



MERCADO IMOBILIÁRIO CURITIBANO E OS REFLEXOS NO CRESCIMENTO DO NÚCLEO URBANO CENTRAL DE CURITIBA (METROPOLIZAÇÃO DO ESPAÇO: PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO)

Juliano de Souza

Universidade Federal do Paraná - julianosouza@ufpr.br

Dr. Diego Fernandes Neris

Universidade Federal do Paraná - diego.neris@ufpr.br

Sessão Temática 04 – Metropolização do espaço: planejamento, governança e gestão

Resumo: Este artigo investiga o processo de financeirização da habitação em Curitiba e suas consequências para a dinâmica urbana e o acesso à moradia. A pesquisa, com dados de 2014 a 2023 das plataformas FipeZap, IBGE e IPARDES, analisou a valorização do metro quadrado para venda e aluguel, bem como a expansão urbana no Núcleo Urbano Central (NUC). Os resultados mostram uma valorização acelerada dos preços, especialmente após 2020, dificultando o acesso de populações de baixa renda ao mercado imobiliário. Observou-se uma migração para periferias, marcada por urbanização dispersa e desigual, com maior crescimento populacional em áreas de menor poder aquisitivo. Essa dinâmica reflete um planejamento urbano excludente, conforme analisado por Polucha (2009) e Narváez León (2022). O estudo conclui que a financeirização promove exclusão social e desigualdade espacial, transformando a cidade em um produto de alto lucro e inacessível para muitos.

Palavras-chave: Financeirização da habitação; Periferização urbana; Segregação socioespacial; Valorização imobiliária; Curitiba e urbanização.

CURITIBA'S REAL ESTATE MARKET AND ITS IMPACTS ON THE GROWTH OF THE CENTRAL URBAN CORE

Abstract: This article investigates the process of housing financialization in Curitiba and its consequences for urban dynamics and housing access. The research, using data from 2014 to 2023 from platforms such as FipeZap, IBGE, and IPARDES, analyzed the appreciation of square meter prices for sale and rent, as well as urban sprawl in the Central Urban Core (NUC). The results show an accelerated rise in real estate prices, especially after 2020, making it increasingly difficult for low-income populations to access the housing market. A migration to peripheral areas was observed, characterized by scattered and unequal urbanization, with the highest population growth occurring in low-income regions. This dynamic reflects an exclusionary urban planning process, as analyzed by Polucha (2009) and Narváez León (2022). The study concludes that housing financialization fosters social exclusion and spatial inequality, transforming the city into a high-profit commodity inaccessible to many.

Keywords: Housing financialization; Urban peripheralization; Socio-spatial segregation; Real estate appreciation; Curitiba and urbanization.

EL MERCADO INMOBILIARIO DE CURITIBA Y SUS REFLEJOS EN EL CRECIMIENTO DEL NÚCLEO URBANO CENTRAL

Resumen: Este artículo investiga el proceso de financiarización de la vivienda en Curitiba y sus consecuencias para la dinámica urbana y el acceso a la vivienda. La investigación, basada en datos de 2014 a 2023 de plataformas como FipeZap, IBGE e IPARDES, analizó la valorización del precio del metro cuadrado para la venta y el alquiler, así como la expansión urbana en el Núcleo Urbano Central (NUC). Los resultados muestran un aumento acelerado de los precios inmobiliarios, especialmente después de 2020, dificultando cada vez más el acceso al mercado inmobiliario para las poblaciones de bajos ingresos. Se observó una migración hacia áreas periféricas, caracterizada por una urbanización dispersa y desigual, con el mayor crecimiento poblacional en regiones de bajos ingresos. Esta dinámica refleja un modelo de planificación urbana excluyente, como lo analizan Polucha (2009) y Narváez León (2022). El estudio concluye que la financiarización de la vivienda fomenta la exclusión social y la desigualdad espacial, transformando la ciudad en un producto de alto lucro e inaccesible para muchos.

Palabras clave: Financiarización de la vivienda; Periferización urbana; Segregación socioespacial; Valorización inmobiliaria; Curitiba y urbanización;

INTRODUÇÃO

O processo de urbanização no Brasil tem sido marcado por profundas desigualdades socioespaciais, com uma acentuada periferização das classes mais vulneráveis que remontam aos processos de planejamento urbano observados no início do século 19. A migração de populações provenientes do campo para as cidades, associada a políticas urbanísticas voltadas para a valorização da terra e a construção de uma "cidade civilizada", gerou, desde então, uma fragmentação espacial que exclui as classes populares dos centros urbanos. O fenômeno da periferização, ou seja, o deslocamento das populações de menor renda para áreas mais distantes e marginalizadas, intensificou-se ao longo das décadas, especialmente com a crescente influência do capital financeiro sobre o mercado imobiliário. A financeirização da moradia, processo no qual o espaço urbano é tratado como uma mercadoria a ser consumida e explorada como ativo financeiro, tem alterado significativamente a dinâmica da produção e consumo do espaço nas grandes cidades brasileiras, como Curitiba. Segundo dados da FIPE, (2024), entre 2014 e 2023, os preços do metro quadrado na cidade de Curitiba registraram um aumento de 64% para venda e 110% para aluguel. Esse crescimento significativo impactou diretamente a quantidade de registros de compra e venda de imóveis na capital, conforme dados do Registro de Imóveis Brasil, que indicaram uma variação de apenas 3% no mesmo período.

Este artigo busca investigar a relação entre a financeirização da habitação e a periferização do espaço urbano na Região Metropolitana de Curitiba, mais especificamente as cidades que fazem parte Núcleo Urbano Central de Curitiba (NUC) e que estão em processo de conurbação com a capital onde as manchas urbanas estão em processo de fusão, ficando os limites administrativos de cada cidade ocultados por essa mancha. Este artigo busca responder à pergunta central: como a financeirização do mercado imobiliário tem impactado a expansão urbana e a segregação socioespacial em Curitiba e nas cidades metropolitanas? Com base na revisão da literatura sobre o tema, busca-se analisar os efeitos da valorização imobiliária, compreendendo como aumento do preço do metro quadrado de aluguel e venda se relacionam com o crescimento das periferias urbanas, considerando as desigualdades socioeconômicas e territoriais que caracterizam esse processo.

