



MERCADO DE ALUGUÉIS E PROVISÃO HABITACIONAL: OBSTÁCULOS E PERSPECTIVAS PARA A POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL EM CURITIBA (SESSÃO TEMÁTICA 7)

Giovanna Kapasi Tramujas

Universidade Federal do Paraná | giotramujas@gmail.com

Alessandro Lunelli

Universidade de São Paulo | luunelli@gmail.com

Madianita Nunes da Silva

Universidade Federal do Paraná | madianita@gmail.com

Sessão Temática 07: Política habitacional e direito à moradia

Resumo: O artigo examina a relação entre a escassez de Habitação de Interesse Social (HIS) e a elevação dos preços de aluguéis em Curitiba, entre 2014 e 2022, num contexto de financeirização do mercado imobiliário. A análise sugere que a dependência de políticas habitacionais voltadas majoritariamente à aquisição de casa própria aprofunda a dificuldade de acesso à habitação, especialmente para famílias de baixa renda, que recorrem ao mercado de aluguel e/ou assentamentos informais como alternativas. Baseado em pesquisas sobre a trajetória da política habitacional e o mercado de locação na cidade, o estudo evidencia que a insuficiência de HIS e o crescimento da demanda por locação reforçam um modelo habitacional excludente, incapaz de atender às necessidades habitacionais diversificadas. Conclui-se destacando a urgência de políticas inclusivas e diversificadas que priorizem a população mais vulnerável, assegurando o direito à moradia digna e reduzindo a dependência do mercado imobiliário.

Palavras-chave: mercado de locação; política habitacional; financeirização; habitação de interesse social; Curitiba.

RENTAL MARKET AND HOUSING PROVISION: OBSTACLES AND PROSPECTS FOR SOCIAL HOUSING POLICY IN CURITIBA

Abstract: *This article examines the relationship between the scarcity of Social Housing and rising rental prices in Curitiba from 2014 to 2022, within the context of the financialization of the real estate market. The analysis suggests that the reliance on housing policies primarily focused on homeownership exacerbates difficulties in accessing housing, particularly for low-income families who turn to the rental market and/or informal settlements as alternatives. Based on research into the trajectory of housing policy and the rental market in the city, the study highlights that the insufficiency of Social Housing and the growing demand for rentals reinforce an exclusionary housing model incapable of addressing diverse housing needs. The article concludes by emphasizing the urgency of inclusive and diversified policies that prioritize the most vulnerable populations, ensuring the right to adequate housing and reducing dependence on the real estate market.*

Keywords: *rental market; housing policy; financialization; social housing; Curitiba.*

MERCADO DE ALQUILERES Y PROVISIÓN HABITACIONAL: OBSTÁCULOS Y PERSPECTIVAS PARA LA POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL EN CURITIBA

Resumen: *El artículo examina la relación entre la escasez de Vivienda de Interés Social y el aumento de los precios de alquileres en Curitiba (2014-2022), en un contexto de financiarización del mercado inmobiliario. Se argumenta que las políticas habitacionales enfocadas en la adquisición de vivienda propia profundizan la dificultad de acceso, especialmente para familias de bajos ingresos, que recurren al alquiler o asentamientos informales. Basado en investigaciones sobre la política habitacional y el **mercado** de alquiler en la ciudad, el estudio muestra que la insuficiencia de Vivienda de Interés Social y el crecimiento de la demanda refuerzan un modelo excluyente, incapaz de atender necesidades diversificadas. Se concluye señalando la urgencia de políticas inclusivas que prioricen a la población vulnerable, garanticen el derecho a una vivienda digna y reduzcan la dependencia del mercado inmobiliario.*

Palabras clave: *mercado de alquiler; política habitacional; financiarización; vivienda de interés social; Curitiba.*

INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, o ônus excessivo com o aluguel se tornou um fator significativo dentro da crise habitacional do país. Esse componente, que afeta domicílios com famílias que possuem renda de até três salários mínimos e que destinam mais de 30% dessa renda ao aluguel, representou mais da metade do déficit habitacional nacional em 2022, superando os outros componentes relacionados à habitação precária e à coabitação, conforme dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) contínua. As regiões Sul e Sudeste foram as mais impactadas pelo ônus excessivo com o aluguel, representando, no Sul, 60,5% do total do déficit habitacional, equivalente a mais de 440 mil domicílios nessa condição (FJP, 2022).

Não coincidentemente, junto ao aumento do ônus excessivo com o aluguel, o Brasil registrou um crescimento significativo no número de imóveis alugados em áreas urbanas. Entre 2016 e 2022, houve um aumento de cerca de 500 mil pessoas vivendo de aluguel e uma redução de aproximadamente 300 mil no número de domicílios próprios, sejam eles totalmente quitados ou em pagamento (IBGE, 2022). Isto ocorre num contexto no qual o aluguel tomou espaço como importante forma de moradia nos centros urbanos, especialmente entre a população de menor renda. Um indicativo era observado já em 2019, quando o aluguel correspondia a cerca de 21% do total de domicílios urbanos permanentes, e aproximadamente metade desses imóveis era ocupado por famílias com renda de até três salários mínimos (Lacerda; Pimenta; Ferreira, 2022).

Esse cenário marca uma mudança significativa no consumo da habitação do país, que por muitas décadas foi caracterizado por uma baixa proporção de domicílios alugados devido à intensa promoção da propriedade privada e ao ideal da casa própria disseminado, em âmbito nacional (Bonduki, 1999), pelas políticas habitacionais praticadas. A partir de 2010, a proporção de moradias alugadas começou a aumentar, marcando a progressiva transformação do aluguel em um componente significativo para o acesso à moradia. Esse fenômeno reflete uma conjuntura de transformações nas dinâmicas urbanas e habitacionais no país e na América Latina, impulsionadas pela crescente urbanização, pelo aumento da atratividade do mercado de aluguel, pelas mudanças nos arranjos familiares e pelas dificuldades cada vez maiores de acesso à casa própria (Lencioni; Tunes, 2024).

Outro fator fundamental para compreender o aumento da demanda por aluguel está relacionado ao seu papel como uma nova fronteira de conexão entre a financeirização e o setor imobiliário. Esse fenômeno não se limita apenas à dinâmica de oferta e demanda por moradia, mas também à maneira como o capital financeiro global tem penetrado no mercado de aluguel, transformando imóveis em ativos financeiros e intensificando a valorização especulativa do solo urbano. Nesse contexto, o aluguel não é mais visto apenas como uma alternativa habitacional, mas como uma oportunidade de investimento, o que intensifica a pressão sobre os preços e limita o acesso à moradia, especialmente para a população de mais baixa renda (Guerreiro *et al.*, 2022).

Enquanto a demanda por aluguel continua a crescer, a política habitacional brasileira falha em enfrentar o problema da crescente inacessibilidade habitacional, principalmente para as classes populares. Historicamente, poucas iniciativas na política habitacional brasileira se desviaram da lógica predominante de incentivo à aquisição da casa própria (Bonduki, 1999). Nas décadas passadas, o principal programa governamental, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), concentrou-se na provisão de moradias, mas não abordou de forma eficaz a elevação dos preços de locação e os desafios relacionados ao ônus excessivo com o aluguel urbano, focando nos componentes do déficit habitacional ligados à coabitação e à inadequação habitacional. Essa situação tem se tornado cada vez mais insustentável pelo esgotamento de terras bem localizadas para a construção de conjuntos habitacionais e pela crescente financeirização do setor imobiliário, que intensifica a realidade do ônus excessivo com o aluguel.

