

O MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO LUÍS PÓS PANDEMIA COVID-19: uma análise da valorização do mercado local

Anderson Lopes Nascimento

Universidade Estadual do Maranhão (UEMA)

andersonnascimento@professor.uema.br

Fernanda Paes Arantes

Universidade Federal do Maranhão (UFMA)

fernanda.arantes@ufma.br

Hector Hugo Talles Gomes Souza

Universidade Estadual do Maranhão (UEMA)

hector.htgs@gmail.com

RESUMO

O mercado imobiliário brasileiro é de grande importância socioeconômica e assim como vários outros setores importantes para o Brasil, esse setor também foi afetado pela pandemia do COVID-19, esse trabalho tem por objetivo mostrar os reflexos da pandemia no mercado imobiliário de São Luís, capital do estado do Maranhão e o que o mercado herdou no pós pandemia. É indiscutível que a pandemia trouxe impactos em escala global para todas as pessoas, isso não foi diferente com o mercado imobiliário de São Luís, naturalmente precisou se adaptar e veremos uma análise mercadológica, tendo por base indicadores imobiliários e como foi sua trajetória pós pandemia, fazendo um levantamento de informações comparando a época da pandemia que se iniciou em 2020 e perdurou até 2022, e dados da pós pandemia que se aqui trataremos a partir janeiro de 2023 até onde se tem informações mais recentes. O trabalho não busca explicar de forma profunda informações sobre a pandemia, mas sim busca analisar os impactos causados por ela no mercado imobiliário de São Luís, o estudo visa também fazer comparativos entre São Luís e outras capitais do Brasil, onde aspectos mercadológicos segundo indicadores imobiliários para mostrar algumas consequências que prevalecem até os dias de hoje por conta da pandemia. Depois de fazer esse levantamento de informações do mercado imobiliário de São Luís antes, durante e depois, será apresentado um comparativo dos resultados pós pandemia entre São Luís e outras capitais brasileiras.

Palavras-chaves: Mercado imobiliário. São Luís. Pandemia. COVID-19.

1 INTRODUÇÃO

A pandemia de COVID-19, decretada pela OMS em 11 de março de 2020, afetou diversos âmbitos globais. No Maranhão, medidas como o isolamento social e o *lockdown* (Decretos nº 35.731 e nº 35.746 de 2020) foram adotadas para conter a contaminação, alterando a dinâmica de São Luís e do seu mercado imobiliário. A corretagem, dependente do contato social, enfrentou restrições em visitas, reuniões e trâmites burocráticos. Paralelamente, obras foram reduzidas ou paralisadas, impactando investimentos, cronogramas e o trabalho no setor. Superado o período crítico de isolamento, este estudo analisa as variações de preços em imóveis novos e usados, comparando São Luís a outras capitais brasileiras.

A pesquisa estrutura-se em três etapas: 1) conceitos de pandemia, mercado imobiliário e caracterização de São Luís; 2) exposição de indicadores imobiliários dos períodos pandêmico e pós-pandêmico; 3) análise comparativa entre São Luís e outras capitais, acompanhada de interpretações analíticas para cada grupo de informações.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Esta pesquisa aborda as consequências e desdobramentos da COVID-19 no mercado imobiliário de São Luís, com breves comparativos ao cenário nacional. O estudo fundamenta-se em dados do FipeZAP+ — extensão da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) — e do DataZAP, braço de inteligência do mercado imobiliário. Tais fontes possibilitam o acesso a valores médios de venda por cidades, bairros e tipologias de imóveis.

2.1 Contextualização sobre COVID-19

Apesar de não adentrar em aspectos técnicos e profundos, vamos dar uma breve mostra das características da doença que causou a pandemia. De acordo com o Ministério da Saúde do (BRASIL, [s.d.]):

“a **COVID-19** é uma infecção respiratória aguda causada pelo coronavírus SARS-CoV-2, potencialmente grave, de elevada transmissibilidade e de distribuição global. O SARS-CoV-2 é um betacoronavírus descoberto em

amostras de lavado broncoalveolar obtidas de pacientes com pneumonia de causa desconhecida na cidade de Wuhan, província de Hubei, China, em dezembro de 2019. Pertence ao subgênero Sarbecovírus da família Coronaviridae e é o sétimo coronavírus conhecido a infectar seres humanos”.

2.2 O mercado imobiliário

O mercado imobiliário brasileiro e ludovicense não possuem uma definição única e fundamentada, mas podem ser delimitados por conceitos específicos. Segundo o IBGE (2020), as atividades imobiliárias abrangem a compra, venda e aluguel de imóveis próprios — residenciais e não residenciais —, terrenos, vagas de garagem e loteamentos. O setor compreende ainda o aluguel de terras próprias, operações de *leasing* imobiliário, além da corretagem sob contrato — que atua na intermediação de transações e locações — e a avaliação de imóveis para diversas finalidades.

2.3 Contextualização e breve histórico da cidade de São Luís

Segundo a Prefeitura Municipal de São Luís (2025) a cidade é a principal cidade da Região Metropolitana Grande São Luís e possui mais de 1.100.000 (IBGE, 2020), possui uma área territorial de quase 600.000 km² (IBGE, 2019), capital do estado do Maranhão, na região Nordeste do Brasil. É a única cidade brasileira fundada por franceses e é uma das três únicas capitais brasileiras localizadas em ilhas (além de Florianópolis e Vitória). Rica em manifestações culturais, com pluralidade de comidas típicas, festas típicas e características fortes também de arquitetura portuguesa e francesa.

