

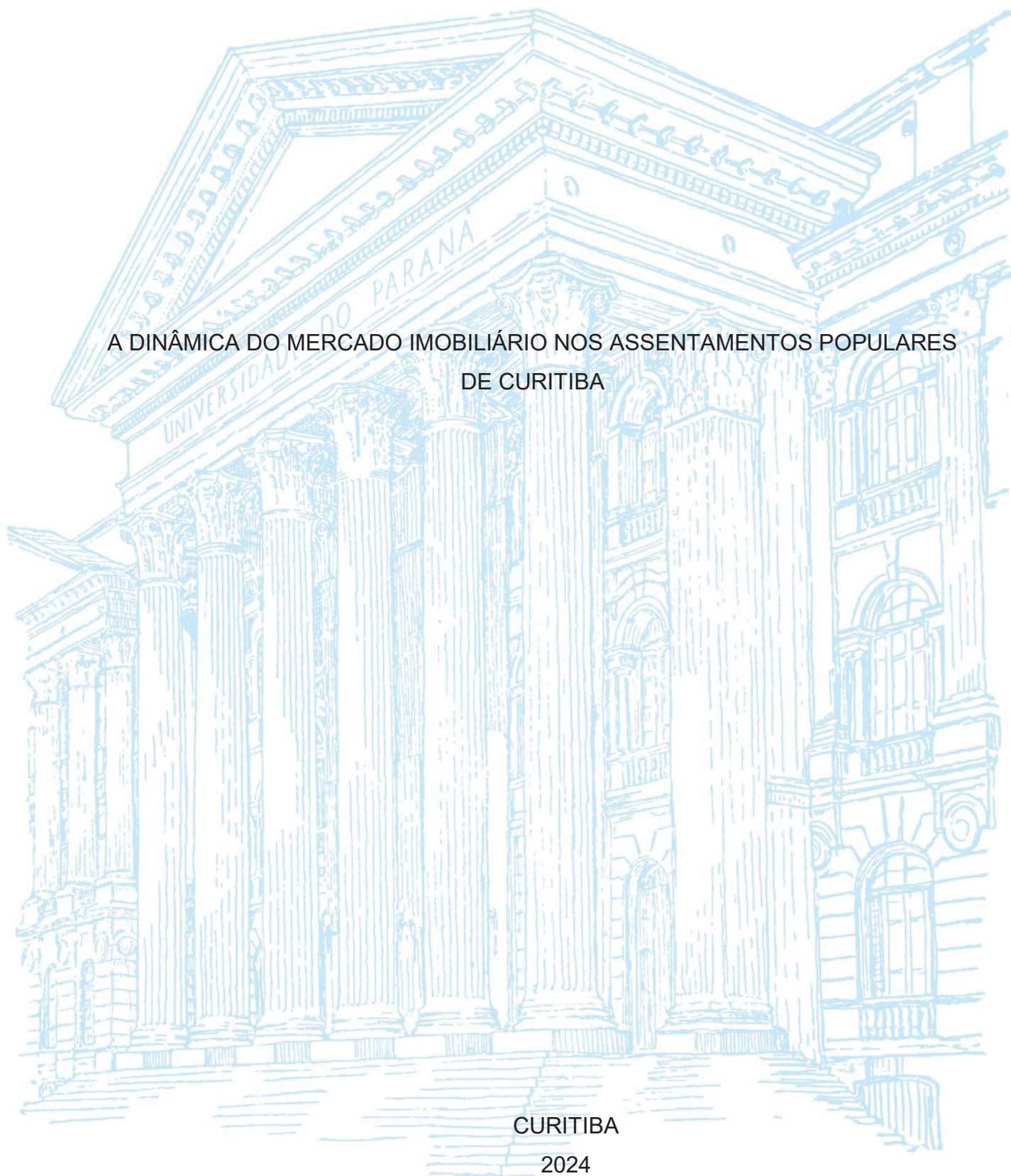
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

RAFAEL DE ABREU DITTRICH

A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NOS ASSENTAMENTOS POPULARES
DE CURITIBA

CURITIBA

2024



RAFAEL DE ABREU DITTRICH

A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL NOS ASSENTAMENTOS
POPULARES DE CURITIBA

Dissertação apresentada ao curso de Pós-Graduação em Planejamento Urbano, Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Planejamento Urbano.

Orientadora: Profa. Dra. Letícia Nerone Gadens

CURITIBA

2024

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SISTEMA DE BIBLIOTECAS – BIBLIOTECA CIÊNCIA E TECNOLOGIA

Dittrich, Rafael de Abreu

A dinâmica do mercado imobiliário nos assentamentos populares de Curitiba. / Rafael de Abreu Dittrich. – Curitiba, 2024.

1 recurso on-line : PDF.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Paraná, Setor de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano.

Orientadora: Profa. Dra. Letícia Nerone Gadens

1. Mercado imobiliário. 2. Assentamentos humanos. I. Universidade Federal do Paraná. II. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano. III. Gadens, Letícia Nerone. IV. Título.

Bibliotecária: Roseny Rivelini Morciani CRB-9/1585

TERMO DE APROVAÇÃO

Os membros da Banca Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação PLANEJAMENTO URBANO da Universidade Federal do Paraná foram convocados para realizar a arguição da Dissertação de Mestrado de **RAFAEL DE ABREU DITTRICH** intitulada: **A dinâmica do mercado imobiliário nos assentamentos populares de Curitiba.**, sob orientação da Profa. Dra. LETÍCIA NERONE GADENS, que após terem inquirido o aluno e realizada a avaliação do trabalho, são de parecer pela sua **APROVAÇÃO** no rito de defesa.

A outorga do título de mestre está sujeita à homologação pelo colegiado, ao atendimento de todas as indicações e correções solicitadas pela banca e ao pleno atendimento das demandas regimentais do Programa de Pós-Graduação.

CURITIBA, 17 de Dezembro de 2024.

Assinatura Eletrônica

20/12/2024 15:06:31.0

LETÍCIA NERONE GADENS

Presidente da Banca Examinadora

Assinatura Eletrônica

20/12/2024 12:35:55.0

MADIANITA NUNES DA SILVA

Avaliador Interno (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

Assinatura Eletrônica

09/01/2025 15:56:37.0

DANILO VOLOCHKO

Avaliador Externo (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

Assinatura Eletrônica

20/12/2024 21:51:00.0

GISLENE DE FÁTIMA PEREIRA

Avaliador Interno (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

Dedico esta dissertação a Deus, Senhor e Formador de todo o Universo, que direcionou meus caminhos na realização deste trabalho. Que esta dissertação promova reflexões sobre a realidade vivida pelos mais vulneráveis e contribua para a promoção da dignidade humana. Que cada palavra escrita honre e glorifique Teu santo nome.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, que tem me proporcionado oportunidades inimagináveis desde a minha graduação até a realização deste mestrado. Ao concluir esta etapa, percebo que a mão do Senhor guiou cada um dos meus passos, permitindo que este trabalho se tornasse realidade.

Minha gratidão também se estende à minha esposa, pelo incentivo constante, paciência e dedicação ao longo deste período de estudos. Sem seu apoio incondicional, possivelmente nem mesmo o projeto de pesquisa teria sido submetido.

À Professora Letícia Nerone Gadens, minha profunda gratidão por seu empenho incansável em viabilizar a execução deste trabalho. Sou grato pelos recursos disponibilizados, pelas orientações e pelos direcionamentos que ampliaram significativamente os horizontes do meu conhecimento.

Agradeço aos colegas Gustavo Barbosa e Gabriela Stanga que, como integrantes do Programa de Voluntariado Acadêmico (PVA-UFPR), desempenharam um papel importante na produção deste trabalho.

Aos professores e colegas do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano (PPU-UFPR), agradeço por todo o aprendizado compartilhado nas disciplinas e discussões acadêmicas ao longo deste período. Em especial, agradeço aos professores Marcelo Caetano Andreoli, Maria Carolina Maziviero e, novamente, à Professora Letícia Nerone Gadens, por me permitirem participar da disciplina de Prática de Docência junto a eles. Observá-los em sala de aula e ter a oportunidade de trocar experiências intensificou ainda mais meu interesse pela docência e pesquisa.

Agradeço também aos participantes do projeto de extensão integrado entre LAHURB-UFPR, EMAU-UFPR e PPU-UFPR, que realizaram pesquisas e ações junto à Comunidade Portelinha.

Por fim, expresso minha gratidão a todos os moradores de assentamentos populares que gentilmente dedicaram parte do seu tempo compartilhando não apenas informações, mas também histórias de vida, lutas e trajetórias. Que este trabalho possa trazer luz ao problema da moradia digna em nossa cidade e contribuir, de alguma forma, para a melhoria das condições de vida dessas e de muitas outras pessoas que residem nos assentamentos populares.

“Para a cidade ilegal não há planos, nem ordem. Aliás ela não é conhecida em suas dimensões e características. Trata-se de um lugar fora das ideias.”

(MARICATO, 2013, p. 122)

RESUMO

Este trabalho analisa as dinâmicas de funcionamento do mercado imobiliário informal atuante nos assentamentos populares em Curitiba. Para tanto, foram relacionadas as informações obtidas em anúncios de imóveis à venda no mercado imobiliário informal às condições dos assentamentos populares, com o objetivo de estabelecer as características, produtos ofertados, localização das ofertas e fatores que podem influenciar o preço anunciado. A elaboração desta pesquisa se justifica pela falta de informações quanto a informalidade habitacional no município, cuja gestão tende a ocultar a existência desses espaços. Tendo em vista a formulação equivocada de políticas públicas e a baixa produção de moradia popular na cidade, a população mais vulnerável encontra no mercado informal seu principal meio de acesso à terra urbana. Para alcançar os objetivos propostos, foram elaboradas pesquisas documentais e de campo, a fim de embasar as análises sobre as dinâmicas desse mercado imobiliário no contexto de Curitiba. Constatou-se que, conforme os assentamentos se consolidam, seus preços se aproximam dos praticados no mercado formal, podendo, contudo, ser até quatro vezes menores em áreas de ocupação recente e periférica. Observou-se a predominância de terrenos como o principal produto ofertado no mercado informal, o que pode apontar que a informalidade em Curitiba ainda passa por um processo de expansão, tendo como área de maior oferta a região sul da cidade. Ao compreender as dinâmicas que estruturam o funcionamento do mercado imobiliário informal em Curitiba, verifica-se que, mesmo nesse contexto, a classe mais empobrecida pode não ter acesso à moradia, considerando o alto custo das moradias em comparação aos baixos rendimentos. Com isso, reforça-se a necessidade de mudanças na formulação de políticas públicas e na provisão de moradias a fim de combater as desigualdades.

Palavras-chave: Mercado imobiliário informal; Assentamentos populares; Curitiba; Acesso à moradia; Preço da Terra.

ABSTRACT

This study analyzes the operational dynamics of the informal real estate market in popular settlements in Curitiba. To this end, information obtained from advertisements for properties for sale in the informal market was compared with the conditions of popular settlements, aiming to identify the characteristics, the types of properties offered, the location of listings, and the factors that may influence the advertised price. The relevance of this research lies in the lack of information regarding housing informality in the municipality, which seeks to conceal the existence of these spaces. Considering the misguided formulation of public policies and the low production of affordable housing in the city, the most vulnerable population relies on the informal market as their means of accessing urban land. To achieve the proposed objectives, documental and field research was conducted to support analyses of the market's dynamics in the context of Curitiba. The findings revealed that as settlements become more consolidated, their prices approach those in the formal market but can be up to four times lower in newly occupied and more peripheral areas. The predominance of vacant lots as the main product offered in the informal market was highlighted, suggesting that informality in Curitiba is still undergoing an expansion process, with the southern region of the city showing the highest availability. Understanding the dynamics structuring the informal real estate market in Curitiba demonstrates that even this market may not be accessible to the poorest populations, given the high housing costs compared to low incomes. Thus, the need for changes in public policy formulation and housing provision to combat inequalities is reinforced.