Além das críticas recorrentes ao modelo pouco diversificado adotado pela política habitacional, a crise habitacional no Brasil foi também intensificada pelo contexto político observado na segunda metade da década de 2010, marcado por reformas de viés neoliberal. Logo após o impeachment da Presidenta Dilma Rousseff, em 2016, a extinção do programa Minha Casa Minha Vida Entidades (PMCMV-E) e a aprovação da PEC 241, conhecida como o teto dos gastos, limitaram os investimentos em habitação e infraestrutura, evidenciando uma mudança ideológica que subjugou os princípios da política pública, entre elas a habitacional, à lógica da liberdade econômica. A promulgação da Lei 13.465 em 2017, ao priorizar a titulação individual em assentamentos informais em relação às medidas urbanísticas, consolidou essa direção, favorecendo a disseminação da propriedade privada em detrimento de abordagens mais abrangentes, inclusivas e efetivas de regularização fundiária (Filho; Ribeiro, 2021).

Com a eleição de Jair Bolsonaro a situação se agravou. Sua administração continuou o desmonte de políticas públicas de habitação, substituindo programas como o PMCMV pelo Programa Casa Verde Amarela (PCVA), que, apesar de sua proposta de reformulação, resultou na exclusão significativa das classes de renda mais baixa, especialmente as que compõem historicamente a maior fração do déficit habitacional no país (Balbim, 2020). De maneira similar aos contextos apresentados, mas com características próprias da trajetória de suas políticas urbana e habitacional (Nunes da Silva et. al., 2022), Curitiba se destaca como a capital com um dos maiores aumentos nos preços de locação de imóveis residenciais no último ano, tendo, simultaneamente, enfrentado um crescimento significativo em seu déficit habitacional, especificamente no que diz respeito ao ônus excessivo com o aluguel. Na Região Metropolitana de Curitiba (RMC), esse ônus aumentou em mais de 6 mil domicílios entre 2016 e 2022, representando 68,7% do déficit habitacional, de acordo com dados da Fundação João Pinheiro (FJP, 2022).

Nesse período, conforme Lunelli de Paula (2024), o contexto político nacional também impactou diretamente a questão habitacional de interesse social em Curitiba. Segundo o autor, tal cenário foi utilizado como justificativa por representantes do executivo municipal

para o município se eximir de suas responsabilidades na provisão de HIS, refletindo a postura de dependência crônica no município dos programas federais e investimentos externos, seguindo a tendência histórica já apontada por Nunes da Silva et. al. (2021).

As questões abordadas neste artigo são, portanto, fundamentais para refletir acerca das características das políticas habitacionais em curso, seus impactos nas condições de reprodução social e, no conceito cunhado por Souza (2003), as dificuldades observadas para a promoção do “desenvolvimento sócio espacial pleno”, em Curitiba. Essa discussão se torna ainda mais complexa ao se considerar a interseção entre os obstáculos históricos da política habitacional local e as novas questões advindas da crescente financeirização do mercado imobiliário. Guardadas as especificidades de Curitiba, tais problemáticas também são observadas no contexto nacional e latino-americano. Dessa forma, o artigo tem como objetivo analisar o aumento expressivo da demanda por aluguéis e a retração na produção de HIS em Curitiba nos últimos anos, a fim de discutir os desafios que se apresentam para a política habitacional de interesse social no município.

O artigo se estrutura em três partes: a primeira expõe a metodologia adotada, com destaque para as fontes de dados utilizadas, além das limitações enfrentadas na obtenção de informações. A segunda parte analisa os dados relativos ao mercado de locação em Curitiba, ressaltando o crescimento expressivo da demanda por aluguéis, o impacto da financeirização e a elevação dos preços entre 2014 e 2024. Na terceira parte, são analisados os dados sobre a provisão habitacional de interesse social, entre 2014 e 2022, com foco nas dificuldades de atendimento à população de baixa renda. Finalmente, nas conclusões, as dinâmicas do mercado de aluguéis e da produção habitacional pela política praticada no município são debatidas em conjunto, a fim atender o objetivo do artigo.

MATERIAIS E MÉTODOS

O presente artigo toma como referência dados e processos levantados na realidade urbana de Curitiba, por pesquisas em curso e já desenvolvidas pelos autores que o subscrevem, que estudaram a dinâmica imobiliária do mercado de aluguéis e a política habitacional de interesse social em Curitiba. Este artigo caracteriza-se como uma pesquisa exploratória, com o propósito de aprofundar a compreensão do objeto de estudo, refinando ideias e revelando novas perspectivas e intuições (Gil, 2002). Para alcançar esses objetivos, os procedimentos metodológicos envolveram: (i) levantamento bibliográfico, destinado a contextualizar os objetos no campo teórico e reunir dados já discutidos, e (ii) levantamento documental, voltado à obtenção e complementação de dados primários. Tais etapas foram relacionadas a fim de atender ao objetivo do artigo.

Os dados do perfil domiciliar e do déficit habitacional em Curitiba foram extraídos da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) contínua e da Fundação João Pinheiro (FJP). Os dados referentes ao mercado de aluguéis no município foram obtidos através do Índice FipeZAP, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) de 2014 a 2024,

e dos Boletins de Locação elaborados pelo Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (INPESPAR), vinculado ao SECOVI-PR (Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná). Tais boletins possuíam publicação mensal, sendo o mais recente de dezembro de 2020. Para as análises deste artigo, apesar das restrições de periodicidade desses boletins, foram utilizados os exemplares dos meses de dezembro dos anos de 2014 a 2020, visando compor uma amostra representativa mensal para cada ano que complementasse, dentro das limitações expostas, os dados da FipeZAP.

Em relação aos dados da produção habitacional de interesse social em Curitiba, foram utilizadas as informações levantadas por Lunelli de Paula (2024), na dissertação que discute a política habitacional de Curitiba entre os referidos anos. Os dados oriundos da COHAB-CT, Prefeitura de Curitiba e Caixa Econômica Federal possibilitaram identificar a série histórica dos empreendimentos por ano, tipologia, total de unidades habitacionais, fonte de recurso e destinação (fila ou reassentamento); explorados no artigo.

TRANSFORMAÇÕES NO MERCADO DE ALUGUEL EM CURITIBA: PREÇOS, OFERTA E DEMANDA RECENTES

Embora Curitiba apresente dinâmicas específicas no mercado de aluguéis, influenciadas por fatores locais como a valorização imobiliária e as características das políticas habitacionais praticadas, os dados discutidos nesta seção apontam similaridades entre o comportamento do mercado local e o cenário nacional. De forma semelhante a outras grandes cidades brasileiras, Curitiba registrou um aumento expressivo na demanda por aluguéis nos últimos anos, refletindo uma tendência que evidencia as dificuldades econômicas e existência de possíveis barreiras estruturais ao acesso à moradia própria.

Entre 2016 e 2022, a proporção de domicílios alugados no município cresceu de 21,9% para 26,5% (Tabela 1). Paralelamente, o número de domicílios próprios aumentou de forma pouco significativa, passando de 402 mil para 408 mil, enquanto o número de domicílios próprios ainda em pagamento caiu em cerca de 7 mil unidades. Esse cenário sugere uma maior atratividade do mercado de aluguel em relação ao de vendas, o que pode indicar um agravamento da inacessibilidade à compra de imóveis para certas faixas de renda. A diminuição no número de domicílios próprios ainda em pagamento, sem uma compensação equivalente em relação ao aumento de domicílios quitados, também reforça a percepção de que a compra de imóveis está se tornando cada vez mais inacessível, resultando no crescimento de outras formas de acesso à habitação, como os imóveis alugados ou cedidos.