3. METODOLOGIA

Esta pesquisa caracteriza-se como de natureza básica e abordagem qualitativa, que visa a ampliação do conhecimento sobre a reação do mercado imobiliário de São Luís frente aos impactos da pandemia (GODOY, 1995 *apud* MARTINS, 2017). Quanto aos objetivos, é classificada como explicativa, pois visa

identificar os fatores determinantes para o cenário observado entre 2020 e 2025 (GIL, 2010). Os métodos adotados compreendem:

a) Pesquisa Bibliográfica: baseada em livros, artigos e periódicos especializados.

b) Pesquisa Documental: análise de leis, decretos estaduais (como os de *lockdown*) e estatísticas oficiais de órgãos e institutos como FGV, FipeZAP e IBGE.

3.2 Seleção dos indicadores imobiliários para estudo

O que usaremos para medir o mercado imobiliário e em relação a avanços, crescimento ou encolhimento entre outros aspectos são os indicadores: Selic, IPCA, IGP-M e Índice FipeZAP.

3.2.1 Taxa Selic

A taxa Selic funciona como a principal referência para os juros no país, influenciando diretamente o custo de empréstimos e financiamentos imobiliários. De acordo com o Banco Central do Brasil (2025), o Copom é responsável por estabelecer a meta dessa taxa com o objetivo de controlar a inflação, atuando no mercado de títulos públicos para garantir que a taxa praticada esteja alinhada às diretrizes da política monetária vigente.

3.2.2 IGP-M

De acordo com o **IBGE (2025)**, o Índice Geral de Preços do Mercado (**IGP-M**) é calculado pela **Fundação Getúlio Vargas (FGV)** e composto por três indicadores: o **IPA-M**, o **IPC-M** e o **INCC**.

a) IPA-M: Conforme a FGV, o índice surgiu em 1947 focado no atacado, mas, a partir de 2010, tornou-se o **Índice de Preços ao Produtor Amplo**. Ele registra as variações de preços de produtos agropecuários e industriais em transações

interempresariais. Sua apuração decendial (a cada 10 dias) garante a atualização constante do indicador.

b) IPC-M: Segundo a FGV, este índice mede a variação de preços de bens e serviços de consumo habitual das famílias. Abrange **8 classes de despesas**, subdivididas em 25 subgrupos e 338 itens, funcionando como um termômetro do poder de compra do consumidor.

c) INCC: Desenvolvido pela **FGV**, é o principal referencial dos custos de materiais e mão de obra na construção civil brasileira. Com mais de sete décadas de relevância, o índice integra o IGP e monitora sete capitais nacionais. A partir de 2023, sua metodologia foi aprimorada com dados de grandes construtoras, permitindo a segmentação de preços entre os padrões habitacionais econômico, médio e alto.

3.2.3 IPCA

Conforme o IBGE (2025), o cálculo do IPCA baseia-se na variação de preços coletados ao longo do mês de referência em variados setores de consumo e serviços. O índice monitora o poder de compra de núcleos familiares urbanos com renda de até 40 salários-mínimos, cobrindo áreas do Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor (SNIPC), que engloba capitais como São Luís, Campo Grande e o Distrito Federal.

3.2.4 Índice FipeZAP

Segundo a **Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE, 2025)**, este é o primeiro índice de preços de imóveis residenciais e comerciais com abrangência nacional. Os dados baseiam-se em amostras de anúncios de venda e locação dos portais do **Grupo OLX** (ZAP, Viva Real e OLX). Os índices residenciais monitoram apartamentos prontos em até 56 cidades (incluindo 22 capitais), enquanto os índices comerciais analisam preços de salas e conjuntos de até 200 m² em 10 cidades selecionadas. As informações disponibilizadas por este indicador oferecem uma base sólida para a discussão, permitindo a comparação detalhada de resultados entre os períodos pandêmico e pós-pandêmico.

3.3 Critérios da pesquisa

A pesquisa analisará a movimentação imobiliária em São Luís, abrangendo a construção e venda de lançamentos, além de imóveis prontos para venda e locação. O segmento de locação receberá atenção especial por ser mais sensível a indicadores como o IPCA e o IGP-M. Ademais, o estudo demonstrará as reações do mercado ludovicense em ambos os setores (lançamentos e prontos), fundamentando-se nos dados consistentes do indicador **FipeZAP**, que monitorou as variações de preços e o comportamento do mercado ao longo de todo o período analisado.

3.4 Coleta de dados

As observações e posicionamentos contidos nesta pesquisa apoiam-se, em parte, na experiência prática e no conhecimento empírico do autor, que atua no mercado imobiliário há anos, abrangendo os períodos pandêmico e pós-pandêmico. A base principal de informações, contudo, reside nos indicadores já categorizados, documentos oficiais e dados gerados por fundações e institutos de pesquisa.