Keywords: Informal real estate market; Popular settlements; Curitiba; Housing access; Land price.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 - COMPONENTES DO VALOR DO SOLO URBANO	36
FIGURA 2 - ÁREAS URBANIZADAS NA CONCENTRAÇÃO URBANA DE CURITIBA	52
FIGURA 3 - ASSENTAMENTOS POPULARES DE CURITIBA - 2000.....	58
FIGURA 4 - EVOLUÇÃO DAS OCUPAÇÕES INFORMAIS EM CURITIBA, NO PERÍODO DE 2000 A 2019	60
FIGURA 5 - NOVOS ASSENTAMENTOS POPULARES IDENTIFICADOS EM CURITIBA - 2024.	66
FIGURA 6 - NOVO ASSENTAMENTO: AUTÓDROMO EXPANSÃO	67
FIGURA 7 - NOVO ASSENTAMENTO: VILA UNIÃO TATUQUARA	67
FIGURA 8 - NOVO ASSENTAMENTO: BRITANITE	68
FIGURA 9 - NOVO ASSENTAMENTO: NOVA GUAPORÉ II	68
FIGURA 10 - NOVO ASSENTAMENTO: LOTEAMENTO CLANDESTINO	69
FIGURA 11 - LOCALIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS ESTUDADOS	71
FIGURA 12 - ORTOFOTO COMPARATIVA COM A DELIMITAÇÃO DO ASSENTAMENTO POPULAR PORTELINHA (2002 – 2023).	73
FIGURA 13 - TIPOLOGIA DE MORADIA PREDOMINANTE NAS ÁREAS – PORTELINHA	78
FIGURA 14 - MAPA DE PREÇOS NEGOCIADOS DE MORADIAS – PORTELINHA	80
FIGURA 15 - ORTOFOTO COMPARATIVA COM A DELIMITAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS POPULARES DONA CIDA / 29 DE MARÇO (2012 – 2023).....	84
FIGURA 16 - TIPOLOGIA DE MORADIA PREDOMINANTE NOS ASSENTAMENTOS 29 DE MARÇO E DONA CIDA	89
FIGURA 17 - MAPA DE PREÇOS ANUNCIADOS DE MORADIAS - 29 DE MARÇO / DONA CIDA	91
FIGURA 18 - ORTOFOTO COMPARATIVA COM A DELIMITAÇÃO DO ASSENTAMENTO POPULAR 29 DE OUTUBRO (2002 – 2023).	95
FIGURA 19 - TIPOLOGIA DE MORADIA PREDOMINANTE NAS ÁREAS – 29 DE OUTUBRO	99
FIGURA 20 - MAPA DE PREÇOS ANUNCIADOS – 29 DE OUTUBRO	101

FIGURA 21 - PLACAS DE VENDE-SE EM CASAS NOS ASSENTAMENTOS POPULARES 29 DE OUTUBRO E PORTELINHA.....	104
FIGURA 22 - ANÚNCIO FACEBOOK – TERRENO CAMPO COMPRIDO.....	107
FIGURA 23 - ANÚNCIO FACEBOOK - TERRENO CAXIMBA.....	108
FIGURA 24 - ANÚNCIO FACEBOOK TERRENO E CASA SÃO MIGUEL	110
FIGURA 25 - LOCALIZAÇÃO DOS ANÚNCIOS COLETADOS	112
FIGURA 26 - QUANTIDADE DE ANÚNCIOS POR BAIRRO	114
FIGURA 27 - IMÓVEIS ANUNCIADOS SEGUNDO SUA TIPOLOGIA E DIMENSÃO	118
FIGURA 28 - PREÇO RELATIVO DOS IMÓVEIS ANUNCIADOS	121
FIGURA 29 - MAPA DE PREÇO MÉDIO ABSOLUTOS DO PRODUTO TERRENO POR BAIRRO	128
FIGURA 30 – MAPA DE VALORES RELATIVOS DOS PRODUTOS OFERTADOS POR REGIONAL.....	129

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - TAXA DE ANALFABETISMO DO ASSENTAMENTO PORTELINHA COMPARADA COM CURITIBA E BRASIL	75
GRÁFICO 2 – TAXA DE DESEMPREGO DE PESSOAS ACIMA DE 18 ANOS COMPARADA COM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL	76
GRÁFICO 3 - RENDA DA POPULAÇÃO DO ASSENTAMENTO PORTELINHA	76
GRÁFICO 4 - FORMA DE AQUISIÇÃO DA MORADIA NA PORTELINHA	79
GRÁFICO 5 - TAXA DE ANALFABETISMO DO ASSENTAMENTO 29 DE MARÇO COMPARADA COM CURITIBA E BRASIL	87
GRÁFICO 6 - TAXA DE DESEMPREGO DE PESSOAS ACIMA DE 18 ANOS NO ASSENTAMENTO 29 DE MARÇO COMPARADA COM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL	88
GRÁFICO 7 - RENDA DA POPULAÇÃO DO ASSENTAMENTO 29 DE MARÇO	88
GRÁFICO 8 - FORMA DE AQUISIÇÃO DA MORADIA NA 29 DE MARÇO	90
GRÁFICO 9 - TAXA DE ANALFABETISMO DO ASSENTAMENTO 29 DE OUTUBRO COMPARADA COM CURITIBA E BRASIL	97
GRÁFICO 10 - TAXA DE DESEMPREGO DE PESSOAS ACIMA DE 18 ANOS NO ASSENTAMENTO 29 DE OUTUBRO COMPARADA COM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL	98
GRÁFICO 11 - RENDA DA POPULAÇÃO DO ASSENTAMENTO 29 DE MARÇO	99
GRÁFICO 12 - FORMA DE AQUISIÇÃO DA MORADIA NA 29 DE OUTUBRO	100
GRÁFICO 13 - ANÚNCIOS ENCONTRADOS EM CADA PLATAFORMA POR TIPO DE OFERTANTE	106
GRÁFICO 14 - QUANTIDADE DE ANÚNCIOS POR REGIONAL	113
GRÁFICO 15 - ANÚNCIOS POR TIPOLOGIA DE PRODUTO IMOBILIÁRIO OFERTADO	117
GRÁFICO 16 - TAMANHO MÉDIO DE IMÓVEIS ANUNCIADOS	119
GRÁFICO 17 - VALORES ABSOLUTOS ANUNCIADOS POR TIPOLOGIA DE PRODUTO	122
GRÁFICO 18 - VALORES RELATIVOS ANUNCIADOS POR TIPOLOGIA DE PRODUTO	123
GRÁFICO 19 - PREÇO MÉDIO RELATIVO POR REGIONAL E TIPOLOGIA DE PRODUTO	124

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 – PROTOCOLO DE PESQUISA.....	23
QUADRO 2 – CONSTRUCTOS DE PESQUISA.....	24

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – POPULAÇÃO AP CURITIBA ENTRE 2000 E 2022	53
TABELA 2 - DOMICÍLIOS NO MUNICÍPIO DE CURITIBA ENTRE 2000 E 2022	54
TABELA 3 - ASSENTAMENTOS INFORMAIS POR REGIONAL EM CURITIBA, NO ANO DE 2019	61
TABELA 4 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS DE ASSENTAMENTOS POPULARES EM CURITIBA, NO PERÍODO DE 2000 A 2019.....	63
TABELA 5 - POPULAÇÃO, DENSIDADE E NÚMERO DE DOMICÍLIOS EXISTENTES NO ASSENTAMENTO PORTELINHA.....	74
TABELA 6 – DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL SEGUNDO O RECORTE DE RAÇA – PORTELINHA, CURITIBA, BRASIL.	75
TABELA 7 – POPULAÇÃO, DENSIDADE E NÚMERO DE DOMICÍLIOS EXISTENTES NO CONJUNTO DONA CIDA / 29 DE MARÇO / TIRADENTES	85
TABELA 8 – DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL SEGUNDO O RECORTE DE RAÇA – 29 DE MARÇO, CURITIBA, BRASIL.....	86
TABELA 9 - POPULAÇÃO, DENSIDADE E NÚMERO DE DOMICÍLIOS EXISTENTES NO ASSENTAMENTO 29 DE OUTUBRO.....	96
TABELA 10 – DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL SEGUNDO O RECORTE DE RAÇA – 29 DE OUTUBRO, CURITIBA, BRASIL.	97
TABELA 11 - PREÇO MEDIANO POR TIPOLOGIA DE PRODUTO	134

LISTA DE ABREVIATURAS OU SIGLAS

AP	- Arranjo Populacional
BRT	- <i>Bus Rapid Transit</i> (Transporte Rápido por Ônibus)
CEI	- Centro de Educação Infantil
CIC	- Cidade Industrial de Curitiba
COHAB - CT	- Companhia de Habitação Popular de Curitiba
COHAPAR	- Companhia de Habitação do Paraná
IBGE	- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDHM	- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IPEA	- Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPPUC	- Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba
MZ	- Marco Zero (Praça Tiradentes)
ONG	- Organizações Não Governamentais
PAC	- Programa de Aceleração do Crescimento
PEHIS	- Plano Estadual de Habitação de Interesse Social
PLHIS	- Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMC	- Prefeitura Municipal de Curitiba
RMC	- Região Metropolitana de Curitiba
TETO	- ONG Teto Brasil (associada à organização Techo)
UPA	- Unidade de Pronto Atendimento
US	- Unidade de Saúde (Posto de Saúde)

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	16
2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	20
3 REFERENCIAL TEÓRICO	28
3.1 A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE	28
3.1.1 O funcionamento do mercado de terras	31
3.1.2 A formação do preço da terra	33
3.2 A INFORMALIDADE NA CIDADE CONTEMPORÂNEA.....	37
3.2.1 O Par Formal-Informal.....	38
3.2.2 Informalidade produzida pela lógica da necessidade	44
3.3 RELAÇÕES ENTRE OS MERCADOS IMOBILIÁRIOS	47
4 CURITIBA E A QUESTÃO DA MORADIA	51
4.1 CARACTERIZAÇÃO DE CURITIBA.....	52
4.2 ASSENTAMENTOS POPULARES EM CURITIBA.....	56
4.2.1 Quadro evolutivo e perfil socioeconômico	56
4.2.2 Características dos assentamentos populares em Curitiba	72
4.2.2.1 Portelinha	72
4.2.2.2 29 de março / Dona Cida.....	82
4.2.2.3 29 de outubro	94
5 MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL EM CURITIBA	103
5.1 ASPECTOS INSTITUCIONAIS	104
5.2 LOCALIZAÇÃO DO PRODUTO IMOBILIÁRIO OFERTADO	110
5.3 PRODUTO IMOBILIÁRIO OFERTADO	115
5.4 PREÇO ANUNCIADO	120
5.5 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO INFORMAL EM CURITIBA.....	130
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	137
REFERÊNCIAS	139
ANEXO 1 - ANÚNCIOS COLETADOS PELA PESQUISA WEBGRÁFICA	144
ANEXO 2 - QUANTIDADE DE ANÚNCIOS POR REGIONAL	153

1 INTRODUÇÃO

A presente pesquisa aborda a dinâmica do mercado imobiliário informal, com foco na atuação nos assentamentos populares de Curitiba, buscando compreender como a informalidade habitacional nos centros urbanos. Este trabalho investiga os processos de comercialização de imóveis em áreas informais, buscando compreender os padrões e singularidades desse mercado.

Apesar de ser um dos elementos centrais para a dignidade humana, sendo reconhecido pela Constituição Federal de 1988 como um direito social, o acesso à moradia tem sido negligenciado, especialmente para a população de menor renda. Segundo relatório divulgado pela Fundação João Pinheiro (2023), o déficit habitacional brasileiro alcançou 5,395 milhões de domicílios em áreas urbanas no ano de 2022. Este número representa um aumento de 11,25% em relação aos dados apresentados em 2020, último relatório antes do período de pandemia de COVID-19¹. Este crescimento pode estar relacionado aos impactos das políticas neoliberais implementadas nos últimos governos, bem como à crise econômica global e nacional, ambas agravadas pela pandemia.