Tabela 1: Número de domicílios por condição de ocupação em Curitiba (2016 e 2022)

Condição de ocupação do domicílio	2016		2022	
	Nº domicílios	Porcentagem	Nº domicílios	Porcentagem
Proprietário de algum morador - já pago	402 mil	59,6%	408 mil	55,9%
Próprio de algum morador - ainda pagando	80 mil	11,8%	73 mil	10%
Alugado	148 mil	21,9%	193 mil	26,5%
Cedido	41 mil	6,2%	51 mil	7%
Outra condição	3 mil	0,5%	4 mil	0,6%

Fonte: Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios Contínua (Pnad), (IBGE, 2022).

No mesmo período, houve um aumento de cerca de 99 mil moradores em domicílios alugados em Curitiba, enquanto o número de moradores em domicílios próprios pagos ou em processo de pagamento diminuiu em 41 mil (Tabela 2). Além disso, observou-se a redução nas unidades familiares, que ocorreu tanto em domicílios próprios quanto em alugados, com uma diferença notável no tamanho médio entre os dois tipos de moradia. Em 2022, a média de pessoas por domicílio próprio pago ou em processo de pagamento era de 2,77, enquanto a média em domicílios alugados era de 2,55. Conforme discutido por Pasternak e Bógus (2014) em relação às alterações no tipo de família (unidade doméstica) no Brasil, a previsão para o futuro próximo é o aumento das unidades unipessoais devido ao aumento da expectativa de vida e à longevidade feminina, resultando em um maior número de mulheres vivendo sozinhas e, conseqüentemente, numa maior demanda por aluguel devido às mudanças nas estruturas familiares.

Tabela 2: Número de moradores por condição de ocupação em Curitiba (2016 e 2022)

Condição de ocupação do domicílio	2016		2022	
	Nº moradores	Porcentagem	Nº moradores	Porcentagem
Proprietário de algum morador - já pago	1143 mil	60,7%	1135 mil	57,4%
Próprio de algum morador - ainda pagando	228 mil	12,1%	195 mil	9,9%
Alugado	393 mil	20,8%	492 mil	24,8%
Cedido	112 mil	6%	142 mil	7,2%
Outra condição	8 mil	0,4%	15 mil	0,7%

Fonte: Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios Contínua (Pnad), (IBGE, 2022).

Além do aumento da demanda por aluguéis no município, houve também um crescimento significativo nos preços dos imóveis para locação. De acordo com o Índice FipeZAP, que monitora a variação dos preços de imóveis residenciais anunciados para venda e locação em várias cidades do Brasil, Curitiba registrou a segunda maior variação anual no preço dos imóveis para locação residencial, entre as capitais analisadas, entre março de 2023 e março de 2024¹. A capital paranaense alcançou uma valorização anual de 20,74%, ficando atrás apenas de Goiânia, que teve uma valorização de 25,31%.

É importante ressaltar que Curitiba passou por um processo de financeirização, valorização e rearticulação do setor imobiliário que se distingue do observado em outros centros urbanos, como São Paulo. A transformação do mercado imobiliário na capital paranaense, que passou do controle por empresas locais e regionais para o domínio de empreendimentos com capital nacional e internacional, tornou-se evidente a partir dos anos 2000 (Bertol, 2013). Contudo, foi ao longo da década seguinte que a intensificação da financeirização, com empresas

paulistas emergindo como os principais investidores atraídos pelo potencial de crescimento de Curitiba, se acentuou de maneira mais significativa (Fernandes; Firkowski, 2014).

Esses novos interesses refletiram-se, inclusive, na revisão da Lei do zoneamento, Uso e Ocupação do Solo em Curitiba, a partir de 2016, pela articulação e forte incidência do setor imobiliário, resultando em um processo decisório caracterizado por consensos construídos em espaços alternativos e informalmente legitimados, evidenciando a influência e o poder do setor privado na formulação das políticas urbanas (Lunelli de Paula, 2024; Silva, 2020; Polucha, Nascimento Neto, 2019). Como resultado, observou-se a intensificação da produção imobiliária, impactando o valor do solo urbano. A análise do valor de mercado dos terrenos em Curitiba reflete essa dinâmica, evidenciando uma elevação significativa dos preços dos terrenos, que já ocorria a partir de 2004 (Nascimento Neto, 2020).

É importante destacar que a variação dos preços dos imóveis para locação no último ano não é o único indicador relevante para entender o crescimento do mercado de aluguéis no município. Comparando os anos de 2017 e 2024, observa-se que a variação no preço médio dos imóveis residenciais anunciados para locação em Curitiba também se manteve superior à das demais capitais analisadas pelo índice FipeZAP. Esses dados confirmam a percepção de um crescimento acelerado e constante na valorização dos preços dos aluguéis, que passaram de um preço médio de 16,8 R\$/m² para 38,3R\$/m² em apenas sete anos. Embora Curitiba seja o sexto município com maior valorização dos aluguéis², o aumento observado ainda sugere uma possível aceleração na valorização imobiliária e a penetração do capital financeiro no mercado de aluguéis do município.

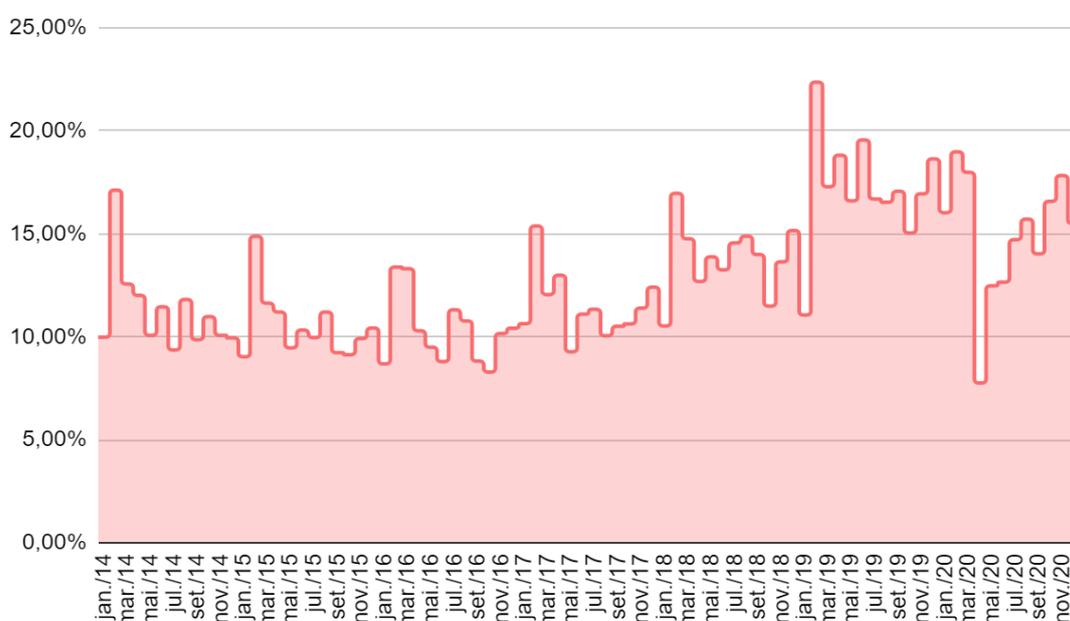
Em 2024, o aumento anual dos preços dos aluguéis em Curitiba foi mais de três vezes maior do que o registrado no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a inflação oficial do país. Esse descompasso entre os valores dos aluguéis e o índice geralmente utilizado para reajustes nos contratos locatícios pode ser atribuído a diversos fatores, como o aumento das taxas de juros do crédito imobiliário e o desequilíbrio entre oferta e demanda de imóveis para locação. No que diz respeito à oferta e demanda, Bonduki (2018) explica que, se a taxa de vacância — relação entre imóveis vagos e o total disponível — exceder o percentual necessário para o funcionamento “natural” do mercado (entre 5% e 6,5%), isso poderia indicar uma escassez no estoque de moradias, levando a uma elevação dos preços independentemente da inflação medida pelo IPCA.