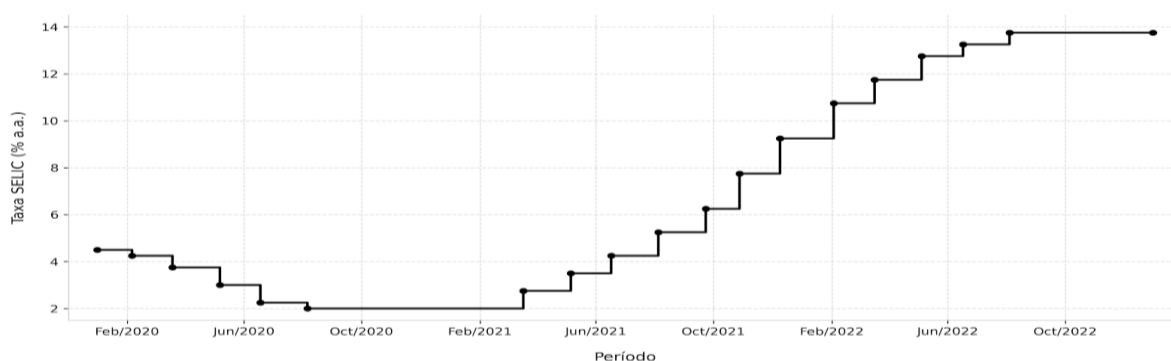
4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Apresentam-se agora os dados e análises comparativas entre o período da pandemia e o pós-pandemia no mercado imobiliário de São Luís. As informações seguem o padrão de exposição do período pandêmico (janeiro de 2020 a dezembro de 2022) e, posteriormente, do pós-pandemia (janeiro de 2023 aos dados de 2025), incluindo projeções de mercado. Os gráficos e dados apresentados buscam o cruzamento entre indicadores e informações de fontes referenciadas para fins de análise e apresentação de comparativos. As fontes utilizadas constam na lista de referências bibliográficas deste trabalho.

4.1 taxa SELIC

Em relação ao tema desse trabalho, influencia diretamente no aquecimento ou redução do mercado imobiliário, afeta os aspectos de financiamento imobiliário nacional. Em 2020, a taxa SELIC atingiu seu recorde histórico de baixa. Diante da evolução da pandemia, o governo adotou essa medida com a intenção de estimular o fluxo de compras pelo país.

Figura 1 - Dados da SELIC no período da pandemia (janeiro/2020 - dezembro/2022)



Fonte: Banco Central do Brasil – SGS (Série 1178). Gráfico elaborado pelo autor.

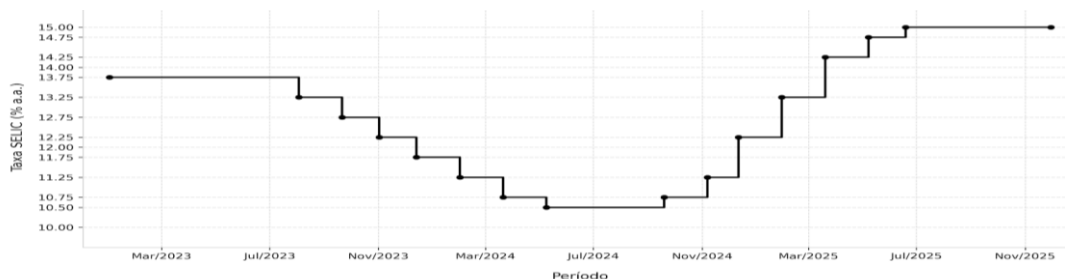
O gráfico demonstra que a SELIC atingiu a mínima histórica de 2% entre agosto de 2020 e janeiro de 2021. Após esse período, houve uma crescente constante até atingir 13,75% em junho de 2022. Essa oscilação afetou o mercado imobiliário pois, apesar das alterações nos preços de venda (conforme o indicador FipeZAP), as baixas taxas de juros iniciais tornaram a aquisição de imóveis atrativa.

Agora sobre as alterações da taxa SELIC no período pós pandemia, onde será contemplado o período entre janeiro de 2023 até o registro mais atual que se tem no momento em 2025.

O gráfico demonstra que, entre o final de 2022 e julho de 2023, a SELIC manteve-se estável em 13,75%. Esse patamar representou uma correção à baixa da pandemia, em um cenário de transição governamental e incertezas econômicas. A taxa, que hoje está em 15% (desde junho de 2025), reflete uma variação ascendente após uma queda de 3% em julho de 2024, reforçando a tentativa de corrigir os índices do período pandêmico. Segundo a CNN Brasil, consultas a 100 especialistas e órgãos

competentes indicam uma previsão decrescente até 2028, porém de forma lenta e progressiva.

Figura 2 - Dados da SELIC no período pós pandemia (janeiro/2023 - novembro/2025)



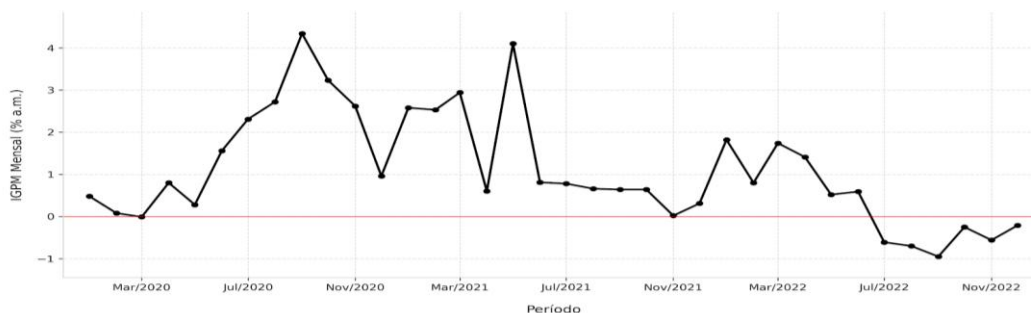
Fonte: Banco Central do Brasil – SGS (Série 1178). Gráfico elaborado pelo autor.

