



A PRODUÇÃO DO ESPAÇO PELO MERCADO: A INCORPORAÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR EM CURITIBA – 2014-2024 (SESSÃO TEMÁTICA 1)

Gustavo dos Santos Barbosa

Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano – Universidade Federal do Paraná |
gcco.au@gmail.com

Letícia Nerone Gadens

Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano – Universidade Federal do Paraná |
leticia_gadens@yahoo.com.br

Sessão Temática 1: A produção do espaço urbano e regional

Resumo: Nos últimos anos a incorporação de habitação popular tem sido impulsionada pela financeirização do setor e por programas de provisão habitacional em escala nacional. Essas condicionantes apresentam como resultado um aumento expressivo da oferta habitacional para as classes de renda média e baixa, consolidando novos patamares de investimentos e expandindo-se territorialmente, fomentando o processo de metropolização. A literatura nacional discutiu exaustivamente, e sob variados enfoques, os imbricamentos entre a produção habitacional e o ciclo de acumulação capitalista, sobretudo, em metrópoles como São Paulo. No entanto, estudos orientados à dinâmica imobiliária de mercado popular são escassos em metrópoles com influência regional, como Curitiba, que pode apresentar lógicas específicas de estruturação do setor imobiliário. Este artigo estabelece uma aproximação com a dinâmica de incorporação imobiliária na metrópole de Curitiba identificando as principais incorporadoras que orientaram sua atuação à produção de habitação popular entre os anos de 2014 e 2024, reconhecendo territorialmente a localização dos empreendimentos produzidos, contribuindo para a compreensão do direcionamento do setor e seus efeitos sobre a produção do espaço.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária; habitação popular; mercado imobiliário; produção do espaço; Curitiba.

THE PRODUCTION OF SPACE BY THE MARKET: THE INCORPORATION OF POPULAR HOUSING IN CURITIBA – 2014-2024 (THEMATIC SESSION 1)

Abstract: *In recent years, the incorporation of affordable housing has been driven by the financialization of the sector and by nationwide housing provision programs. These conditions have resulted in a significant increase in the housing supply for the middle and low-income classes, consolidating new levels of investment and expanding territorially, fostering the process of metropolitanization. National literature has discussed exhaustively, and from various perspectives, the interconnections between housing production and the cycle of capitalist accumulation, especially in metropolises such as São Paulo. However, studies focused on the dynamics of affordable housing are scarce in metropolises with regional influence, such as Curitiba, which may present specific logics for structuring the real estate sector. This article establishes an approach to the dynamics of real estate development in the metropolis of Curitiba, identifying the main developers that oriented their activities towards the production of affordable housing between 2014 and 2024, recognizing the territorial location of the projects produced, contributing to the understanding of the direction of the sector and its effects on the production of space.*

Keywords: *Real estate development; popular housing; real estate market; production of space; Curitiba.*

LA PRODUCCIÓN DE ESPACIO POR EL MERCADO: LA INCORPORACIÓN DE LA VIVIENDA POPULAR EN CURITIBA – 2014-2024 (SESIÓN TEMÁTICA 1)

Resumen: *En los últimos años, la incorporación de vivienda popular ha sido impulsada por la financiarización del sector y por programas de provisión de vivienda a escala nacional. Estas condiciones resultan en un aumento significativo de la oferta de vivienda para las clases de ingresos medios y bajos, consolidando nuevos niveles de inversión y expandiéndose territorialmente, impulsando el proceso de metropolización. La literatura nacional ha discutido exhaustivamente, y desde diferentes perspectivas, la superposición entre la producción de vivienda y el ciclo de acumulación capitalista, especialmente en metrópolis como São Paulo. Sin embargo, los estudios centrados en la dinámica inmobiliaria del mercado popular son escasos en metrópolis con influencia regional, como Curitiba, que pueden presentar lógicas específicas para la estructuración del sector inmobiliario. Este artículo establece un acercamiento a la dinámica del desarrollo inmobiliario en la metrópoli de Curitiba, identificando a los principales desarrolladores que centraron sus actividades en la producción de vivienda popular entre los años 2014 y 2024, reconociendo territorialmente la ubicación de los proyectos producidos, contribuyendo a la comprensión de la dirección del sector y sus efectos en la producción espacial.*

Palabras clave: *Desarrollo inmobiliario; vivienda popular; mercado inmobiliario; producción de espacio; Curitiba.*

INTRODUÇÃO

Nas duas últimas décadas, o setor imobiliário no Brasil experimentou transformações estruturais, impulsionadas pela financeirização do mercado e pelo fortalecimento de políticas públicas habitacionais de ampla escala, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado em 2009. A conjunção desses fatores resultou em uma mudança expressiva na forma de produção de habitação popular, direcionando o setor para a provisão de moradias para as classes de renda média e baixa. Nesse cenário, grandes incorporadoras passaram a exercer um papel central na expansão da oferta habitacional, consolidando a centralização de capital no setor imobiliário e redefinindo a interação entre o Estado e o mercado na provisão de habitação. Esse processo foi reconhecido por alguns autores como a formação de um “complexo imobiliário-financeiro”, no qual os mecanismos financeiros orientam, influenciam e estruturam a lógica de produção de moradia (Rolnik, 2015; Albeers, 2016; Santoro, Rolnik, 2017).

A literatura nacional discute amplamente os vínculos entre a produção habitacional e o ciclo de acumulação capitalista em grandes centros urbanos como São Paulo, onde a demanda e a valorização dos ativos imobiliários tendem a seguir uma lógica orientada pela metropolização e pelo crescimento concentrado (Fix, 2011; Rufino; Borges; Colpani, 2023; Shimbo, 2010). Em contraste, investigações sobre a dinâmica do mercado imobiliário voltado à habitação popular em metrópoles com influência regional, como Curitiba, ainda são pouco exploradas. A escassez de estudos situados nesses contextos limita a compreensão das especificidades de organização e atuação do setor nessas regiões. A análise da dinâmica imobiliária em cidades como Curitiba permite examinar de que forma o mercado de habitação popular se organiza em resposta a políticas públicas locais e a como o processo de expansão do setor imobiliário influencia as transformações no espaço urbano.

A pesquisa sobre as atividades de incorporação em metrópoles regionais permite investigar a participação das incorporadoras na conformação da cidade e na expansão das fronteiras metropolitanas. O estudo da atuação dessas incorporadoras e da localização de seus empreendimentos pode contribuir para o entendimento das estratégias territoriais e dos fatores que orientam as operações de construção e comercialização de moradias populares. Além disso, a análise da interação entre mercado e políticas habitacionais permite avaliar o papel das políticas públicas como direcionadoras da expansão urbana e seu impacto no desenvolvimento das áreas periféricas.

Neste artigo, buscamos investigar a dinâmica de incorporação imobiliária na metrópole de Curitiba entre os anos de 2014 e 2024, com foco nas incorporadoras

voltadas à produção de habitação popular. O objetivo é identificar as principais incorporadoras atuantes no segmento, mapeando a localização de seus empreendimentos e caracterizando as estratégias territoriais adotadas para a implementação desses projetos. Essa análise busca fornecer uma visão crítica sobre como a interação entre mercado e políticas públicas habitacionais contribui para a transformação urbana e para o direcionamento do setor imobiliário em metrópoles regionais, contrastando com as dinâmicas observadas em grandes metrópoles nacionais.

IMBRICAMENTOS ENTRE O ESTADO, AS FINANÇAS E O MERCADO IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR

A atividade de incorporação imobiliária estabelece expressiva participação na transformação do espaço urbano, orientando a dinâmica e a geração e captura de rendas fundiárias. Embora a produção do espaço urbano envolva vários agentes, a figura do incorporador imobiliário se destaca pela capacidade de alterar as estruturas de valorização do solo atuando como um agente fundamental na transformação de espaços em mercadorias (Harvey, 2005). A função do incorporador vai além da construção: ele atua como um coordenador estratégico de todo o processo produtivo do setor imobiliário. Sua atuação, que inclui a incorporação de lotes, parcelamento de terrenos e compra e venda de imóveis, mostra a capacidade do setor de modificar a estrutura urbana, o uso e valorização do solo urbano (Botelho, 2007).