A justificativa para este estudo está na necessidade de compreender os mecanismos que impulsionam a exclusão social e a segregação espacial na capital e que impactam as cidades que fazem parte do NUC, especialmente diante da crescente financeirização do mercado imobiliário, que tem gerado um ambiente de alta rentabilidade, mas também tem restringido o acesso para boa parte da população. Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Contínua (PNADC), a taxa de habitantes em moradia própria, sofreu um decréscimo tanto na capital como na Região Metropolitana de Curitiba, já a taxa de habitação de aluguel apresentou um aumento na comparação dos períodos de 2016 e 2022, demonstrando impactos econômicos sensíveis na população de menor renda (IBGE, 2023).

O objetivo principal deste trabalho é analisar a relação entre a financeirização da habitação e a formação de periferias urbanas em Curitiba, utilizando dados quantitativos sobre a evolução dos preços do metro quadrado de venda e aluguel e o aumento da taxa de urbanização nas cidades do NUC que estão em processo de conurbação com a capital. Busca-se, ainda, compreender como a expansão da mancha urbana e a distribuição da renda na região contribuem para a configuração desigual do espaço urbano, com destaque para a marginalização das populações de baixa renda. Para isso, serão utilizadas abordagens metodológicas que envolvem o uso de dados do mercado imobiliário disponíveis nas plataformas da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), Instituto Paranaense de Desenvolvimento Social (Ipardes) e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), informações georreferenciadas sobre o crescimento das áreas urbanizadas e a análise geoespacial da Região Metropolitana de Curitiba.

Este estudo contribui para o entendimento das implicações da financeirização na produção do espaço urbano, oferecendo subsídios para discussões sobre políticas públicas voltadas à promoção de uma cidade mais inclusiva e menos desigual.

A FINANCEIRIZAÇÃO DA MORADIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O processo de urbanização brasileira, decorrente dos fluxos populacionais originados do campo para a cidade, intensificou-se as desigualdades no espaço urbano, no início do século XIX. Segundo Novais (1998), as áreas centrais de várias cidades foram consideradas espaços não civilizados, principalmente por abrigar cortiços habitados pela população trabalhadora de menor renda, que não possuía as condições necessárias para adquirir a propriedade urbana. Além disso, o autor ressalta que as classes dominantes com o argumento de promover a sanitização do espaço, considerando que os cortiços eram espaços de propagação de doenças, promoveram a derrubada das edificações e, conseqüentemente, a expulsão das classes mais pobres para lugares mais distantes da centralidade urbana, originando as periferias. (NOVAIS, 1998)

Silva (2012) coloca que a fragmentação socioespacial é acentuada pela separação entre classes sociais e pela segregação espacial, onde áreas de alto poder aquisitivo convivem com regiões de menor renda. Ele destaca que a influência do capital financeiro na produção urbana, a valorização do solo e a formação de novos empreendimentos são aspectos centrais na configuração da cidade contemporânea. Narváez León et al. (2022) afirmam que a aplicação de políticas homogêneas em territórios diversos aprofunda as desigualdades existentes. A desigual intervenção estatal, conforme apontado por Narváez León et al. (2022), contribui para a configuração de estruturas urbanas desiguais. O autor também afirma que a desigualdade de desenvolvimento territorial na região é acentuada pelo capitalismo neoliberal, gerando grandes diferenças sociais e territoriais.

Para Kowarick (1979, p.39):

...com a explosão do preço dos terrenos, a tendência é acentuar a expulsão da população para as “periferias”, onde, distante dos locais de trabalho, se avolumam barracos e casas precárias. Esta é a etapa mais recente do processo de “expulsão-fixação” das classes trabalhadoras que obviamente não se reduz às populações faveladas.

A partir disso, o processo de periferização intensificou-se, conforme abordado por Sanfelici (2013), a produção do espaço urbano brasileiro tem sido cada vez mais moldada pelo avanço das relações capitalistas a partir da financeirização do mercado imobiliário. Nesta abordagem, o autor, destaca que essa relação entre a financeirização e a atuação dos grandes investidores, resulta em uma reconfiguração do espaço urbano promovida pela escalada de preços dos produtos.

Dardo e Laval (2014) abrangem o conceito de propriedade com uma forma de organização de uma sociedade capitalista e excludente. Para Dardo e Laval (2014, p. 263):

Fundar a liberdade individual sobre a exclusão dos outros, que é o principal significado social da instituição da propriedade, é também o vínculo que esta mantém com a própria forma da sociedade capitalista. A propriedade exclui o comum, não somente em termos do gozo dos bens, mas igualmente no âmbito da produção, já que ela supõe a divisão entre proprietários e não proprietários.

A partir desta crítica em relação à instituição da propriedade como elemento de exclusão Benvenuto (2019) afirma que o espaço urbano deixou de ser apenas um local de trabalho produtivo para se tornar um artefato da produção capitalista, com a produção do espaço social sendo essencial para o capitalismo contemporâneo. Segundo Carlos et al. (2018), a produção do espaço urbano como mercadoria é fruto das relações capitalistas com os setores econômicos, tornando esse espaço um produto imobiliário a ser consumido, criando, dessa forma, um ambiente propício para a acumulação. Para o autor, essa acumulação fixa-se no espaço a partir da extensão espacial, definindo funções e espacialidades a determinados locais para o desenvolvimento de forças produtivas.

Ainda segundo Carlos et al. (2018), neste contexto, o espaço urbano torna-se um campo de conflito: por um lado, a metrópole orientada pelas relações capitalistas como meio para a ampliação da acumulação, onde a lógica dos valores de troca para as necessidades sociais subordina-se aos interesses especulativos e ao investimento de capital. Os autores afirmam que, por outro lado, o espaço urbano, para o sujeito, é o local para a realização da vida, o espaço de troca e da promoção das interações sociais. No Brasil, segundo Santoro e Rolnik (2017), a relação do capital financeiro e os produtos imobiliários se destacam a partir da década de 1990, com a implementação de instrumentos urbanísticos e marcos regulatórios. Os Fundos de investimento imobiliários, empresas internacionais e a reorganização dos fundos de pensão foram essenciais para o desenvolvimento deste processo.