No mercado imobiliário de São Luís, pesquisas de 2025 revelaram que bairros das áreas nobre e litorânea figuram entre os metros quadrados mais valorizados das regiões Norte e Nordeste. Apesar da SELIC alta afetar diretamente os juros de financiamento, o mercado local manteve-se aquecido, superando as expectativas para o período.

4.2 IGP-M

Basicamente, quando o índice de IGP-M varia, influencia no valor do aluguel, somado a outros fatores, outros índices, isso pode afetar a inflação geral, o que pode afetar a SELIC, causando variações nas taxas de juros de financiamento imobiliário, logo, afeta o mercado imobiliário indiretamente.

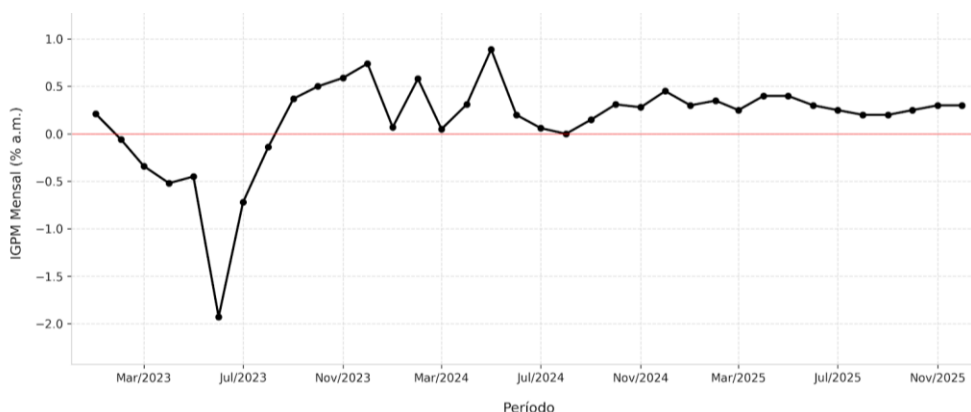
Figura 3 - Dados do IGP-M no período da pandemia (janeiro/2020 - dezembro/2022)



Fonte dos dados: FGV IBRE. Gráfico elaborado pelo autor

Ao contrário da SELIC, o IGP-M apresentou variações mais intensas e frequentes, embora contidas em um intervalo de 1% em dois anos. O cruzamento desse índice com outros fatores econômicos gerou instabilidade no mercado de locação e nas avaliações de valor de mercado. Durante a pandemia, o mercado de locação sofreu impactos significativos, diferentemente do setor de vendas, que não foi afetado tão diretamente. Houve casos em que o reajuste pelo IGP-M indicava redução nos aluguéis em vez de aumento, resultando em transtornos e disputas judiciais. Esse cenário gerou diversas ações e acordos sobre reajustes de locação e parcelamento de imóveis na planta.

Figura 4 - Dados do IGP-M (%a.m.) no período pós pandemia (janeiro/2023 - dezembro/2025)



Fonte dos dados: FGV IBRE. Os dados a partir de 2025 são projeções. Gráficos elaborados pelo autor.

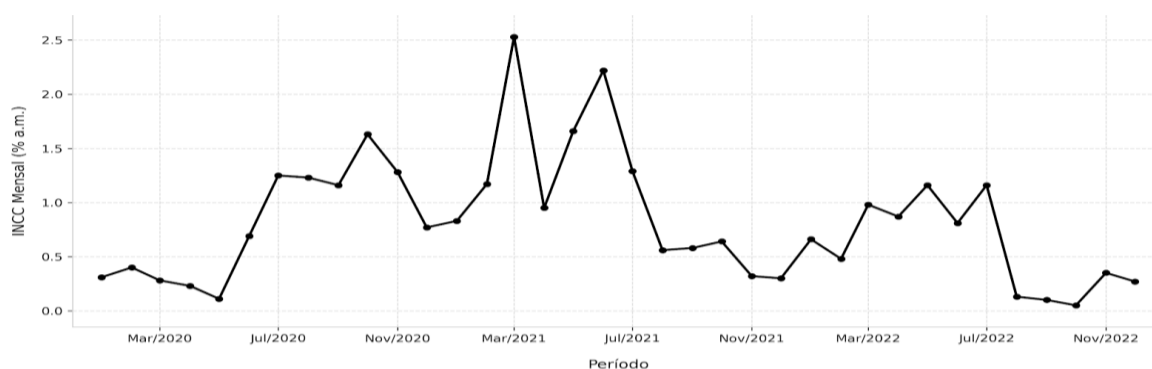
A instabilidade do IGP-M persistiu no pós-pandemia, influenciada por fatores como a desarticulação industrial, a produção nacional e a transição governamental. O índice iniciou o período em queda, atingindo deflação de -2% e mantendo instabilidade, embora mais branda, no segundo semestre de 2023. Comparado ao pico de julho de 2020, o índice apresentou um decréscimo agressivo, não retornando àqueles patamares. Dados recentes da Fundação Getúlio Vargas (FGV) indicam que, mesmo nos períodos de estabilidade, o índice raramente ultrapassa 1% em intervalos prolongados.