Por sua vez, o número de domicílios identificados em favelas e comunidades urbanas foi de aproximadamente 6,5 milhões, um aumento de 96% em relação à quantidade registrada no Censo de 2010². A população residente em assentamentos populares no Brasil alcançou aproximadamente 16,4 milhões de habitantes, correspondendo a 8,1% do total da população nacional (IBGE, 2024a). Esta quantidade de moradores, distribuída nos 12.348 assentamentos populares identificados pelo Censo de 2022, representa um aumento de 43,45% em relação ao número registrado em 2010³.

Este acréscimo significativo de moradores surge como resposta à ausência de políticas públicas eficazes para facilitar o acesso à habitação, bem como os entraves burocráticos e econômicos do mercado imobiliário formal, que afetam principalmente a população de baixa renda.

¹ Segundo a Fundação João Pinheiro (2021), no ano de 2019 o déficit habitacional urbano estava estimado em 5,044 milhões de domicílios.

² Segundo dados do Censo 2010, foram registrados cerca de 3,2 milhões de domicílios em favelas e comunidades urbanas.

³ Em 2010 foram censeadas 11.425.644 pessoas residindo em favelas e comunidades urbanas, representando 6% da população naquele período (IBGE, 2024a).

Em Curitiba, o déficit habitacional também apresentou crescimento, passando de 77.363 para 92.008 domicílios⁴ entre 2010 e 2022, um aumento de 19%. Entretanto, a resposta da gestão municipal tem sido insuficiente diante dessa tendência de expansão da informalidade habitacional: entre 2020 e 2023, foram produzidas apenas 71 novas moradias e regularizadas 769 moradias. Nos últimos dois anos (2022-2023), nenhuma regularização fundiária foi realizada (COHAPAR, 2024a). Além disso, houve a interrupção na atualização dos mapas dos assentamentos populares da cidade, regularmente produzidos pelo IPPUC nos anos pré-pandemia, mas que não são atualizados desde 2019, apesar de fornecerem dados relevantes sobre o tema. No mesmo período, mais de 400 famílias enfrentaram ações de despejo em assentamentos como Tiradentes II (CIC, 2024) e Ocupação Povo sem Medo (Tatuquara, 2023).

Paralelamente, a política habitacional da cidade, materializada na atuação da Companhia de Habitação Popular de Curitiba (COHAB-CT), tem historicamente priorizado a população com capacidade de pagamento, conforme apontam Silva *et al.* (2023). A mercantilização da habitação e a busca por lucro com a construção de novas moradias populares em Curitiba tornaram-se os principais objetivos da COHAB-CT, deixando de lado a população economicamente vulnerável, que permanece sem acesso à moradia. Neste sentido, a atuação da companhia evidencia a contradição histórica da política de habitação municipal, em que justamente a população que mais necessita não é beneficiada pela produção de moradias (SILVA *et al.* 2023).

Neste cenário, o presente trabalho busca compreender as dinâmicas que estruturam o mercado imobiliário informal nos assentamentos populares de Curitiba e como elas afetam o acesso à moradia. O objetivo geral da pesquisa é analisar a atuação do mercado imobiliário informal nesses assentamentos e seus impactos no acesso à moradia no município. Para tanto, foram estabelecidos três objetivos específicos: i) Identificar as características socioeconômicas e espaciais dos assentamentos populares (amostras) em Curitiba⁵; ii) Identificar as principais características do mercado imobiliário informal na comercialização de imóveis

⁴ Porcentagem obtida após a comparação do relatório de necessidades habitacionais do Paraná, divulgados pela COHAPAR nos anos de 2020 e 2024 (COHAPAR, 2024b).

⁵ Por se tratar de uma quantidade ampla de assentamentos, foram estabelecidas áreas de amostra como representações da totalidade. Observar critérios de escolha no Capítulo 2.

nesses assentamentos; e iii) Discutir as implicações das práticas e características desse mercado imobiliário no acesso à cidade.

Ao analisar as características dos assentamentos populares da cidade, será possível estabelecer o perfil da população que participa desse mercado imobiliário e identificar os aspectos físicos e estruturais dos assentamentos, os quais influenciam o preço de negociação dos imóveis. Essa análise é fundamental para contextualizar a atuação do mercado imobiliário nesses locais.

A identificação das principais características do mercado imobiliário informal envolve o levantamento dos meios de anúncio dos imóveis, a identificação de agentes envolvidos, as estratégias de atuação, os tipos de produtos ofertados, os locais de oferta e os preços anunciados. A obtenção dessas informações permitirá estabelecer padrões e singularidades nas dinâmicas de funcionamento desse mercado.

Este estudo está vinculado ao projeto de extensão com o título “A Metrópole de Curitiba e o direito à cidade: por uma convergência de práticas, sujeitos e ideias.”, o qual o autor integra. Este projeto de extensão está vinculado ao Observatório das Metrópoles – Núcleo Curitiba, e visa estabelecer espaços de diálogo entre diferentes áreas do saber, agentes e ações voltados para a promoção de justiça socioespacial e direito à cidade em escala metropolitana.

O estudo do mercado imobiliário informal e suas implicações no contexto urbano apresenta-se relevante em um momento em que as desigualdades sociais tem se ampliado no país. Este estudo busca trazer luz a questão do acesso a moradia, tema negligenciado na urbanização brasileira. No caso de Curitiba, analisar a informalidade habitacional permite discutir as contradições entre discurso e prática na produção do espaço urbano.

Para alcançar os objetivos propostos, esta dissertação está estruturada em sete capítulos principais, sendo:

Capítulo 2 detalha os procedimentos metodológicos selecionados, descrevendo os métodos de coleta e análise de dados.

Capítulo 3 apresenta o referencial teórico, abordando os conceitos acerca da produção das cidades, o funcionamento do mercado imobiliário e as relações entre o mercado formal e informal.

Capítulo 4 contextualiza o Município de Curitiba e seus Assentamentos Populares, com a caracterização da cidade, dos assentamentos e o aprofundamento nas amostras selecionadas;

Capítulo 5 analisa os dados obtidos com a pesquisa acerca do mercado imobiliário informal nos Assentamentos Populares de Curitiba; discute os resultados obtidos, estabelecendo uma síntese quanto as dinâmicas do mercado informal em Curitiba;

Capítulo 6 apresenta as conclusões do estudo, destacando as contribuições, limitações e sugestões para futuras pesquisas.

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A produção científica tem como objetivo a ampliação do conhecimento existente, a compreensão de problemas e situações da atualidade e o subsídio para a construção sólida de novos saberes (MARCONI; LAKATOS, 2017). Por este motivo, a elaboração da pesquisa científica deve seguir certos procedimentos, de modo que seus resultados possam ser comprovados e reproduzidos (CIRIBELLI, 2003; GIL, 2008). Para Fontelles *et al.* (2009), a escolha adequada do método de pesquisa é essencial para a qualidade da produção científica, estabelecendo um alinhamento entre método e objetivos a serem alcançados.

A questão que orientou o desenvolvimento desta pesquisa é: **como o mercado imobiliário informal tem atuado na formação e consolidação dos assentamentos populares informais de Curitiba?** Apesar da existência de estudos relevantes sobre mercados informais e a informalidade, as informações necessárias para compreender o funcionamento dos mercados imobiliários ainda são opacas e assimétricas (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1997; MELAZZO; BARCELLA, 2023). Neste sentido, a pesquisa seguiu, em grande parte, uma abordagem exploratória, em consonância com Gil (2008), que destaca que pesquisas dessa natureza geralmente abordam temas pouco estudados e visam criar possibilidades para estudos posteriores.

Para refletir a respeito da questão orientadora, o estudo centrou-se na análise da cidade de Curitiba – Paraná, considerando como recorte temporal o período de 2010 a 2024.

Curitiba é reconhecida nacional e internacionalmente como uma experiência exitosa de planejamento urbano integrado, no qual o sistema viário, o uso do solo e o transporte coletivo são considerados de forma conjunta. No entanto, a questão habitacional tem sido historicamente omitida na concepção de planejamento e gestão urbana, resultando em uma cidade marcada pela segregação e exclusão socioespacial (SÁNCHEZ; MOURA, 1999; ALBUQUERQUE, 2007; STROHER, 2014).

Com parte da população excluída das áreas planejadas da cidade, o acesso à moradia para essas pessoas ocorre principalmente por meio das áreas informais situadas na metrópole de Curitiba. Embora a produção de moradia em áreas formais e informais esteja diretamente relacionada ao fenômeno metropolitano (SILVA; VASCO; TEIXEIRA, 2022), a presente pesquisa optou por centrar-se exclusivamente

na cidade de Curitiba, devido à conveniência na obtenção de dados e na realização das pesquisas de campo. Considerando o tempo disponível para a realização de uma dissertação, o estudo restringiu-se à análise das dinâmicas do mercado imobiliário nos assentamentos do município. Contudo, é importante ressaltar que a questão da moradia não se restringe apenas aos limites territoriais do município, mas são estendidos aos municípios pertencentes ao Arranjo Populacional.

Metodologicamente, a pesquisa foi estruturada de modo a contribuir para uma lacuna teórica e empírica identificada nos estudos sobre áreas informais. No caso específico de Curitiba, observou-se uma escassez de dados completos e atualizados a respeito dos assentamentos populares presentes na cidade. Essa já havia sido constatada por Silva (2012), há 12 anos, em sua pesquisa a respeito da produção dos espaços informais de moradia na metrópole de Curitiba, com foco nas décadas de 1990 e 2000.

Ao buscar informações a respeito do reconhecimento de áreas informais em Curitiba, verificou-se que a última atualização de mapeamento dessas áreas, disponibilizada pela Prefeitura Municipal, ocorreu em 2019. Nos últimos cinco anos, com o advento da pandemia, novas áreas surgiram, enquanto outras sofreram despejos. No entanto, os dados oficiais não acompanharam o ritmo das transformações ocorridas no território. Essa defasagem corrobora a análise de Silva (2012), que já apontava a falta de discussão e estudo sobre a moradia informal na Metrópole de Curitiba.

Com relação às pesquisas sobre o mercado imobiliário informal, os estudos ainda são escassos e concentrados nas realidades de São Paulo e Rio de Janeiro, influenciados principalmente pelas investigações realizados por Nelson Baltrusis⁶ e Pedro Abramo⁷. Em Curitiba, há ainda menos trabalhos dedicados à compreensão das dinâmicas desse mercado e de suas relações com a produção formal de moradia. Trabalhos como os de Pereira e Silva (2007) e Silva (2012) analisaram o mercado imobiliário atuante em áreas de informalidade, especialmente nas décadas de 1990 e 2000. Assim, essa pesquisa também teve como objetivo contribuir para a compreensão do funcionamento desse mercado no período mais recente.

⁶ Nelson Baltrusis se destaca pelo estudo da dinâmica imobiliária nos assentamentos populares na Região Metropolitana de São Paulo, tendo sua dissertação de mestrado e sua tese de doutorado além de artigos relevantes para a formação do conhecimento.

⁷ Pedro Abramo, mestre em Planejamento Urbano e Regional e Doutor em Economia, estuda a dinâmica imobiliária formal e informal no contexto do Rio de Janeiro e da América Latina.