No Brasil, Bernardino (2023) destaca que os empreendimentos imobiliários voltados para o aluguel estão se concentrando em centralidades urbanas com maior infraestrutura e

oferta de serviços. Além disso, o autor diz que a inovação no mercado imobiliário também está relacionada à criação de novas formas de transacionar a mercadoria, como a oferta de imóveis por plataformas virtuais. Dessa forma, ele afirma que a propriedade imobiliária se torna cada vez mais excludente, com a valorização do aluguel como estratégia imobiliária. A hegemonia da casa própria é reforçada por políticas públicas e de mercado, tornando desafiador o acesso à propriedade imobiliária para uma parcela significativa da população (Bernardino, 2023). Destaca-se também a mudança nos comportamentos de consumo residencial devido à dificuldade de adquirir uma casa própria para diversos segmentos demográficos, conforme o autor.

Segundo Fortunato et. al. (2021), todo esse processo de financeirização dos espaços urbanos, tem provocado um processo de gentrificação de determinadas áreas, criando uma expulsão velada da população de baixa renda para as áreas periféricas. O autor destaca que o processo de metropolização de Curitiba é caracterizado por um processo de periferização, com a proliferação de bairros periféricos e ocupações irregulares, destacando-se o município de Fazenda Rio Grande como um exemplo de crescimento acelerado e problemas socioambientais. Polucha (2009) aponta que o planejamento urbano de Curitiba expulsou os mais pobres para as áreas periféricas, influenciado pelos interesses das classes dominantes, garantindo o sucesso da experiência urbana. Para o autor, a verticalização da cidade não resultou na ocupação linearizada do espaço urbano, levando à valorização da terra e à segregação espacial, resultando o que Abramo (2007) classifica em uma estrutura urbana, chamada de "cidade COM-FUSA", que combina características de cidades compactas e difusas.

METODOLOGIA

A metodologia adotada para este artigo envolveu a coleta dos referenciais teóricos nos portais CAPES Periódicos, Connected Papers, e Sistema Mendley, com base em palavras-chave específicas. São elas: financeirização e habitação; financeirização e periferia; capitalismo e moradia; moradia e Curitiba; Curitiba e aluguel; aluguel e região metropolitana de Curitiba; Curitiba e periferização. Após a análise, optou-se pelos trabalhos que tratassem do tema de financeirização da moradia e por trabalhos que tratassem do espaço urbano de Curitiba. Além disso foi, delimitado um intervalo de 20 anos para as produções acadêmicas aderentes ao assunto do estudo, além de algumas bibliografias de maior importância, com maior tempo de publicação e relevância.

Este artigo apresenta o estudo de uma investigação exploratória quantitativa a partir dos dados disponíveis nas plataformas de pesquisa. Em primeiro momento, foram selecionados os dados da FipeZap - Índice de Preços de Imóveis, relacionados ao preço do metro quadrado da cidade de Curitiba. Os dados disponíveis na plataforma estavam disponibilizados em planilha eletrônica e tabulados em valores mensais, o que proporcionou uma análise mais detalhada da variação dos preços. Para essa análise, optou-se por trabalhar

com um intervalo temporal de 2014 a 2023, considerando o preço do metro quadrado de venda e do aluguel.

Na sequência, foi definido o recorte espacial da pesquisa, concentrando a análise na Região Metropolitana de Curitiba. Neste caso, foram consideradas apenas as cidades pertencentes ao NUC de Curitiba, conforme definido pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP). No entanto, para restringir ainda mais o recorte, considerou-se apenas as cidades do NUC que apresentam processo de conurbação com a capital.

Para a análise da expansão das manchas urbanas no NUC, foram utilizados os arquivos georreferenciados disponíveis no IBGE. Estes arquivos permitiram a comparação da mancha urbana urbanizada do NUC em 2015 e as novas manchas adicionadas em 2019. Todas essas informações foram tratadas no Software QGIS , versão desktop 3.36, para a geração dos mapas analíticos.

Para compreender a dinâmica habitacional da região de estudo, foram utilizados os dados referentes à quantidade de domicílios de cada município. Foram extraídos dados quantitativos em arquivo CSV da plataforma do Iparides, considerando o intervalo de 2014 a 2022 e apenas das cidades que fazem parte do recorte deste estudo. Na sequência, esses dados foram tratados e processados em planilhas para a produção dos gráficos.

Foram extraídos da plataforma Iparides dados referentes ao rendimento médio dos habitantes de cada cidade que compõe este estudo, para o mapeamento da distribuição de renda. Essas informações foram tratadas e incorporadas aos atributos dos arquivos georreferenciados das cidades, possibilitando a construção de mapas temáticos que subsidiaram as análises deste estudo.

Em virtude da falta de dados detalhados sobre a quantidade de registros de imóveis e o preço do metro quadrado nas cidades definidas para este estudo, não foi possível o desenvolvimento de uma análise comparativa entre as cidades.

Essa sequência metodológica proporcionou uma análise abrangente referente a financeirização da moradia e suas consequências na produção do espaço urbano das cidades que compõem o NUC de Curitiba.