Em Curitiba, uma matéria publicada pela Gazeta do Povo apontou um aumento na demanda por aluguéis residenciais em contraste com a oferta disponível. Em entrevista ao jornal, representantes do Secovi-PR mencionaram que, dos 686 mil imóveis existentes na cidade, apenas 9,4 mil estavam disponíveis para locação, o que representaria cerca de 1,3% do total de unidades. Essa oferta limitada sugere uma escassez no mercado de aluguel, refletindo em uma alta velocidade de locação, especialmente em imóveis bem localizados e em bom estado de conservação. Além disso, foi mencionada a redução da taxa Selic, que beneficia investidores do mercado imobiliário. No final de 2022, a Selic estava em 13,75%, enquanto ao

final de 2023 caiu para 11,75%. Como resultado, foi indicado que, entre 2022 e 2023, houve um aumento médio no preço do aluguel, de 1,7 mil reais para 1,9 mil (Paraná S.A., 2024).

A matéria também apresentou dados sobre as taxas de Locação Sobre Oferta (LSO) no município, onde um valor mais alto refletiria uma menor disponibilidade de imóveis para locação. Em janeiro de 2024, a taxa de LSO foi de 26,4%, refletindo um aumento expressivo em comparação com o mesmo período de 2023, que registrou 17,3%. Apesar de o INPESPAR não ter publicado boletins de locação após 2020, a análise do gráfico na Figura 1 mostra um crescimento gradual na LSO de Curitiba desde 2015. Esse período coincide com uma fase de turbulência na economia brasileira, que se intensificou entre 2015 e 2016 devido à instabilidade política, ao aumento do desemprego, à elevação das taxas de juros e ao crédito restrito (Martins, 2018). Para comparação, é relevante observar que a taxa de LSO em 2024 foi superior à de fevereiro de 2019, que foi a mais alta registrada entre 2014 e 2020.

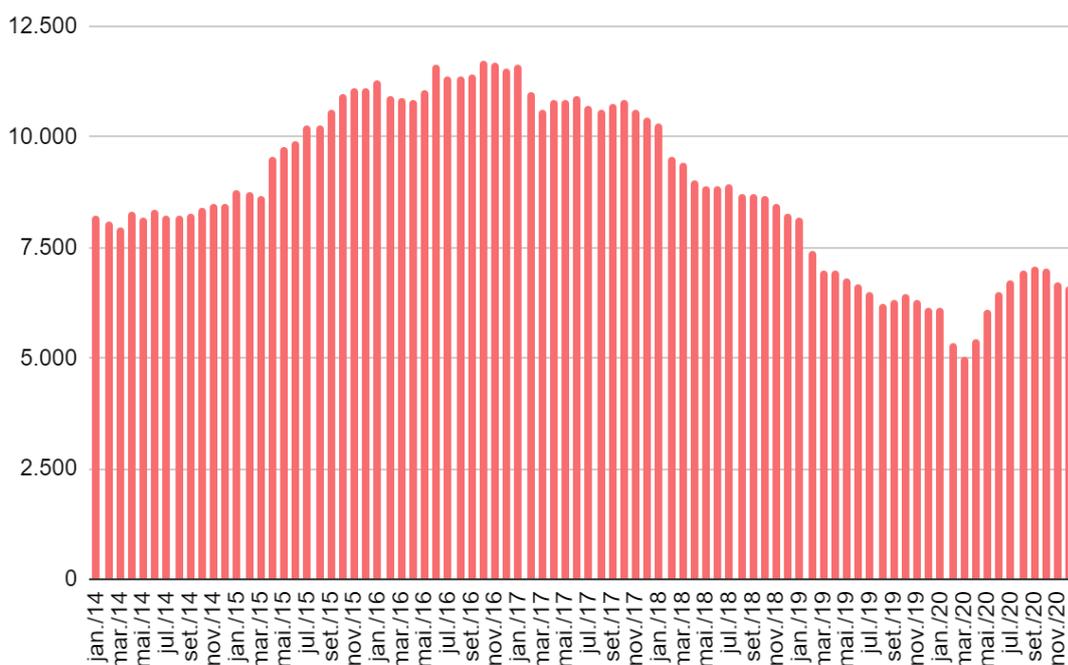
Figura 1: Locação Sobre Oferta (LSO) em Curitiba por tipo de uso (2014 — 2020)



Fonte: Organizado pelos autores, com base em dados do INPESPAR (2014; 2015; 2016; 2017; 2018; 2019; 2020).

Em entrevista ao Meio Dia Paraná (2024), na matéria “Preço do aluguel está mais caro em Curitiba”, o Secovi-PR explicou que o rápido aumento dos preços dos aluguéis ocorreu principalmente pela lenta recuperação do setor da construção civil após a pandemia. Conforme afirma a entrevista, o setor paralisou por conta da COVID e das dificuldades de financiamento imobiliário. O gráfico da Figura 2, elaborado a partir de dados do Inpespar, embora não possua dados posteriores a 2020, é significativo para destacar a diminuição da oferta de locação no município. A crise no setor da construção civil e a instabilidade do mercado imobiliário coincidiram com uma queda no número de imóveis disponíveis para locação.

Figura 2: Total de imóveis ofertados para locação em Curitiba (2014 — 2020)

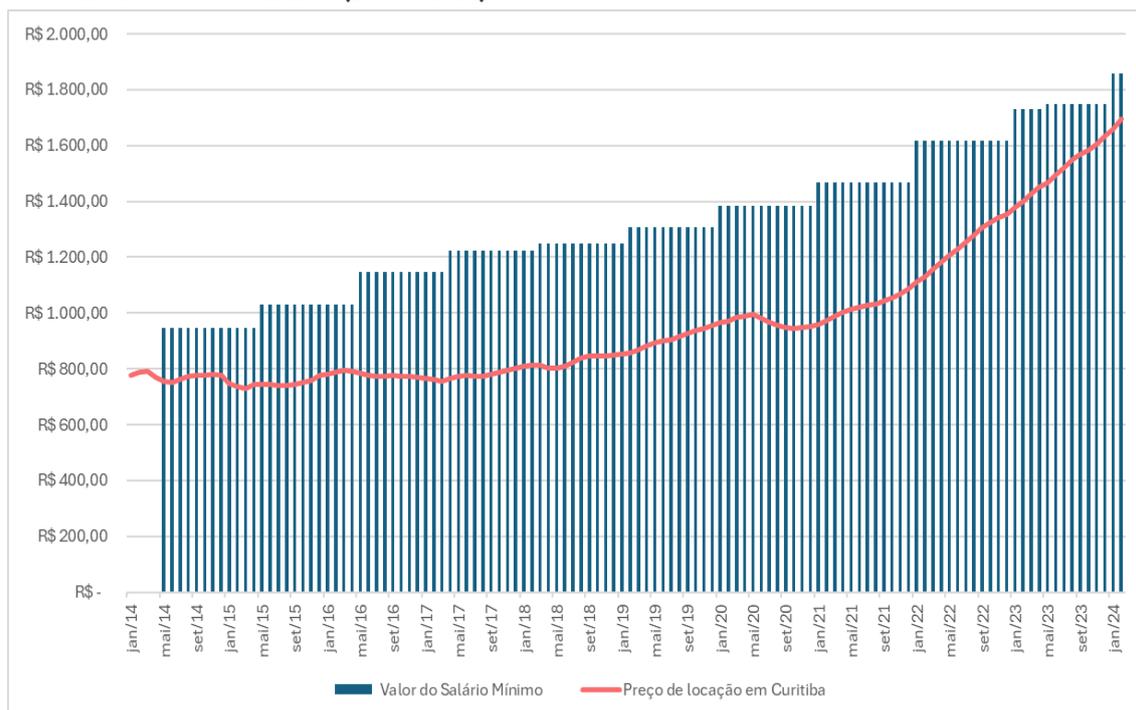


Fonte: Organizado pelos autores, com base em dados do INPESPAR (2014; 2015; 2016; 2017; 2018; 2019; 2020).