Para alcançar os objetivos estabelecidos, foram adotados diferentes métodos e técnicas, organizados no protocolo de pesquisa (QUADRO 1). Destaca-se que esse protocolo foi sendo ajustado à que a coleta de dados avançava, especialmente aqueles obtidos in loco e por meio de entrevistas. O protocolo de pesquisa foi estruturado em quatro etapas: 1) recorte temático, o qual tem por objetivo aproximar o leitor à temática da pesquisa; 2) recorte espacial, onde será feita a contextualização do objeto de pesquisa, neste caso os assentamentos populares localizados no Município de Curitiba; 3) critérios de análise do objeto de estudo, sendo estes o conjunto de variáveis utilizados realização das investigações e compreensão do mercado imobiliário informal em Curitiba; e 4) síntese analítica, onde serão desenvolvidas as análises realizadas relacionando-as à fundamentação apresentada no referencial teórico.

QUADRO 1 – PROTOCOLO DE PESQUISA

ETAPAS	MÉTODOS	TÉCNICAS	DADOS	FONTES	RESULTADOS
RECORTE TEMÁTICO					
Elaboração do referencial teórico	Exploratório	Pesquisa bibliográfica	1) Produção da cidade capitalista; 2) Informalidade Urbana; 3) Mercado imobiliário (informal)	Livros, artigos científicos, trabalhos acadêmicos (dissertações e teses), relatórios governamentais, relatórios independentes (ONG`s).	Fundamentação teórico-conceitual da pesquisa científica.
RECORTE ESPACIAL					
Elaboração do reconhecimento e interpretação das áreas informais em Curitiba	Descritivo e cartográfico	Pesquisa documental	Contextualização e identificação das áreas de informalidade habitacional em Curitiba.	Artigos científicos, dados institucionais, relatórios independentes (ONG`s).	Panorama atualizado dos espaços informais de moradia.
CRITÉRIOS DE ANÁLISE DO OBJETO DE ESTUDO					
Características do mercado informal em Curitiba.	Exploratório, descritivo, analítico e cartográfico.	Pesquisa documental e levantamento de campo.	Aspectos locacionais, construtivos, jurídicos e agentes.	Dados IBGE, dados institucionais, relatórios de ONG`s, imagens de satélite, levantamentos em campo e entrevistas com líderes comunitários	Identificação das características gerais das áreas informais e seus rebatimentos na atuação do mercado imobiliário (informal).
			Preço da terra informal	Anúncios de compra e venda de imóveis.	Identificação do preço/m ² atualmente exercido no mercado informal
SÍNTESE ANALÍTICA					
Síntese das análises.	Descritivo e analítico.	Associação entre pesquisa realizada e referencial teórico.	Relações entre dados anteriores.	Dados coletados pela pesquisa realizada.	Reconhecimento do funcionamento do mercado imobiliário informal em Curitiba.

FONTE: O autor (2024).

Para Gil (2008), um problema de pesquisa precisa ser cientificamente testável por meio da observação ou manuseio das variáveis envolvidas. Neste sentido, uma variável – também chamada de constructo – é “um aspecto, uma propriedade ou fator discernível em um objeto de estudo e passível de mensuração” (Marconi & Lakatos, 2017, p. 259). Para uma melhor organização e compreensão

da pesquisa, foi elaborado o Quadro 2, no qual constam, para cada constructo, suas respectivas variáveis, questões a serem respondidas, estratégias de análise, além das unidades de medida e de observação.

QUADRO 2 – CONSTRUCTOS DE PESQUISA

	VARIÁVEIS	QUESTÕES	ESTRATÉGIAS DE ANÁLISE	UNIDADE DE MEDIÇÃO	UNIDADE DE OBSERVAÇÃO
Mercado Imobiliário Informal	Aspectos Institucionais	Como são estabelecidas as relações de compra e venda de imóveis nas áreas informais?	Identificar, os meios de anúncio, formas de registro e contratos estabelecidos entre compradores e vendedores.	Relações contratuais, agentes envolvidos;	Anúncios de compra e venda de imóveis em áreas informais e entrevistas.
	Produto Ofertado	Qual o padrão de imóveis ofertados nas áreas informais?	Identificar, a partir dos anúncios, o padrão de imóveis anunciados por tipo, dimensão e material.	Quantidade de imóveis por tipo, dimensão e material construtivo.	
	Localização	Onde estão localizadas as ofertas de imóveis informais?	Identificar as áreas com maior oferta de imóveis à venda e sua relação com a cidade.	Mapa indicativo de imóveis à venda na cidade.	
	Preço anunciado	Qual o valor anunciado dos imóveis nas áreas informais	Identificar os valores médios anunciados dos imóveis por tipo (somente terreno, somente casa e terreno com casa).	Mapa de valores anunciados. Mapa de diferenças intrafavela.	

FONTE: O autor (2024).

Para analisar os constructos formadores do problema de pesquisa, optou-se pela realização da coleta de dados em duas etapas: 1) pesquisa qualitativa, por meio de entrevistas com líderes comunitários, realizadas ao longo do ano de 2024; 2) pesquisa quantitativa, por meio de buscas em sites de compra e venda de imóveis⁸, compra e venda de itens diversos⁹ e redes sociais¹⁰, com o objetivo de

⁸ Sites exclusivos de divulgação de anúncios de venda, aluguel e leilão de imóveis. Nestes sites, tanto agentes imobiliários como proprietários podem publicar seus anúncios. Sites utilizados: www.imovelweb.com.br, www.chavesnamao.com.br, www.vivareal.com.br, www.zapimoveis.com.br.

⁹ Sites de anúncios de compra, venda e troca de itens diversos, como eletrodomésticos, automóveis e imóveis. Nestes sites é mais comum ver a publicação de anúncios feitos diretamente pelos proprietários. Site utilizado: www.olx.com.br.

reunir informações sobre imóveis anunciados em assentamentos populares no Município de Curitiba. A pesquisa quantitativa foi realizada a partir de dados coletados nessas três fontes entre setembro de 2023 a julho de 2024.

A etapa de coleta de dados tem como propósito agregar informações qualitativas à pesquisa, por meio de relatos fornecidas por moradores de algumas áreas informais da cidade. Dada a limitação de tempo e escopo de uma dissertação, não seria viável a análise da totalidade dos assentamentos populares de Curitiba. Assim, optou-se por realizar entrevistas com moradores de assentamentos populares situados em diferentes contextos urbanos, visando obter informações pertinentes ao funcionamento do mercado imobiliário informal. Essa escolha fundamenta-se no fato de que esse mercado não opera de maneira universal, mas apresenta singularidades que alteram a atuação do mercado em cada área (LACERDA; MELO, 2009).

Inicialmente, as entrevistas realizadas seriam do tipo estruturada, com um questionário pré-estabelecido, e aplicadas para um conjunto de moradores das comunidades previamente selecionadas a partir da localização – central, intermediária ou periférica – desses assentamentos da cidade. Porém, ao realizar a primeira rodada de coleta de dados, percebeu-se que, por se tratar de um tema sensível, a forma rígida e padronizada das perguntas, limitavam os entrevistados a respostas curtas e evasivas. Portanto, optou-se em reformular a etapa de entrevistas seguindo um modelo de entrevista não estruturada e focalizada. Segundo Marconi e Lakatos (2017, p. 213) em uma entrevista não estruturada permite ser realizada em uma conversa informal, dando liberdade ao entrevistador em direcionar a entrevista conforme a necessidade. Para as autoras, este tipo de entrevista permite “explorar mais amplamente uma questão” (2017, p. 213).

Em adição a isto, optou-se em seguir um modelo de entrevista não estruturada focalizada, onde segundo Ander-Egg (1978; apud. MARCONI; LAKATOS, 2017, p. 213) este tipo de entrevista estabelece previamente tópicos a serem abordados, porém não estabelece perguntas específicas. Este modelo de entrevista permite ao entrevistador perceber como está o andamento da conversa e como abordar cada tópico, a fim de coletar o máximo de informações pertinentes.

¹⁰ Foi utilizado para a busca de imóveis a função *Marketplace* dentro da rede social *Facebook*. Site utilizado: pt-br.facebook.com/marketplace.

Neste sentido, as entrevistas foram realizadas com moradores de três comunidades distintas, sendo: 1) Portelinha; 2) Dona Cida e 29 de março; e 3) 29 de outubro. Estas comunidades foram escolhidas como amostras de assentamentos da cidade devido a maior facilidade de informações disponíveis, por meio de relatórios socioeconômicos desenvolvidos pela ONG Teto, e maior abertura para conversa das lideranças destas áreas. Outrossim, as comunidades estão localizadas a distâncias e tempo de existência diferentes, o que também foi um fator determinante para a escolha considerando que um dos objetivos desta etapa na pesquisa era verificar semelhanças, divergências e especificidades do mercado imobiliário em razão da localização da área na estrutura intraurbana e o tempo de existência, o que denota também, o grau de consolidação destas ocupações. O início das ocupações dos assentamentos selecionados é: i) Portelinha - 2007; ii) 29 de outubro – 2011; e iii) Dona Cida / 29 de março – 2016;

A escolha das localidades partiu do pressuposto de que a posição geográfica dos assentamentos populares dentro do contexto da cidade pode interferir na dinâmica do funcionamento do mercado imobiliário informal, tendo em vista que as localidades mais próximas ao centro de Curitiba são melhores atendidas pela infraestrutura urbana e serviços municipais (MARTINS, 2020).

As entrevistas foram pautadas seguindo os tópicos abaixo:

- a) Descrição da comunidade;
- b) Volume estimado de compra e venda de imóveis;
- c) Agentes envolvidos nas transações do mercado imobiliário informal;
- d) Preços praticados;
- e) Atributos de diferenciação de preço intrafavela;
- f) Mecanismos de anúncio de compra e venda;
- g) Mecanismos de registro de negociações;

A escolha por realizar uma pesquisa webgráfica coletando anúncios de imóveis em plataformas de compra e venda de imóveis e em redes sociais se deu por conta de informações obtidas em conversas informais com moradores de alguns assentamentos populares da cidade. Com a popularização das redes sociais e a maior facilidade de acesso dos moradores dos assentamentos a internet, as formas de anúncio dos imóveis também foram digitalizadas. Durante as conversas foi mencionado que, anteriormente, os anúncios eram feitos por placas na porta das moradias, comunicação com a associação de moradores ou pelo chamado boca-a-

boca. Porém, o maior alcance das publicações nas redes sociais, fez com que os anúncios passassem a ser realizados por meio de sites como a OLX ou a plataforma *Marketplace* da rede social Facebook. A partir disto, foi realizada uma verificação preliminar destas fontes em busca de anúncios de imóveis nestas áreas, onde observou-se que tais websites agrupam conjunto significativo de imóveis anunciados no mercado imobiliário informal, sendo, portanto, relevantes para a pesquisa.

As informações coletadas nesta etapa de pesquisa foram organizadas em um quadro-resumo (ANEXO 1), contendo as informações abaixo descritas:

- a) Bairro;
- b) Regional;
- c) Nome do Assentamento ou Loteamento;
- d) Distância do Centro (tomando como referência o Marco Zero);
- e) Endereço;
- f) Medidas Anunciadas;
- g) Área Anunciada;
- h) Tipo (Terreno ou Casa ou Terreno com casa);
- i) Preço Anunciado;
- j) Preço por metro quadrado;
- k) Local do anúncio e anunciante;

Com o conjunto de informações coletadas por meio da pesquisa webgráfica e das entrevistas com os líderes comunitários, foi possível realizar o cruzamento de informações verificando as convergências e divergências entre os dados reunidos e analisar o mercado imobiliário informal em Curitiba. Compreendemos que os dados coletados nesta dissertação representam apenas uma amostra do mercado imobiliário informal curitibano, e podem não corresponder ao funcionamento do mercado em certas áreas da cidade, devido suas peculiaridades. No entanto, a despeito destas limitações, ainda assim representam informações relevantes para a compreensão das dinâmicas imobiliárias situadas nestas localidades e suas relações com a produção do espaço urbano.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

Neste capítulo, abordaremos as bases referenciais que subsidiam esta dissertação e suas análises. Para isso, foram estabelecidos três temas centrais para contextualizar as discussões, sendo: A produção capitalista da cidade; A informalidade na cidade contemporânea; e a relação entre os mercados imobiliários. A pesquisa bibliográfica que compõe este referencial teórico segue o método exploratório e tem como objetivo a fundamentação teórico-conceitual da pesquisa.

