanços teórico-metodológicos sobre os estudos do mercado imobiliário e seus reflexos na dinâmica imobiliária de cidades médias”, desenvolvido junto ao NETAP - Núcleo de Estudos Território, Ambiente e Paisagem, curso de Geografia da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) campus Erechim, RS⁴.

O trabalho trata do levantamento bibliométrico e referenciais teóricos e metodológicos empregados em artigos científicos nacionais publicados entre os anos de 2000 e 2025. A sistematização dos dados contribuiu para mapear os caminhos metodológicos mais recorrentes nas investigações sobre o tema, fornecendo subsídios para estudos comparativos futuros e aprimoramento das análises no campo da Geografia Urbana.

2. OBJETIVOS

2.1. Objetivo Geral

Analisar referenciais e parâmetros conceituais e metodológicos utilizados em produções científicas publicadas entre 2000 a 2025 em periódicos nacionais, sobre mercado imobiliário e produção da habitação em distintos contextos urbanos.

2.2. Objetivos Específicos

- 1) Coletar referenciais dos principais periódicos sobre mercado imobiliário e produção da

¹ Graduanda do Curso de Bacharelado em Geografia, da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) - Campus Erechim (RS) - Bolsista CNPq AF. Contato: eunicecordeiro345@gmail.com

² Graduada em Geografia pela Universidade Federal da Fronteira Sul, Campus Erechim/RS - Ex Bolsista CNPq-AF. Atualmente mestranda em Geografia na Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE), Campus Francisco Beltrão/PR - Bolsista CAPES. Contato: miladeoliveira01@gmail.com

³ Professora Orientadora. Contato: jucara.spinelli@uffs.edu.br

⁴ No período de 1º de setembro de 2024 a 28 de fevereiro de 2025, as atividades foram realizadas pela bolsista Camila Vitória de Oliveira; posteriormente, a bolsista Eunice Cordeiro Maia deu continuidade ao trabalho, com ênfase na ampliação do levantamento bibliográfico e na sistematização das informações coletadas.

habitação; 2) Interpretar conceitos e procedimentos analíticos para o estudo do mercado imobiliário e produção do espaço urbano; 3) Avaliar o papel dos agentes produtores do espaço urbano e suas práticas na produção de diferenciações e desigualdades socioespaciais; e 4) Produzir uma síntese analítica acerca dos critérios (qualitativos, quantitativos e/ou comparativos) nas pesquisas investigadas, buscando concluir conceitos e métodos de abordagem e tratamento sobre mercado imobiliário e produção da habitação.

3. METODOLOGIA

A metodologia adotada nesta pesquisa consistiu em um levantamento bibliográfico, com o objetivo de analisar a produção científica relacionada ao tema em questão, considerando aspectos como palavras-chave, autores, número de publicações e periódicos nacionais. Em uma primeira etapa da pesquisa, predominantemente de caráter descritivo/bibliométrico, sem aprofundamento de análises das matrizes teóricas e clássicas acerca do mercado imobiliário e da produção da habitação (agentes, mediações público-privadas, financeirização, escalas, formas de urbanização - compacta, difusa, fragmentária, etc), foram selecionados os artigos com base em uma plataforma de análise bibliométrica. Tal etapa se constituiu em um esforço inicial de criação estratégica para estabelecer os procedimentos a serem perseguidos. Cabe destacar as limitações dessa etapa, considerando-se uma pesquisa em nível de Iniciação Científica.

Assim, inicialmente foram definidas palavras ou termos-chave que seriam orientadores na busca de artigos em plataformas de dados. Os termos-chave definidos foram: 1) expansão urbana em cidades médias; 2) Mercado fundiário; 3) Produção imobiliária; 4) Agentes produtores do espaço; 5) Construtoras e incorporadoras; 6) Cidade compacta; 7) Cidade difusa e 8) Adensamento e verticalização. Também foi definido o período da coleta bibliométrica, entre 2000 e 2025, em periódicos nacionais da área de Geografia.

Para a realização do levantamento bibliométrico foi utilizada a plataforma *ResearchRabbit*, uma ferramenta gratuita de descoberta de publicações acadêmicas, lançada em 2021, que emprega inteligência artificial para melhorar a revisão da literatura. A plataforma *ResearchRabbit* permite a criação de coleções de artigos, a visualização de redes de especificações e a exploração de trabalhos relacionados por meio de mapas interativos. Além

disso, a ferramenta integra-se ao *Zotero*⁵, facilitando a sincronização e a organização das referências coletadas. Com a utilização de cada termo-chave definido, foi criada uma coleção de textos dentro da plataforma. Além da plataforma *ResearchRabbit*, também foi utilizada para o levantamento bibliográfico o Portal de periódicos da CAPES, que é uma biblioteca virtual criada pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), vinculada ao Ministério de Educação (MEC) oferecendo acesso gratuito a um amplo acervo científico e acadêmico.

Posteriormente, cada artigo encontrado foi analisado individualmente para verificar sua pertinência em relação ao tema da pesquisa. Os artigos selecionados foram organizados em um quadro contendo informações completas, tais como título, autores, periódico de publicação, ano de publicação, resumo e link de acesso.

Para os avanços no estudo, uma segunda etapa ainda está em execução, buscando referenciais teórico-metodológicos mais adequados para estudos de revisão de literatura com profundidade. Estudos técnicos já validados, como os apresentados por Sposito *et al* (2016); Alves *et al* (2017) e Almeida *et al* (2024) estão sendo utilizados como referenciais para a continuidade nas análises futuras e na apresentação dos dados e resultados finais.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O levantamento bibliográfico realizado resultou em 92 artigos científicos extraídos de revistas científicas, feitas na plataforma *ResearchRabbit* e no Portal de periódicos da CAPES. Os artigos selecionados estão relacionados com a temática do mercado imobiliário e produção de espaço nas cidades médias no período do ano 2000 a 2025, com as palavras-chave selecionadas para o levantamento da bibliografia em relação ao tema.