O contínuo aumento dos preços dos aluguéis, em conjunto com a pressão sobre a demanda do estoque disponível em Curitiba, torna-se ainda mais preocupante quando analisado em conjunto com a capacidade financeira das famílias e, conseqüentemente, com a crescente inacessibilidade habitacional no município. A sistematização desde janeiro de 2014 dos preços do metro quadrado para locação, conforme divulgado pelo índice FipeZAP, e sua relação com a evolução dos salários mínimos no Paraná, oferece alguns indicativos importantes.

Os dados referentes ao salário mínimo foram extraídos da cartilha do piso regional do Estado do Paraná (Paraná, 2022) e complementados com as informações de 2023 e 2024 fornecidas pela Agência Estadual de Notícias, tendo sido considerados os valores anuais relativos à faixa 1 do piso regional. Para os dados de locação, o cálculo foi feito com base em um imóvel hipotético de 45m², utilizando o valor médio do metro quadrado em Curitiba. A análise comparativa mostra que o custo do aluguel desse imóvel torna-se progressivamente mais inacessível quando comparado ao salário mínimo regional do Paraná (Figura 3).

Figura 3: Relação entre a evolução do preço médio de locação de uma unidade residencial de 45m² em Curitiba e o crescimento do salário mínimo (2014 — 2024)



Fonte: elaborado pelos autores, com dados do Índice FipeZAP (2024), Paraná (2022) e Agência estadual de Notícias (2024).

De maneira geral, observa-se que, mesmo quando o valor do salário mínimo é suficiente para cobrir o aluguel da unidade habitacional hipotética, em nenhum dos períodos registrados no gráfico seria possível evitar o ônus excessivo com o aluguel sem uma renda adicional proveniente de outras fontes. Essa questão destaca como famílias mais vulneráveis, especialmente mães chefes de família, estão ameaçadas pelo aumento dos preços dos aluguéis, ocasionando a locação de imóveis cada vez menores e em áreas mais distantes do centro. Lacerda *et al.* (2022) analisam dados sobre o ônus excessivo com o aluguel urbano no país e identificam que o arranjo familiar mais afetado é aquele em que a pessoa de referência é uma mulher, sem cônjuge e com filhos no domicílio, evidenciando como essas famílias estão entre as mais impactadas pelo crescimento dos preços dos aluguéis.

Além disso, é importante ressaltar uma mudança significativa no comportamento dos preços dos aluguéis a partir do início de 2020, com a pandemia de COVID-19. Embora tenha ocorrido uma leve queda durante o ano, os anos subsequentes foram marcados por uma aceleração no aumento dos preços, superando as taxas de crescimento observadas no período anterior à pandemia. Camargo (2023) observa que, em Curitiba, esse período foi marcado pela implementação da última revisão da Lei de Zoneamento (Lei nº 15.551 de 2019³) e pela gestão federal do governo Jair Bolsonaro, durante a qual o Banco Central reduziu a taxa de juros Selic, como medida de estímulo econômico durante a pandemia. Desde então, a taxa de valorização dos aluguéis não sofreu qualquer desaceleração, mantendo-se progressiva até 2024.

É importante salientar que, mesmo durante a pandemia, não houve a implementação de políticas públicas voltadas para a redução do preço dos aluguéis. Famílias sem emprego e renda enfrentaram dificuldades para pagar os aluguéis, muitas vezes recorrendo ao endividamento para cumprir essa obrigação. Conforme discutido por Schreiber (2020), as dificuldades econômicas enfrentadas pelos locatários residenciais durante a pandemia poderiam ter sido amparadas por uma intervenção legislativa que impusesse um desconto nos aluguéis ou permitisse o adiamento parcial dos pagamentos para um momento posterior.

Assim, os dados discutidos sobre o aluguel nesta seção revelam um aumento tanto na demanda quanto nos preços no município. Essa questão pode estar associada a fatores que tornam o aluguel uma alternativa mais viável, como mudanças nas configurações familiares. No entanto, a alta demanda também pode refletir as limitações das opções habitacionais acessíveis fora do mercado de aluguel, especialmente no que se refere à compra de imóveis. Para explorar melhor essa relação, a próxima seção examinará a provisão habitacional promovida pelo município, analisando como essas estratégias têm lidado – ou falhado em lidar – com o déficit habitacional em Curitiba.

ASPECTOS DA PRODUÇÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL EM CURITIBA ENTRE 2017 E 2022

A política de HIS em Curitiba, em sua continuidade histórica, tem se caracterizada por pouca diversificação nas formas de acesso à moradia, demonstrando uma resistência à incorporação de princípios redistributivos (Albuquerque, 2007; Nunes da Silva *et al.*, 2021). Mesmo diante de transformações sociais e econômicas conjunturais significativas em âmbito nacional, como o processo de redemocratização nos anos 1980 e o fortalecimento da política urbana a partir da década de 2000, a administração municipal não implementou, de maneira efetiva, instrumentos que pudessem ampliar o acesso à HIS (Nunes da Silva *et al.*, 2021; Lunelli de Paula, 2024). Entre esses mecanismos subutilizados, destacam-se a regularização fundiária integrada, programas de locação social, a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), a gestão estratégica de terras públicas e a aplicação de instrumentos antiespeculativos, por exemplo.

Ao analisar o período de 2017 a 2022, Lunelli de Paula (2024) coloca que essas tendências históricas da política habitacional em Curitiba observadas por Nunes da Silva *et al.* (2022) mantiveram-se inalteradas. A administração municipal permaneceu com uma abordagem restrita e pouco diversificada na tentativa de mitigar o déficit habitacional, concentrando-se, majoritariamente, na construção de novas unidades, explicitando tanto a incapacidade institucional, quanto a falta de vontade política em adotar novas abordagens.

O contexto de redução dos recursos federais foi amplamente utilizado pela prefeitura de Curitiba como justificativa para a limitada implementação de políticas habitacionais no período. Notícias destacam o papel da COHAB-CT, que, mesmo em meio à escassez de investimentos do governo federal, teria adotado estratégias para mitigar os efeitos dessa

crise (Curitiba, 2019, não paginado). No entanto, conforme apontado por Lunelli de Paula (2024), a narrativa oficial mascara uma crítica mais profunda. Ele observa que a mudança no governo federal gerou descontinuidade nos projetos habitacionais e funcionou como uma "desculpa conveniente" para o município, que evita assumir responsabilidades sem buscar alternativas locais para atender à demanda habitacional.