3.1 A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE

Nos séculos XIX e XX a industrialização teve papel relevante na conformação do processo de urbanização, induzindo o desenvolvimento de áreas urbanas e de uma sociedade industrial. Subsequentemente, quando as cidades passaram a predominar sobre o campo, tanto em relação a consolidação de espaços construídos quanto ao modo de vida predominante da população, surgiu a chamada “sociedade urbana”, caracterizada por um momento em que o processo de urbanização passa a ser o gerador das transformações sociais, substituindo a industrialização (LEFEBVRE, 1999). Segundo o autor, essa sociedade seria resultante de uma urbanização completa, “hoje virtual, amanhã real”.

Nesse contexto, o espaço urbano se torna ambiente de contradições e lutas. Para Singer (1982) as cidades, ao tornarem-se polo de realização das mais diversas atividades humanas, são alvo de disputas regidas pela lógica capitalista da propriedade privada. As contradições e crises geradas pelo processo de acumulação capitalista não podem ser consideradas ordenadas e lógicas, porém as mesmas têm a capacidade de renovação do modelo de acumulação. Neste processo, as crises têm o efeito de expandir a acumulação, superando o modelo anterior e ressurgindo com um modo “novo e superior” (HARVEY, 2005, p. 47).

Neste sentido, a passagem de uma sociedade industrial para uma sociedade urbana se dá pela necessidade de expansão da acumulação capitalista, que passa a ver o solo urbano como fonte de valorização do capital que, portanto, encontra no espaço urbano um lócus privilegiado de reprodução. O valor de troca imposto ao espaço agora se sobrepõe ao valor de uso, colocando a valorização do capital acima das necessidades de realização da vida (CARLOS, 2020).

Ao se tornar peça fundamental para a acumulação capitalista o espaço urbano passa a ser moldado pelas necessidades e interesses do capital, o qual

deseja maximizar os lucros e rendas extraídos destes espaços. Como resultado, a cidade torna-se fragmentada, produzindo “benefícios desproporcionais para alguns grupos e diminuindo as oportunidades para outros” (BOTELHO, 2007, p.22).

No Brasil, o período de industrialização resultou em um significativo fluxo migratório campo-cidade, a fim de suprir a demanda de mão-de-obra para as indústrias. Harvey (2005) enfatiza que o aumento da aglomeração populacional proveniente de correntes migratórias é parte essencial no processo de acumulação capitalista. No caso brasileiro, por se tratar ainda de um momento inicial de industrialização, o modelo capitalista encontrou espaço para a superexploração da classe trabalhadora (OLIVEIRA, 2003; KOWARICK, 2009). Com um incontável exército de trabalhadores de reserva, as indústrias ofereciam baixos salários aos operários, com o objetivo de potencializar os lucros. Esse padrão associado aos objetivos de perpetuação da elite local, criaram o cenário perfeito para a expansão do capitalismo no Brasil. Para isto, o Estado, já sob o controle da burguesia nacional, passou a ser utilizado como meio de ampliar a extração de mais-valia, controlando os investimentos no “custo de reprodução da força de trabalho” (FERREIRA, 2005 p.13).

O processo de industrialização brasileiro, caracterizado pelos baixos salários, associado aos objetivos de manter baixo o custo de reprodução dos trabalhadores, gerou um modelo de “urbanização de baixos salários” (MARICATO, 1996). Ferreira (2005) explica que, diferentemente do modelo vigente à época nos países centrais¹¹, o Estado Brasileiro não forneceu as condições mínimas de reprodução da classe trabalhadora, consentindo em sua instalação, de maneira informal, na periferia das cidades, abstendo-se da responsabilidade em prover moradia para esta classe e mantendo assim o baixo custo para reprodução da vida urbana. Neste sentido, Kowarick (2009) descreve este processo de precariedade das condições de vida da classe trabalhadora como espoliação urbana, onde a

¹¹ O período de 1945 a 1975 foi caracterizado pela ação do Estado, principalmente na Europa, na promoção de políticas sociais e como regulador da economia. O chamado “Estado de bem-estar social” (*Welfare State*), é resultado das lutas dos trabalhadores e colocou o Estado como principal agente de controle das relações econômicas e sociais. Maricato (2013) destaca que durante o período houve avanços sociais, com a melhora na qualidade de vida, distribuição de renda e novas políticas sociais, e avanços econômicos, sendo este um período de grande desenvolvimento nos países centrais. Porém, esta característica não foi adotada nos países da América Latina, principalmente no Brasil, onde as ações do Estado estavam alinhadas com os desejos dos donos dos meios de produção, para a manutenção dos baixos custos de reprodução da vida e conservação de mão-de-obra excedente.

classe trabalhadora é privada dos itens básicos de reprodução da vida, como o acesso aos serviços de uso coletivos e à infraestrutura básica perpetuando, assim, o processo de acumulação do capital por parte da classe dominante.

Segundo Maricato (2015), as classes de menor renda, ao se estabelecerem nas cidades, desejam, em um primeiro momento, o valor de uso dos espaços urbanos. Isto significa a provisão de itens básicos para sua reprodução, como moradia, infraestrutura e serviços públicos “baratos e de melhor qualidade”. Porém, a classe dominante, deseja a exploração dos espaços pelo seu valor de troca, observando a cidade como mercadoria, visando a geração de mais-valia. Esta condição, faz com que o capital formule o espaço para a valorização de sua renda fundiária (MARICATO, 2015). A cidade se torna espaço de conflito e contradições devido a produção do espaço ser realizada socialmente, porém sua utilização passa a ser acessível de maneira privada, com a intermediação do mercado imobiliário (CARLOS, 2020).

Por este motivo o capital procura organizar os espaços de modo a privilegiar seus interesses e objetivos de valorização e acumulação. Marques (2016) cita que a despeito da maior parte dos capitais atuar nas áreas urbanas, são poucos os que retiram seu lucro diretamente da produção da cidade. Para estes capitais, as políticas urbanas desenvolvidas são de suma importância, pois afetam seu processo de acumulação, sendo de interesse participar e influenciar na formação de políticas e do próprio espaço urbano.

Neste sentido, os capitais interessados diretamente na produção das cidades são: 1) capital incorporador, 2) setor da construção civil, 3) setor de construção pesada e fornecimento de infraestruturas, 4) capital financeiro imobiliário (MARICATO, 2015; MARQUES, 2016). Marques (2016) ainda acrescenta a categoria dos consultores e planejadores externos ao Estado, os quais tem se destacado nos últimos anos no provimento de serviços de planejamento e gestão urbano de maneira terceirizada aos organismos de governo.

Cada capital tem relações diferentes, tanto com o próprio espaço como com o Estado e com os outros capitais. Além disso, a influência dos capitais sobre a produção da cidade está associada à sua estreita relação com a classe política, o que permite moldar o espaço a seu bel-prazer (MARQUES, 2016).

Assim, o capitalismo passou a englobar todas as atividades humanas, as reorganizando, primordialmente, a partir da valorização do capital (CARLOS 2020).

Portanto, nos interessa nessa pesquisa compreender, no contexto de produção da cidade capitalista, como se dá o funcionamento do mercado de terras e suas implicações para a definição da estrutura urbana.

3.1.1 O funcionamento do mercado de terras

O mercado de terras torna-se central na produção capitalista da cidade ao passo que o espaço urbano passa a integrar os circuitos de valorização do capital (BOTELHO, 2007). O funcionamento desse mercado tem implicações fundamentais na definição da estrutura urbana. Singer (1982) descreve que a estrutura básica das cidades brasileiras, definida a partir da lógica de funcionamento do mercado de terras, é similar, tendo inicialmente um centro principal onde se concentram as áreas de comércio e serviços, lazer, finanças e órgãos públicos e ao seu redor se estabelecem as zonas residenciais das classes de maior poder aquisitivo. Por outro lado, Villaça (2001) identifica a estruturação territorial a partir da: i) localização determinada por fatores extra-urbanos, como o local de indústrias e vias importantes; e ii) a localização dos bairros residenciais de alta-renda. Segundo o autor, “os interesses das burguesias locais a respeito do espaço local constituem o principal elemento intraurbano da estrutura espacial” (VILLAÇA, 2001, p. 134). A partir daí a população se posiciona em localizações conforme os seus rendimentos.

Para o estudo do mercado de terras, foram estabelecidos modelos com centralidades, onde os serviços urbanos estariam nas imediações dos bairros da classe de maior renda, e ao se afastar em direção a periferia as provisões de infraestrutura seriam mais escassas ou inexistentes. Esse modelo apoia-se nas teorias econômicas clássicas de Ricardo e Von Thunen¹². Apesar das simplificações inerentes a um modelo, as contribuições desses estudos auxiliaram à construção do conhecimento teórico sobre o funcionamento do mercado de terras, os relacionando à compreensão de fenômenos importantes como acesso à moradia, segregação residencial, mobilidade intraurbana, distribuição de infraestrutura e serviços e produção da informalidade (GOYTIA; SMOLKA, 2019).

¹² Os trabalhos de Ricardo (1817) e Von Thunen (1826), realizados no século XIX, estabeleceram a relação entre a qualidade do solo e os custos de distância, criando o fundamento para a teoria moderna de localização urbana (GOYTIA; SMOLKA, 2019).

O mercado de terras é único e complexo em suas relações, tendo especificidades dependendo dos agentes atuantes em certa posição geográfica e temporal (LACERDA; TOURINHO, 2022). Para Serra *et al.* (2005), este mercado tem função crítica na definição da estrutura urbana, determinando tipos de uso, ocupação, densidade e localização.

Serra *et al.* (2005) cita que o mercado de terras urbanas é organizado pelas questões de oferta e demanda. Para os autores, a demanda está relacionada a quantidade de terra necessária para a manutenção do desenvolvimento capitalista, enquanto a oferta está relacionada aos aspectos físicos, de posse, de regulação e de infraestrutura do ambiente. Lacerda e Tourinho (2022) complementam afirmando que o mercado imobiliário é o local onde as operações de negociação de terrenos e edificações, sejam usados ou novos, se concretizam. Para além disso, os conjuntos de lógica, interação, normas e princípios envolvendo os agentes também são parte integrante na complexidade do mercado de terras (LACERDA; TOURINHO, 2022).

Maricato (2015) destaca que o produto “terra urbanizada” tem uma característica primordial em relação a outros tipos de mercadorias, tendo em vista que cada “pedaço da cidade, constitui sempre uma condição de monopólio” (MARICATO, 2015, p. 22). Nesse sentido, a terra urbanizável tem características particulares, que configuram um mercado monopolista: o solo é mercadoria heterogênea devido suas especificidades e aos seus atributos de localização; e, o solo não é um produto reproduzível indefinidamente, por não ser produzido pelo trabalho humano, o que resulta no fato de que a terra urbanizada é escassa (PEREIRA; SILVA, 2007; MORALES, 2007; SMOLKA, 2015).

Os proprietários de terras, no sentido de detentores da mercadoria “terra urbanizada”, passam a ser os primeiros agentes atuantes no mercado de terras, pelo lado da oferta. Porém este grupo de agentes ofertantes não é homogêneo e atua segundo diferentes perspectivas. Os proprietários de terras podem ser divididos basicamente em três grupos distintos: 1) proprietário-usuário, o qual busca transacionar seu terreno ou imóvel por quantia ao menos suficiente para adquirir outro terreno ou imóvel com características similares; 2) proprietário-investidor, o qual pretende negociar seu terreno ou imóvel com objetivo de retirar, ao final da transação, lucro superior as taxas de rendimento médio obtidas em outros tipos de investimentos; e 3) proprietário-especulador, o qual retem a terra sem uso ou subutilizada a fim de acumulação de patrimônio (MORALES, 2007).