O incorporador organiza e articula cada etapa do processo, incluindo a aquisição do terreno, o financiamento da construção, a comercialização dos imóveis e toma decisões sobre localização, aspectos financeiros e definição do público-alvo (Ribeiro, 1997, p. 94). Esse agente molda os produtos imobiliários em resposta às demandas do mercado, maximizando a valorização do solo por meio da apropriação e organização das rendas da terra. Assim " O limite de valorização realizável pelo capital imobiliário será dado pela sua capacidade de organização para a criação e apropriação de rendimentos fundiários" (Smolka e Biderman 1981, p. 76, tradução nossa), o que evidencia capacidade organizativa do setor para potencializar a valorização territorial e os lucros advindos dessa dinâmica.

Nesse contexto, a conformação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) em 1964 reforçou o papel do incorporador como intermediário entre os mercados de terra, construção e crédito, provendo até 80% do capital necessário para empreendimentos habitacionais (Botelho, 2007). Esse sistema estimulou a produção habitacional no

Brasil, alcançando seu auge nas décadas de 1970 e 1980, até ser impactado pela crise econômica dos anos 1980, que levou à extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1986 e à transferência da gestão do SFH para a Caixa Econômica Federal (Castro, 1999). Nos anos 1990, a escassez de crédito habitacional fez as incorporadoras adaptarem seus processos para atender à população de menor renda, apropriando-se do "sobrelucro" de localização e buscando novas fontes de financiamento, como o mercado de capitais e fundos imobiliários (Rufino; Borges; Colpani, 2023). Essa diversificação de capital fortaleceu o setor imobiliário, redefinindo o modelo de financiamento, conformando novas frentes de expansão imobiliária com padrões de moradia diferenciados.

A partir dos anos 2000, a articulação entre o Estado e o mercado imobiliário brasileiro se estreitou expressivamente. A financeirização do setor, nos anos seguintes, impulsionada por políticas públicas habitacionais, possibilitou o alinhamento do poder público, setor imobiliário e financeiro, consolidando o "complexo imobiliário-financeiro" (Rolnik, 2015; Albeers, 2016; Santoro, Rolnik, 2017). Esse processo orientou a participação do mercado na promoção de habitação popular, o colocando como principal executor de políticas habitacionais voltadas às camadas de menor renda.

Em 2004, com a criação da Política Nacional de Habitação no primeiro governo de Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2006), novos caminhos foram traçados para a provisão habitacional no Brasil. Essa política introduziu dois subsistemas habitacionais: o de Habitação de Interesse Social (HIS), direcionado a famílias de baixa renda, e o de Habitação de Mercado Popular (HMP), destinado às classes médias e altas (Shimbo, 2010). A intervenção do Estado no segmento habitacional, iniciada durante a era Vargas, foi fundamental para consolidar o conceito de "habitação social". Esse conceito refere-se à moradia destinada à população de baixa renda, financiada e construída com recursos estatais (Bonduki, 1998). Com o passar do tempo, a nomenclatura associada a essa produção habitacional evoluiu, adotando termos como "habitação popular", "econômica" e "social", acompanhando as transformações nas conjunturas políticas e econômicas (Shimbo, 2010).

Posteriormente, em 2009, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) consolidou a colaboração entre Estado e mercado imobiliário, permitindo a construção em ampla escala de moradias para as camadas populares. O programa possibilitou a ampliação do acesso à moradia com a maior participação do setor privado na habitação popular, redesenhando as políticas públicas e a estrutura do mercado imobiliário (Maricato, 2011). Essa iniciativa impulsionou a financeirização do setor, atraindo grandes

incorporadoras e mobilizando vastos recursos financeiros (Rolnik, 2015). Esse subsistema habitacional de mercado, com subsídios públicos e incentivos fiscais, aumentou o acesso ao crédito e favoreceu a população de baixa renda, enquanto oferecia novas oportunidades de investimento para construtoras (Cardoso, 2013).

Posteriormente, esse avanço do setor imobiliário foi acompanhado de uma mudança geográfica na produção imobiliária. Esse deslocamento é resultado de uma lógica de mercado que orienta a produção de habitação popular no Brasil, onde o custo mais baixo da terra e a maior disponibilidade de espaço para grandes empreendimentos são fatores decisivos na escolha das áreas para novos projetos habitacionais (Fix, 2011). A produção de habitação popular tornou-se uma atividade economicamente atraente para o setor imobiliário, uma vez que envolve subsídios públicos, redução de riscos financeiros e a garantia de demanda em um mercado habitacional ainda carente (Shimbo, 2010).

Nesse movimento, as incorporadoras introduziram o segmento econômico como uma tentativa de ampliar o acesso à moradia para famílias de baixa renda. Caracterizado pela produção de imóveis com valores até R\$ 200.000, esse segmento foi direcionado a famílias com renda entre três e dez salários-mínimos, posicionando-se como uma alternativa intermediária entre a produção de habitações de interesse social promovidas pelo Estado e as habitações destinadas ao mercado, que também possuem um caráter social (Shimbo, 2010; 2016). No entanto, não foi capaz de atender efetivamente à maior parte do déficit habitacional, que, em 2019, ainda estava concentrado em famílias com renda inferior a três salários-mínimos (CBIC, 2021).

A produção de habitação popular nas periferias metropolitanas tem consolidado novas frentes de expansão imobiliária, com impactos diretos na reconfiguração do espaço urbano. Essas frentes de expansão representam uma forma de acumulação espacial, onde as incorporadoras e construtoras, ao ocuparem territórios periféricos, criam dinâmicas de valorização do solo e ampliam suas margens de lucro (Shimbo, 2010). Essa conformação orientada ao segmento econômico também reflete uma maior segmentação do setor. Enquanto as classes de alta renda continua sendo atendida por empreendimentos em áreas centrais e valorizadas, as classes de menor renda tem sido realocadas para regiões periféricas, onde o custo da terra e dos empreendimentos seria mais acessível. Esse processo de expansão territorial do mercado habitacional popular tem implicações diretas para a configuração das cidades brasileiras, ampliando as fronteiras urbanas e reforçando as dinâmicas de segregação espacial (Abramo, 2011).

A produção habitacional periférica também revela as limitações das políticas habitacionais voltadas para o segmento econômico. Embora o PMCMV tenha impulsionado a construção de moradias populares, o modelo de produção adotado pelo programa, baseado na lógica do mercado, nem sempre garantiu a oferta de moradias em áreas com infraestrutura adequada e acesso a serviços essenciais. Como resultado, muitas das novas habitações construídas estão localizadas em áreas com pouca conectividade urbana, o que agrava a exclusão social das classes populares (Cardoso, 2019).

Ainda, a apropriação de incentivos urbanísticos e habitacionais pelo mercado na produção de habitação popular tem sido apontada por autores como um mecanismo que favorece o fenômeno da “falsa habitação de interesse social”. Essa instrumentalização das políticas habitacionais resulta na predominância de empreendimentos econômicos em áreas distantes de infraestrutura e serviços urbanos essenciais. Nos casos em que esses empreendimentos são lançados em locais mais bem servidos, as unidades habitacionais tendem a ser muito pequenas e com preços elevados, afastando-se do propósito de uma habitação acessível e adequada para a população de baixa renda (Stroher *et al.*, 2024).