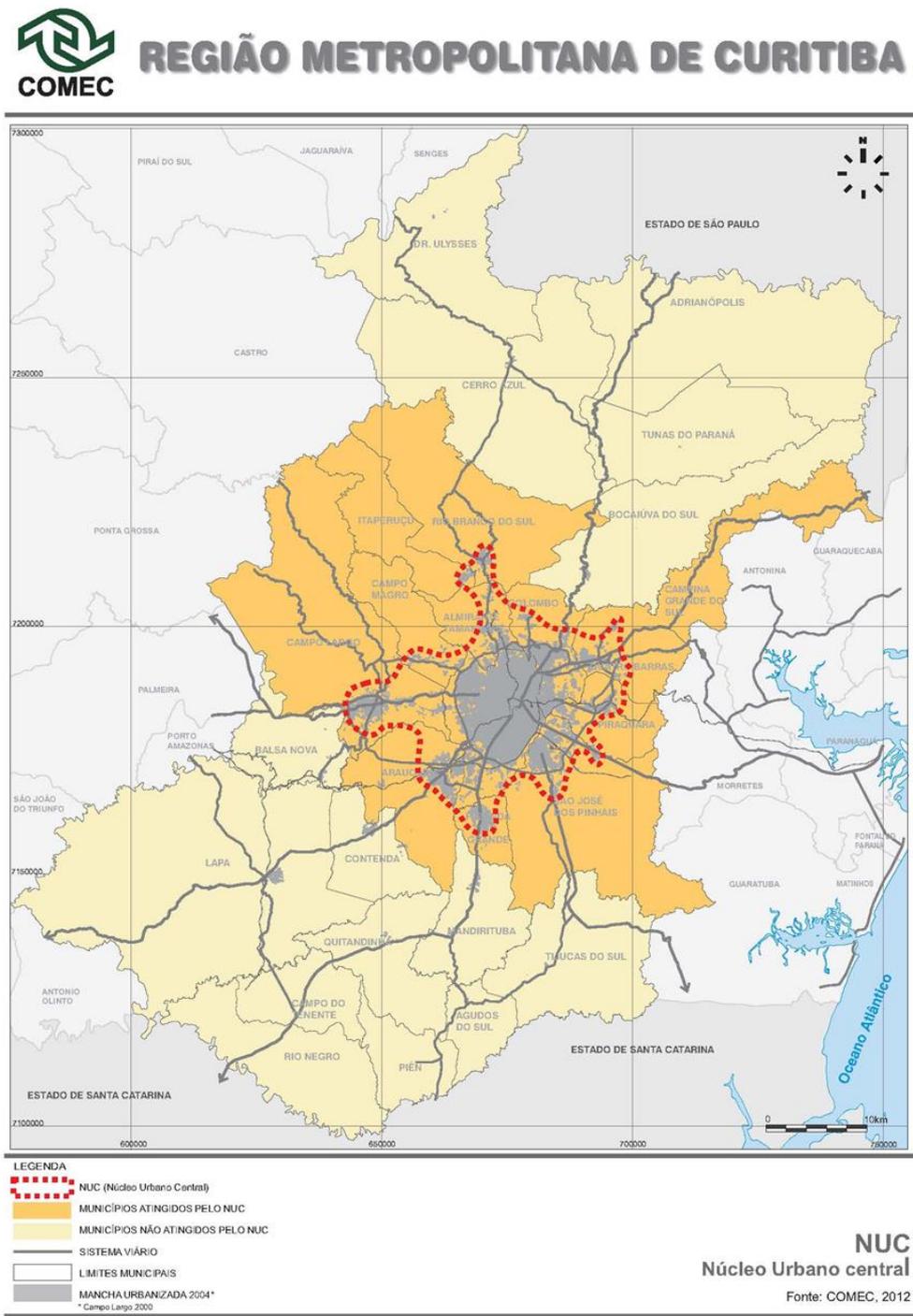
APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

A cidade de Curitiba, segundo dados do censo de 2022, abriga em seu território uma população de 1,7 milhões, sendo a cidade com maior rendimento médio da população, alcançando o patamar de 3,6 salários-mínimos em média por habitante, o que resulta em um PIB per capita de R\$49.907,02 em 2021 (IBGE, 2024).

A capital paranaense é o centro do então denominado NUC . Este aglomerado de cidades é composto por Almirante Tamandaré, Araucária, Campina Grande do Sul, Campo

Largo, Campo Magro, Colombo, Curitiba, Fazenda Rio Grande, Itaperuçu, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras, Rio Branco do Sul e São José dos Pinhais (FIGURA 1), conforme definido pela AMEP-Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP, 2023).

FIGURA 1 – Mapa da Região Metropolitana de Curitiba com a delimitação do Núcleo Urbano Central (NUC).

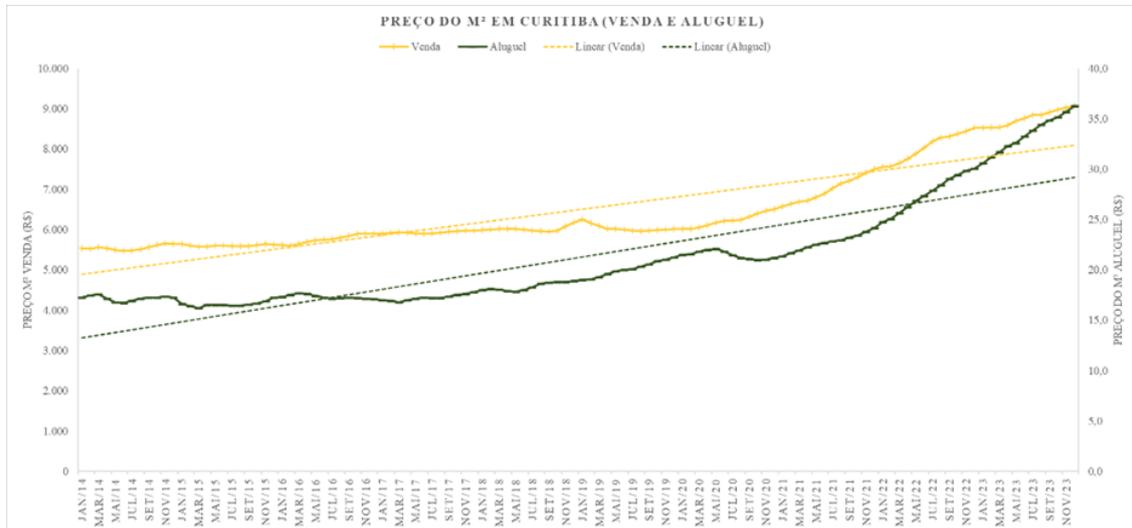


FONTE: AMEP (2023)

Ao analisar os dados da FipeZap, nota-se que a capital passa por um processo acelerado de valorização imobiliária, tanto dos imóveis disponíveis para venda quanto dos

imóveis disponíveis para locação. O gráfico, desenvolvido a partir dados obtidos na plataforma FipeZap, evidencia essa trajetória de valorização, conforme pode ser observado no FIGURA 2.