Diante desse cenário, é pertinente examinar como Curitiba lidou com essas circunstâncias. A começar pela Tabela 01, que apresenta a produção de HIS entre 2014 e 2022, por programa — recorte temporal selecionado para coincidir com as informações referentes aos dados discutidos sobre o aluguel no município⁴. A Tabela 02 apresenta a produção de HIS em Curitiba entre 2014 e 2022, por tipo de atendimento (fila ou reassentamento).

Tabela 1: Produção Habitacional de Interesse Social em Curitiba entre 2014 e 2022 (Unidades Habitacionais, por programa)

Programa/Fonte de Financiamento	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Minha Casa, Minha Vida (1)	1560	325	1225	533	531	185	94	109	113
PAC	189	14	15	0	0	0	2	0	32
Recursos Municipais	24	20	25	24	32	83	27	19	25
Outros (2)	16	82	136	88	194	43	36	0	0
Total	1789	441	1401	645	757	311	159	128	170

Notas: (1) Ressalta-se que, no âmbito da produção habitacional vinculada ao PMCMV, os dados referentes aos anos de 2021 e 2022 na tabela correspondem ao Programa Casa Verde e Amarela (PCVA); (2) em "Outros", considera-se a produção com recursos obtidos junto a agentes financeiros ou organismos multilaterais ou outros programas federais com menor proeminência, como o Pró-Moradia, por exemplo.

Fonte: organizado pelos autores, com base em Lunelli de Paula (2024) e COHAB-CT (2024).

Tabela 2: Produção Habitacional de Interesse Social em Curitiba entre 2014 e 2022 (Unidades Habitacionais por forma de atendimento)

Forma de atendimento	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fila	1132	231	1145	496	531	185	94	109	113
Fila (apenas PMCMV)	1120	231	1145	496	531	185	94	109	113
Fila + reassentamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reassentamento	657	210	256	148	226	126	65	19	46
Reassentamento (apenas recursos municipais)	24	20	25	23	32	83	27	19	25
Total	1789	441	1401	645	757	311	159	128	170

Fonte: organizado pelos autores, com base em Lunelli de Paula (2024) e COHAB-CT (2024).

Ao analisar o período exposto na Tabela 01, identificam-se duas características principais. A primeira diz respeito à produção habitacional resultante do PAC e do PMCMV, sendo que, nesse contexto, o PMCMV se destaca, especialmente até meados de 2019, quando se observa a tendência de redução na sua execução. A segunda refere-se ao aporte mínimo de unidades habitacionais financiadas exclusivamente com recursos municipais, evidenciando a

dependência dos programas federais para a implementação de políticas habitacionais no período analisado, marca da trajetória histórica no município (Nunes da Silva *et al.*, 2021).

Por meio da Tabela 02, observa-se que, desde o surgimento do PMCMV, todo atendimento da fila de inscritos na COHAB-CT foi realizado por meio desse programa. A análise dos dados do Ministério das Cidades (2024) revela que, desde 2015, não houve produção de unidades habitacionais para a Faixa 01 do PMCMV em Curitiba. Mesmo antes disso, esse atendimento já era insuficiente, representando apenas 7% do total de unidades produzidas pelo programa na capital até 2014 (Ferreira, 2019).

A ausência de investimentos direcionados a essa classe social explicitam que as políticas habitacionais vigentes priorizam famílias com solvabilidade, localizadas nas Faixas 02 e 03 do PMCMV, com acesso facilitado a crédito imobiliário. Nesse contexto, a maior parte da produção habitacional da COHAB-CT, representada pelo programa, não contempla a demanda acumulada das famílias mais empobrecidas e vulneráveis, gerando uma lacuna estrutural no atendimento dessa população por parte da política habitacional do município. Isso é, embora os números demonstrem atividade no setor habitacional, o impacto real e a eficácia dessa produção em atender o segmento de interesse social — as famílias de baixa renda — não são atendidos.

Conforme Lunelli de Paula (2024), a parceria estabelecida entre a COHAB-CT e o setor privado no âmbito do PMCMV/PCVA permitiu que a prefeitura de Curitiba oferecesse descontos aos beneficiários, viabilizados por um conjunto de incentivos direcionados às construtoras. Entre esses benefícios estão isenções fiscais, como o ITBI e o IPTU durante a fase de construção, além da isenção do ISS sobre a execução das obras. Além disso, Ferreira (2019) identifica que a flexibilização de parâmetros urbanísticos permitiu um adensamento maior nos condomínios de interesse social, favorecendo a produção de mais unidades habitacionais em áreas previamente limitadas por regras de ocupação. Segundo o autor, as parcerias implementadas pela COHAB-CT com o setor privado podem ser consideradas uma medida paliativa para aumentar a acessibilidade de moradias para a fila de inscritos.

Em relação às Unidades Habitacionais (UHs) destinadas para reassentamentos, Lunelli de Paula (2024) destaca que a totalidade dos investimentos com recursos municipais entre 2017 e 2022 foi direcionada exclusivamente para essa modalidade, sem qualquer atendimento direto à demanda proveniente da fila de inscritos. Esse dado reforça a continuidade de uma política que prioriza a remoção de famílias de áreas de risco ou ocupações irregulares, em vez de investir na urbanização de favelas, perpetuando uma abordagem que já havia sido observada em períodos anteriores — como discutido por Nunes da Silva *et al.* (2021).

Por fim, a fim de reforçar um padrão de segregação socioespacial de produção do espaço urbano, derivado da atuação da COHAB-CT (Nunes da Silva, Vasco, Texeira, 2018; Nunes da Silva *et al.*, 2021), a Tabela 03 apresenta a produção de HIS em Curitiba entre 2014 e 2022, segundo localização (Curitiba e municípios da Região Metropolitana de Curitiba).

Tabela 3: Produção Habitacional de Interesse Social da COHAB-CT em Curitiba e demais município da RMC entre 2014 e 2022 (porcentagem por localização)

Local/Ano	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Curitiba	100,00	76,42	71,95	23,10	40,42	70,74	96,23	99,22	100,00
RMC	0,00	23,58	28,05	76,90	59,58	29,26	3,77	0,78	0,00
Total	1789	441	1401	645	757	311	159	128	170

Fonte: organizado pelos autores, com base em Lunelli de Paula (2024) e COHAB-CT (2024).

Observa-se que entre 2015 e 2019 parte significativa da produção habitacional da COHAB-CT ocorreu em municípios da RMC situados no entorno do município polo, segundo Lunelli de Paula (2024). Segundo o autor, essa mudança representou uma nova direção na política de produção habitacional da Companhia, se comparada às séries históricas anteriores (e.g. Albuquerque, 2007; Nunes da Silva *et al.*, 2021). Esse fenômeno pode indicar o aprofundamento da desigualdade intrametropolitana, na medida em que Curitiba se consolida como uma cidade acessível apenas para aqueles que podem arcar com os altos custos imobiliários, enquanto a população de menor renda é deslocada para municípios periféricos, reforçando as barreiras de acesso à cidade polo.

De acordo com a COHAB-CT, a estratégia de direcionar empreendimentos habitacionais para fora de Curitiba integra uma articulação estabelecida entre a Companhia, o setor privado e as prefeituras da RMC, com o objetivo de mitigar a pressão sobre a demanda habitacional na capital. Lunelli de Paula (2024) acrescenta que esse arranjo envolve a identificação de demanda, a convocação de inscritos e o apoio ao processo de financiamento, sem exigir inscrição prévia ou processo seletivo para os empreendimentos na RMC — todos via PMCMV, nas faixas 02 e 03. A aprovação de crédito junto à Caixa Econômica Federal é determinante.