O solo urbanizado retido na mão dos proprietários de terras, primeiramente seria negociado diretamente entre os agentes ofertantes e os demandantes, porém com a entrada do solo urbano no circuito de capitais passa a demandar o surgimento de um agente que possa controlar e orientar as alterações do ambiente para a acumulação de capital. O capital incorporador surge como condutor dos investimentos sobre o solo urbano, onde torna-se o articulador entre outros capitais (industrial, comercial e financeiro), o Estado, os proprietários de terras e os usuários finais, sendo o objetivo final deste capital a retenção de parte dos lucros provenientes da renda fundiária, a qual estaria destinada, inicialmente, aos proprietários de terras (MELAZZO, 2019).

O capital incorporador busca oferecer os empreendimentos direcionados ao público e a localização que lhes favorecem na obtenção do maior lucro possível, o chamado maior e melhor uso (VERISSIMO, 2016). Pereira e Silva (2007) destacam que a atuação dos incorporadores se dá por meio da captação de terrenos, contratação de projetos e disponibilização para venda, por meio de agentes comerciais. O capital incorporador, a fim de atingir seus objetivos de obtenção de valorização do capital atua na: 1) remodelação da regulação urbanística para atender às suas necessidades; 2) criação artificial de novas demandas de moradia; e 3) utilização de poder político para que o Estado provisione as áreas dos lançamentos imobiliários com serviços e infraestrutura básica (PEREIRA; SILVA, 2007; BOTELHO, 2007; MELAZZO, 2019).

Nesse sentido, a lógica de funcionamento do mercado de terras, apoiada na renda da terra, coordena a produção capitalista da cidade, pois os usos e formas de ocupação de cada localidade estão relacionadas com o público que pode arcar com seus custos (MELAZZO, 2019). Neste sentido, o solo urbano ao passo em que se torna mera mercadoria, sendo valorada apenas por seu valor de troca, enfatiza a segmentação das áreas da cidade, onde cada indivíduo ou grupo social tem sua posição predeterminada por sua condição econômica.

3.1.2 A formação do preço da terra

O produto transacionado no mercado de terras é singular, tendo em vista que, cada lote tem características únicas tanto em aspectos físicos, locacionais, normativos e externos, como infraestrutura e serviços. As características particulares de cada lote fazem parte do processo de formação do preço da terra. O preço da

terra pode ser auferido por meio da renda diferencial, a qual é determinada pelas qualidades intrínsecas a cada lote. Assim, o preço da terra é definido pelos terrenos marginais, ou seja, aqueles em condições julgadas como inferiores, sendo que os lotes que apresentam qualidades superiores, permitem ao proprietário cobrar um custo adicional em comparação com os demais terrenos (SMOLKA, 1981).

Em uma abordagem inicial, Goytia e Smolka (2019) apresentam o preço da terra urbana a partir da evolução da teoria da renda da terra elaborada no século XIX por Ricardo (1817) e Von Thünen (1826). Para os autores, a localização do lote é determinante para a definição do preço da terra. A teoria parte do pressuposto em que o CBD (Central Business District – Distrito Central de Negócios) concentra as principais atividades econômicas e ofertas de emprego de uma cidade. Os trabalhadores se posicionam ao redor desta região, porém conforme a demanda por trabalhadores aumenta, a escassez por lotes também cresce e os trabalhadores ficam cada vez mais distantes deste centro de negócios (GOYTIA; SMOLKA, 2019).

Assim como qualquer outra mercadoria, o preço pode ser influenciado pela quantidade de estoque disponível versus a quantidade demandada deste produto. Segundo Smolka (1981) cabe ao proprietário de terra administrar sua escassez. Por não ser reproduzível, o preço mínimo da mercadoria “terra urbanizada”, diferentemente de outras mercadorias, não pode ser determinado pelo seu custo de reprodução. Seu valor está diretamente relacionado ao quanto os demandantes estão dispostos a pagar pelas características únicas de cada localização (MORALES, 2007). Juntamente a isto, a escassez delimitará o quanto o comprador está disposto a dispendar para a aquisição do lote, visto as suas necessidades de uso e posicionamento na cidade.

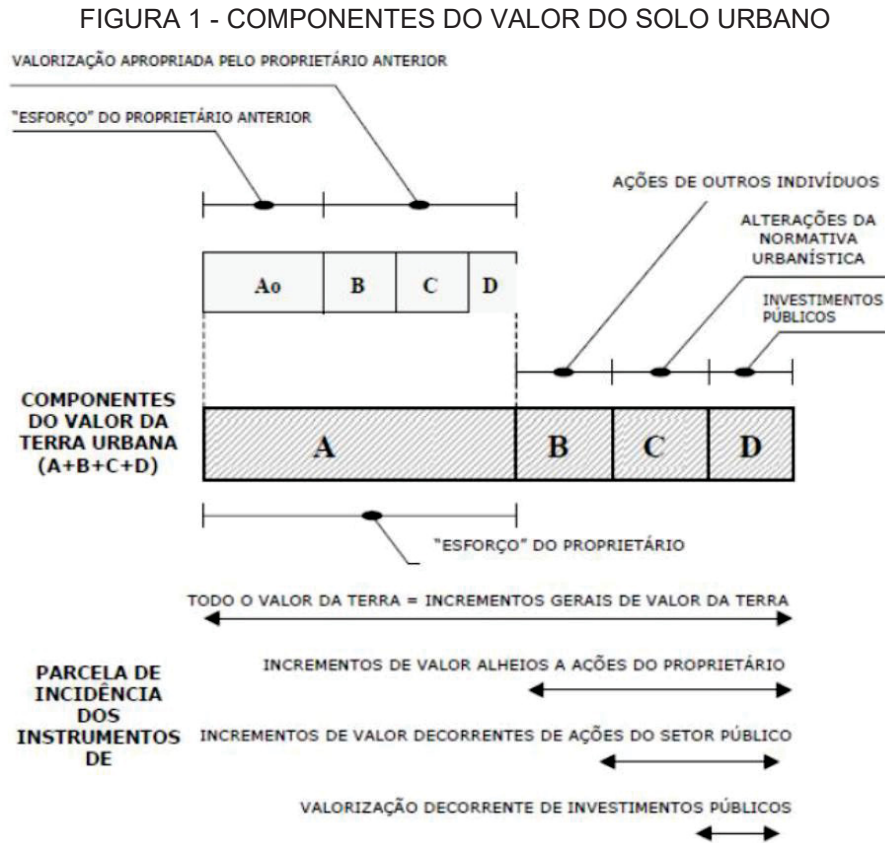
Segundo Goytia e Smolka (2019), conforme o aumento da demanda pelos lotes mais bem localizados, maior a disposição dos compradores em arcar com estes custos. Ademais, juntamente com este aumento, o custo de transporte é outro fator que acirra a disputa pelos lotes no entorno do CBD. Para os autores, a tentativa de se evitar os altos custos de transporte e a precarização dos serviços e infraestruturas conforme se distancia do CBD é fator determinante na precificação da terra urbanizada (GOYTIA; SMOLKA, 2019).

O comprador também orienta a definição do preço da terra ao analisar as vantagens de cada terreno, observando-as de maneira objetiva (lucro possível) e subjetivas (utilidade), determinando qual lote é mais vantajoso para sua aquisição.

Além disso, a valoração do preço da terra passa pelo seu potencial de uso futuro, onde uma expectativa de valorização futura determina seu valor presente. O proprietário de terras pode valorar o seu lote segundo o potencial de uso futuro, assim antecipando no valor de venda parte da valorização decorrente da expectativa de realização de um maior e melhor uso (SMOLKA, 1981; VERÍSSIMO, 2016).

Apesar dos aspectos citados acima, Smolka (1981) determina que em grande medida a valoração dos lotes urbanos se dá devido a suas externalidades. Furtado (2011) corrobora esta ideia, citando que a definição do preço da terra ocorre, em grande medida, independente ao esforço do proprietário. Este lucro acrescido ao valor inicial do terreno ocorre devido às características do entorno, atividades em lotes vizinhos e sua localização no contexto da cidade. Para Veríssimo (2016) o preço exercido nos lotes não é fixo e se altera ao longo do tempo devido às variáveis desta externalidade. Estas variáveis ocorrem tanto em lotes negociados no mercado formal e quanto informal, onde, por exemplo, a mudança de parâmetros construtivos ou o processo de regularização fundiária permitem a valorização dos preços exercidos em determinadas áreas (VERÍSSIMO, 2016).

Furtado (2011) cita que esta renda acrescida ao valor inicial de aquisição da terra é considerada mais-valia fundiária. Esta mais-valia representa todo o valor acrescido ao valor inicial, seja ele por ação do proprietário seja por ações externas. Esta composição de valor do solo urbano pode ser demonstrada na Figura 01, onde o total do valor é formado pelo custo inicial de aquisição – o qual já representa o custo do proprietário anterior acrescido da valorização apropriada por ele - adicionadas as ações externas, sejam elas ações de indivíduos em lotes ao redor, alterações de legislação urbanística e investimentos públicos em melhorias urbanas (FURTADO, 2011).



FONTE: FURTADO (2011)

Neste sentido, o Estado tem papel importante na produção capitalista da cidade e na formação do preço da terra, pois é um dos principais agentes produtores de externalidades que podem afetar o valor dos lotes. Maricato (2015) coloca o Estado como controlador dos fundos públicos utilizados para investimentos em infraestruturas, assim como regulador dos parâmetros de uso e ocupação do solo. Para Kowarick (2009), o Estado exerce papel de direcionador dos investimentos na cidade, o qual é “fator de intensa valorização diferencial da terra, aparecendo como ator importante no processo de especulação imobiliária e segregação social” (KOWARICK, 2009, p.23). Singer (1982) exemplifica esta questão ao citar a influência que os especuladores imobiliários exercem no direcionamento das ações governamentais em áreas já adquiridas a custos baixos. Os especuladores iniciam o processo de ocupação pelos terrenos mais distantes de modo a obrigar a implantação de benfeitorias ao longo dos terrenos ainda desocupados, capturando, assim, a mais-valia gerada pelas benfeitorias implantadas para o atendimento dos lotes mais distantes (SINGER, 1982).

Vale ressaltar que o loteador formal e informal obtém lucros diferentes com relação a valorização por parte de ações externas. Isto ocorre pois na composição

do preço dos lotes formais já estão previstos os custos para a provisão de infraestruturas básicas, e nos lotes informais estas infraestruturas ou são precárias ou inexistem, possibilitando ao vendedor cobrar por estas ações externas futuras (VERÍSSIMO, 2016). Nesse sentido, as taxas de rentabilidade obtidas na produção informal de loteamentos são, em geral, superiores aquelas obtidas no mercado formal (ABRAMO, 2009).

Nesse sentido, a distribuição da população no espaço intraurbano se dá a partir da determinação de onde cada indivíduo ou grupo social pode acessar, dada sua capacidade de pagamento por determinada localização. Considerando o contexto de urbanização brasileiro exposto anteriormente, caracterizado por uma urbanização de baixos salários, a lógica de funcionamento do mercado de terras contribui para reforçar processos de segregação socioespacial, caracterizada pela concentração de grupos homogêneos economicamente em determinadas localidades. Nesse cenário, locais privilegiados, do ponto de vista locacional, são destinados exclusivamente às classes de maior renda, relegando a classe trabalhadora as áreas da cidade desprovidas de infraestrutura básica e serviços (ABRAMO, 2009; VIEIRA, MELAZZO, 2012; CARLOS, 2020).