FIGURA 2 - Evolução histórica mensal do preço do m² em Curitiba para venda e aluguel no período de 2014 a 2023



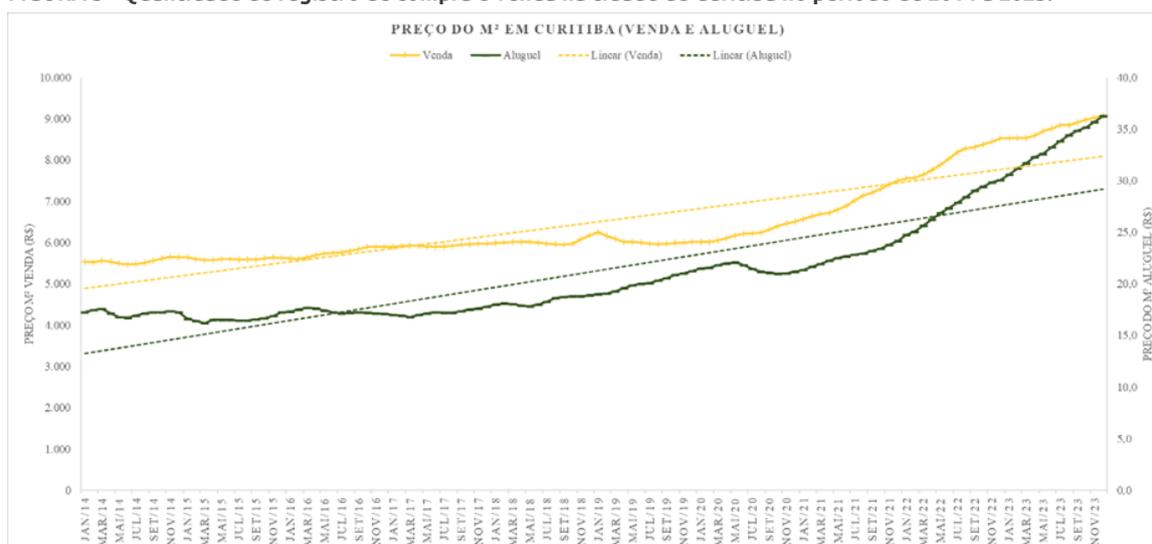
FONTE: O autor (2024), a partir dos dados da plataforma FIPE, (2024).

Os dados apresentados no gráfico apontam para uma tendência de crescimento em ambas as modalidades de moradia. Nota-se uma aceleração nos custos do m² em Curitiba a partir do ano de 2019, quando o preço do m² vendido aproximou-se de R\$6.000,00, tendo um decréscimo no primeiro trimestre de 2019 e ficando estável até o fim daquele ano. Já preço do m² de aluguel, no ano de 2019, apresentou uma tendência de alta, saindo de R\$20,00 e alcançando R\$25,00 em dezembro de 2019.

A partir do ano de 2020, tanto a linha do m² de venda quanto a de aluguel apresentaram uma tendência de alta expressiva, se comparado com os períodos anteriores a 2019. Quando se observa a linha de tendência de cada modalidade de habitação, a linha de tendência do metro quadrado de venda possui uma leve inclinação, enquanto a linha de tendência do aluguel já apresenta uma inclinação um pouco mais acentuada, evidenciando uma aceleração no aumento do preço do m² na capital.

Com base na análise dos dados disponíveis no site Registro de Imóveis Brasil, nota-se a evolução da quantidade de registros de imóveis em Curitiba no período de 2014 a 2023, conforme apresentado no FIGURA 3.

FIGURA 3 - Quantidade de registro de compra e venda na cidade de Curitiba no período de 2014 a 2023.



FONTE: O autor (2024), a partir dos dados do site Registro de Imóveis Brasil .

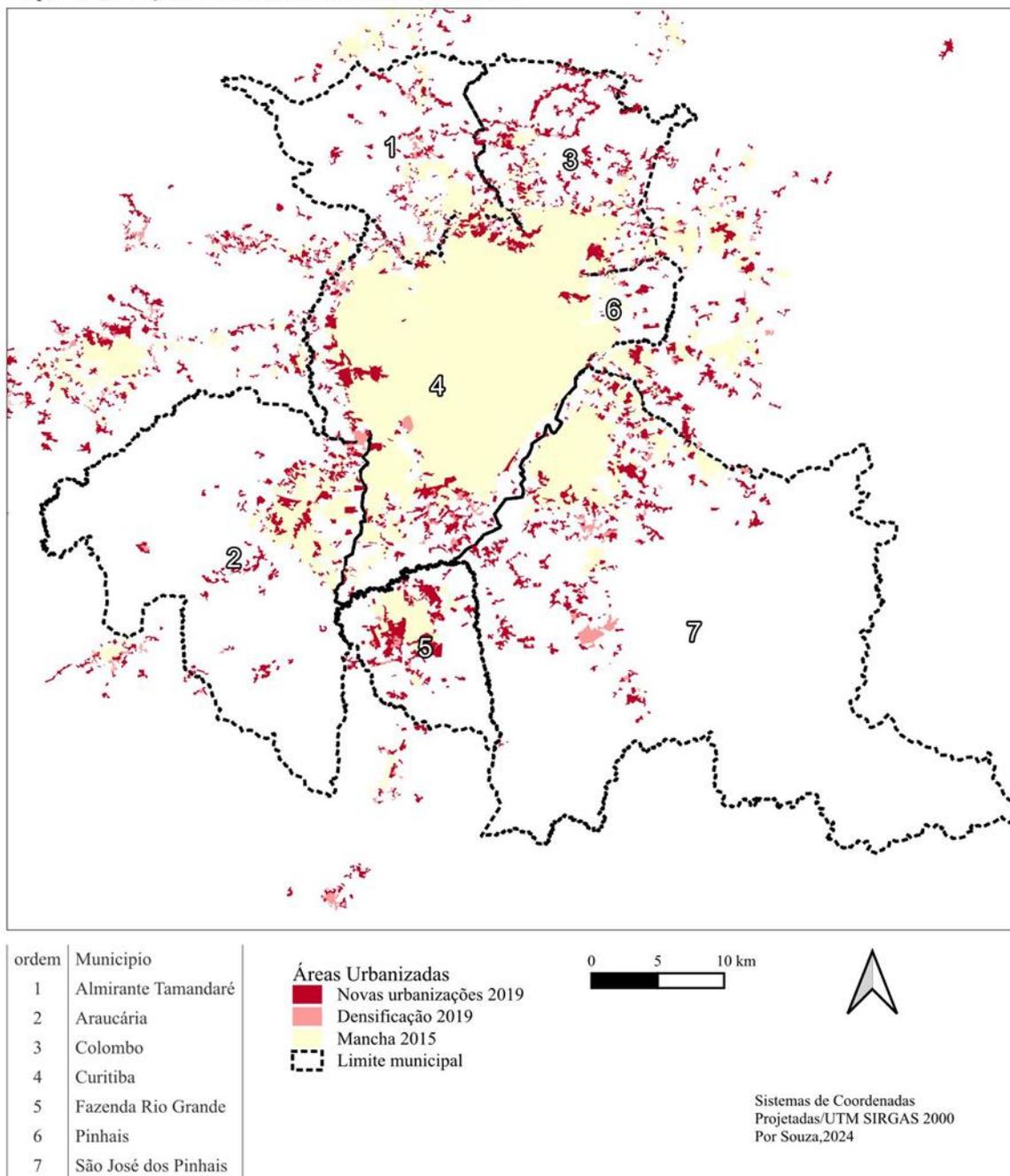
No gráfico, nota-se uma estabilidade no número de registros entre o ano de 2014 e 2019. Já em maio de 2020, houve uma queda significativa na quantidade de registros, constatando um decréscimo de aproximadamente 50% no total de registros. Porém, no mês seguinte, a quantidade de registros saltou para um patamar superior a 20mil registros mês, mantendo-se estável dentro de um faixa de 20 a 25 mil registros/mês até o fim do ano de 2023.