Esse cenário afeta indiretamente o mercado imobiliário. Contudo, observa-se que, apesar da instabilidade do índice, os imóveis em São Luís mantiveram uma valorização crescente desde a pandemia. Conforme dados do FipeZAP, os preços de imóveis novos, usados, na planta e lotes continuaram subindo, configurando uma reação de mercado que demanda atenção.

4.3 INCC

Com destaque especial para o INCC, que trata diretamente de um dos nichos do mercado imobiliário de São Luís, as construções novas.

Figura 5 - Dados de variação mensal do INCC no período da pandemia (janeiro/2020 - dezembro/2022)



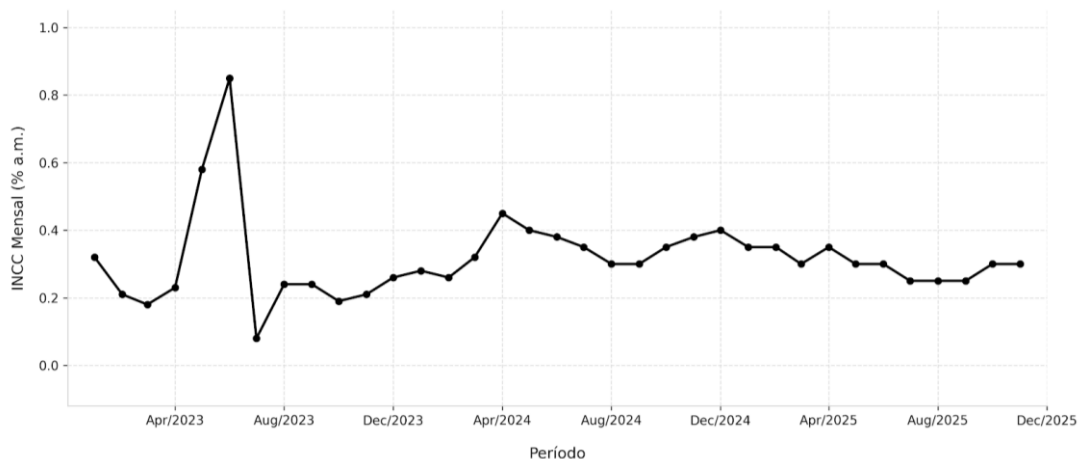
Fonte dos dados: FGV IBRE. Gráfico elaborado pelo autor.

Fonte de dados: FGV IBRE. Gráfico elaborado pelo autor

Durante a pandemia, o índice registrou forte variação, com pico em março de 2021 seguido de oscilações bruscas. Ao cruzar esses dados com a SELIC, observa-se que, enquanto a taxa básica de juros mantinha seu recorde de baixa entre outubro e março de 2021, o mercado imobiliário buscava equilíbrio.

Nota-se que os setores estavam em comunicação: se, por um lado, as taxas de juros para financiamento imobiliário e consórcios permaneciam reduzidas, por outro, a construção civil registrava picos de alta, resultando em valores de venda elevados e em ascensão contínua.

Figura 6 - Dados de variação do INCC mensal no período pós pandemia
(janeiro/2023 - dezembro/2025)



Fonte dos dados: FGV IBRE. Os dados a partir de 2025 são projeções. Gráfico elaborado pelo autor

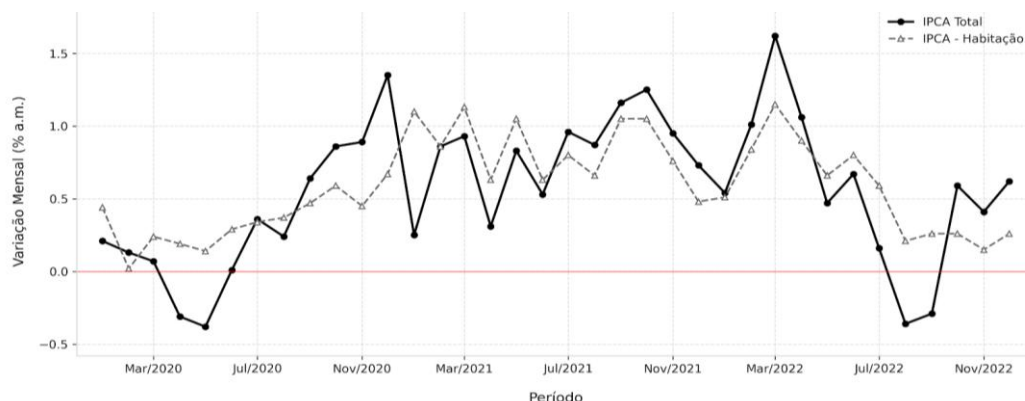
Um detalhe importante é que os dados mais recentes, referentes aos últimos 30 dias, baseiam-se em estimativas da Fundação Getúlio Vargas, sem impactos significativos nesta análise. No período pós-pandemia, observa-se maior estabilidade: enquanto entre 2020 e 2022 as variações oscilavam de 0 a 2,5%, entre 2023 e 2025 estas mantiveram-se entre 0 a 1%. Em São Luís, imóveis usados e em construção sofreram reajustes progressivos.

Durante a pandemia, restrições produtivas, logísticas e a ausência de mão de obra causaram a escassez de materiais básicos em São Luís, como cimento e brita. A baixa oferta elevou os preços dos insumos, cujos custos foram repassados ao consumidor final, iniciando a progressão contínua de valores no mercado local.