CONCLUSÃO

O artigo analisou o aumento expressivo da demanda por aluguéis e a retração na produção de HIS por parte da política habitacional em Curitiba, explicitando os desafios que se apresentam para a política habitacional de interesse social no município atualmente. Ao comparar os dados de locação com os de produção habitacional pela COHAB-CT, emergem uma série de questões para análise e discussão.

Os dados analisados no artigo indicam que a oferta de HIS revelou-se insuficiente para atender de maneira adequada a demanda. A análise comparativa entre o valor do metro quadrado de imóveis residenciais para locação e a produção de HIS em Curitiba mostra que o período de maior aceleração nos preços de aluguel (a partir de 2020) coincide com a fase de menor produção de unidades habitacionais pela prefeitura (iniciada em 2018). Tal correlação sugere uma pressão adicional sobre o mercado de aluguéis, que tem se consolidado como uma das poucas opções para muitas famílias de baixa renda, que se veem privadas da possibilidade de aquisição de moradia própria, tanto pela produção de mercado como a estatal. Essa situação torna-se ainda mais evidente ao se observar o crescimento da

demanda por locação em relação à oferta, que aumentou substancialmente desde 2017, com uma leve retração registrada em meados de 2020.

O cenário é reforçado pelas mudanças recentes na política nacional, que reforçam um modelo de política recorrente, onde a produção habitacional é dependente de programas federais, de investimentos externos, ou de empreendimentos em parceria com o setor privado. As políticas que levaram ao encerramento do PMCMV e a consequente diminuição do investimento federal revelaram um cenário de escassez: desde 2015 não se observou a produção de unidades habitacionais para a Faixa 1 do PMCMV, considerando-se ainda que o programa foi o maior financiador das unidades habitacionais destinadas ao atendimento de fila no município desde sua implementação. Como resultado, o modelo de política habitacional praticado em Curitiba afeta diretamente as famílias de baixa renda, especialmente as que dependem de subsídios e programas para aquisição da casa própria, reforçando o agravamento da inacessibilidade habitacional e consolidando o aluguel como uma das poucas alternativas viáveis para essas famílias. Ainda, a manutenção da estrutura institucional para HIS em Curitiba, na figura da COHAB-CT, que funciona como uma sociedade de economia mista dependente da solvência financeira, frequentemente coloca a provisão habitacional em tensão com pressões por rentabilidade.

Ainda, a escassez de terra urbanizada e a incapacidade dos programas habitacionais de prover moradia adequada e acessível impulsionam as populações de baixa renda a buscar alternativas na informalidade. Embora os dados aqui analisados não confirmem essa transição, a literatura aponta que as áreas informais têm sido cada vez mais afetadas pelas dinâmicas de financeirização. Segundo Guerrero *et al.* (2022), o aluguel nessas regiões representa uma nova fronteira de expansão do capital financeiro, onde práticas como a subdivisão de imóveis e o aluguel de cômodos contribuem para a geração de renda, adaptando-se às exigências de uma economia financeirizada.

No que diz respeito aos desafios colocados para a política habitacional em Curitiba, para além da provisão, destaca-se a ausência de políticas habitacionais diversificadas, que, diante das transformações nas configurações familiares e das distintas necessidades dos variados grupos populacionais, revela a sua limitação em atender de forma abrangente e efetiva às demandas e necessidades existentes. Esse cenário abrange, inclusive, famílias que, por diferentes motivos, não se envolvem em financiamentos ou preferem residir em áreas mais próximas às regiões centrais — uma demanda que a política habitacional de interesse social em Curitiba não contempla, seja pela escassa oferta nessas localizações, seja pela falta de programas alternativos, como incentivos à locação social ou outros mecanismos de provisão que atendam a essas especificidades.

Embora a diversificação das políticas habitacionais seja essencial para ampliar a acessibilidade e atender a uma variedade maior de necessidades e perfis sociais, ainda é perceptível uma relação estreita e dependente entre essas políticas e o mercado imobiliário. Como argumentam Guerrero *et al.* (2022), a implementação de programas de aluguel social

na América Latina, apesar de representar um avanço nas discussões sobre acesso à moradia, tem frequentemente priorizado os interesses do mercado. Nesse sentido, é urgente refletir sobre como tais políticas podem realmente beneficiar o acesso à habitação e não apenas expandir as oportunidades de ganho no mercado de aluguéis, por exemplo.

Ainda que seja crucial promover a diversificação das políticas habitacionais para atender à pluralidade das demandas por moradia, é igualmente fundamental revisar criticamente a dependência dessas políticas em relação ao mercado imobiliário e, especialmente em Curitiba, aos programas federais e financiamentos externos, que frequentemente tem respondido aos interesses do setor privado e a um grupo restrito de famílias solváveis. Esse debate deve se aprofundar com a priorização da construção de parques locatícios privados, em detrimento de alternativas públicas, o que torna urgente o desenvolvimento de análises a respeito dos efeitos desse modelo no acesso à moradia. A superação dessas limitações exige políticas que priorizem o bem-estar social sobre os interesses econômicos, adotando um modelo que transcenda as restrições impostas pelo contexto hoje observado. Somente por meio de profundas reformas político-institucionais, que integrem a função social da propriedade, a universalização do direito à moradia e considerem a diversificação das formas de acesso à uma habitação digna será possível avançar em direção a uma política habitacional capaz de responder às necessidades habitacionais observados no contexto urbano de Curitiba.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA ESTADUAL DE NOTÍCIAS. **De R\$ 1,8 mil a R\$ 2,1 mil: Paraná seguirá com maior Piso Regional do País em 2024**. Disponível em: <https://www.aen.pr.gov.br/Noticia/De-R-18-mil-R-21-mil-Parana-seguira-com-maior-Piso-Regional-do-Pais-em-2024>. Acesso em: 20 out. 2024.

ABRAMO, Pedro. 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**, [S.L.], v. 9, n. 2, p. 25, 30 nov. 2007. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (RBEUR). <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2007v9n2p25>.

ABRAMO, Pedro. O mercado informal de solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico. In: ABRAMO, Pedro (coord.). **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: Antac, 2009.

ALBUQUERQUE, Aline Figueiredo de. **A questão habitacional em Curitiba: o enigma da "cidade-modelo"**. 2007. 157 f. Dissertação (Mestrado) — Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU-USP), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

BALBIM, Renato. **Os tons de cinza do Casa Verde e Amarela**. Le monde diplomatique Brasil. 2020. Disponível em: < <https://diplomatie.org.br/os-tons-de-cinza-do-casa-verde-e-amarela/> >. Acesso em: 13 out. 2025.

BERTOL, Laura Esmanhoto. **Terra e habitação – o problema e o falso problema**: as políticas de obscurecimento do preço da terra na política habitacional em Curitiba. 2013. 160 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2013.

BONDUKI, Nabil. **O mito das casas sem gente não resolverá o problema da gente sem casa**. *Minha Cidade*, São Paulo, ano 18, n. 214.04, Vitruvius, maio 2018 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/18.214/6982>>. Acesso em: 17 nov. 2024.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1999.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Portal de dados abertos**. 2024. Disponível em: <<https://dados.gov.br/dados/organizacoes/visualizar/ministerio-das-cidades>>. Acesso em 13 out. 2024.

CAMARGO, Constança Lacerda. **Aspectos da verticalização e de seus impactos sobre a densidade urbana**. 309 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano, Curitiba, 2023.