Neste mesmo período, ao analisar o crescimento urbano do Núcleo Central de Curitiba com base nos dados do IBGE, a FIGURA 4 apresenta a dinâmica de crescimento da urbanização nas cidades metropolitanas de Curitiba.

O mapa da urbanização do Núcleo Urbano Central demonstra a expansão das novas áreas urbanizadas entre o período de 2015 e 2019. Nota-se que, em 2019, boa tarde da mancha sobre a área central da cidade Curitiba (4), permaneceu estável, enquanto um processo de periferação se evidenciou na área norte e sul da capital. Porém, quando analisado a expansão das manchas sobre as cidades metropolitanas, observa-se uma incidência maior das novas urbanizações nas cidades de Almirante Tamandaré (1), Colombo (3) e, principalmente, em Fazenda Rio Grande (5).

FIGURA 4 - Mapa da evolução das áreas urbanizadas entre os períodos de 2015 a 2019

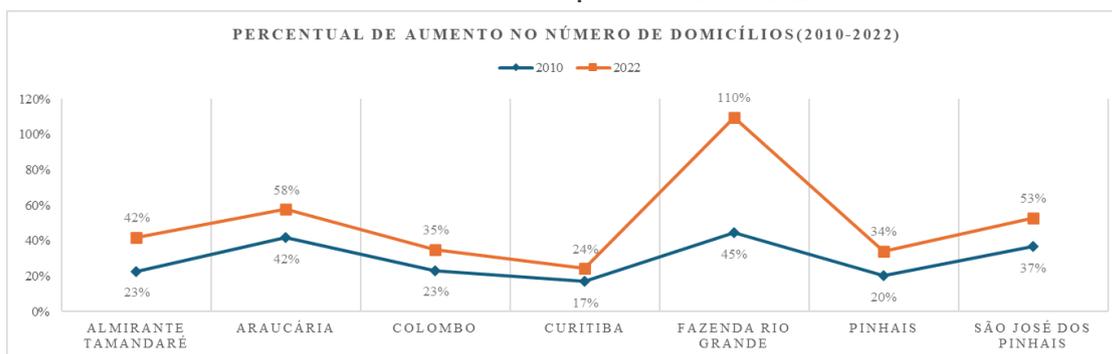
Mapa - Urbanização do Núcleo Urbano Central -2015 a 2019



FONTE: O autor (2024), a partir dos dados do IBGE (2024).

Os dados fornecidos pelo Iparde, referentes à quantidade de novos domicílios nas cidades da região metropolitana entre 2010 e 2022, mostram um crescimento significativo, conforme ilustrado na FIGURA 5.

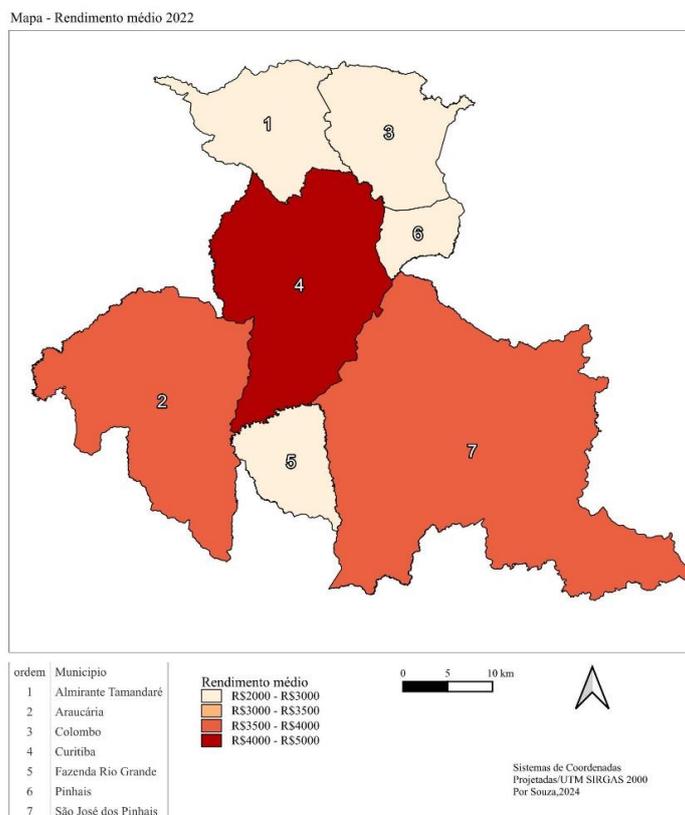
FIGURA 5 - Percentual de aumento de domicílios entre o período de 2010 a 2022



FONTE: O autor (2024), a partir dos dados do site IPARDES, (2024).

Os dados apresentados na FIGURA 5 mostram um aumento homogêneo na quantidade de habitações na maioria das cidades do NUC. No entanto, a capital paranaense, Curitiba, teve uma das menores variações de crescimento no número de habitações entre as cidades do NUC. Em 2010, Curitiba havia registrado um aumento de apenas 17% no número de habitações em relação ao ano 2000. Já na comparação entre 2010 e 2022, o crescimento foi de 24%. Entre as cidades da região metropolitana, Fazenda Rio Grande se destacou, com um aumento de 45% no período de 2000 a 2010 e de 110% entre 2010 e 2022.