4.4 IPCA

O IPCA é um dos índices que também influenciam de forma direta nas taxas de juros e atingem aqueles que buscam financiamento imobiliário, ou seja, maior parte absoluta daqueles que adquiriram imóveis ou pretendem adquirir atualmente, logo, pode ter influenciado no aquecimento, estabilidade ou redução do movimento imobiliário.

Figura 7 - Dados de variação mensal do IPCA no período da pandemia (janeiro/2020 - dezembro/2022)

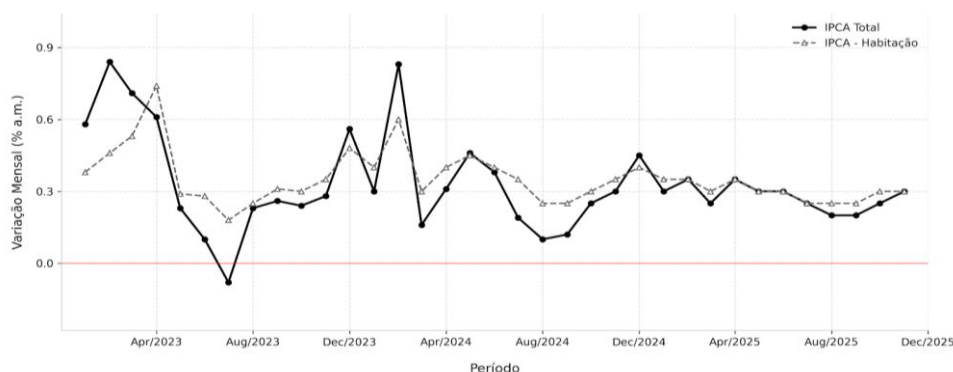


Fonte dos dados: IBG IBRE (Séries IPCA). Gráfico elaborado pelo autor.

Diferente dos gráficos anteriores, os dados do IPCA permitem detalhar a variação de preços de habitação de forma isolada, fornecendo informações pertinentes à pesquisa. Nota-se um paralelismo entre as oscilações do IPCA geral e do grupo habitação durante a pandemia, embora ocorram divergências pontuais em determinados meses.

A partir de 2020, houve uma crescente progressiva, mas ao fim do período pandêmico, em 2022, os índices retornaram a patamares próximos aos do início da crise. O efeito cascata evidenciou-se na medida em que as variações no IPCA geral impactaram diretamente os custos habitacionais no período analisado.

Figura 8 - Dados de variação mensal do IPC-A no período pós pandemia (janeiro/2023 - dezembro/2025)



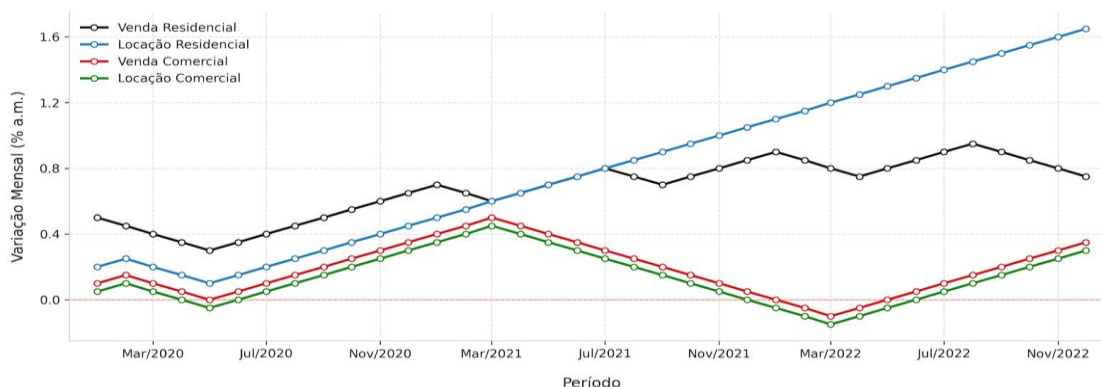
Fonte dos dados: IBGE (Séries IPCA). Os dados a partir de 2025 são projeções.
Gráfico elaborado pelo autor.

Um detalhe a destacar, apesar do paralelismo, é que quando há baixa ou alta intensa na linha do IPCA, a habitação acompanha o movimento, mas mantém uma estabilidade mais expressiva. Isso é visível nos gráficos de IPCA vs. Habitação, onde os custos habitacionais mantiveram-se estáveis, apontando para baixa ao final de 2025. Mais uma vez, nota-se uma particularidade no mercado de São Luís: como citado anteriormente, os valores dos imóveis para locação e venda seguem em progressão constante desde o período da pandemia, divergindo da estabilidade nacional do índice de habitação.

4.5 FipeZAP

O objetivo aqui é compilar informações sobre as variações do mercado imobiliário, iniciando pelos dados nacionais seguidos pela zona metropolitana de São Luís. A partir de agora, os gráficos adotarão um formato distinto, representando variações de valores em reais para quatro aspectos: venda residencial (preto), locação residencial (azul), venda comercial (vermelho) e locação comercial (verde).