Nesse contexto, a urbanização sob o capitalismo contemporâneo está intrinsecamente ligada à expansão territorial contínua, com a incorporação de novas áreas e a consolidação de novas fronteiras metropolitanas (Lefebvre, 2008). No caso brasileiro, a produção em massa de habitação popular para as classes de renda média e baixa, muitas vezes conduzida por grandes incorporadoras, resultou na expansão de áreas metropolitanas para regiões anteriormente periféricas ou rurais (Cardoso, 2019)

Essas novas fronteiras urbanas, frequentemente ocupadas por grandes conjuntos habitacionais, não apenas ampliaram os limites físicos das metrópoles, mas também consolidaram novos patamares de investimentos imobiliários. A aquisição de grandes terrenos periféricos, incentivada pela valorização especulativa, tornou-se uma estratégia comum das incorporadoras, reforçando a lógica mercadológica na produção habitacional. Essa dinâmica reafirma os processos de metropolização, onde a expansão é acompanhada pela concentração de capital e pela reconfiguração das relações sociais no espaço urbano (Fix, 2019).

O SEGMENTO ECONÔMICO DE HABITAÇÃO POPULAR NA METRÓPOLE DE CURITIBA

Em Curitiba, na mesma lógica das demais cidades do sul do Brasil, o desenvolvimento urbano e econômico atraiu uma diversidade de populações para as metrópoles, promovendo forte integração dessas com municípios vizinhos. Esse processo gerou uma intensa rede de movimentos pendulares, com muitos moradores da região metropolitana deslocando-se diariamente para estudo e trabalho. A Região Metropolitana de Curitiba (RMC) possui três Arranjos Populacionais (APs), sendo o de Curitiba o mais significativo, englobando dezoito municípios, com quatorze apresentando áreas urbanizadas contínuas (IBGE, 2016). Entre as décadas de 1970 e 2000, a metrópole experimentou intenso crescimento populacional, consolidando cidades-dormitório e expulsando a população de baixa renda das áreas centrais devido à valorização imobiliária. Dados recentes mostram que o crescimento populacional nos municípios vizinhos ao polo continua representando 46% do contingente populacional do Núcleo Urbano Consolidado (NUC) em 2022, enquanto o polo de Curitiba teve apenas 1% de aumento entre 2010 e 2022. Municípios como Fazenda Rio Grande (82%) e Itaperuçu (31%) destacam-se com forte crescimento nesse período (AMEP, 2024a).

Concomitantemente acompanhando o crescimento populacional expressivo da metrópole nas décadas recentes, o déficit habitacional em termos absolutos apresentou um aumento considerável. Somente no município polo, esse número alcançou 92.008, com um percentual 13,41% de déficit em relação aos domicílios permanentemente ocupados, conforme dados da COHAPAR com a atualização do SISPEHIS (2023) que aborda dados quantitativos e qualitativos¹ (AMEP, 2024b). Os números evidenciam que apesar de um aumento na produção de habitação voltada aos segmentos de renda mais baixos, esse, não garante o acesso à moradia enquanto direito constitucional.

A análise da dinâmica de incorporação imobiliária no segmento econômico revela indícios sobre como a interação entre Estado e mercado tem moldado e transformado o espaço metropolitano de Curitiba, em resposta ao crescimento populacional e ao expressivo déficit habitacional. Nesse estudo identificamos as principais incorporadoras atuantes no segmento de habitação popular no município, sistematizando dados da anuência da COHAB-CT e da base de contratos do PMCMV. Essas informações nos permitiram mapear a localização territorial das atividades dessas incorporadoras além de oferecer uma breve caracterização dos empreendimentos produzidos no segmento econômico.

Em Curitiba, sete incorporadoras destacam-se na atuação voltada para o chamado segmento econômico, com atuação principal sobre a produção de habitação popular. O quadro a seguir organiza essas principais incorporadoras, revelando sua presença expressiva no segmento.

Quadro 1: Principais incorporadoras do segmento econômico na metrópole de Curitiba

Incorporadoras com atuação no segmento econômico	Ano de início da atuação
Città Construções e Empreendimentos	2015
Construtora Fontanive	1984
MRV Engenharia e Participações	1979
Piemonte Construções e Incorporações	1998
Tenda Negócios Imobiliários	1970
Treele Participações e Investimentos	2014
Trocon Engenharia Civil	1991

Fonte: os autores com base em dados da COHAB-CT (2024) e do PMCMV (2024).

Embora a produção habitacional no segmento econômico de Curitiba se estenda para os municípios limítrofes, essa expansão ocorre de forma modesta, com a maior parte da produção de habitações populares concentrada em Curitiba. Apesar disso, a produção de empreendimentos habitacionais voltados ao segmento econômico na metrópole se caracterizou por uma distribuição dispersa no período de análise. A Figura 1 ilustra a localização desses empreendimentos entre 2014 e 2024. Apesar dessa dispersão, há uma expressiva concentração de empreendimentos no sul da metrópole, demonstrando uma maior disponibilidade de terras limítrofes à Araucária e Fazenda Rio Grande para a incorporação de tais empreendimentos. Essa localização dos produtos incorporados pode ser associada aos maiores índices de crescimento populacional, conforme discutido anteriormente, em que “os quadrantes sudeste e sudoeste alcançaram patamares mais significativos que os esperados [...] com vetor de expansão predominante no arco sul, englobando São José dos Pinhais, Fazenda Rio Grande e Araucária” (AMEP, 2024).

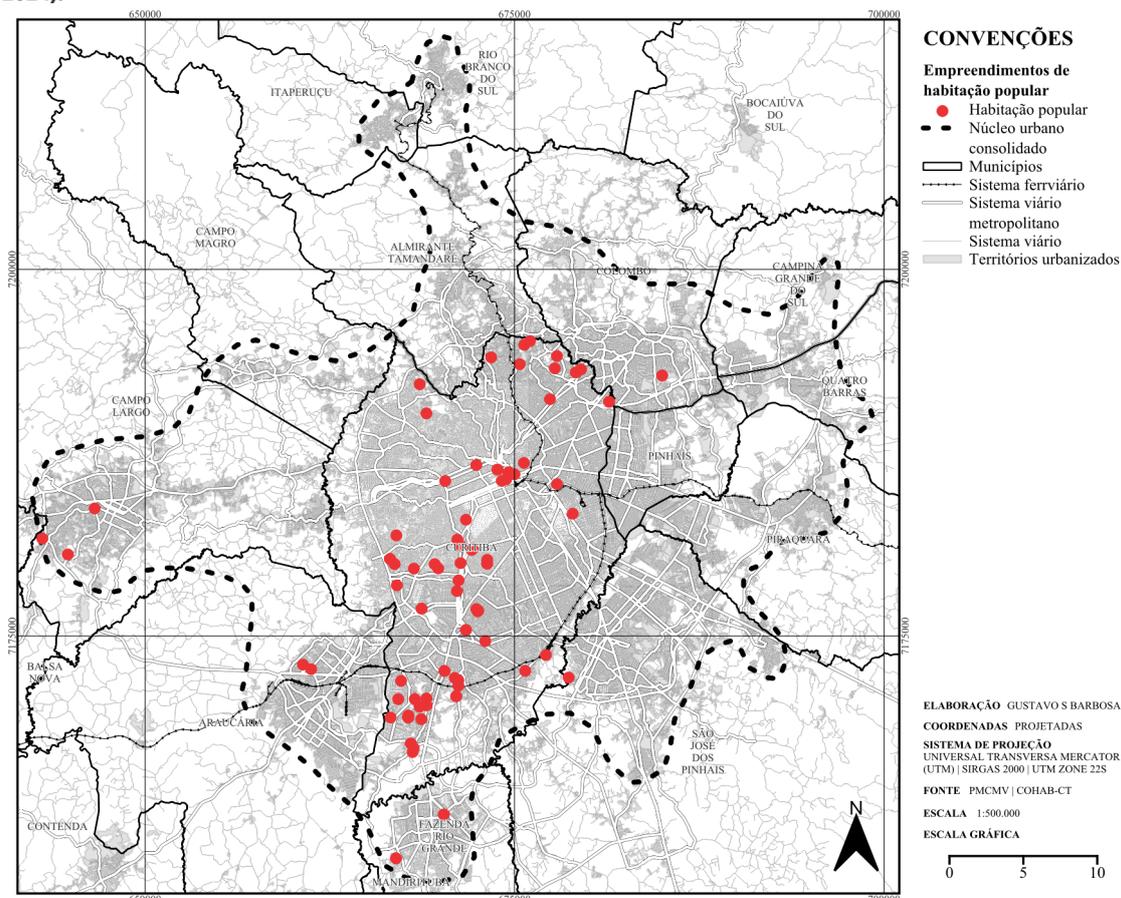
Concomitantemente, o arco sul de Curitiba apresenta as maiores taxas de valorização imobiliária, impulsionado pelo crescimento populacional e pela expansão urbana. Historicamente, essa região foi marcada por empreendimentos voltados para o segmento econômico. Contudo, nos últimos anos, verificou-se um aumento significativo na demanda por imóveis nos segmentos econômico, com valores entre R\$ 236.500,01 e R\$ 500 mil, e médio, com preços entre R\$ 500.000,01 e R\$ 1 milhão (Bem Paraná, 2023). Esse contexto resultou em uma oferta diversificada de produtos imobiliários, que incluem lotes de rua, casas, sobrados, terrenos em condomínios fechados e apartamentos. O crescimento demográfico tem se consolidado como um

dos principais fatores que explicam a ampliação dessa demanda, bem como a valorização imobiliária observada no vetor sul da cidade (Bem Paraná, 2023).

No âmbito do PMCMV, tanto o Estado quanto as empresas envolvidas priorizavam resultados rápidos e a viabilidade financeira do sistema, que operava com base na lógica de mercado (Shimbo, 2010). Essa dinâmica de produção gerou impactos negativos na estrutura urbana, aprofundando as desigualdades socioespaciais. Isso ocorreu, em grande parte, devido à escala e à monofuncionalidade dos empreendimentos, frequentemente localizados nas periferias urbanas. Os incorporadores priorizavam áreas com infraestrutura básica, mas carentes de equipamentos públicos, comércio e serviços essenciais. Essas localidades, descritas como "não cidade", eram escolhidas estrategicamente para maximizar a extração de renda tanto pelos proprietários das terras quanto pelas incorporadoras. Nesse contexto, a "localização" reforçou a lógica especulativa e desigual da produção habitacional (Shimbo, 2016, p. 129).

Em relatórios de reuniões trimestrais de incorporadoras com atuação no segmento econômico, como a MRV, é indicado que "40% do nosso *land bank* estão nas capitais e suas regiões metropolitanas, enquanto 60% estão localizados nas cidades do interior" (MRV, 2007, p. 6).

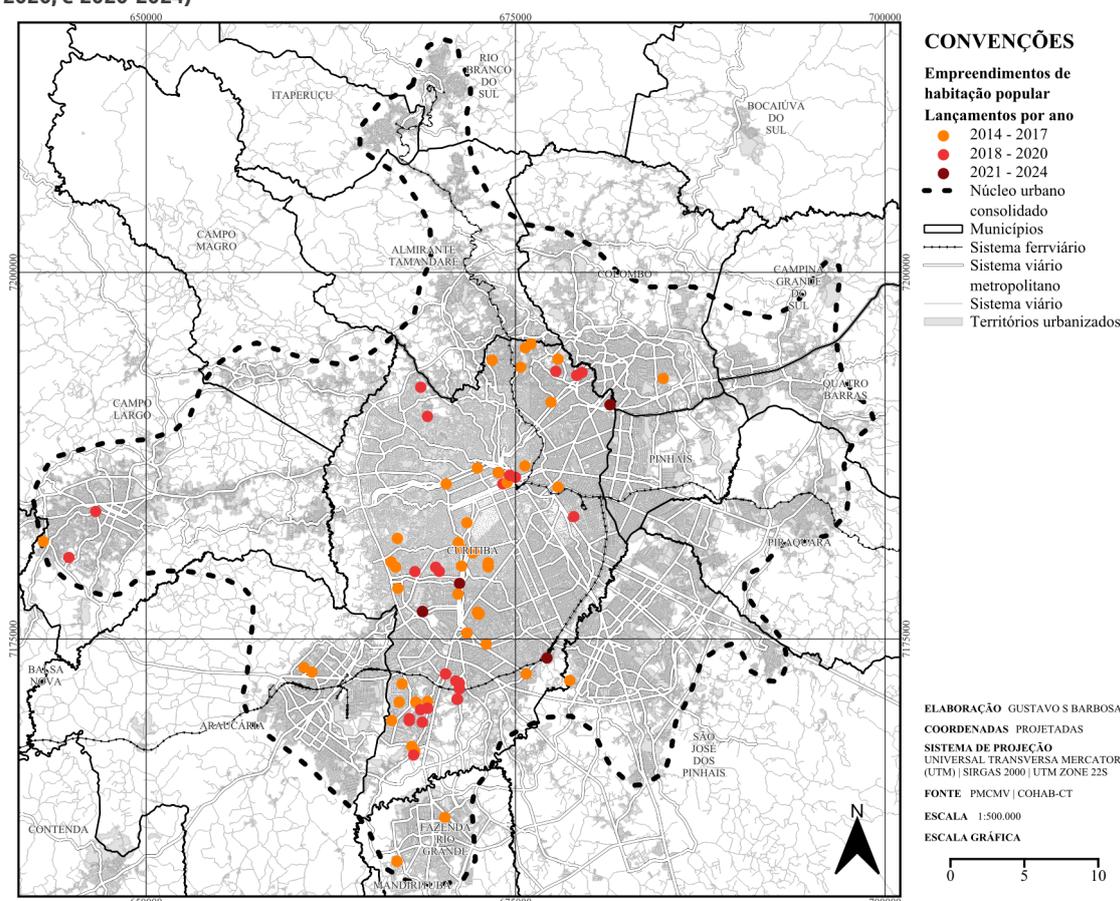
Figura 1: Localização dos empreendimentos de habitação popular incorporados na metrópole de Curitiba (2014-2024).



Fonte: os autores com base em dados da COHAB-CT (2024) e do PMCMV (2024).

A movimentação da produção de habitação popular contribuiu, com a conformação de vetores de expansão da atividade de incorporação, conquistando novos espaços (Borges e Rufino, 2023). A Figura 2 ilustra o histórico de produção habitacional voltadas ao segmento econômico em Curitiba, categorizado pelos períodos de 2014-2017; 2018-2020; e 2021-2024. A análise dos dados revela um comportamento gradual de deslocamento da produção, a qual passou a ocorrer de forma mais concentrada, no vetor sul da metrópole.

Figura 2: Localização dos empreendimentos de habitação popular incorporados por período (2014-2017; 2017-2020; e 2020-2024)



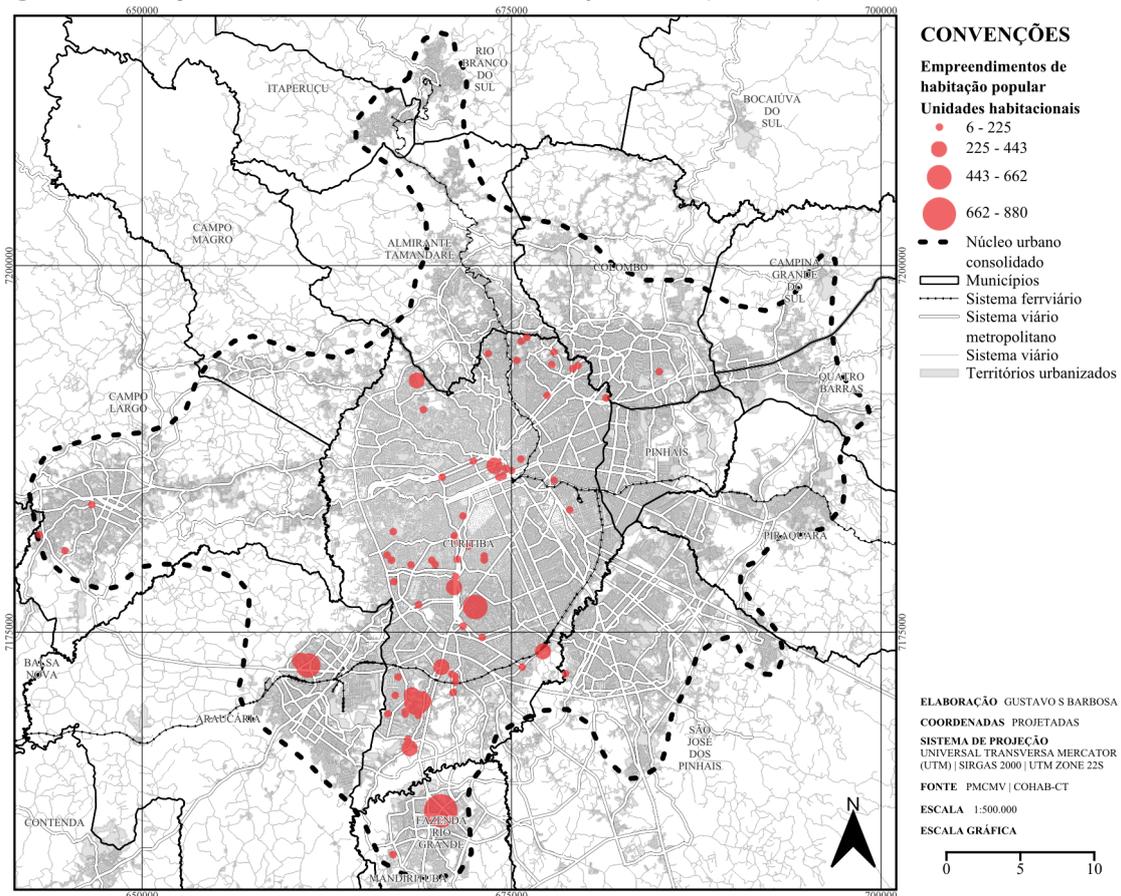
Fonte: os autores com base em dados da COHAB-CT (2024) e do PMCMV (2024).

No período inicial da análise (2014-2017), observa-se uma produção habitacional robusta, embora ainda dispersa na metrópole, mas, com empreendimentos implantados em localidades centrais do pólo. No período seguinte (2018-2020), essa produção habitacional gradualmente diminui em volume e tende a concentrar-se em áreas mais afastadas do centro urbano. Entre 2021 e 2024, o segmento econômico perde ainda mais expressividade, concentrando-se principalmente na região sul da metrópole de Curitiba, embora alguns empreendimentos de maneira pontual e dispersa continuem próximos a localidades centrais e servidas de infraestrutura e equipamentos.

A diferenciação locacional da produção imobiliária no segmento econômico reflete sobre a tipologia dos empreendimentos e das unidades habitacionais incorporadas no território, como demonstrado na Figura 3. Enquanto empreendimentos em localizações mais afastadas do centro da metrópole apresentam maior número de unidades habitacionais, aqueles que se estabelecem em áreas mais bem servidas de infraestrutura e próximas a localidades centrais demonstram uma maior redução no número de unidades. Além disso, a implantação dos empreendimentos populares em

localizações centrais é caracterizada pelo que alguns autores chamam de "falsa habitação de interesse social", pois, apesar de utilizarem incentivos urbanísticos e habitacionais destinados a moradias de interesse social e localizarem-se, em alguns casos, em áreas bem servidas de infraestrutura, as unidades produzidas são frequentemente com dimensões reduzidas e com preços excessivos (Stroher, *et al*, 2023).

Figura 3: Localização e número de unidades habitacionais produzidas (2014-2024)



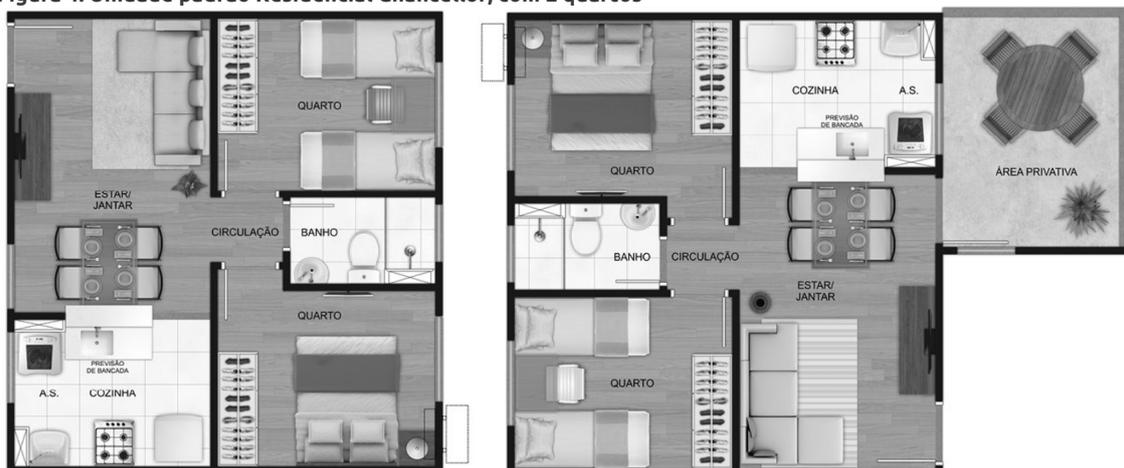
Fonte: os autores com base em dados da COHAB-CT (2024) e do PMCMV (2024).

Essa diferenciação do produto imobiliário em virtude da localização é evidente na produção de habitação popular na metrópole de Curitiba, que se manifesta por meio de duas tipologias de produtos imobiliários: edificações verticais e habitações unifamiliares em série. As edificações verticais, que são as tipologias mais comuns nesse segmento, geralmente possuem entre 1 e 2 quartos e se limitam a até 5 pavimentos. Esse modelo é especialmente frequente nas regiões periféricas ou em zonas de expansão urbana, onde o custo do terreno é mais acessível, permitindo que as incorporadoras maximizem o número de unidades por lote sem comprometer a viabilidade financeira do empreendimento.

Já as habitações unifamiliares em série são predominantemente térreas ou na tipologia de sobrados, sendo mais comuns em bairros mais afastados do centro, onde a pressão por verticalização é menor e há maior disponibilidade de terrenos maiores. Essas habitações geralmente seguem um padrão básico, com 1 a 3 quartos, voltadas para famílias de renda baixa ou média-baixa. A escolha entre verticalização e habitação unifamiliar também está ligada à localização: em áreas mais próximas ao núcleo urbano consolidado, a verticalização é mais viável e incentivada devido à maior demanda por densificação urbana, enquanto em áreas periféricas, as casas térreas ou sobrados são preferidas por sua adequação à configuração do terreno e às expectativas dos compradores.

Ao analisar a diferenciação de produtos imobiliários em função das localizações distintas, destacam-se dois empreendimentos lançados em 2019: o Residencial Chancellor, no bairro Tatuquara, e o Residencial New Life Visconde, no Centro de Curitiba. No Tatuquara, o Residencial Chancellor, incorporado pela MRV, traz a proposta de condomínio clube, promovendo o conceito de “um bom bairro, lazer, conforto e segurança” (MRV, [s./d.]). Com 128 unidades habitacionais, o empreendimento oferece apartamentos de dois quartos, com áreas de 38 e 41 m² (Figura 4). O condomínio dispõe de diversas áreas de lazer, como salão de festas, praça de encontro, quadra poliesportiva, playground, espaço gourmet, academia, espaço infantil e salão de jogos.

Figura 4: Unidade padrão Residencial Chancellor, com 2 quartos



Fonte: MRV (s./d.).

No mesmo ano (2019), no bairro Centro, a Construtora Fontanive lançou o Residencial New Life Visconde, um edifício com 165 unidades que variam entre apartamentos tipo “estúdio” e unidades de dois quartos, com dimensões de 28 a 34 m² (Figura 5). Este empreendimento se destaca por suas áreas de serviços e convivência, oferecendo lavanderia, coworking, academia, salão de festas, churrasqueira, bicicletário e

estacionamento coberto. O Grupo Fontanive caracteriza o New Life Visconde como um “edifício residencial para quem quer encontrar apartamento no Centro de Curitiba com todas as facilidades” (Grupo Fontanive, [s./d.]).

Figura 5: Pavimento tipo Residencial New Life, com as diferentes unidades habitacionais



Fonte: Grupo Fontanive (s./d.).

Essa diferenciação do produto imobiliário no segmento econômico em função da sua localização evidencia o processo de segmentação do mercado imobiliário que conforma uma diferenciação evidente entre os empreendimentos voltados para as classes de alta renda e aqueles destinados às classes populares (Abramo, 2011). Enquanto os primeiros continuam concentrados em áreas centrais e valorizadas das grandes cidades, as habitações populares são predominantemente construídas em regiões periféricas. Nesse caso, ainda que em ambas as localizações, dois diferentes produtos imobiliários sejam destinados à habitação popular, confronta-se os limites daqueles empreendimentos mais bem implantados, frente as reduzidas dimensões para comportar as famílias às quais este deveria se destinar. Esse intenso processo tem contribuído para a reconfiguração do espaço urbano e a expansão das fronteiras metropolitanas.

OS AGENTES NO SEGMENTO ECONÔMICO QUE PRODUZEM O ESPAÇO DA METRÓPOLE DE CURITIBA

A consolidação da habitação popular no segmento econômico estruturou-se por meio da confluência entre o Estado e o mercado imobiliário. A institucionalização de políticas públicas de provisão habitacional, somadas à financeirização do setor imobiliário, contribuiu para a ampliação da participação de incorporadoras no

segmento econômico (Shimbo, 2010), permitindo a incorporação de empreendimentos destinados às classes populares (Rolnik, 2015). Grandes incorporadoras, como MRV e Tenda, passaram a estruturar seus negócios em torno da produção de empreendimentos voltados à famílias de média e baixa renda, beneficiando-se de incentivos fiscais, subsídios e garantias oferecidas pelo Estado.

Nesse cenário, frente ao intenso crescimento populacional observado na metrópole de Curitiba, a ampliação da participação de incorporadoras no segmento econômico foi fortemente orientada por políticas habitacionais realizadas em diferentes esferas de governo – federais, estaduais e municipais –, conforme explorado anteriormente. Entre 2014 e 2024, a participação dessas empresas na produção de habitação popular foi consistentemente ampliada, abrangendo municípios limítrofes com Curitiba, como Araucária, Campo Largo, Colombo e Fazenda Rio Grande. Entretanto, apesar do aporte substancial de políticas públicas e financiamento voltado para o setor habitacional, há indícios de que esse crescimento esteja perdendo fôlego ao longo dos últimos anos.

A partir dos registros de contratos fornecidos pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba (COHAB-CT) e da base de dados do MCMV, foi possível identificar a atuação de 50 incorporadoras e construtoras com atuação no segmento econômico com a incorporação de unidades habitacionais destinadas à média e baixa renda na metrópole de Curitiba durante o período de 2014 a 2024. No entanto, para esta análise, delimitou-se o recorte sobre aquelas que apresentaram maior recorrência em contratos de incorporação de empreendimentos de habitação popular, ou seja, incorporadoras que realizaram mais de quatro contratos no período. O Quadro 2, apresenta as sete principais incorporadoras com atuação no segmento econômico em Curitiba. Ressalta-se que, para este artigo, a análise concentrou-se na identificação da produção destinada ao mercado de habitação popular, incluindo empreendimentos com tipologias que podem ser caracterizadas como “falsa habitação de interesse social” (Stroher *et al.*, 2023), cuja verificação poderá ser objetivo de pesquisas futuras.

Quadro 2: Principais incorporadoras do segmento econômico e respectivas participação da produção de habitação popular de mercado (2014-2024)

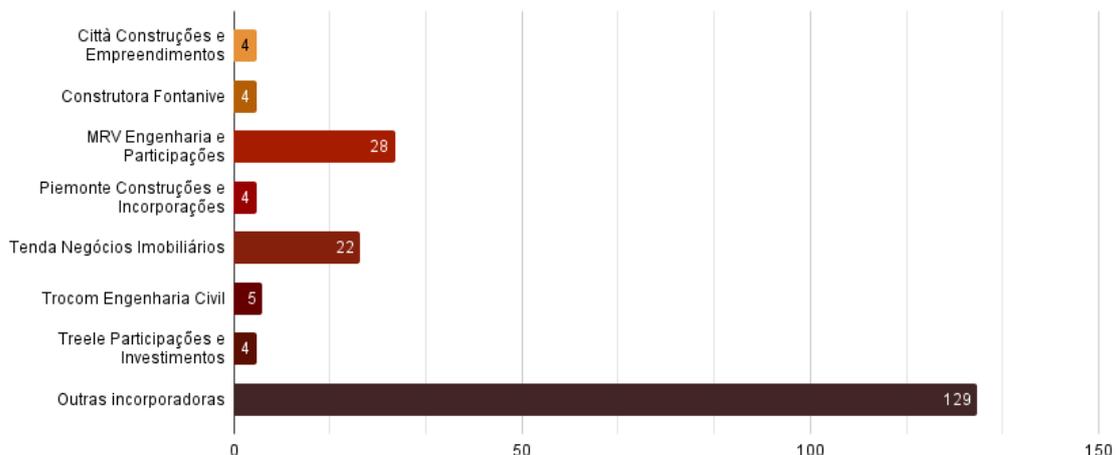
Principais incorporadoras	Configuração de atuação	Participação
Città Construções e Empreendimentos	Sem informações	1,9%
Construtora Fontanive	Atua nos segmentos de baixo e médio padrão com empreendimentos residenciais de casa e apartamentos	2,0%
MRV Engenharia e Participações	Atuação exclusiva no segmento de "Empreendimentos Residenciais Populares"	14%
Piemonte Construções e Incorporações	Atuação nos segmentos popular e de alto padrão	1,0%
Tenda Negócios Imobiliários	Especializada no mercado de baixa renda. Em set. 2008, a Gafisa adquiriu a Tenda	11%
Treele Participações e Investimentos	Especializada no segmento econômico com "competência no atendimento aos requisitos do programa Minha Casa Minha Vida"	2,7%
Trocon Engenharia Civil	Atuação especializada no segmento "Conjuntos Habitacionais de Casas e Prédios"	4,0%
Outras incorporadoras	Incorporadoras com atuação local	64,5%

Fonte: os autores com base em dados da COHAB-CT (2024); do PMCMV (2024); Shimbo (2010); e *site* das empresas.

A atuação das principais incorporadoras na metrópole de Curitiba, responsáveis por 35,5% dos contratos para a produção habitacional entre 2014 e 2024, conforme demonstrado no Figura 6, evidencia uma significativa concentração de mercado. Essa concentração revela uma predominância de um número restrito de empresas com atuação no segmento econômico. Apesar de Curitiba não apresentar o mesmo nível de dinamismo imobiliário de grandes metrópoles como São Paulo ou Rio de Janeiro, o processo de centralização do capital no setor de incorporação habitacional é um indicativo da financeirização do mercado imobiliário e da influência crescente de grandes incorporadoras no direcionamento dos investimentos urbanos.

Apesar da crescente participação das grandes incorporadoras no segmento econômico de habitação popular, observa-se uma expressiva atuação de incorporadoras locais na produção desses empreendimentos. Como resultado, quando uma incorporadora expande suas operações para fora de sua região de origem, frequentemente recorre a parcerias ou aquisições de empresas locais, visando adquirir a expertise necessária para operar de forma eficaz no novo mercado (Sanfelici, 2013). A Figura 6 demonstra a participação das principais empresas do segmento, com MRV e Tenda respondendo, respectivamente, por 14% e 11% dos contratos de produção habitacional. Juntas, essas duas empresas representam quase um quarto do total de contratos firmados, somando 24% de participação no mercado.

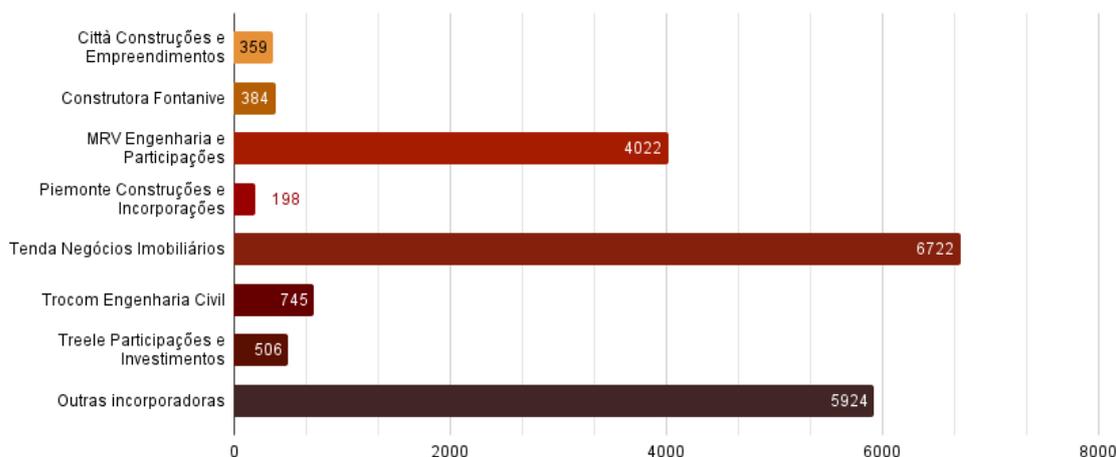
Figura 6: Participação das principais incorporadoras nos contratos de incorporação para o segmento econômico (2014-2024)



Fonte: os autores com base em dados da COHAB-CT (2024) e do PMCMV (2024).

Embora a maioria dos contratos de produção de habitação popular esteja concentrada entre incorporadoras locais, essa participação corresponde a 31,4% das unidades produzidas na metrópole de Curitiba. Em contraste, a incorporadora Tenda, uma empresa de capital aberto, concentra 35,6% das unidades habitacionais produzidas e comercializadas na região, sendo a maior responsável pela produção local, seguida pela MRV, outra empresa de capital aberto, com 21,3% dessa produção. Assim, embora as incorporadoras locais detenham uma quantidade significativa de contratos, o número de unidades habitacionais efetivamente produzidas por elas é menos expressivo. A Figura 7 ilustra a distribuição da produção de unidades habitacionais entre as principais incorporadoras na metrópole de Curitiba.

Figura 7: Número de unidades habitacionais produzidas pelas principais incorporadoras (2014-2024)



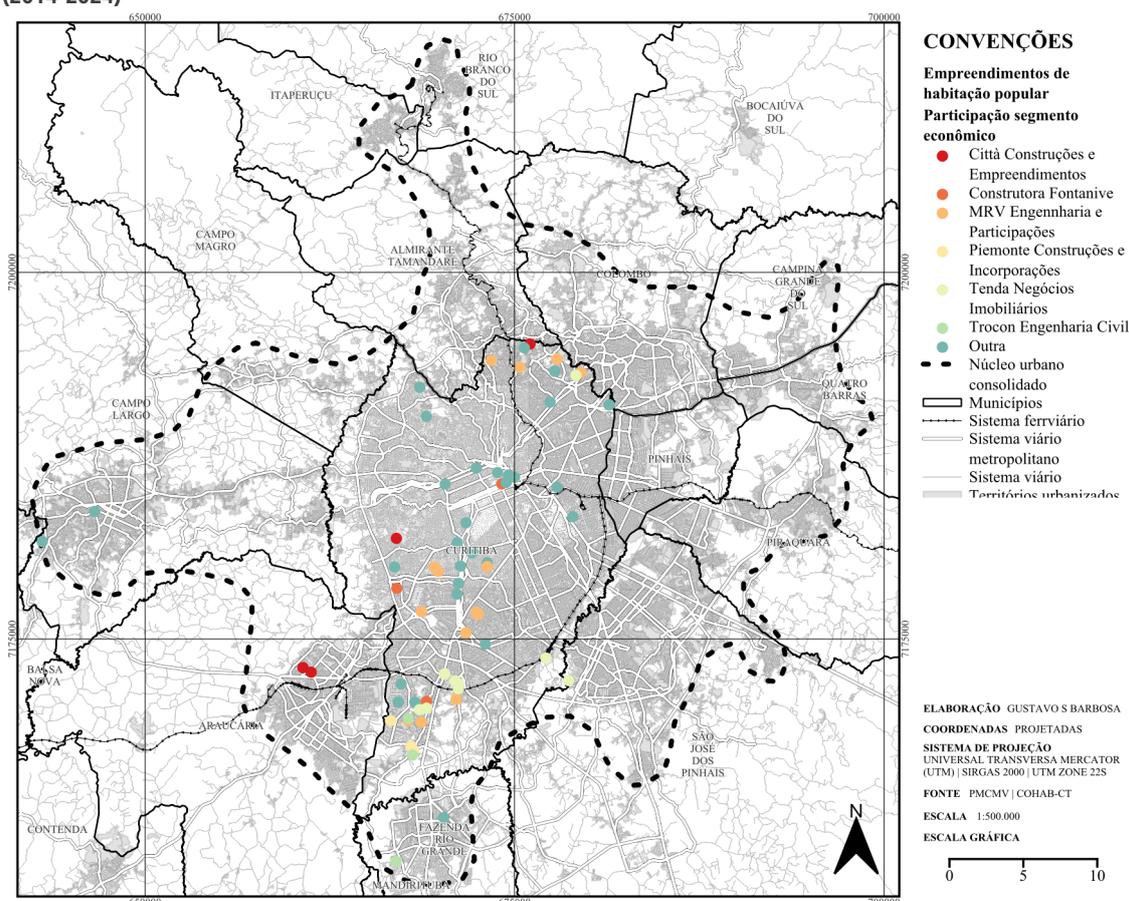
Fonte: os autores com base em dados da COHAB-CT (2024) e do PMCMV (2024).

A participação das principais incorporadoras no segmento econômico demonstra uma tendência de descentralização territorial, com ocupação predominante nas áreas

periféricas do município. Incorporadoras como MRV e Tenda concentram suas operações nos extremos norte e sul de Curitiba, expandindo-se além das fronteiras metropolitanas para áreas de menor valor fundiário e com menor pressão do mercado imobiliário. Essas empresas lançam grandes empreendimentos habitacionais em regiões distantes dos centros urbanos consolidados, aproveitando-se da disponibilidade de terrenos mais acessíveis e da menor regulação nas áreas periféricas. Esse movimento reflete a busca por maximizar o retorno sobre o investimento, atendendo à demanda por habitação de baixo custo sem necessariamente integrar plenamente esses empreendimentos ao tecido urbano consolidado.

Em contraste, incorporadoras de menor porte que atuam no segmento de habitação popular tendem a concentrar suas produções de forma pontual em áreas específicas. A limitação de capital dificulta a competição por terrenos amplos nas periferias, levando essas empresas a dependerem de terrenos localizados em áreas mais centrais, onde os custos e a pressão fundiária são mais altos. Esse contexto resulta em um padrão de ocupação urbano fragmentado, no qual a produção habitacional popular se distribui de maneira desigual, frequentemente desarticulada das infraestruturas urbanas mais consolidadas. A Figura 8 ilustra a distribuição territorial da produção das principais incorporadoras na metrópole de Curitiba.

Figura 8: Produção de habitação no segmento econômico em Curitiba, por incorporadoras mais recorrentes (2014-2024)



Fonte: os autores com base em dados da COHAB-CT (2024) e do PMCMV (2024).

Portanto, embora a participação de incorporadoras locais na anuência de contratos no contexto metropolitano de Curitiba seja significativa, a produção habitacional efetiva é concentrada em poucas grandes incorporadoras. Essa centralização reflete a capacidade financeira dessas empresas de produzir em grande escala, muitas vezes em territórios em expansão com terrenos amplos e de menor valor fundiário. Esse movimento evidencia uma tendência e o aprofundamento do processo de deslocamento da produção para áreas periféricas, onde as grandes incorporadoras conseguem viabilizar empreendimentos maiores e atender à demanda por habitação popular de forma mais ampla. Esse processo contribui para a reconfiguração do espaço urbano e evidencia a participação das incorporadoras na transformação das áreas metropolitanas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao passo que, conforme apontado anteriormente, a confluência entre o Estado, as finanças e o mercado imobiliário foram responsáveis por impulsionar a entrada das grandes incorporadoras no segmento de habitação popular em metrópoles como São

Paulo, a tendência observada em Curitiba é de uma reconfiguração mais lenta do setor imobiliário, especialmente no segmento econômico. Essa diferença pode ser atribuída tanto à dinâmica local do mercado quanto ao ritmo mais contido de crescimento econômico da cidade em comparação com outras capitais.

A predominância de duas incorporadoras, ambas com ampla experiência no segmento de habitação econômica e atuação nacional, sugere uma movimentação estratégica em direção à consolidação de sua presença em Curitiba, aproveitando as oportunidades geradas pela demanda habitacional e pelas políticas públicas de incentivo à moradia popular, o que pode significar também uma mudança escalar na produção imobiliária desse segmento na metrópole de Curitiba. No entanto, mesmo com a expansão dessas empresas, o ritmo de crescimento do mercado imobiliário popular em Curitiba se apresenta de forma menos acelerada em comparação com o que se observa nas grandes metrópoles do país, o que reforça a especificidade do contexto regional, com a participação mais acentuada de incorporadoras tradicionais de habitação popular, como MRV e Tenda, sobretudo a partir de 2021. Esse aumento de participação pode estar relacionado à ampliação de projetos voltados ao programa Minha Casa Minha Vida, bem como ao crescente interesse dessas incorporadoras em explorar mercados regionais fora dos principais centros metropolitanos, como São Paulo e Rio de Janeiro.

Verifica-se, no período mais recente, a concentração da produção de habitação popular, no segmento econômico, atuando especialmente no vetor sul da metrópole, coincidindo com áreas de grande crescimento populacional e valorização imobiliária. Pretende-se em futuras pesquisas, e a partir dos resultados obtidos, verificar as estratégias locais desses agentes incorporadores e seus efeitos na estruturação da metrópole.

A consolidação desse segmento também se reflete na crescente importância das habitações de mercado popular (HMP), que, embora destinadas às faixas de menor renda, são produzidas e comercializadas segundo as lógicas do mercado. Esse fenômeno reforça o papel do setor imobiliário como um dos principais agentes na produção de habitação social no Brasil, ao mesmo tempo que amplia as possibilidades de acumulação de capital por meio da provisão de moradia para as camadas populares.

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, [S. l.], v. 9, n. 2, p. 25, 2007. Disponível em: <<https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>>. Acesso em: 22 out. 2024.

AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS (AMEP). **Produto 2a — Diagnóstico para Planejamento Territorial e Uso do Solo da RMC.** Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Curitiba (PDUI-RMC). 2024a.

AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS (AMEP). **Produto 2d — Diagnóstico de Habitação de Interesse Social.** Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Curitiba (PDUI-RMC). 2024b.

AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS (AMEP). **Produto 2e — Diagnóstico de Desenvolvimento Social e Econômico.** Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Curitiba (PDUI-RMC). 2024c.

BEM PARANÁ. **Região Sul lidera a valorização imobiliária em Curitiba.** Disponível em: <https://www.bemparana.com.br/noticias/economia/regiao-sul-lidera-a-valorizacao-imobiliaria-em-curitiba>. Acesso em: 18 nov. 2024.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil.** São Paulo: Estação Liberdade, 1988.

BOTELHO, A. O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007

CASTRO, C. M. P. **A explosão do auto-financiamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90.** 1999. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.

CURITIBA. **Contratos – Prefeitura Municipal de Curitiba.** Portal da Transparência. Disponível em: <<https://www.transparencia.curitiba.pr.gov.br/sgp/contratos.aspx>>. Acesso em: 10 out. 2024.

FIX, M. A. B. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia. Campinas, 2011.

GRUPO FONTANIVE. **Residencial New Life Visconde.** Curitiba, [s./d.]. Disponível em: <<https://fontanive.com.br/empreendimento/residencial-new-life/>>. Acesso em: 05 nov. 2024.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Arranjos populacionais e concentrações urbanas no Brasil**. Rio de Janeiro: IBGE, 2ª ed., 2016.

MARICATO, E. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2011.

MRV. **Residencial Chancellor**. Curitiba, [s./d.]. Disponível em: <https://imoveis.mrv.com.br/upload/folder/20200305030623_CHANCELLOR_Apartamentos-MRV-Curitiba-PR.pdf>. Acesso em: 05 nov. 2024.

MRV. **Resultados 3T07**. Transcrição de teleconferência. 2007.

RIBEIRO, L C. Q. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ/FASE, 1997.

ROLNIK, R. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015

RUFINO, B.; BORGES, I.; COLPANI, B. As grandes incorporadoras no novo ciclo de expansão imobiliária (2017-2022): modelando a cidade-investimento na reconcentração da produção em São Paulo. In RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. (Org.). **Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de grandes grupos econômicos**. 1ª ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023.

SANTORO, P. F.; ROLNIK, R. **Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo**. Cadernos MetrÓpole, 19(39), p. 407-431, 2017. Disponível em:

<<https://www.scielo.br/j/cm/a/s59mDRjGGXVgZ499ksNdjMj/abstract/?lang=pt>>.

Acesso em: 02 nov. 2024.

SANFELICI, D. **Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate**. Eure, v. 39 (118), p.27-46, 2013. Disponível em:

<[https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612013000300002)

[71612013000300002](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612013000300002)>. Acesso em: 02 nov. 2024.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social de mercado: A confluência entre o Estado e o mercado no Brasil contemporâneo**. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SMOLKA, M.; BIDERMAN, C. Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para uma conceptualización del problema. Revista Interamericana de Planificación. Vol. XV, n. 60, dezembro de 1981.

STROHER, L.E.M; et.al. Fake HIS: a falsa inclusão nos eixos de mobilidade via produção habitacional de mercado. Pos FAUUSP, v. 31, n. 58, p. e215111, 2024.

¹ O cálculo do déficit quantitativo teve como base os quantitativos obtidos a partir do preenchimento do campo que classifica a parte não consolidável dos Assentamentos Precários, bem como a demanda espontânea a partir dos Cadastros de Pretendentes e as unidades habitacionais em cortiços. Já o déficit qualitativo levou em consideração todas as áreas passíveis de urbanização e regularização fundiária, portanto, áreas consolidáveis (AMEP, 2024c).