FIGURA 6 - Mapa de rendimento médio da população do nuc em 2022



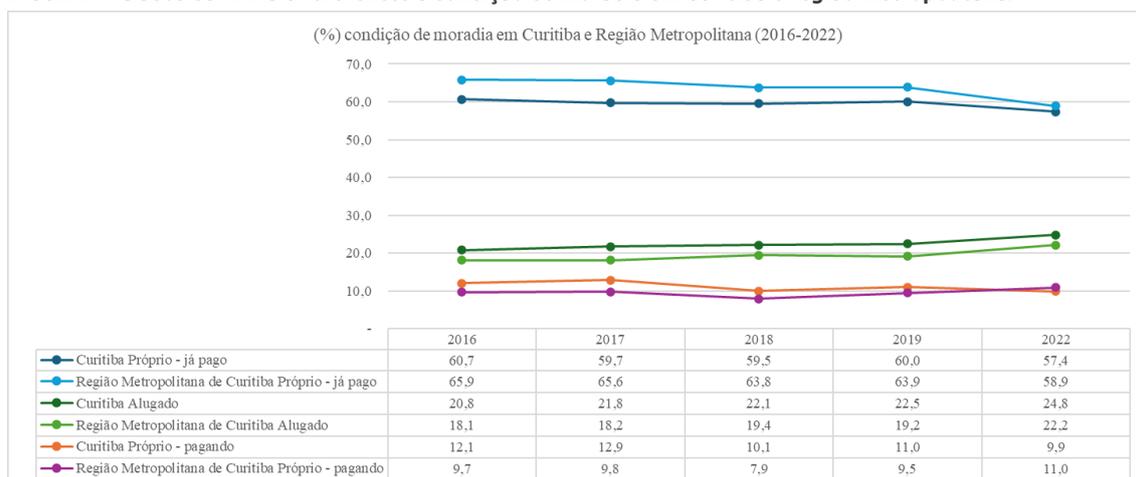
FONTE: O autor (2024), a partir dos dados do IparDES (2024).

A partir dos dados de rendimento da população residente no NUC, é possível identificar a distribuição da renda na região, conforme pode ser observado no FIGURA 6.

Nota-se que a distribuição de renda no Núcleo Central de Curitiba está concentrado na capital, seguida pelas cidades de São José dos Pinhais e Araucária, ficando as cidades de Almirante Tamandaré, Colombo e Fazenda Rio Grande com os menores índices.

Segundo dados da PNAD Contínua, as condições de moradia em Curitiba e Região Metropolitana apresentaram variações no período de 2016 a 2022, conforme a FIGURA 7.

FIGURA 7 - Dados da PNADC referentes a condição de moradia em Curitiba e região metropolitana.



FONTE: O autor (2024), a partir dos dados da PNADC IBGE, (2023).

A capital apresentou uma redução ao longo do período, de 60,7% (2016) para 57,4% (2022) na condição de moradia própria, enquanto a Região Metropolitana iniciou com 65,9% (2016) e mostrou uma redução para 58,9% (2022). Já a categoria "aluguel", houve um pequeno aumento tanto na capital quanto na Região Metropolitana de Curitiba. Agora, quando observados os números dos imóveis financiados, houve uma leve redução de 12,1% (2016) para 11,0% (2022) na capital, e na Região Metropolitana o comportamento é similar, com uma leve variação de 9,7% (2016) para 11,0% (2022).

DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Após a análise dos resultados obtidos, nota-se uma acelerada valorização do metro quadrado dos imóveis na cidade de Curitiba, tanto para venda quanto para aluguel, evidenciando uma dinâmica crescente da financeirização dos produtos imobiliários, principalmente após o ano de 2020. Este fenômeno tem dificultado o acesso da população de baixa renda à aquisição desses produtos imobiliários, corroborando a argumentação de Bernardino sobre a financeirização imobiliária, que transforma a habitação em um produto de alto custo, tornando-o inacessível para as população de menor renda. Assim, o mercado imobiliário deixa de ser guiado pela função social da moradia e passa a ser orientado pela lógica de acumulação de capital.

Todo esse processo tem implicações diretas na exclusão, principalmente das camadas de mais baixa renda, dificultando o acesso à moradia nas áreas mais centrais. Diante

disso, a habitação deixa de ser um direito fundamental e torna-se algo acessível apenas às classes que podem pagar.

Esse fenômeno impactou de forma significativa a expansão do Núcleo Urbano Central de Curitiba, visto que o período de crescente aumento do metro quadrado em Curitiba coincidiu com a produção de novas frentes urbanizadas nas cidades metropolitanas, que passaram a compor a malha urbana destas cidades. Além disso, observou-se, neste mesmo período, uma estagnação na variação da quantidade de registros de imóveis na cidade de Curitiba, enquanto no mesmo período registrou-se um aumento significativo na quantidade de novos domicílios, com destaque para a cidade de Fazenda Rio Grande, que dobrou de tamanho em apenas 12 anos.

Observa-se nos dados da PNAD que o percentual de imóveis próprios está em declínio, tanto em Curitiba quanto na Região Metropolitana. Já os imóveis em pagamento, apesar de manter uma certa estabilidade, com pequenas variações, evidenciaram uma inversão na porcentagem de imóveis em situação de pagamento em relação à capital, sendo a maior taxa registrada na Região Metropolitana em 2022, em comparação com a capital.

Esse aumento nos imóveis financiados na Região Metropolitana está atrelado a fatores econômicos, como o aumento do custo de vida e a dificuldade de adquirir imóveis dentro da cidade de Curitiba. Todo esse processo contribuiu para a formação de uma mancha urbana dispersa, um fenômeno que Narváez Leon (2022), descreve como uma distribuição urbana desigual, produzindo, dessa forma, uma cidade difusa, conforme conceituado por Abramo (2007).

Ao comparar todas as evidências, é possível notar um processo de exclusão velada das populações de mais baixa renda, vítimas de um sistema capitalista excludente. Este sistema tem por objetivo o desenvolvimento da retroalimentação do capital, transformando o espaço urbano e a habitação em produtos imobiliários de alta rentabilidade, tornando esses espaços inacessível para aqueles que não podem pagar. Esse cenário obriga as populações mais vulneráveis a buscar alternativas nas áreas periféricas, onde os valores são mais acessíveis.