3.2 A INFORMALIDADE NA CIDADE CONTEMPORÂNEA

A visão de uma cidade segregada em áreas formais e informais, está associada principalmente ao contexto de cidades do Sul Global. Essa leitura dual, comumente interpretada como sendo duas realidades urbanas distintas e antagônicas, trata de maneira simplista um tema complexo e interrelacionado. Os espaços formais são considerados as localidades providas minimamente de infraestrutura e serviços públicos e que seguem as diretrizes definidas pelo planejamento urbano, por meio de suas normativas. Por outro lado, as porções do território que não são atendidas pelo poder público e/ou não seguem as regulamentações estabelecidas são denominadas informais. Esta maneira de examinar o fenômeno urbano nas cidades do Sul Global reduz a discussão entre o legal e o ilegal, associando a população das áreas informais a marginalidade, clandestinidade e precariedade (ROY, 2005; SMOLKA, BIDERMAN, 2011; CABRERA; QUINTANILLA; CABRERA, 2022; BALBIM, SANTIAGO, 2022).

Porém, apesar de aparentemente opostas, ambas as partes, formal e informal, estão relacionadas e são interdependentes, disputando os mesmos espaços na cidade. A complexidade nas relações e definições do que é formal e o que é informal tornam as pesquisas acerca do tema campo de informação ou desinformação. Segundo Balbim e Santiago (2022), quando os termos formal e informal são tratados de maneira simplista, os processos de urbanização não são compreendidos em sua totalidade e ainda reduzem a complexidade das discussões sobre a dicotomia formal-informal e suas relações socioespaciais.

Neste sentido, neste subcapítulo buscaremos compreender os termos informal e formal e determinar qual dimensão da informalidade será abordada nesta pesquisa. Para isso, revisaremos os escritos acerca do tema, problematizando os termos utilizados, buscando compreender a definição que se enquadra e será útil para a estruturação teórica dessa pesquisa.

3.2.1 O Par Formal-Informal

O surgimento de uma cidade dividida em espaços formais e informais, não pode ser caracterizada como um fenômeno recente. Segundo Abramo (2007), a conformação de cidades segregadas origina-se já nos primórdios das colônias portuguesas e espanholas na América Latina. Obviamente este processo se intensificou durante o período de industrialização nos países Latino-americanos, principalmente nos anos 1950, pois as áreas urbanas não estavam preparadas para receber o intenso fluxo migratório campo-cidade por conta das oportunidades geradas pelas indústrias nos grandes centros (SANTOS, 1993; BONDUKI, 2017; BALTRUSIS, 2004; ABRAMO, 2007). Esse processo de urbanização “fordista”, como foi chamada por Abramo (2007), intensificou e consolidou a divisão da cidade entre formal e informal, tendo em vista que, com a crise do fordismo, representou a redução da importância do Estado como mediador na definição das regras e da materialidade urbana, em substituição ao avanço do mercado como agente determinante na produção da cidade, em um contexto neoliberal. Mas, afinal, o que define um território formal ou informal?

Abramo (2009) indica a existência de três lógicas de acesso, seja por indivíduos ou grupos sociais, a bens materiais e imateriais a partir da era mercantil. A primeira delas baseia-se na atuação do Estado como mediador das ações sociais

e direciona o acesso de grupos ou indivíduos as riquezas. Este acesso se dá mediante ao acúmulo de capital, seja ele político, institucional, econômico, ou de outra natureza, para que seja reconhecido o direito de integrar a sociedade e participar do “jogo de distribuição das riquezas sociais” (ABRAMO, 2009, p.5).

A segunda lógica indicada por Abramo (2009) tem como coordenador da distribuição da riqueza o mercado, sendo este, como visto anteriormente, regido exclusivamente pelo poder econômico dos envolvidos, onde o acesso aos bens materiais e imateriais é definido pela capacidade de arcar com os custos de acesso a eles determinados. Ao se tratar do mercado de terras, esta lógica pode adquirir duas formas institucionais distintas: o mercado imobiliário formal e informal.

Pode-se dizer que os lotes negociados no mercado formal são aqueles produzidos em consonância ao cumprimento das normas produzidas pelo Estado, sejam elas urbanísticas ou jurídicas (ABRAMO, 2009). Inicialmente as áreas formais são determinadas pelos loteamentos, que seguem os parâmetros estabelecidos pelo Estado quanto a dimensões e titularidade de posse. O Estado atua como mediador das relações de mercado e garantidor de direitos. A definição de formalidade se estende também quanto ao uso e a ocupação do solo urbanizado, sendo uma obrigatoriedade a observância das normas impostas pela normativa urbana local para a manutenção do status de área formal (BALBIM; SANTIAGO, 2022). Por sua vez, toda atuação de mercado fora das determinações impostas pelos organismos de governo é considerada parte integrante do mercado informal de terras. Porém, apesar desta diferença, o mercado informal atua segundo a mesma lógica, onde o poder aquisitivo determina a entrada neste mercado, mesmo este sendo as margens da legalidade (ABRAMO, 2009).

Para Abramo (2007), a lógica de mercado (principalmente formal) gerou um entrave institucional, constituindo-se em uma barreira ao acesso da população pobre e trabalhadora ao solo urbanizado, uma vez que o modelo de cidade, produzido na América Latina partir de um paradigma modernista, impôs um conjunto de requisitos normativos, além das barreiras econômicas da tomada de crédito, que impede o acesso da população pobre ao mercado formal. Ao não conseguir adquirir sua moradia por meio do mercado imobiliário formal, parte da população recorre ao mercado imobiliário informal, o qual não apresenta entraves burocráticos aos compradores, sendo regido apenas pela capacidade de pagamento do comprador.

Uma camada da sociedade, por não ter capital econômico e político, acaba por não ter condições de obter um domicílio seja por meio do mercado imobiliário seja pelo auxílio do Estado na provisão de moradias populares. Com isso, a classe de menor renda buscou alternativas para estabelecer no meio urbano, estabelecendo assim a terceira lógica de acesso, a lógica da necessidade. Esta lógica se materializa por meio das ações coletivas ou individuais, sejam elas organizadas ou não, de ocupação em áreas urbanas e periurbanas, com o objetivo de construir moradias para aqueles que não tem outra forma de acessar este bem essencial para a reprodução da vida (ABRAMO, 2007).

Se por um lado, aquilo que é adquirido no mercado formal e segue as normas e parâmetros urbanísticos estabelecidos pela gestão municipal são enquadrados como parte formalidade urbana, o fenômeno da informalidade se mostra complexo e variável conforme o contexto ao qual será aplicado (ROLNIK, 2019). Esta complexidade se dá pois, ao não seguir os parâmetros estabelecidos, uma moradia adquirida no mercado imobiliário formal pode ser considerada informal no campo urbanístico. Por outro lado, imóveis adquiridos em loteamentos clandestinos podem até seguir os parâmetros urbanísticos de construção, mas serão considerados informais no campo fundiário. Neste sentido, vale estabelecer qual o ponto de vista da informalidade que este trabalho irá abordar.

Em sua raiz, o termo informal é o antônimo de formal. Porém, apesar de opostos, não devemos compreender o formal e o informal no contexto das cidades como separados, sendo o informal o subproduto da formalidade (ROY 2005). Tanto Roy (2005) quanto Balbim e Santiago (2022) concordam que a compreensão destes termos deve partir da ideia da cidade como uma totalidade, onde o formal e o informal são partes integrais e coexistentes dentro do seu funcionamento.

Apesar de atualmente ser um termo comum em pesquisas na área do planejamento urbano e regional, inicialmente o termo “informalidade” era utilizado no campo da economia. Apenas a partir da década de 1990, o termo “informalidade” passou a ser utilizado com maior frequência nos estudos urbanos. Nos primeiros estudos, o termo informal ainda estava relacionado a processos e dinâmicas econômicas, porém atualmente está diretamente relacionado a uma tipologia de ocupação do solo urbano (BALBIM; SANTIAGO, 2022).

Segundo Balbim e Santiago (2022) esta mudança se deu influenciada em certa medida pelos estudos elaborados pela ONU, especialmente em seu Relatório

sobre Direito à Moradia Adequada, o qual sugere a substituição do termo “favelas” (em inglês *slums*) para assentamentos humanos, tendo em vista que a utilização deste termo está mais relacionada ao direito à moradia digna, em oposição a termos como “favela” ou “invasão”, os quais são carregados de estigmas e preconceitos. Apesar da aparente intenção da ONU em substituir uma visão pejorativa das comunidades urbanas por meio da disseminação deste novo termo, a falta de uma definição clara e objetiva acerca do tema, fez com que a informalidade fosse majoritariamente associada a uma “tipologia universal para a pobreza” (BALDIM; SANTIAGO, 2022, p. 14).

Porém, como indica Roy (2005), diferentemente da formalidade urbanística, a informalidade apresenta diversas variantes, e estas não necessariamente estão associadas a pobreza e precariedade. Para Smolka e Biderman (2011) a informalidade não está diretamente relacionada à pobreza, tendo em vista dados estatísticos que têm demonstrado que a informalidade tem se expandido enquanto os níveis de pobreza têm caído em todo o mundo. Os autores, a partir do trabalho de Durand-Lasserve (1996), argumentam que a relação entre pobreza e informalidade, em nível urbano não é tão direta, especialmente quando se verifica que, a partir da década de 1990, a informalidade aumentou em muitas cidades latino-americanas ao passo que os índices de pobreza diminuíram. Nesse sentido, uma área pode ter elevados índices de pobreza, porém pode não ser informal, enquanto também é possível que áreas com baixos índices de pobreza sejam informais, além de considerar que, mesmo os assentamentos informais não são ocupados exclusivamente por pessoas de baixa renda.

Por estas variáveis, torna-se fundamental a identificação das diferentes possibilidades de definição acerca da informalidade. Biderman (2008) indica que a informalidade urbana pode ser identificada por meio de três caminhos distintos: (a) definição estabelecida pelo Estado, mensurado em grande medida pela condição de precariedade; (b) áreas não servidas de infraestrutura pública básica, mais comumente associado a falta de saneamento básico; e (c) falta de segurança na titulação do solo. Em outro estudo, Smolka e Biderman (2011) complementam os caminhos indicados anteriormente, indicando que a informalidade é:

“Um fenômeno multidimensional que engloba temas complexos relacionados com a insegurança de posse do solo; a falta de cumprimento das normas e regulações urbanas (como o tamanho mínimo dos lotes ou a ocupação de áreas restritas que apresentam algum risco ambiental ou físico); o fornecimento inadequado de infraestrutura e serviços públicos; a superlotação nas moradias; e a utilização de materiais e processos construtivos improvisados.” (SMOLKA; BIDERMAN, 2011).

Os aspectos da informalidade trazidos por Smolka e Biderman (2011) podem estar tanto associados à pobreza, porém não somente a ela. Roy (2005) indica que a informalidade não está apenas presente nos territórios de precariedade, mas também em áreas providas de infraestrutura de qualidade e com direito de posse garantido. A informalidade pode se dar, por exemplo, em territórios onde moradias suntuosas são construídas em desacordo com os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo indicados, fato comum de ser encontrado nas cidades brasileiras (MARICATO, 1996).

No âmbito nacional, a nomenclatura dada às áreas informais fica a cargo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Até o Censo de 2022, o IBGE utilizava o termo “aglomerados subnormais”. Esta classificação foi adotada pela primeira vez no censo de 1991, porém sua utilização em estudos e relatórios é da década de 1950.

O termo oficialmente adotado nos Censos de 1950 e 1960 foi “Favelas”, ao se referir a agrupamentos de 50 ou mais domicílios com:

“predominância de barracos ou casebres de aspecto rústico típico, construídos com material inadequado; construções ilegais, em loteamentos ilegais; ausência, no todo ou em parte, de rede sanitária, luz, telefone e água encanada; e área não urbanizada, com falta de arruamento, numeração e emplacamento.” (IBGE, 2024b)

Já nos Censos de 1970 e 1980, o termo adotado passa a ser “Aglomerados urbanos excepcionais, e adota a seguinte definição:

“Aglomerado com no mínimo 50 domicílios, em sua maioria dotados de infraestrutura carente e geralmente localizados em terreno não pertencente aos moradores.” (IBGE, 2024b)

Nos Censos de 1991, 2000 e 2010 novamente o termo sofreu uma alteração, passando a ser chamado de “Aglomerados subnormais”, tendo sua definição:

“Conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa.” (IBGE, 2024b).