Figura 9 - Variação FipeZAP (% a.m.) de São Luís do período da pandemia (janeiro/2020 - dezembro/2022)



Fonte dos dados: FipeZAP (São Luís). Gráfico elaborado pelo autor

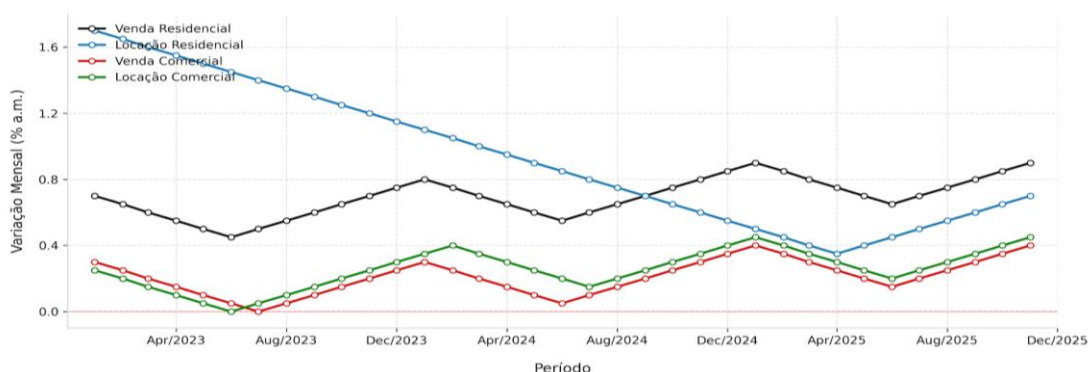
O gráfico demonstra variações em dois blocos distintos. No setor comercial, as incertezas da pandemia e o decreto de lockdown no Maranhão inviabilizaram negociações e a sustentação de pontos comerciais, limitando o crescimento do setor

a menos de 0,5%. Nesse período, prevaleceram concessões de descontos, carências e flexibilidade nos pagamentos das locações.

Em contraste, o setor residencial apresentou aumento expressivo, especialmente na locação, que registrou variação de 1,2% no início da pandemia, encerrando 2022 com 1,6%. Esta progressão constante em São Luís assemelha-se aos dados nacionais; segundo o FipeZAP, o aumento acumulado do aluguel no Brasil (2020-2022) superou 23%. Pesquisas indicam que São Luís acompanhou essa tendência, possivelmente superando a média nacional em áreas litorâneas de alto valor de metro quadrado.

No segmento de vendas, a elevação foi mais contida em comparação à locação. Entretanto, a análise de ofertas em portais imobiliários (OLX, ZAP Imóveis, Viva Real) revela que o aumento nos valores de mercado dos imóveis disponíveis foi significativamente mais agressivo durante a pandemia.

Figura 10 - Variação FipeZAP (% a.m.) de São Luís do período pós pandemia (janeiro/2023 - dezembro/2025)



Fonte de dados: FipeZAP (São Luís). Os dados são simulados para o período.

Gráfico elaborado pelo autor.

Conclui-se que, embora o FipeZAP aponte projeções, o mercado de São Luís divergiu de outras capitais no pós-pandemia. Enquanto em diversas cidades houve contenção ou declínio na valorização devido à retomada da estabilidade industrial e à alta da SELIC, em São Luís os preços mantiveram uma ascensão contínua. Observa-se também a ocorrência de uma inflação de preços que, embora alimentada por valores de oferta inicialmente superiores aos de fechamento, acaba ditando o padrão

regional. Esse fenômeno é nítido em imóveis em construção, cujos preços aumentam progressivamente a cada etapa da obra, independentemente das oscilações nos indicadores econômicos.

4.5.1 Dados comparativos entre São Luís e outras capitais

Neste tópico, apresentam-se dados baseados em informações do FipeZAP. A área litorânea de São Luís consolidou-se como uma das mais valiosas do Norte/Nordeste entre 2020 e 2025. Apartamentos em bairros como Ponta d'Areia, Ponta do Farol, Península, Renascença, São Marcos e Olho d'Água registraram valorizações expressivas e progressivas desde 2019. Observam-se variações um fato curioso, no caso do condomínio Alphaville, presente em 23 estados (ALPHAVILLE, 2025), unidades com características idênticas de lote e construção são ofertadas em São Luís pelo dobro ou triplo do valor praticado em outras cidades, reforçando o fenômeno de valorização local.

Conforme o FipeZAP (2025), entre os bairros com o metro quadrado mais caro do Brasil, a lista dos bairros com o metro quadrado mais valorizado do Brasil tem em 1º lugar o bairro Barra Sul com valor de R\$ 36 mil/m², em 2º lugar, o bairro do Centro com R\$ 27 mil/m², ambos na cidade de Balneário Camboriú (SC), em 3º lugar o bairro de Vila Nova Conceição em São Paulo (SP) com R\$ 25 mil/m², em 4º lugar temos o Leblon na cidade do Rio de Janeiro (RJ).

O bairro da Ponta d'Areia em São Luís (MA) ocupa a posição 23 do Brasil, sendo também o mais valorizado do Norte e Nordeste, esse mesmo bairro segundo dados de 2020 ocupava a posição 32, o que mais uma vez mostra valorização constante do m² da cidade. Já tratando-se de nordeste, entre 2020 e 2025, o bairro Ponta d'Areia permaneceu na liderança. Em 2025 mais 2 bairros entraram para a lista dos mais caros da região.