A análise do mapa de rendimentos revela que as cidades com menor rendimento, segundo dados do ano de 2022, são também as cidades que apresentam maior crescimento. Esse fenômeno confirma a crítica de Polucha (2019) sobre um planejamento urbano excludente, que expulsa os mais pobres devido a ação e influência dos interesses das classes dominantes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo explorou o crescimento da valorização imobiliária na cidade de Curitiba e seus impactos na expansão das cidades que compõem o Núcleo Central Urbano, com ênfase na financeirização do mercado imobiliário. A análise dos dados de custo do metro quadrado

aponta para um acelerado processo de valorização, especialmente a partir de 2020, evidenciando a transformação da habitação em um produto imobiliário de alta rentabilidade.

Esse fenômeno intensificou a exclusão das populações de menor poder aquisitivo para áreas periféricas, onde os custos de habitação são mais acessíveis para essa fração da população. Os dados sobre a estagnação dos registros de imóveis, somado ao acelerado crescimento populacional e habitacional nas cidades da Região metropolitana de Curitiba, principalmente na cidade Fazenda Rio grande, evidenciam claramente o processo de dispersão urbana. Essa dinâmica, conceituada por Abramo (2007) como “cidade-difusa”, reflete um modelo de espaço urbano fragmentado e desigual, onde a segregação socioespacial acentua as desigualdades sociais.

Além disso, a análise dos dados da PNADC confirmou uma redução no número de imóveis próprios quitados e o crescimento de financiamentos habitacionais em áreas periféricas, ou seja, nas cidades da região Metropolitana de Curitiba, o que está diretamente atrelado ao custo de vida e ao valor excessivo dos imóveis disponíveis para a venda dentro da capital. Essa tendência corrobora a crítica de Polucha (2019) ao planejamento urbano excludente, que favorece os interesses de classes dominantes em detrimento das populações mais vulneráveis, ampliando a segregação social e territorial.

O mapa de rendimentos destacou que as cidades com menor renda média populacional apresentam os maiores índices de crescimento urbano, o que reforça a relação entre o processo de exclusão das populações de baixa renda e a migração desta camada para áreas mais afastadas da capital, onde o preço dos produtos imobiliários são mais acessíveis. Este cenário não apenas limita o acesso à moradia digna, mas também compromete o direito à cidade, tornando-a um espaço cada vez mais desigual.

Portanto, os resultados apresentados neste estudo evidenciam muitos dos desafios impostos pela financeirização imobiliária e pelas desigualdades aprofundadas pelas políticas de planejamento urbano. Diante deste cenário, é fundamental propor e implementar políticas públicas que combatam as práticas de especulação imobiliária, promovam o acesso de todos ao direito à moradia e, principalmente, assegurem a função social da cidade. Entre as possíveis soluções, destacar destaca-se a necessidade de fortalecer o planejamento urbano inclusivo, incentivar a produção de habitação de interesse social em áreas centrais e regular as ações do mercado imobiliário para conter a valorização excessiva dos imóveis.

Neste estudo, algumas limitações impactaram na análise mais detalhada do processo de periferização. Existe uma falta de dados tabulados de forma temporal relacionados à produção imobiliária de cada município, os quais poderiam subsidiar uma análise mais aprofundada dos fenômenos aqui estudados. As informações de registro de imóveis, que estão disponíveis no sistema do Registro Brasil, referem-se apenas às grandes cidades, deixando as cidades menores na invisibilidade.

Por fim, este estudo contribui para o entendimento da dinâmica socioespacial da capital e das cidades da Região Metropolitana de Curitiba e aponta para a necessidade de estudos futuros direcionados para aprofundar a relação entre financeirização da moradia, o crescimento das periferias e as políticas públicas de planejamento urbano. Novos estudos relacionados às populações diretamente afetadas por esse processo poderão oferecer subsídios para a produção de um modelo urbano mais inclusivo, justo e igualitário.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 25, 30 nov. 2007.

AMEP. **Municípios da Região Metropolitana de Curitiba**. Disponível em: <<https://www.amep.pr.gov.br/FAQ/Municipios-da-Regiao-Metropolitana-de-Curitiba>>. Acesso em: 31 ago. 2024.

BENVENUTTI, A. F. Infraestrutura, habitação e produção imobiliária de mercado na metrópole remodelada. **Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, v. 26, n. 48, p. e123685, 12 ago. 2019.

BERNARDINO, I. LUDERMIR. Real estate innovations redefining downtown areas in Brazil. **Bitacora Urbano Territorial**, v. 33, n. 3, p. 45–58, 2023.

CARLOS, A. F. ALESSANDRI.; SANTOS, C. SIMONI.; ALVAREZ, I. PINTO. Geografia Crítica-Radical e a Teoria Social. Em: **Geografia Urbana Crítica: teoria e método**. São Paulo: [s.n.]. p. 13–45.

DARDO, P.; LAVAL, C. Propriedade, apropriação social e instituição do comum. **Tempo Social**, v. 27, p. 261–273, 12 dez. 2014.

FIPE. **FipeZap**. Disponível em: <<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>>. Acesso em: 31 ago. 2024.

FORTUNATO, R. A.; LIMA, C. A.; GONÇALVES, L. P. Processos urbanos relacionados: periferização e produção de habitação social no núcleo da região metropolitana de Curitiba. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 3, 23 set. 2021.

IBGE. **PNAD Continua**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9171-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua-mensal.html>>. Acesso em: 29 ago. 2024.

IBGE. **Censo demográfico 2022**. Disponível em: <<https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>>. Acesso em: 19 set. 2024.

IPARDES. **Base de Dados do Estado - BDEweb**. Disponível em:
<<http://www.ipardes.gov.br/imp/index.php>>. Acesso em: 29 out. 2024.

KOWARICK, L. Espoliação urbana. **Paz e Terra**, 1979.

NARVÁEZ, A. L.; VARGAS, R. M.; KLETT, I. GASIC. **Capital y dominación social : hacia una crítica de la economía política del espacio**. [s.l.] uah/Ediciones Universidad Alberto Hurtado, 2022.

NOVAIS, F. A. . **História da vida privada no Brasil**. [s.l.] Companhia das Letras, 1998.

POLUCHA, R. S. Ecoville: construindo uma cidade para poucos. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 11, n. 1, 2009.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE**, v. 39, p. 27–46, set. 2013.

SANTORO, P. F.; ROLNIK, R. Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo. **Cadernos Metrôpole**, v. 19, n. 39, 2017.

SILVA, F. P. J. DA. A INTEGRAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E FINANCEIRO NA PRODUÇÃO DA CIDADE FRAGMENTADA. **Revista Formação Online**, v. 1, p. 77–98, jan. 2012.