CURITIBA. **Cohab dribla a crise e entrega moradias para 1,6 mil famílias desde 2017**. 2019. Disponível em: <<https://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/cohab-dribla-a-crise-e-entrega-moradias-para-16-mil-familias-desde-2017/52184> >. Acesso em: 13 out. 2024.

FERNANDES, Fernanda.; FIRKOWSKI, Olga Lúcia. Verticalização de novos produtos imobiliários em Curitiba. In: FIRKOWSKI, Olga.; MOURA, Rosa. (orgs.). **Curitiba: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2014. p. 273-299.

FILHO, João Telmo de Oliveira; RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Os Desafios do Estatuto da Cidade frente à inflexão ultra liberal e o desmonte da política urbana brasileira. **Revista da Faculdade de Direito da FMP**, v. 16, n. 2, p. 117 - 129, 16 dez. 2021.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – FJP. **Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019** / Fundação João Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GUERREIRO, Isadora de Andrade; ROLNIK, Raquel; MARÍN-TORO, Adriana. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. **Cadernos Metrôpole**, [S.L.], v. 24, n. 54, p. 451-476, ago. 2022. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5401>.

IBGE. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios: síntese de indicadores 2010**. Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=759>

INSTITUTO PARANAENSE DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL (INPESPAR). **Análise do Mercado de Locação em Curitiba**. n°xx (dez./2014); n°xx (dez./2015); n°xx (dez./2016); n°xx (dez./2017); n°xx (dez./2018); n°xx (dez./2019); n°xx (dez./2020).

LACERDA, Gabriel do Carmo; PIMENTA, Iracy Silva; FERREIRA, Frederico Poley Martins. O ônus excessivo com aluguel urbano e o déficit habitacional: abrindo a caixa-preta. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.). **Ensaio e discussões sobre o Déficit Habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 269-293.

LENCIONI, Sandra; TUNES, Regina. Inovação na locação residencial nas metrópoles Latino-Americanas. **GeoUERJ**, Rio de Janeiro, N. 44, p. 1-16, jun. 2024.

LUNELLI DE PAULA, Alessandro. **Curitiba, cidade em disputa: tramas da Política Habitacional de Interesse Social (2017-2022)**. Dissertação. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2024.

MARTINS, Fabiana Moro. **Agentes, produtos e implicações da produção imobiliária de habitação multifamiliar em Curitiba, 2010-2018**. 2020. 309 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano, Curitiba, 2020.

NETO, Paulo Nascimento. A dimensão esquecida da política habitacional: reflexões a partir do caso da Área Metropolitana de Curitiba (PR). **Cadernos Metrôpole** – metropolização: dinâmicas, escalas e estratégias. São Paulo, v.22, n.47 p.215-247, jan./abr., 2020.

NUNES DA SILVA, Madianita. *et al.* **Direito à Cidade e Habitação: Condicionantes institucionais e normativas para a implementação de políticas (programas e projetos) de urbanização de favelas no Município de Curitiba**. Relatório de pesquisa. Curitiba, 2021.

NUNES DA SILVA, Madianita.; VASCO, Kelly Maria Christine Mengarda.; TEXEIRA, Ana Gabriela. O arcabouço institucional e normativo da política municipal de habitação e as contradições na execução do PAC em Curitiba. In: CARDOSO, A. L.; DENALDI, R. (Orgs.).

Urbanização de favelas no Brasil: um balanço preliminar do PAC. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018. p. 291-314.

NUNES DA SILVA, Madianita; DA SILVA, Marcelle Borges Lemes; VASCO, Kelly Maria Christine Mengarda; FURLAN, Débora Luíza Schumacher; TEIXEIRA, Ana Gabriela; CORREIA, Alice Dandara de Assis. Os projetos de cidade e a cidade das favelas: revisitando a experiência de Curitiba a partir da trajetória da política de intervenção em favelas. In: SILVA, Madianita Nunes da; CARDOSO, Adauto Lucio; DENALDI, Rosana (org.). **Urbanização de favelas no Brasil: trajetórias de políticas municipais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. p. 263-294.

PARANÁ. **Piso Salarial do Paraná:** uma história de sucesso. Curitiba: Secretaria da Justiça, Família e Trabalho, 2022. 12 p.

PARANÁ S.A. Demanda por aluguel de imóveis aumenta em Curitiba. *Gazeta do Povo*, Curitiba, 19 jun. 2024. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/vozes/parana-sa/demanda-por-aluguel-de-imoveis-aumenta-em-curitiba/>. Acesso em: 17 nov. 2024.

PASTERNAK, Suzana; BÓGUS, Lucia Maria Machado. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. **Caderno CRH**, Salvador, v.27, n.71, p.235-254, ago. 2014.

FERREIRA, Érika Poletto. **O custo global de implantação do programa Minha Casa Minha Vida na metrópole de Curitiba.** 2019. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Tecnologia, Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano, Curitiba, 2019. 183f.

POLUCHA, Ricardo Serraglio; NASCIMENTO NETO, Paulo. ZEIS X SEHIS - Análise crítica a partir do caso de Curitiba, PR. Em: **Anais do XVIII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional.** Natal, RN, 2019.

Preço do aluguel está mais caro em Curitiba. Meio Dia Paraná. RPC, Curitiba, 21 mar. 2024. 12h00.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (org.). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p.51-72.

SANCHES, Aline; GAMA, Carolina; POLLI, Simone Aparecida.; LUNELLI, Alessandro. O que os protestos por moradia em Curitiba têm a nos dizer: uma análise a partir do mapeamento de Conflitos (MapCon). 2021. Em: **Anais do 9º Congresso Luso-Brasileiro para o planejamento urbano, regional, integrado e sustentável (Pluris 2021 Digital).** p. 976-989.

SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar**: Revista de Ciências Jurídicas, Fortaleza, v. 25, n. 4, p. 1-13, 11 dez. 2020.

SILVA, Mônica Máximo da. **O fetiche dos instrumentos de solo criado: a experiência da aplicação da Cota de Potencial Construtivo em Curitiba**. 2020. 308 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

¹ Além de Curitiba, as capitais analisadas neste período pelo Índice FipeZAP foram São Paulo, Florianópolis, Recife, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Goiânia, Salvador, Porto Alegre e Fortaleza.

² Em março de 2024, o preço médio dos imóveis residenciais anunciados para locação em Curitiba foi de 38,3 R\$/m², classificando a cidade como a sexta mais cara entre as capitais analisadas pelo Índice FipeZAP, atrás de Florianópolis, Recife, Rio de Janeiro e Brasília. Já São Paulo, que apresentou o maior valor médio entre as capitais analisadas, registrou um preço de 53,1 R\$/m².

³ A revisão da Lei de Zoneamento introduziu alterações específicas nos parâmetros relativos dos Setores Estruturais, designados pelo Plano Diretor Municipal de Curitiba (Lei n° 14.771 de 2015) como "principais eixos de crescimento da cidade". Das alterações, é possível verificar o aumento do número de pavimentos permitidos nas zonas residenciais. É relevante notar que a demarcação dos Setores Estruturais coincide com as áreas nas quais reside a população de maior poder aquisitivo no município (Camargo, 2023).

⁴ Cumpre destacar que o autor encontrou obstáculos significativos na obtenção de informações junto à Companhia de Habitação Popular de Curitiba (COHAB-CT), que podem refletir desde a desorganização interna em relação aos dados a uma possível resistência na divulgação de informações detalhadas sobre a produção habitacional. Apesar das dificuldades, a Companhia acabou por fornecer parte dos dados solicitados e a pesquisa foi capaz de agregar informações com outras fontes, tais como a Caixa Econômica Federal.