Com relação à palavra chave “mercado fundiário”, foram encontrados 26 artigos de modo genérico. Ao focalizar ao tema da pesquisa e ao contexto das cidades médias foram selecionados apenas 4 artigos visando o posterior aprofundamento da análise da produção do espaço. Esses artigos foram publicados entre 2006 e 2023. Já na palavra-chave “produção imobiliária” foram selecionados 17 artigos publicados do ano 2017 a 2025, que trazem informações sobre o processo de planejamento urbano e transformação do solo em mercadoria. A palavra-chave “cidade difusa” teve como resultado a seleção de 6 artigos do ano de 2014 a

⁵ O *Zotero* é um software de gerenciamento de referências bibliográficas que permite coletar, organizar, citar e compartilhar fontes de pesquisa. A ferramenta facilita a criação de bibliografias em diversos estilos, como ABNT, e integra-se a navegadores e aceleração de texto, otimizando o processo de escrita acadêmica.

2022. Referente ao termo “agentes produtores do espaço”, que traz uma ampla gama de contextos e informações das atividades urbanas, foram inicialmente levantados 50 artigos, contudo, foram filtrados 9 artigos publicados os quais têm relação direta com a pesquisa, entre os anos de 2010 a 2023. No que diz respeito ao termo “Cidade Compacta”, foram levantados 9 artigos e selecionados apenas 6 artigos com temática focalizada na pesquisa, referentes aos anos de 2015 a 2024. No termo “Construtoras e incorporadoras”, obtivemos inicialmente 49 artigos levantados, dos quais foram selecionados 10 artigos entre 2011 a 2023. Referente ao termo “expansão urbana em cidades médias e pequenas” foram localizados 19 artigos selecionados entre 2010 a 2024. A expressão pesquisada “adensamento e verticalização” retornou 21 artigos entre 2007 a 2023, que tratam sobre a concentração urbana e a forma edificada e enfatizam a análise em áreas valorizadas e com infraestrutura consolidada. A partir do levantamento de cada palavra ou termo-chave relacionados ao projeto, utilizou-se o software LibreOfficeCalc, para a realização de uma análise comparativa dos resultados obtidos no levantamento bibliográfico, onde elaborou-se um gráfico com números totais e porcentagem dos artigos por termo (Figura 1).

Figura 1: Termos-chave e artigos analisados (2000-2025)



Fonte: Pesquisa bibliométrica - Organizado pelas autoras

Com intuito de facilitar o acesso de outros pesquisadores às produções analisadas e democratizar as informações da pesquisa, o quadro contendo as informações completas de cada artigo científico selecionado poderá, ao final da pesquisa, ser acessado pela plataforma do Observatório Geográfico da Fronteira sul (<https://observatoriogeouffs.wordpress.com/>)

5. CONCLUSÃO

A partir da sistematização de 92 produções científicas foi possível delinear um panorama abrangente da produção acadêmica sobre o mercado imobiliário e a produção da habitação em cidades médias e pequenas entre os anos de 2000 e 2024. A análise dos dados obtidos revela que os estudos abordam preferencialmente aspectos como o adensamento urbano, a verticalização, a atuação de agentes produtores do espaço e os impactos das políticas urbanas e do setor privado na organização do território.

A categorização das publicações com base nas palavras-chave utilizadas permitiu identificar não apenas os temas recorrentes, mas também as lacunas existentes na literatura, especialmente no que se refere às metodologias comparativas e às análises entre diferentes escalas urbanas. Observa-se uma predominância de abordagens qualitativas, ainda que algumas investigações combinem métodos quantitativos, sobretudo no tratamento de dados espaciais e socioeconômicos. Avanços em relação à síntese analítica buscando concluir sobre os principais conceitos e métodos de abordagem predominantes (análise de palavras e conteúdo) ainda estão em finalização a partir de estudos técnicos referenciais e ferramentas específicas.

A utilização de ferramentas como o ResearchRabbit e o Portal de Periódicos da CAPES foi fundamental para a organização e análise dos dados, facilitando a visualização de redes de pesquisa e a identificação de autores e instituições mais atuantes no campo. Conclui-se que há uma diversidade de enfoques teóricos e metodológicos nas investigações analisadas, o que reflete a complexidade do objeto de estudo e a necessidade de uma contínua reflexão crítica sobre os processos que estruturam o espaço urbano e o mercado imobiliário no Brasil contemporâneo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, P. S. de; KULAITIS, F; KAUCHAKJE, S. Política urbana: uma análise bibliométrica na área das Ciências Sociais. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 16, e20230362, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.016.e20230362>. Acesso em: 04 ago. 2025.

SPOSITO, M. E B.; FREITAS-FIRKOWSKI, O. C. de; **Estudos urbanos comparados: oportunidades e desafios da pesquisa na América Latina**. 1. ed. San Miguel de Tucumán: Universidad Nacional de Tucumán, 2016. 248 p. Edición bilingüe: español, portugués.

ALVES, de O.; DOMINGOS, S. M.; MARQUES, C. M. Análise bibliométrica acerca da produção científica brasileira sobre gentrificação entre os anos de 2006 a 2018. **Cadernos NAUI**, [S. l.], v. 8, n. 14, p. 23–35, 2019. Disponível em: <https://ojs.sites.ufsc.br/index.php/naui/article/view/6455>. Acesso em: 12 ago. 2025.

Palavras-chave: Análise bibliométrica, Mercado Imobiliário, Teoria e método de análise
Nº de Registro no sistema Prisma: PES-2024-0128

Financiamento:

