

Mercado de aluguéis e acessibilidade habitacional em Curitiba (2014-2025)

Mercado de alquileres y accesibilidad habitacional en Curitiba (2014-2025)

The Rental market and housing accessibility in Curitiba (2014-2015)

Le Marché locatif et l'accessibilité au logement à Curitiba (2014-2025)

Fuente: Autoría propia

Autores

PUBLICACIÓN ANTICIPADA EN LÍNEA:

El Comité Editorial de la Revista Bitácora Urbano Territorial aprobó este artículo para publicación según los veredictos emitidos por los pares evaluadores.

Se publica anticipadamente en versión PDF de forma provisional con base en la última versión electrónica del artículo. Siéntase libre de descargar, usar, distribuir y citar esta versión preliminar tal y como lo indicamos, pero recuerde que la versión final puede ser diferente.

Paginación por definir

**Giovanna Kapasi
Tramujas**

Universidade Federal do Paraná
giovanna.tramujas@ufpr.br
<https://orcid.org/0009-0005-8352-8779>

Madianita Nunes da Silva

Universidade Federal do Paraná
madianita.ns@ufpr.br
<https://orcid.org/0000-0003-3648-6797>

Recibido: 28/8/2025
Aprobado: 06/11/2025

Cómo citar este artículo:

Tramujas, G., Nunes da Silva, M. (2025).
Mercado de aluguéis e acessibilidade habitacional em Curitiba (2014-2025).
Bitácora Urbano Territorial, 35(III): XX-XX.
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122452>

- [1] Este artigo é resultado parcial da dissertação de mestrado desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano. A pesquisa foi financiada por uma bolsa de mestrado concedida pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), no âmbito do Programa de Demanda Social. As autoras declaram que não há conflitos de interesse relacionados ao presente estudo.

Resumo

O acesso à habitação adequada em áreas centrais e bem localizadas tem se tornado cada vez mais limitado em razão do aumento dos preços dos aluguéis nos centros urbanos. Este artigo examina a dinâmica do mercado de locação em Curitiba entre 2014 e 2025, destacando a escalada de preços e seus reflexos na acessibilidade habitacional. Com base em dados secundários e técnicas de web scraping, demonstra-se que a narrativa da insuficiência de estoque de imóveis, utilizada para explicar a elevação dos aluguéis, apresenta inconsistências, uma vez que os elevados níveis de vacância expõem um mercado voltado prioritariamente à demanda solvente. Argumenta-se que a valorização imobiliária decorre de mecanismos estruturais ligados à lógica neoextrativista, que em algumas cidades assumem contornos de financeirização. Essa dinâmica se expressa tanto na concentração de ofertas em áreas tradicionalmente mais valorizadas, quanto na expansão do mercado para regiões populares. Conclui-se que, na atualidade, o aluguel exerce papel central na inacessibilidade habitacional, sendo fundamental avançar em políticas habitacionais que questionem os paradigmas vigentes, incluindo a regulação do mercado de aluguéis e a implementação de programas de locação social, a fim de enfrentar a desigualdade no acesso à moradia e assegurar o direito à cidade.

Palavras-chave: moradia alugada, política habitacional, necessidades habitacionais, estudos de mercado

Autores

Giovanna Kapasi Tramujas

Arquiteta e Urbanista pela Universidade Federal do Paraná (UFPR), Mestranda em Planejamento Urbano pela UFPR. É pesquisadora bolsista do Núcleo Curitiba do Observatório das Metrópoles, rede vinculada aos Institutos Nacionais de Ciência e Tecnologia (INCT), e pesquisadora do Laboratório de Habitação e Urbanismo (LAHURB) da UFPR.

Madianita Nunes da Silva

Arquiteta e Urbanista pela UFPR, Especialista em Gestão Técnica do Meio Urbano pela PUC-PR, Mestre e Doutora em Geografia pela UFPR, com Pós-Doutorado no Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão do Território da UFABC. Docente Permanente do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFPR, Curitiba, Brasil. É pesquisadora do Núcleo Curitiba do Observatório das Metrópoles, rede vinculada aos Institutos Nacionais de Ciência e Tecnologia (INCT), e do Laboratório de Habitação e Urbanismo (LAHURB) da UFPR. É co-líder do Grupo de Pesquisa do CNPq GEDIME - Grupo de Estudos sobre Dinâmicas Metropolitanas.

Abstract

Access to adequate housing in central and well-located areas has become increasingly restricted due to the rise in rental prices across urban centers. This article analyzes the dynamics of the rental market in Curitiba between 2014 and 2025, emphasizing the escalation of rental prices and their consequences for housing accessibility. Drawing on secondary data and web scraping techniques, the study demonstrates that the recurrent narrative of insufficient housing supply, often used to justify rent increases, is inconsistent. High vacancy rates reveal a market primarily oriented toward solvent demand rather than actual scarcity. It is argued that property appreciation stems from structural mechanisms linked to neoextractivist logic, which in some cities take on features of financialization. This dynamic is reflected both in the concentration of stock in traditionally high-value areas and in the expansion of rental offers into popular neighborhoods, reshaping urban spatial patterns. The findings point to the central role of rent in driving housing inaccessibility today. Therefore, advancing housing policies that challenge prevailing paradigms, particularly through regulation of the rental market and the implementation of social rental programs, is essential to addressing inequalities in access to housing and ensuring the right to the city.

Keywords: rented housing, housing policy, housing needs, market studies

Résumé

L'accès à un logement adéquat dans les zones centrales et bien situées devient de plus en plus restreint en raison de la hausse des loyers dans les centres urbains. Cet article analyse la dynamique du marché locatif à Curitiba entre 2014 et 2025, en mettant l'accent sur l'escalade des prix et ses effets sur l'accessibilité au logement. À partir de données secondaires et de techniques de web scraping, il est démontré que le discours récurrent d'insuffisance d'offre, souvent invoqué pour justifier l'augmentation des loyers, est incohérent, puisque les taux élevés de vacance révèlent un marché orienté vers la demande solvable. Il est soutenu que la valorisation immobilière découle de mécanismes structurels liés à une logique néo-extractiviste, qui, dans certaines villes, prend des contours de financiarisation. Cette dynamique se manifeste à la fois dans la concentration des biens dans les zones valorisées et dans l'expansion de l'offre locative vers des quartiers populaires, redéfinissant les configurations urbaines. Il en ressort que le loyer joue un rôle central dans l'inaccessibilité au logement. Par conséquent, l'adoption de politiques de régulation et de programmes de location sociale est essentielle pour réduire les inégalités et garantir le droit à la ville.

Resumen

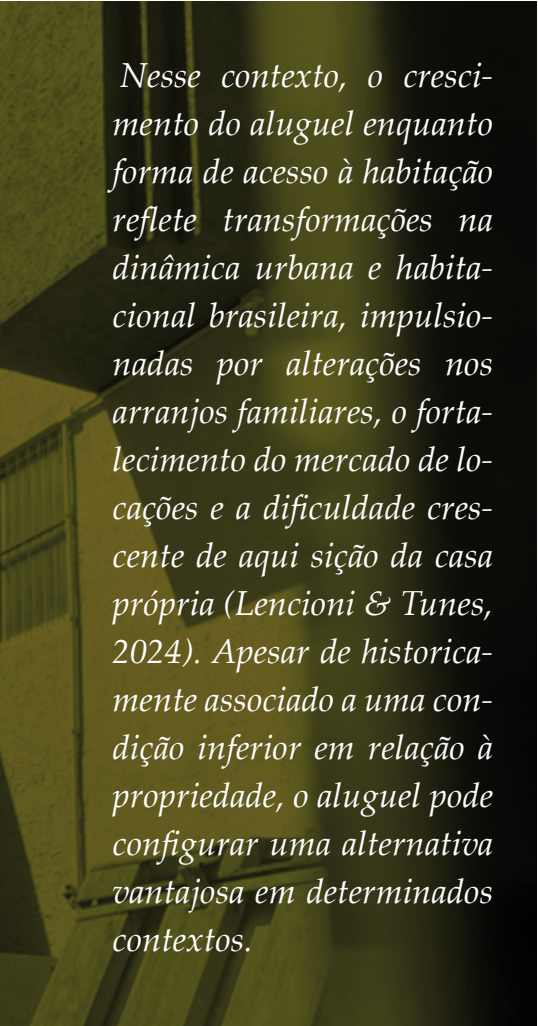
El acceso a una vivienda adecuada en áreas centrales se ha vuelto cada vez más restringido debido al aumento de los precios de alquiler en los centros urbanos. Este artículo analiza la dinámica del mercado de alquiler en Curitiba entre 2014 y 2025, destacando la escalada de precios y sus consecuencias para la accesibilidad habitacional. A partir de datos secundarios y técnicas de web scraping, el estudio muestra que la narrativa sobre la insuficiencia de oferta, frecuentemente utilizada para justificar los incrementos, resulta inconsistente. Las altas tasas de vacancia revelan un mercado orientado hacia la demanda solvente, más que hacia una escasez real. Se argumenta que la valorización inmobiliaria se deriva de mecanismos estructurales vinculados a una lógica neoextractivista, que en algunas ciudades adquiere rasgos de financiarización. Esta dinámica se refleja tanto en la concentración de la oferta en áreas de alto valor como en la expansión del alquiler hacia barrios populares, reconfigurando los patrones urbanos. Los hallazgos evidencian el papel central del alquiler en la inaccessibilidad habitacional. Avanzar en políticas que regulen el mercado y promuevan programas de alquiler social resulta esencial para enfrentar desigualdades en el acceso a la vivienda y garantizar el derecho a la ciudad.

Palabras clave: vivienda alquilada, política de la vivienda, demanda de vivienda, investigación de mercado

Mercado de aluguéis e acessibilidade habitacional em Curitiba (2014-2025)

Mots-clés: logement en location, politique du logement, besoin en logement, enquête de marché

Introdução



Nesse contexto, o crescimento do aluguel enquanto forma de acesso à habitação reflete transformações na dinâmica urbana e habitacional brasileira, impulsionadas por alterações nos arranjos familiares, o fortalecimento do mercado de locações e a dificuldade crescente de aquisição da casa própria (Lencioni & Tunes, 2024). Apesar de historicamente associado a uma condição inferior em relação à propriedade, o aluguel pode configurar uma alternativa vantajosa em determinados contextos.

No contexto dos debates contemporâneos sobre a habitação nos centros urbanos, destaca-se com crescente ênfase a dificuldade de acesso à moradia digna nas áreas mais centrais e urbanizadas, sobretudo para a população de mais baixa renda. Entre os fatores que constituem essa realidade, o aluguel tem ganhado protagonismo, em especial no Brasil, em razão do seu crescente peso nos orçamentos familiares e pelo aumento contínuo de seus preços (Lacerda et al., 2022; Guerreiro et al., 2022). Tal cenário vem posicionando o aluguel no centro das discussões sobre a crise habitacional no país e no mundo, evidenciando o aprofundamento da precariedade habitacional nos centros urbanos e os limites das políticas habitacionais em enfrentar tal problemática.

Nos últimos anos, o chamado ônus excessivo com aluguel — caracterizado no Brasil por famílias com renda de até três salários-mínimos que comprometem mais de 30% de sua renda mensal com esse gasto — tornou-se um dos principais componentes do déficit habitacional. Em 2022, esse fator respondeu por mais da metade do déficit nacional, superando elementos tradicionalmente mais discutidos, como a precariedade das moradias e a coabitação. Na região Sul, onde se insere Curitiba, o ônus excessivo com aluguel representou 60.5% do déficit habitacional, atingindo mais de 440 mil domicílios (FJP, 2023).

A crescente centralidade do aluguel como alternativa habitacional reflete transformações estruturais na dinâmica de acesso à moradia no Brasil, historicamente orientada pela hegemonia do ideal da casa própria (Bonduki, 1999). No campo da política habitacional, a ideologia da casa própria foi institucionalizada com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1964, que, em articulação com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), estruturou a atuação estatal por meio da regulamentação do crédito imobiliário e da produção em larga escala de unidades habitacionais. O insucesso do programa na superação do déficit habitacional evidenciou o caráter ambíguo da instituição, que utilizou tal ideologia como discurso de legitimação da política habitacional e instrumento de estímulo à expansão da indústria da construção civil (Arretche, 1990).

Nas últimas décadas, o principal programa habitacional brasileiro, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), deu prosseguimento à essa lógica, e concentrou-se na produção e comercialização de unidades habitacionais, seguindo os interesses de desenvolvimento do setor da construção civil (Valença, 2014). Embora tenha ampliado o estoque habitacional para a população de baixa renda, sobretudo em áreas periféricas, o PMCMV mostrou-se limitado na redução do déficit habitacional e na diversificação de modalidades de acesso à moradia.

Nesse contexto, o crescimento do aluguel enquanto forma de acesso à habitação reflete transformações na dinâmica urbana e habitacional brasileira, impulsionadas por alterações nos arranjos familiares, o fortalecimento do mercado de locações e a dificuldade crescente de aquisição da casa própria (Lencioni & Tunes, 2024). Apesar de historicamente associado a uma condição inferior em relação à propriedade, o aluguel pode configurar uma alternativa vantajosa em determinados contextos, por oferecer maior flexibilidade e mobilidade residencial e menor com-

prometimento financeiro a longo prazo. Além disso, a concentração de imóveis para locação em áreas centrais favorece o acesso a empregos e à infraestrutura urbana, especialmente para famílias de baixa renda. A ocupação dessas áreas por locatários contribui, ainda, para o melhor aproveitamento da infraestrutura existente, a contenção da expansão periférica da cidade e a mitigação da segregação socioespacial (Blanco et al., 2014).

Em Curitiba, a proporção de domicílios alugados acompanhou a tendência nacional de crescimento entre 2016 e 2022, passando de 21.9% para 26.5%, (IBGE, 2025). Paralelamente, o mercado de locação residencial no município registrou aumentos expressivos nos preços praticados. Em fevereiro de 2025, o valor médio do aluguel residencial atingiu R\$2.035, o maior já registrado, segundo dados do Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná (SECOVI-PR) divulgados pelo Bem Paraná (2025). Esse valor se aproxima, ou ultrapassa, o salário-mínimo regional vigente, que varia entre R\$ 1,984.16 e R\$ 2,275.36 conforme a categoria profissional. O descompasso entre o custo da locação e os rendimentos da população explicita a crescente dificuldade de acesso à moradia, sobretudo entre as famílias de menor renda, cenário que se agrava nas áreas centrais e mais valorizadas.

A dificuldade de acesso à moradia é reforçada pelos dados do Censo 2022, que indicam que, enquanto o número de imóveis vagos cresce dentro de Curitiba, os municípios da região metropolitana registram expansão do número de domicílios, concentrando-se em áreas periféricas mais populares. Tal movimento sugere que o aumento dos preços dos aluguéis não impacta apenas Curitiba, impulsionando também o deslocamento da ocupação para a periferia metropolitana, intensificando a inacessibilidade habitacional e ampliando as desigualdades espaciais na região

Simultaneamente, a política habitacional de Curitiba tem se mostrado incapaz de responder de forma adequada à crescente demanda por moradia. Historicamente, a atuação da administração local caracterizou-se por uma abordagem restrita e pouco diversificada no enfrentamento do déficit, com ênfase quase que exclusiva na produção de novas unidades habitacionais, em detrimento de instrumentos alternativos, como a regularização fundiária integrada, ou a locação social. Entre 1997 e 2004, cerca de 70% da produção habitacional da Companhia de Habitação de Curitiba (COHAB-CT) não atendeu famílias com renda de até três salários-mínimos, parcela da população mais vulnerável do déficit habitacional. Além disso, desde 1964 os empreendimentos têm sido majoritariamente implantados em áreas periféricas, muitas vezes desprovidas de infraestrutura urbana básica, refletindo a estratégia da Companhia em adquirir terrenos subvalorizados em regiões pouco urbanizadas (Nunes da Silva et al., 2021).

Partindo dessas questões, este artigo tem como objetivo investigar a dinâmica do mercado de locação em Curitiba, com ênfase na elevação dos preços dos aluguéis ao longo da última década. Tal análise é relevante para a discussão de políticas habitacionais, uma vez que a dinâmica do mercado de locação carece de enfrentamento pelas políticas municipais no país, contribuindo para a crescente inacessibilidade habitacional, sobretudo entre populações de menor renda, progressivamente excluídas das áreas centrais e direcionadas a regiões periféricas da cidade. A primeira seção do artigo apresenta uma revisão de literatura, voltada à compreensão da relação entre o encarecimento dos aluguéis e a precariedade habitacional. A segunda descreve os materiais e métodos utilizados. A terceira analisa as dinâmicas do mercado de locação em Curitiba entre 2014 e 2024, a quarta sintetiza as principais observações da pesquisa, e a quinta aponta as conclusões e discute suas implicações para o entendimento das transformações urbanas e a formulação de políticas habitacionais.

Aluguel e Acessibilidade Habitacional: Marco Teórico

O aumento dos preços da moradia, especialmente dos aluguéis, não é um fenômeno recente, mas uma problemática historicamente debatida no contexto da urbanização e expansão das cidades capitalistas. Já no século XIX, Friedrich Engels, em *A Questão da Moradia*, apontava como o problema do acesso à moradia refletia as contradições da sociedade industrial e seus impactos sobre as condições de vida urbana. Décadas depois, Ribeiro & Pechman (1985) aprofundaram essa discussão ao defender que a inacessibilidade habitacional e o problema da moradia não se explicavam unicamente pelo descompasso entre oferta e demanda, mas pela lógica excludente do mercado capitalista, voltada prioritariamente à ‘demanda solvável’ dos grupos com capacidade de pagar pelos imóveis. Essa perspectiva articula-se ao conceito de solvência-insolvência proposto por Pérez (2018), que define o acesso à moradia como dependente da capacidade de arcar com os custos, de modo que os solventes são incluídos e os insolventes permanecem excluídos.

No Brasil, o acesso à moradia é marcado pela segregação e pela precariedade habitacional, vinculadas ao padrão de desenvolvimento baseado na exclusão estrutural da classe trabalhadora (Oliveira, 2013). A urbanização acelerada, não acompanhada por uma industrialização capaz de absorver essa população no mercado formal, resultou em salários artificialmente baixos e na predominância da economia de subsistência, reduzindo custos sociais como habitação e alimentação. Nesse contexto,

a insolvência (Pírez, 2018) tornou-se regra para muitos, levando à autoconstrução como principal forma de produção habitacional.

A exclusão estrutural é reforçada pela crítica de Bolaffi (1975) ao ‘falso problema da moradia’, segundo a qual o déficit habitacional não decorre da escassez de unidades, mas da forma como o mercado regula seu acesso, privilegiando grupos de maior renda e excluindo os mais pobres. Engels destacava que a posse da moradia não assegura estabilidade à classe trabalhadora, uma vez que crises econômicas podem levar à perda do imóvel, retornando os trabalhadores a condições precárias. O problema central, portanto, não se restringe à forma de acesso via aluguel ou propriedade, mas às próprias relações capitalistas que estruturam o acesso à habitação de modo cada vez mais excludente.

No capitalismo contemporâneo, observa-se uma reorganização orientada por um padrão de acumulação essencialmente rentista, em que o controle da propriedade e da renda se sobrepõe à esfera produtiva. Nesse contexto, ganhos derivados da posse de ativos, como a renda fundiária e os aluguéis urbanos, passam a prevalecer sobre os lucros produtivos, em uma lógica neoextrativista (Ribeiro & Diniz, 2025). O entrelaçamento entre o setor financeiro e o mercado imobiliário tem aprofundado essa lógica, reconfigurando o mercado de locações e transformando a moradia em ativo de valorização. Nas últimas décadas, a expansão da habitação para locação na América Latina abriu espaço para novos agentes, como grandes corporações e fundos imobiliários, que assumiram um papel central nesse mercado (Guerreiro et al., 2022). Tal movimento é intensificado pela penetração das plataformas digitais e pela difusão de novas modalidades de aluguel, como leasing, coliving and multifamily properties, promovidas por fundos e empresas do setor (Lencioni & Tunes, 2024).

Observa-se, portanto, uma reconfiguração do padrão de acumulação cada vez mais orientado pelo rentismo, que assume novos contornos com a financeirização, sobretudo nas grandes metrópoles, onde a integração entre o mercado imobiliário e o capital financeiro se manifesta de forma mais evidente. Contudo, é interessante notar que, embora a financeirização transforme profundamente o funcionamento do mercado, os problemas relacionados ao aluguel têm se disseminado em um número crescente de cidades brasileiras. Esse cenário sugere que o neoextrativismo urbano também se articula com lógicas de rentismo mais tradicionais, nas quais a captura da renda fundiária permanece central.

Nessa perspectiva, o ônus excessivo com aluguel deve ser compreendido não apenas como um desajuste entre

a renda familiar e os valores praticados no mercado, mas como expressão da captura da moradia pelas dinâmicas do capitalismo contemporâneo, que podem estar mais ou menos imbricadas aos processos de financeirização. O estresse habitacional decorrente desse ônus — condição que pode conduzir famílias ao desabrigo (Aragão, 2022) — não resulta unicamente da insuficiência de renda, mas da própria subordinação do acesso à moradia à lógica especulativa que estrutura o mercado locatício. A transformação recente na composição do déficit habitacional, marcada pelo crescimento dessa modalidade de ônus, evidencia que famílias de baixa renda, antes direcionadas à aquisição da casa própria, encontram-se cada vez mais confinadas a um mercado de aluguel instável, caracterizado por preços crescentes, contratos precários e ausência de regulação capaz de garantir segurança residencial.

Compreender essas questões é fundamental diante do avanço do ônus excessivo com aluguel, tornando imprescindível repensar as políticas habitacionais no Brasil. Nesse cenário, a análise do mercado imobiliário, em especial no caso de Curitiba — uma metrópole, mas que apresenta dinâmicas distintas daquelas observadas em São Paulo, marcada por um alto grau de financeirização — torna-se central para compreender como as estratégias orientadas pelo rentismo moldam a oferta de aluguéis e intensificam a exclusão habitacional, conforme se apresenta.

Procedimentos Metodológicos

A pesquisa insere-se na área do planejamento urbano, tendo como interesse principal as relações entre sociedade e espaço, bem como a natureza conflitiva e antagônica dessas relações. Para a análise do mercado de locação em Curitiba, inicialmente foram consultadas bases de dados utilizadas para acompanhar a evolução dos preços dos aluguéis, como o Índice FipeZAP, e o índice de Aluguel QuintoAndar Imovelweb. Embora apresentem limitações quanto ao detalhamento espacial, por fornecerem principalmente valores médios por metro quadrado sem desagregação por bairro, tais informações foram incorporadas como referência comparativa para a análise temporal da evolução dos preços entre 2014 e 2025.

Complementarmente, realizou-se um levantamento documental em fontes locais, sendo consultados boletins de locação do Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário Condominial (INPES-PAR), vinculado ao SECOVI-PR. Apesar de restritos ao período de 2014 a 2020, em virtude da interrupção da publicação durante a pandemia de COVID-19, os boletins foram utilizados para compor uma série referente ao mês de dezembro de cada ano.

Considerando as limitações das bases citadas, reco-

Município	Março/2017 (R\$/m²)	Março/2024 (R\$/m²)	Variação (%)
Florianópolis	21.9	52	237
Curitiba	16.8	38.3	228
Goiânia	16.7	37.4	224
Recife	26.4	49.4	187
Belo Horizonte	21.4	37.8	177
Fortaleza	17.4	28.9	166
Brasília	27	44.1	163
Salvador	22.4	35.4	158
São Paulo	35	53.1	152
Porto Alegre	22.9	32.5	142
Rio de Janeiro	33.7	46.8	139
Média	23.78	41.43	174

Tabela 1. Preço médio (R\$/m²) dos imóveis residenciais anunciados para locação em capitais brasileiras (2017-2024)
Fonte: Elaboração própria a partir de dados da Fipe (2024).

reuiu-se à técnica de web scraping (raspagem de dados), que consistiu na extração automatizada e na sistematização das informações relativas aos anúncios de aluguéis em portais imobiliários. Tal procedimento permitiu reunir dados referentes às características físicas dos imóveis e informações sobre sua localização aproximada na cidade. A extração foi realizada no site Viva Real, em 09 de junho de 2025, utilizando linguagem de programação Python e o ambiente de desenvolvimento PyCharm. O processo simulou a navegação em 30 páginas de resultados, aplicando filtros para o município de Curitiba e selecionando anúncios residenciais nas categorias: Apartamento, Casa, Casa de Sobrado, Cobertura, Flat, Kitnet/Conjugado e Sobrado.

Em cada anúncio, foram coletadas variáveis relativas ao link do anúncio, título, endereço, área privativa, número de quartos, número de banheiros, número de vagas de estacionamento, valor do aluguel e valor do condomínio. Destaca-se que tais informações são fornecidas pelos anunciantes na plataforma, o que implica variações no grau de completude dos dados, especialmente no campo do endereço, que, em alguns casos, se limitava ao nome da rua ou do bairro. Após a raspagem, os dados foram normalizados e sistematizados em planilha, totalizando 2,735 anúncios, dos quais 2,700 continham informações válidas de localização.

Os dados foram georreferenciados com o auxílio da ferramenta Nominatim no programa QGIS. Nos casos em que o endereço completo não estava disponível, utilizou-se a centróide geométrica da rua informada. Posteriormente, as informações foram agregadas aos limites oficiais dos bairros de Curitiba, permitindo análises espaciais e a geração de indicadores derivados, como o valor médio de aluguel por metro quadrado.

A evolução dos preços dos aluguéis na última década em Curitiba, a partir dos procedimentos apresentados, são apresentados no próximo tópico.

Resultados

O Crescimento dos Preços dos Aluguéis na Última Década

A análise do Índice FipeZAP evidencia que, nos últimos anos, os preços de locação residencial em Curitiba apresentaram um aumento expressivo em comparação a outras dez capitais brasileiras. A Tabela 1, que apresenta o preço médio por metro quadrado dos imóveis residenciais anunciados para locação entre 2017 e 2024, indica que, embora Curitiba ainda mantenha preços inferiores à média registrada entre as capitais, acumulou o segundo maior crescimento relativo no período, com alta de 228%, ficando atrás apenas de Florianópolis.

É importante destacar que a variação dos preços de aluguel em Curitiba, ao longo da última década, não se deu de maneira uniforme, sendo influenciada por fatores conjunturais, entre os quais se destaca a dinâmica de expansão e retração do mercado imobiliário local^[2]. Martins (2020) identifica dois períodos no comportamento desse

[2] Um dos fatores que ajudam a compreender os ciclos do setor imobiliário em Curitiba refere-se à crise financeira global de 2008. Em nível nacional, políticas anticíclicas estimularam a construção civil e o mercado imobiliário. A partir de 2013, os efeitos da crise econômica brasileira intensificaram-se, provocando retração na produção imobiliária, cujos reflexos em Curitiba ocorreram de forma defasada (Martins, 2020).

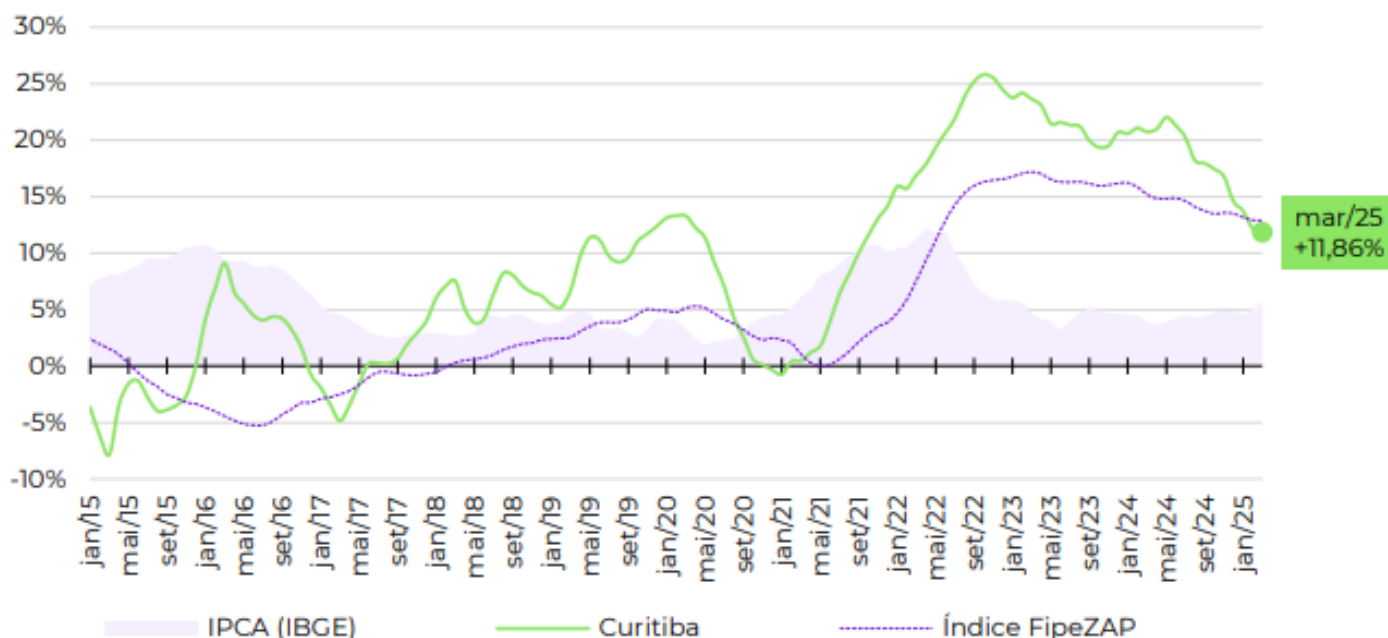


Gráfico 1. Variação dos preços de locação de imóveis residenciais em Curitiba (%) (jan.2015-jan.2025).

Fonte: Fipe (2025).

mercado: um ciclo de expansão entre 2010 e 2015, caracterizado por intensa atividade construtiva e crescimento da oferta, seguido por uma fase de retração entre 2016 e 2018, marcada pela desaceleração dos investimentos e a diminuição no lançamento de novos empreendimentos, especialmente voltados à população de baixa renda. Complementarmente, Camargo (2023) aponta que essa retração se prolongou até 2022, configurando um ciclo estendido de desaquecimento no setor imobiliário curitibano.

O Gráfico 1, que apresenta a variação dos preços de locação residencial entre janeiro de 2015 e janeiro de 2025, revela como as dinâmicas do setor refletiram no aumento dos aluguéis em Curitiba. Entre 2015 e 2016, os preços apresentaram retração, acompanhando o desaquecimento do mercado imobiliário local. Entre 2017 e 2019, os valores voltaram a crescer de forma moderada, tendência interrompida pela pandemia de COVID-19, que provocou uma nova queda em 2020 e 2021. A partir de 2022, com a retomada das atividades econômicas e o reaquecimento do mercado, os aluguéis voltaram a subir, superando a média nacional registrada pelo Índice FipeZAP^[3]. Tal movimento marca o início de uma fase de aumento dos preços acelerada do mercado de locação residencial, que se manteve acima da média nacional até 2025, quando voltou a registrar valores de crescimento inferiores aos do índice.

[3] O Índice de Locação Residencial, calculado pela Fipe, é construído a partir de amostras de anúncios de imóveis para venda e locação publicados nos portais Zap Imóveis, Viva Real e OLX Brasil. Os resultados acompanham a variação dos preços de apartamentos prontos em até 56 cidades brasileiras, incluindo 22 capitais (FIPE, 2025).

O Gráfico 1 também apresenta o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), permitindo analisar sua relação com a evolução dos preços de locação em Curitiba. Nota-se que o expressivo crescimento dos aluguéis em 2021 coincidiu com um período de forte alta do IPCA, indicando uma correlação relevante, dado que parte dos contratos de aluguel é indexada a esse indicador. Contudo, mesmo após a desaceleração do índice inflacionário nos meses seguintes, os preços dos aluguéis continuaram a subir, o que sugere a influência de fatores estruturais adicionais sobre a dinâmica do mercado.

Entre esses fatores, destaca-se o desequilíbrio entre oferta e demanda por imóveis destinados à locação, especialmente em um contexto de retração prolongada do mercado imobiliário em Curitiba nos últimos anos. Em março de 2024, dados do SECOVI-PR, divulgados pela Gazeta do Povo, indicaram que apenas 9.4 mil unidades estavam disponíveis para aluguel na cidade, correspondendo a cerca de 1.3% do estoque habitacional (Tramujas et al., 2025). Reportagem do Meio-Dia Paraná (2024) atribuiu essa situação à paralisação de obras e à dificuldade de acesso ao crédito imobiliário, fatores que restringiram a entrega de novos empreendimentos. Em atualização de janeiro de 2025, o mesmo veículo destacou que a escassez de imóveis ofertados permanecia como principal determinante da elevação dos preços, superando inclusive os efeitos da Selic e do IPCA (Meio-Dia Paraná, 2025).

Embora o desequilíbrio entre oferta e demanda possa pressionar os preços dos aluguéis, é necessário questio-

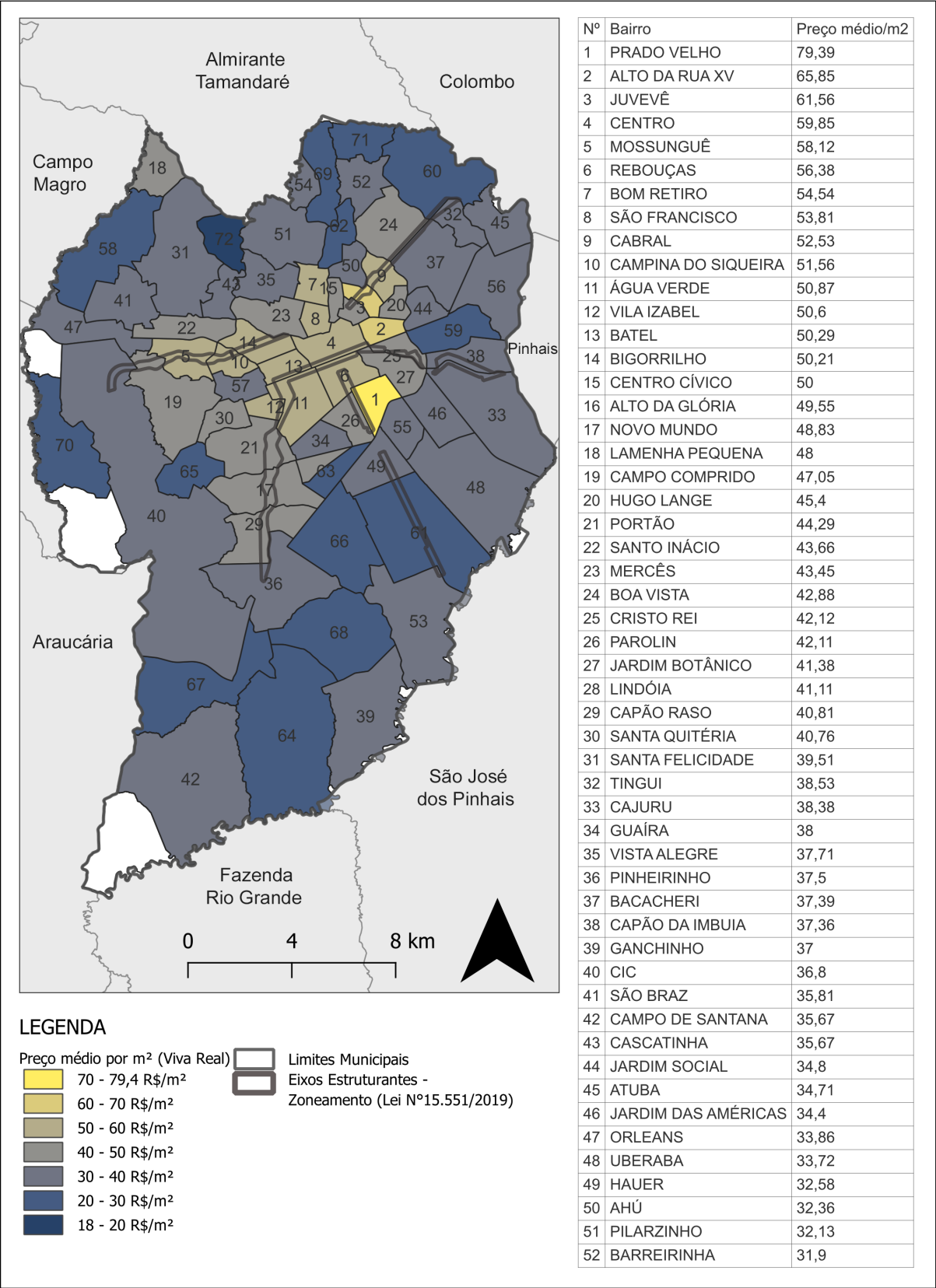


Figura 1. Preço médio por m² para locação residencial por bairros de Curitiba (2025)
Fonte: Elaboração própria com dados do portal Viva Real.

nar a origem dessa suposta escassez habitacional. Apesar da retração momentânea na produção, especialmente devido aos impactos da pandemia de COVID-19, o Censo Demográfico aponta que, em 2022, havia 82,879 domicílios particulares permanentes desocupados em Curitiba (IBGE, 2025). Tal dado revela-se como um indício de que a escassez não se deve à falta física de imóveis, mas a uma limitação artificial, determinada pela lógica de mercado que privilegia a demanda solvente, ou seja, a parcela da população capaz de arcar com os altos preços praticados.

A variação nos preços de locação em Curitiba também se reflete na distribuição da oferta por faixas de preço. Entre 2014 e 2016, houve crescimento de imóveis nas faixas até R\$ 600 e entre R\$ 601 e R\$ 1.200, além de aumento mais moderado entre R\$ 1.201 e R\$ 2,000 (INPESPAR, 2014-2020). A partir de 2017, com a valorização acelerada dos aluguéis e a retração do setor, observou-se redução significativa nas faixas mais acessíveis, acompanhando a elevação geral dos preços. Entre 2020 e 2025, com base no web scraping da plataforma Viva Real, constatou-se que não havia imóveis anunciados abaixo de R\$ 600, apenas 2% estavam entre R\$ 600 e R\$ 1,200, 22% entre R\$ 1,201 e R\$ 2,000, 33% entre R\$ 2,001 e R\$ 3,000, e 43% acima de R\$ 3,000.

As transformações na oferta de imóveis para locação em Curitiba também se refletem na evolução das tipologias de apartamentos disponíveis. Entre dezembro de 2014 e dezembro de 2020, os dados do INPESPAR indicam um crescimento expressivo na oferta de quitinetes, evidenciando uma tendência de diversificação do setor em direção a unidades menores, frequentemente localizadas em áreas centrais, associadas às estratégias de investimento vinculadas à financeirização do mercado imobiliário (Fernandes e Firkowski, 2014; Martins, 2020; Camargo, 2023; Lencioni & Tunes, 2024). Entre 2020 e 2025, dados do portal Viva Real mostram manutenção do padrão de distribuição por tipologia, com predominância de apartamentos de dois dormitórios, seguidos pelos de três dormitórios, um dormitório, quitinetes e quatro dormitórios. As quitinetes, no entanto, destacaram-se, aumentando sua participação de 13% para 18%, refletindo a continuidade dos investimentos em unidades menores.

A Dinâmica Espacial do Mercado de Aluguéis em Curitiba

Até a década de 1990, a produção imobiliária em Curitiba foi marcada pela consolidação do processo de verticalização ao longo dos Eixos Estruturantes^[4] (Pilotto,

2010), implantados nos anos 1970. Tais eixos foram planejados com base em uma lógica de adensamento vinculada à oferta de infraestrutura urbana, o que viabilizou a verticalização ao longo de sua extensão. Esse processo decorreu tanto das diretrizes do planejamento urbano municipal, quanto da dinâmica do mercado imobiliário, que passou a priorizar essas áreas para a produção habitacional destinada às camadas de maior poder aquisitivo (Camargo, 2023; Fernandes & Firkowski, 2014). A partir dos anos 2000, verificou-se a intensificação da articulação entre o setor imobiliário e o capital financeiro, o que gerou uma nova lógica de expansão. O mercado passou a abrir frentes em áreas antes pouco exploradas, para além dos limites dos Eixos Estruturantes, incluindo regiões periféricas e de menor densidade construtiva, ampliando os territórios estratégicos para produção e circulação de valor no espaço urbano (Martins, 2020; Fernandes & Firkowski, 2014).

Apesar da incorporação dessas novas áreas ao circuito de produção imobiliária, os dados levantados mostram que as operações de locação residencial continuam concentradas ao longo dos Eixos Estruturantes, mantendo os padrões históricos de valorização. A Figura 1, baseada em anúncios coletados no portal Viva Real em junho de 2025, evidencia a persistência da lógica espacial consolidada desde os anos 1990, confirmando que a valorização do aluguel segue o padrão centrado e direcionado pelos Eixos Estruturantes da cidade.

Embora os bairros tradicionalmente mais valorizados, como o Centro e os Eixos Estruturantes (sentido Oeste: Bigorrrilho, Campina do Siqueira, Mossunguê; Sudoeste: Batel, Água Verde, Portão, Vila Izabel; Nordeste: Alto da XV, Juvevê, Cabral), ainda apresentem os maiores preços de aluguel por metro quadrado, os dados apontam uma mudança na dinâmica de valorização em Curitiba. Observa-se uma valorização significativa em bairros historicamente ocupados pela população de menor poder aquisitivo, como Prado Velho e Rebouças^[5], que passaram a ocupar, respectivamente, a primeira e a sexta posições entre os mais caros da cidade, evidenciando a expansão do mercado imobiliário para áreas fora dos tradicionais polos de valorização, mas ainda próximas da região central.

Outro aspecto relevante neste contexto é a redução do número de imóveis ofertados para locação no Eixo Estrutural Sudoeste, que abrange bairros como Batel, Água Verde, Portão e Vila Izabel, que apresentaram as maiores quedas na oferta entre dezembro de 2014 e dezembro de 2020, segundo INPESPAR. À primeira vista, essa diminuição poderia ser interpretada como resultado do esgo-

[4] Os Eixos Estruturantes, concebidos pelo Plano Diretor, articulam uso do solo, sistema viário e transporte coletivo. Baseiam-se em corredores de ônibus, com via central exclusiva ladeada por vias locais. Sua ocupação segue lógica de adensamento decrescente a partir do eixo, integrando mobilidade e densidade urbana como principais vetores de crescimento de ocupação mista e alta densidade (Lima et al., 2018).

[5] O bairro Rebouças possui um histórico de ocupação industrial, que foi perdendo seu uso ao longo do século XX. Em decorrência dessa origem, parte de sua ocupação ocorreu por meio de residências populares de até dois pavimentos destinadas aos trabalhadores dessas indústrias, configuração que atualmente passa por transformação devido aos novos empreendimentos imobiliários na região.

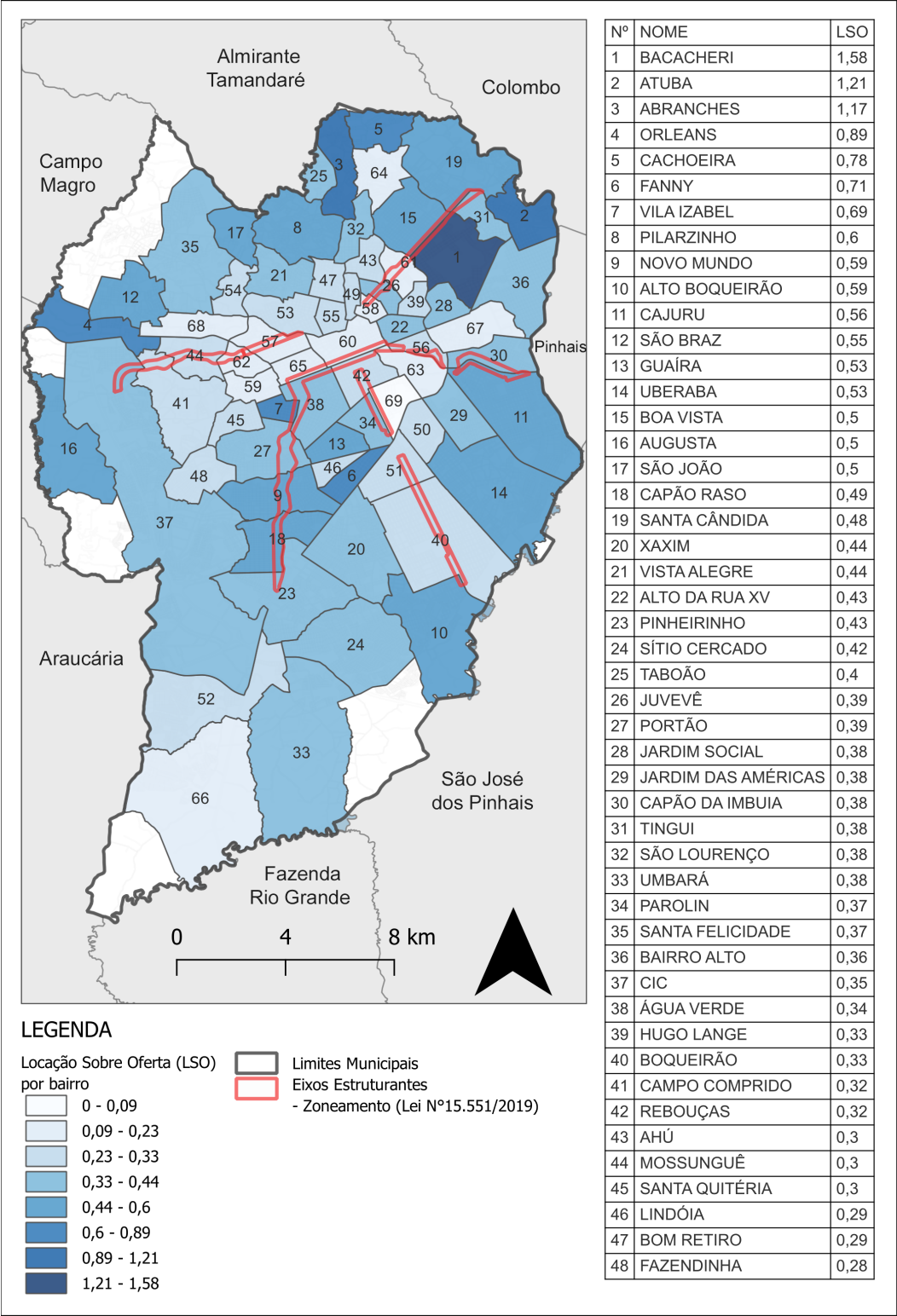


Figura 2. Locação sobre Oferta (LSO^[6]) por bairro em Curitiba (dez. 2020)
Fonte: Elaboração própria com dados do INPESPAR.

[6] Quando o índice de Locação sobre Oferta (LSO) ultrapassa 1, significa que foram alugados mais imóveis do que os anunciados no período. Isso ocorre porque o relatório do INPESPAR (dezembro de 2020) considera os imóveis locados ao longo de todo o trimestre (outubro a dezembro), mas contabiliza apenas os anúncios disponíveis em dezembro para calcular a oferta.

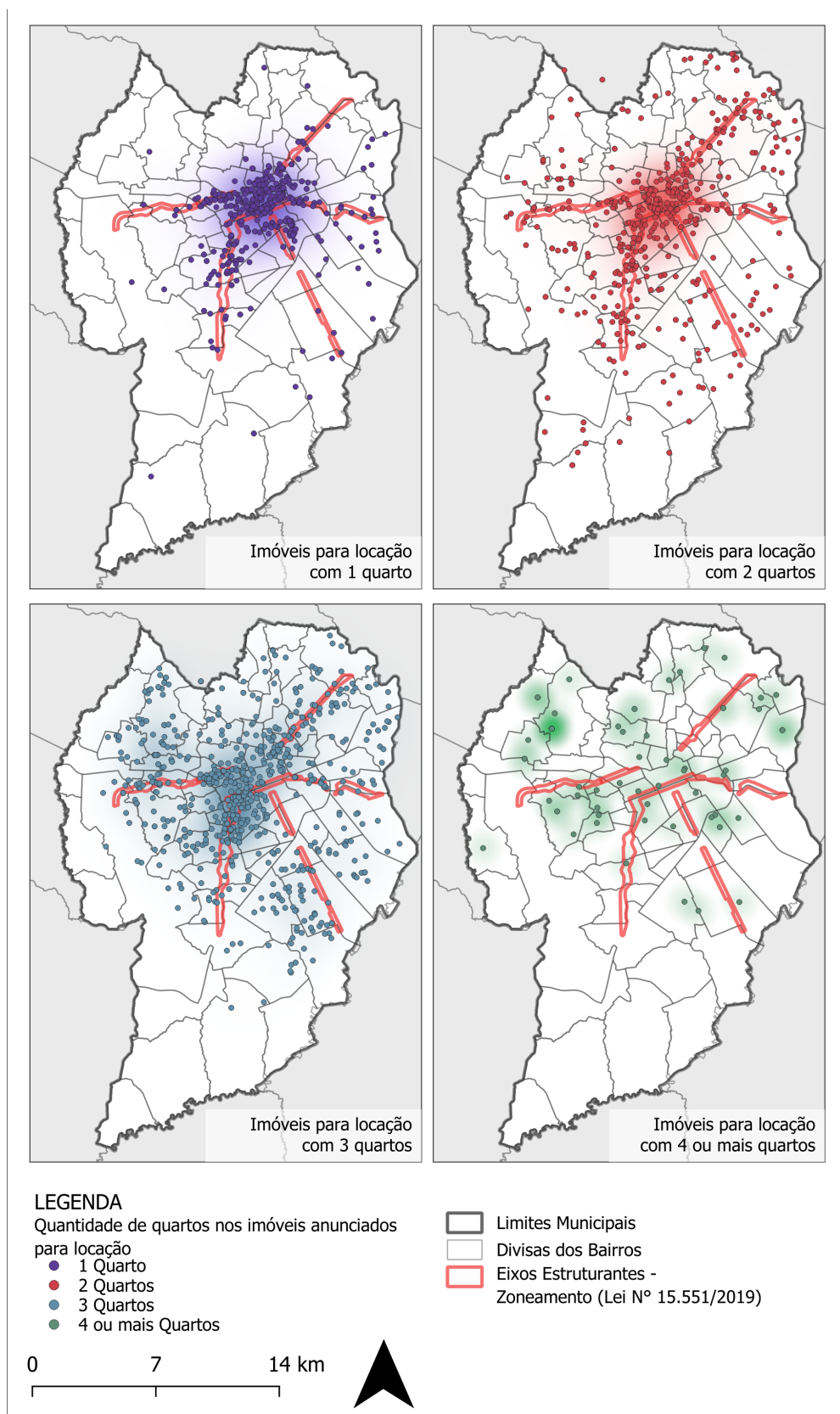


Figura 3. Imóveis residenciais para locação por quantidade de dormitórios em Curitiba (2025)

Fonte: Elaboração própria com dados do portal Viva Real.

tamento das áreas disponíveis para novas construções, limitando a expansão do estoque residencial e a oferta de imóveis para locação. Contudo, os dados dos setores censitários de 2022 mostram que esses bairros apresentam elevada quantidade de unidades desocupadas ou utilizadas apenas ocasionalmente, reforçando a hipótese da escassez artificial de imóveis, possivelmente promovida pelo setor imobiliário como estratégia para manutenção ou elevação dos preços de locação.

No que se refere à oferta e demanda, observa-se que a maior parte dos anúncios se concentra em bairros valorizados, cujos preços não correspondem à capacidade de pagamento das classes de menor renda, evidenciando a desconexão entre oferta e demanda. Dados do portal Viva Real de junho de 2025 indicam que os bairros com maior número de ofertas para locação em Curitiba foram Centro, Água Verde e Bigorrrilho, com predominância de apartamentos nas faixas de R\$ 2,001 a R\$ 3,000 e acima de R\$ 3,000. Entretanto, o indicador Locação sobre Oferta (LSO), calculado pelo INPESPAR de dezembro de 2020, mostra que esses bairros não apresentam os maiores índices de efetividade de locação (Figura 2). Em contraste, bairros periféricos ou com aluguéis mais acessíveis, como Atuba, Abranches, Orleans, Cachoeira e Bacacheri, registram os maiores valores de LSO, indicando que a demanda ativa se concentra em áreas compatíveis à capacidade de pagamento das famílias, ainda que com menos infraestrutura urbana.

A Figura 3 apresenta a espacialização dos anúncios de imóveis residenciais para locação segundo o número de dormitórios, indicando também as áreas com os maiores preços por metro quadrado em cada segmento. A análise revela padrões espaciais distintos: nos imóveis de um dormitório, há forte concentração na região central, incluindo Centro, Batel, Bigorrrilho e Centro Cívico, com os maiores preços permanecendo vinculados a essas áreas. Para os imóveis de dois dormitórios, a concentração central se mantém, mas a distribuição se torna mais dispersa, acompanhando os Eixos Estruturantes e alcançando bairros mais distantes. Ainda assim, os valores mais altos seguem associados à proximidade do centro, indicando sua função como referência para precificação no mercado de locação.

Nos imóveis de três dormitórios, observa-se mudança no padrão espacial em relação às tipologias anteriores. A oferta concentra-se em bairros intermediários, próximos ao centro, como Água Verde, Batel e Bigorrrilho, com distribuição mais dispersa e menos linear. A concentração dos maiores preços por metro quadrado desloca-se da região central para essas áreas, indicando que fatores como padrão construtivo, perfil do público e características específicas dos bairros passam a influenciar mais a precifi-

cação do que a proximidade ao centro. Nos imóveis de quatro dormitórios, a dispersão territorial se intensifica: os anúncios migram para áreas mais periféricas, muitas fora dos Eixos Estruturantes.

O que se observa é a concentração diferenciada dos segmentos de imóveis conforme o número de dormitórios: imóveis de 1 dormitório estão fortemente concentrados na região central; os de 2 dormitórios distribuem-se entre o centro e os Eixos Estruturantes; e os de 3 dormitórios tendem a se localizar ao longo dos Eixos Estruturantes consolidados há mais tempo no município, como Portão, Água Verde, Bigorrrilho e Cabral, evidenciando uma relação entre o segmento com maior número de quartos e a antiguidade das construções. Assim, enquanto os imóveis situados no Centro e nos novos vetores de expansão são predominantemente mais recentes, aqueles localizados em bairros como Portão e Água Verde correspondem, em grande parte, a construções mais antigas, que seguem padrões habitacionais de décadas anteriores, com metragens maiores e maior número de dormitórios.

O Aumento do Preço dos Aluguéis e a Inacessibilidade Habitacional em Curitiba

Os resultados da pesquisa descrevem a dinâmica recente do mercado de locação em Curitiba e confirmam um processo expressivo de aumento dos preços dos aluguéis, com impactos territoriais em diferentes setores da cidade. Esse processo intensifica a inacessibilidade habitacional, à medida que populações de menor renda são excluídas das áreas centrais e deslocadas para periferias com menor infraestrutura.

A justificativa frequentemente utilizada pelo mercado para explicar a elevação dos preços dos aluguéis, atribuída a um suposto déficit de oferta de imóveis, não se confirma pelos dados analisados. Observa-se, na verdade, a existência de um “estoque fictício” de imóveis para locação, evidenciado pela significativa quantidade de unidades desocupadas ou de uso temporário. Isso reforça o argumento de Bolaffi (1975) sobre o “falso problema da moradia”, segundo o qual o déficit habitacional não decorre da escassez de unidades, mas da forma como o mercado regula seu acesso. Assim, embora o descompasso entre oferta e demanda possa pressionar os preços, o problema não corresponde à escassez de moradias absoluta; trata-se da retenção de imóveis e da destinação de apenas parte das unidades disponíveis à demanda solvável (Pérez, 2018), capaz de pagar pelos aluguéis elevados.

Do ponto de vista espacial, constata-se uma concentração predominante de anúncios de imóveis para locação

em bairros valorizados pelo mercado imobiliário, caracterizados por preços elevados. Em contraste, nas áreas mais periféricas, marcadas por menor infraestrutura e aluguéis mais compatíveis à capacidade de pagamento da população de baixa renda, observa-se uma oferta reduzida, porém com maior efetividade de locação. Essa dinâmica evidencia a progressiva inacessibilidade das áreas centrais para as classes de menor renda, bem como a tendência do mercado em orientar a oferta de locação para imóveis de alto valor, agravando padrões de segregação urbana e reforçando a papel do aluguel no processo de reprodução das desigualdades habitacionais.

Observa-se, simultaneamente, uma movimentação estratégica do mercado imobiliário no espaço urbano. Áreas tradicionalmente valorizadas, localizadas próximas aos Eixos Estruturantes, mantêm seu padrão de altos aluguéis, ao passo que bairros com características mais populares, como Rebouças e Prado Velho, ainda centrais e com infraestrutura, passam a ser alvos de uma valorização especulativa dos preços. Essa dinâmica evidencia tanto a consolidação das áreas já estruturadas, quanto a expansão do mercado para novas regiões, acompanhada da elevação dos preços e do risco de expulsão da população original, intensificando a inacessibilidade habitacional das famílias com menor renda.

Conclusões

Em Curitiba, observam-se indícios do avanço da financeirização por meio da proliferação de novos produtos imobiliários voltados ao investimento, como quitinetes e apartamentos compactos. Contudo, apesar dessas transformações, há poucas evidências de uma articulação mais profunda com o mercado financeiro, o que indica uma dinâmica ainda incipiente e fortemente marcada por formas tradicionais de rentismo. Nessa configuração, o aumento dos preços dos aluguéis verificado pela Fipe pode ser interpretado como expressão de uma economia de caráter neoeextrativista (Ribeiro & Diniz, 2025), à medida que evidencia a crescente centralidade da renda fundiária urbana como forma de extração de riqueza e a consolidação de uma estrutura econômica orientada à captura de valor do território. A produção imobiliária passa, assim, a se orientar pela maximização da renda urbana como forma de reprodução do capital, intensificando a pressão sobre o mercado habitacional e agravando as condições de acessibilidade, ainda que essa dinâmica se apoie predominantemente em mecanismos de caráter local.

Diante desse cenário, é fundamental reconhecer o peso excessivo do aluguel como componente central da crise habitacional brasileira, que segue em agravamento, uma

vez que o avanço dos preços e sua distribuição pelo território intensificam progressivamente o estresse habitacional (Aragão, 2022) para as camadas de menor poder aquisitivo. Mais do que ampliar o estoque de moradias, faz-se necessário enfrentar o problema por meio de políticas habitacionais que articulem a regulação do mercado de locação à implementação de programas de locação social. Resta, como desafio, ampliar a acessibilidade habitacional por meio de políticas de aluguel que não reforcem a moradia como ativo financeiro, nem consolidem a predominância de práticas rentistas especulativas.

Referências

ARAGÃO, T. A. (2022). A regulação do mercado imobiliário e política habitacional no Rio de Janeiro. *Cadernos Metrópole*, 24(54), 765–791. <https://www.scielo.br/j/cm/a/P9rnsRdM4LGkX6gkgcrMjFF/?lang=pt>

ARRETCHE, M. (1990). *Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional*. Espaço & Debates.

BEM PARANÁ (2025, 26 DE MARÇO). Aluguel residencial em Curitiba passa a barreira dos R\$ 2 mil e bate recorde. *Bem Paraná*. <https://www.bemparana.com.br/noticias/economia/aluguel-residencial-em-curitiba-passa-a-barreira-dos-r-2-mil-e-bate-recorde/>.

BLANCO, A. G., CIBILS, V. F., & MUÑOZ, A. F. (2014). *Procura-se casa para alugar: opções de política para a América Latina e Caribe*. Banco Interamericano de Desenvolvimento. <https://publications.iadb.org/publications/portuguese/document/Procura-se-casa-para-alugar-Op%C3%A7%C3%B5es-de-pol%C3%ADtica-para-a-Am%C3%A9rica-Latina-e-Caribe.pdf>

BOLAFFI, G. (1975). *Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema*. Ensaios de Opinião.

BONDUKI, N. G. (1999). *Origens da habitação social no Brasil*. (2. ed.). Estação Liberdade.

CAMARGO, C. L. (2023). *Dinâmicas de verticalização nos setores estruturais de Curitiba: produção e densidade urbana (1974-2022)*. [Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Paraná]. Acervo Digital UFPR. <https://acervodigital.ufpr.br/xmlui/handle/1884/86523>

FERNANDES, F. A., & FIRKOWSKI, O. L. C. DE F. (2014). Verticalização e novos produtos imobiliários em Curitiba. In O. L. C. de F. Firkowski, & R. Moura (Eds.). *Curitiba: transformações na ordem urbana* (Cap. 8, pp. 278-305). Letra Capital. <https://transformacoes.observatoriodasmetropoles.net.br/livro/curitiba/>

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. (2024). *Índice FipeZAP*. Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. (2025). *Índice FipeZAP: locação residencial – Informe de março/2025*. Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas <https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap>.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. (2023). *Déficit habitacional no Brasil 2022*. [Relatório técnico]. Fundação João Pinheiro. <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

GUERREIRO, I. DE A., ROLNIK, R., & MARÍN-TORO, A. (2022). Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. *Cadernos Metrópole*, 24(54), 451–476. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5401>

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. (2025). *Censo demográfico 2022*. IBGE. <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>

INSTITUTO PARANAENSE DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL. (2014-2020). *Análise do mercado de locação em Curitiba*. INPESPAR.

LACERDA, G. DO C., PIMENTA, I. S., & FERREIRA, F. P. M. (2022). O ônus excessivo com aluguel urbano e o déficit habitacional: abrindo a caixa-preta. In E. C. Santos (Org.). *Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil* (pp. 269-293). Fundação João Pinheiro. <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

LENCIONI, S., & TUNES, R. (2024). Inovação na locação residencial nas metrópoles latino-americanas. *Geo UERJ*, (44). <https://doi.org/10.12957/geouerj.2024.82985>

LIMA, C. DE. A., NUNES DA SILVA, M., & TEXEIRA, A. G. (2018, JUNHO). *Incongruências entre moradia e mobilidade. Conjuntos de habitação popular e o sistema BRT em Curitiba*. [Apresentação de trabalho]. X Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona, Espanha, Córdoba, Argentina. <http://dx.doi.org/10.5821/siiu.9145>

MARTINS, F. M. (2020). *Agentes, produtos e implicações da produção imobiliária de habitação multifamiliar em Curitiba*, 2010-2018. [Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Paraná]. Acervo Digital UFPR. <https://acervodigital.ufpr.br/xmlui/handle/1884/69090>

NUNES DA SILVA, M., CORREIA, A. D DE A., TEIXEIRA, A. G., FURLAN, D. L. S., VASCO, K. M. C. M., & SILVA, M. B. L DA. (2021). *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] https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/wp-content/uploads/2021/04/Relatorio-Final_Curitiba_LAHURB_UFPR.pdf

OLIVEIRA, F. DE. (2003). *Crítica à razão dualista: o ornitorrinco*. Boitempo.

PÍREZ, P. (2018). Distribución, insolvencia y urbanización popular en América Latina. *Revista De Geografía Espacios*, 8(15), 67-93. <https://doi.org/10.25074/07197209.15.1034>

RIBEIRO, L. C. DE Q., & DINIZ, N. (2025). A ordem urbano-regional na dependência rentista-neoextrativista: o caso do Brasil. *Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais*, 27(1). <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202512pt>

RIBEIRO, L. C DE Q., & PECHMAN, R. M. (1985). *O que é questão de moradia*. Brasiliense.

TRAMUJAS, G. K., LUNELLI, A., & NUNES DA SILVA, M. (2025). *Mercado de aluguéis e provisão habitacional: obstáculos e perspectivas para a política habitacional de interesse social em Curitiba*. [Apresentação de Trabalho]. XXI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, Curitiba, Paraná. <https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/122291>

VALENÇA, M. M. (2014). Alternativa de provisão habitacional no Brasil e no mundo. *Mercator, Fortaleza*, 13(3), 7-23. <https://doi.org/10.4215/RM2014.1303.0001>

SIGLAS:

BNH: Banco Nacional de Habitação

CAPES: Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior

COHAB-CT: Companhia de Habitação de Curitiba

FIPE: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

FJP: Fundação João Pinheiro

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INPESPAR: Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário Condominial

IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo

LSO: Locação sobre Oferta

PMCMV: Programa Minha Casa, Minha Vida

SECOVI-PR: Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná

SFH: Sistema Financeiro da Habitação