De acordo com os dados do índice FipeZAP de 2020 o preço do m² na Ponta d'Areia subiu de R\$ 11.471/m² para R\$ 12.593/m² em 2025, sendo esse o bairro mais valioso do nordeste, já o bairro Ponta do Farol ocupava a posição 5 e em 2025, apesar de cair para a posição 6, valorizou saindo de R\$ 9.400/m² para o valor de

R\$11.297/m², além disso, o bairro São Marcos em São Luís (MA), alcançou a posição 10 em 2025 com o valor de R\$10.246/m².

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado imobiliário global e local enfrentou turbulências e readaptações devido à pandemia, com oscilações em taxas de juros e fatores macroeconômicos. Em São Luís, o setor manteve-se aquecido, impulsionado inicialmente por juros baixos e programas governamentais, que alavancaram vendas e locações em períodos específicos da pesquisa. O segmento comercial, contudo, não retomou os níveis pré-pandemia, influenciado pela adoção do home office. Já o crescimento residencial segue produtivo, com o avanço constante de novos condomínios e vendas de imóveis na planta na região metropolitana.

Conclui-se que o mercado de São Luís sofreu uma supervalorização significativa durante a pandemia, alterando sua dinâmica sem perder o fôlego. Mesmo em bairros com o metro quadrado mais elevado, as negociações são diárias, demonstrando a adaptação do público aos novos preços de venda e locação residencial. Os dados apresentados corroboram a tese da valorização acentuada, que persiste no pós-pandemia, especialmente na região litorânea. Embora limitado por projeções e especulações de mercado, este estudo cumpre o objetivo de mapear o cenário imobiliário ludovicense no contexto pandêmico e pós-pandêmico, servindo de base para pesquisas futuras em nichos específicos.

REFERÊNCIAS

ALPHAVILLE. **Sobre nós**. Disponível em: <https://alphaville.com.br/sobre-nos/>.

Acesso em: 18 nov. 2025.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Taxa Selic**. Brasília, DF: BCB, [2025]. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic>. Acesso em: 21 set. 2025.

DATAZAP. **Quem somos**. Disponível em: <https://www.datazap.com.br/quem-somos/>. Acesso em: 21 set. 2025.

FIDELIS, Sara Andrade. **Análise dos impactos da pandemia da COVID-19 no mercado imobiliário brasileiro durante o período de 2020 a 2022**. 2022. Trabalho de Conclusão de Curso – [s. l.], 2022.

FIPE — Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. **Índice FipeZap**. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>. Acesso em: 21 set. 2025.

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS. INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA (IBRE). **INCC: Índice Nacional de Custo da Construção**. [S. l.]: FGV IBRE, [2025?].

Disponível em: <https://portalibre.fgv.br/incc>. Acesso em: 8 nov. 2025.

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS. INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA (IBRE).

IPA: Índice de Preços ao Produtor Amplo. [S. l.]: FGV IBRE, [2025?]. Disponível em: <https://portalibre.fgv.br/estudos-e-pesquisas/indices-de-precos/ipa>. Acesso em:

12 nov. 2025.

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS. INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA (IBRE).

IPC – Índice de Preços ao Consumidor. Rio de Janeiro: FGV IBRE, [2025].

Disponível em: <https://portalibre.fgv.br/ipc>. Acesso em: 12 nov. 2025.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA: o que é**. Rio de Janeiro: IBGE, [2025]. Disponível em:

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html>. Acesso em: 21 set. 2025.

INFO MONEY. **Imóveis: juros altos fazem consórcio explodir e financiamento tombar em junho**. InfoMoney, 31 jul. 2025. Disponível em:

<https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/imoveis-juros-altos-fazem-consorcio-explodir-e-financiamento-tombar-em-junho/>. Acesso em: 21 set. 2025.

MARANHÃO. Agência Executiva Metropolitana (AGEM). **Mapas | Grande Ilha**. São Luís, [2025?]. Disponível em: [https://agem.ma.gov.br/programas-ou-](https://agem.ma.gov.br/programas-ou-campanhas/mapas-grande-ilha)

[campanhas/mapas-grande-ilha](https://agem.ma.gov.br/programas-ou-campanhas/mapas-grande-ilha). Acesso em: 15 nov. 2025.

MARANHÃO. **Decreto nº 35.731, de 11 de abril de 2020**. Dispõe sobre medidas de enfrentamento e contenção da COVID-19 no âmbito do Estado do Maranhão. São Luís: Assembleia Legislativa, 2020. Disponível em:

<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=393527>. Acesso em: 20 set. 2025.

MARTINS, Jucilene Junia. **Mercado imobiliário: um estudo da percepção dos empresários do segmento imobiliário na cidade de Mariana-MG**. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Administração) – Universidade Federal de Ouro Preto, Mariana, 2017.

MATOS, D.; BARTKIW, P. I. N. **Introdução ao mercado imobiliário**. 1. ed. Curitiba: IFPRE-tec, 2013.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS. **A cidade**. São Luís, MA: Prefeitura, [2025]. Disponível em: <https://www.saoluis.ma.gov.br/portal/servicos/1021/a-cidade/>. Acesso em: 21 set. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS. **Breve histórico**. São Luís, MA: Prefeitura, [2025]. Disponível em: <https://www.saoluis.ma.gov.br/portal/servicos/1022/breve-historico>. Acesso em: 21 set. 2025.

REUTERS. **Focus: Mercado mantém projeções para taxa SELIC e inflação**. CNN Brasil, 10 nov. 2025. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/focus-mercado-mantem-projecoes-para-taxa-selic-e-inflacao/>. Acesso em: 12 nov. 2025.