Desde sua origem, os termos e definições utilizados pelo IBGE para os assentamentos populares não são bem aceitos pela academia tão pouco pelos movimentos sociais que representam estas áreas. Como visto, a abordagem do tema pelo Instituto imputava características depreciativas, marginalizando e criminalizando os processos de ocupação e autoconstrução. Por este motivo, durante o processo de elaboração do Censo realizado em 2022, o IBGE, provocado pelos movimentos sociais, promoveu o I Encontro Nacional de Favelas, onde discutiu-se a alteração do termo “Aglomerados Subnormais” e sua definição. O resultado deste debate foi a proposição da alteração do termo utilizado pelo IBGE para “Favelas e Comunidade Urbanas”, assim como a revisão do conceito definidor. O objetivo destas alterações é a humanização do termo, buscando remover os estereótipos de ilegalidade e marginalidade presentes no conceito atual, o qual gera estigmas e segregação (IBGE, 2023).

Neste trabalho optou-se por utilizar a terminologia “Assentamentos Populares”. Ao observar, durante a realização da pesquisa de campo, que alguns moradores se sentiam incomodados com os termos Favela e Comunidade, devido a carga pejorativa e estigmatizada destas palavras na cultura local, buscou-se um termo alternativo. Neste sentido, o termo “Assentamento Popular” surge como uma variação do termo “Assentamento Humano” difundido pela ONU em sua Conferência Habitat I, realizada em Vancouver no ano de 1976. O objetivo da conferência foi iniciar um ciclo de discussões acerca das dificuldades urbanas oriundas do rápido processo de urbanização, principalmente nos países em desenvolvimento (ONU, 1976). Com isso, fez-se necessário estabelecer um termo neutro e técnico, o qual enfatizasse a organização e a luta pelo direito à moradia. No Brasil, o termo foi adaptado pela academia para Assentamentos Populares, utilizado especialmente nos campos do planejamento urbano e economia.

O fenômeno da informalidade é complexo e variável, dependendo do contexto ao qual está inserido. Neste sentido, para este trabalho, iremos abordar especialmente a informalidade que surge da necessidade de sobrevivência da classe trabalhadora, por meio de processos de ocupação, associada a nova forma

de acesso e produção desses espaços, por meio da comercialização no mercado informal de moradia, com a compra de lotes ou compra e aluguel de casas disponíveis no mercado informal de solo, em locais, muitas vezes desprovidos de infraestrutura e de assistência governamental (BALTRUSIS, 2004; ABRAMO; 2009).

3.2.2 Informalidade produzida pela lógica da necessidade

O espaço é o local de reprodução da vida humana (CARLOS, 2020). Por este motivo, mesmo aqueles que não conseguem acesso à terra por meio do mercado formal precisaram buscar alternativas para se posicionar nas cidades. Inicialmente, Abramo (2007) estabelece que a lógica da necessidade foi o ponto de partida na produção dos assentamentos populares, seguindo o ciclo ocupação, autoconstrução, auto urbanização e consolidação. Neste sentido, os espaços informais surgem como resposta aos entraves no acesso à moradia da classe de menor renda, que então realiza a ação, individual ou coletiva, de ocupar espaços remanescentes da cidade para o uso habitacional. Por sua vez, o Estado, não sendo capaz de gerir e prover as condições necessárias a toda a população, permite ou apenas ignora “práticas à margem da lei” (CABRERA; QUINTANILLA; CABRERA, 2022).

Rolnik (2019), afirma em seu livro *Guerra dos Lugares*, que apesar de terem configurações particulares, os assentamentos populares têm

“...em comum o fato de constituírem zonas de indeterminação entre legal/ilegal, planejado/não planejado, formal/informal, dentro/fora do mercado, presença/ausência do Estado. Tais indeterminações são os mecanismos por meio dos quais se constrói a situação de permanente transitoriedade, a existência de um vasto território de reserva, capaz de ser capturado “no momento certo.” (ROLNIK, 2019).

Comumente associados à ilegalidade, a informalidade não é necessariamente originada pela violação da lei. Para Rolnik (2019), os territórios podem ser ocupados de maneira ilegal, porém em sua maioria, as ocupações são realizadas em áreas onde o título de propriedade está vago ou em disputa. Além destas áreas, as ocupações também ocorrem em terrenos de domínio público ou em áreas de risco (ambiental e físico).

Outrossim, a venda de lotes não parcelados de maneira oficial é outra forma de originar estes territórios (ROLNIK, 2019). Para Smolka e Biderman (2011) a comercialização de lotes por loteadores clandestinos é comum em países da América Latina, onde o solo é vendido sem atender os requisitos estabelecidos, ou sem o consentimento do proprietário da terra, ou até mesmo sem o fornecimento de infraestrutura básica. Para os autores, o mercado de terras informal se beneficia, inicialmente, a partir do momento em que loteadores clandestinos, ao promover lotes informais, não realizam o pagamento de impostos e taxas de licenciamento, não fornecem infraestrutura adequada, vendem lotes com dimensões inferiores aos regulamentados, e não disponibilizam áreas mínimas para a implementação de serviços públicos. Ao produzir lotes nessas condições, os loteadores clandestinos podem chegar a ter lucros superiores àqueles obtidos na produção de lotes para o mercado formal (SMOLKA, BIDERMAN, 2011).

Este modo de ocupação está associado à lógica da necessidade, pois a fim de sobreviver dentro das cidades, a classe trabalhadora procura maneiras de se estabelecer. Esta necessidade de sobrevivência se deu como consequência da urbanização de baixos salários (MARICATO, 1996), já discutido neste trabalho no subcapítulo 3.1.

Assim, em busca de oportunidades no período de início da industrialização no Brasil (década de 1930), os trabalhadores migraram do campo, mas ao chegar nas cidades, não encontraram moradias a custos acessíveis. Não sendo esta uma demanda solvente para o mercado formal, a única opção de entrada para esta categoria foi a informalidade. Neste sentido, aqueles que ainda dispunham de alguma economia, buscaram a compra de lotes clandestinos na periferia. Já os trabalhadores mais pobres, tiveram como único meio de sobrevivência a ocupação das áreas ociosas da cidade (BONDUKI, 2017; ABRAMO, 2013).

Abramo (2013) cita que a existência de um mercado informal de solo foi fator preponderante para a manutenção da paz social nas áreas urbanas nas décadas mais recentes. O autor exemplifica que, entre a década de 1980 e 2000, a população urbana brasileira foi acrescida em 57 milhões de pessoas, contexto no qual sem o surgimento dos assentamentos urbanos informais e a vista grossa feita pelo Estado, ter-se-ia rompido o equilíbrio nas relações sociais (ABRAMO, 2013). Esse contexto se deu pelo intenso fluxo migratório somado a ausência de políticas públicas de acesso à moradia nas cidades. Outrossim, a segunda opção de acesso

ao solo urbanizado seria por meio do mercado de terras, porém os migrantes recém-chegados encontravam a barreira seletiva imposta pelo mercado, ao qual direcionava acesso as famílias que detinham “receitas superiores a quatro salários-mínimos” (ABRAMO, 2013, p.36).

Neste sentido, os estudos de Abramo (2009) enfatizam que tanto a lógica formal quanto a informal produzem uma cidade compacta e difusa ao mesmo tempo. Além disso, ele ressalta que tanto a lógica formal quanto a lógica informal são interdependentes e se retroalimentam na formação desta cidade. Assim também as lógicas formal e informal estão profundamente interrelacionadas, de maneira mais complexa do que se imagina (SMOLKA; BIDERMAN, 2011). Trataremos este assunto com maior aprofundamento na seção 3.3.

A informalidade surge nas lacunas deixadas pela política pública e pelo mercado formal (ABRAMO, 2013). Complementarmente, Rolnik (2019) estabelece que a informalidade não é o resultado da ausência do Estado, mas sim resultado da conivência e mediação do Estado. Em um primeiro momento, devido a sua incapacidade em prover habitação para a crescente população das cidades, o Estado se absteve de interferir na formação dos espaços informais, concentrando seus esforços na criação de um Estado do Bem-Estar excludente, voltado a população de maior renda (ABRAMO, 2007). O Estado até produziu moradias para a classe pobre, por meio de conjuntos habitacionais ou lotes urbanizados em áreas periféricas, porém o sistema de provisão era frágil e não possibilitava o atendimento da maior parte da população. A falta de alternativa foi o catalisador para a consolidação da ocupação popular ser a porta de acesso da população à cidade, mesmo que de maneira precária (ABRAMO, 2009). Pereira e Silva (2007) reforçam que a exclusão social gerada pelo modo de produção da cidade teve como um de seus elementos a falta de acesso aos serviços essenciais, desde infraestrutura básica até o exercício dos direitos de cidadania.

Porém, é perceptível que nos anos mais recentes, a implantação de infraestrutura e equipamentos públicos, assim como a regularização de áreas informais se tornou moeda de troca entre o poder político e a população dos assentamentos informais (ROLNIK, 2019). Smolka e Biderman (2011) citam que a implantação de infraestrutura em territórios já consolidados custa de duas a três vezes mais do que em novos loteamentos ainda não ocupados. Neste sentido, Rolnik (2019) argumenta que apesar deste custo e das dificuldades em atender as

necessidades de áreas já ocupadas, este mecanismo é fundamental para a manutenção do controle da cidade na mão da alta sociedade, perpetuando partidos e grupos políticos em cargos públicos.

Embora não seja o enfoque desse capítulo e dessa pesquisa, cabe mencionar que as políticas públicas, de modo geral, têm estado orientadas a medidas corretivas para enfrentar a questão da informalidade, atuando, sobretudo, a partir de processos de regularização urbanística e fundiária, o que pode exacerbar o problema em vez de resolvê-lo. A compreensão da relação entre mercado formal e informal permite iluminar a necessidade do desenho de políticas públicas preventivas, que atuem nas causas fundamentais da informalidade, ampliando a capacidade das famílias de menor renda para pagar por moradia, bem como reduzindo os preços de acesso ao solo urbanizado e à moradia (SMOLKA; BIDERMAN, 2011).

O processo de formação das cidades brasileiras privou parte da população do acesso ao solo urbanizado, forçando a classe pobre a buscar alternativas de sobrevivência em um mundo cada vez mais urbano. As ocupações de espaços ociosos da cidade vêm como resposta à falta de provisão habitacional dos governos e à barreira criada pelo mercado formal a uma população considerada insolvável.

A partir deste momento, após compreendermos as terminologias formal e informal aplicadas ao processo de urbanização brasileiro, buscarem compreender como os mercados formal e informal de terras estão relacionados.

3.3 RELAÇÕES ENTRE OS MERCADOS IMOBILIÁRIOS

O espaço urbano, em grade medida, é orientado pelos anseios e necessidades do mercado imobiliário. Segundo Abramo (2009), o mercado, a partir da crise do fordismo nos anos 1980, passa a ser o coordenador na produção da cidade, papel antes ocupado pelo Estado. Porém, o mercado imobiliário não deve ser compreendido de maneira universal, mas variável de acordo com o contexto socioeconômico ao qual está inserido, moldando-se às particularidades e singularidades em cada período da história. Neste sentido, o mercado imobiliário e seus segmentos de atuação formam um complexo sistema de transações, que são únicas e irreproduzíveis (LACERDA; TOURINHO, 2022).

O ideário de acesso à casa própria é compartilhado por grande parte da população residente em cidades latino-americanas, inclusive a brasileira (ABRAMO, 2002). No caso brasileiro, este pensamento surgiu durante as primeiras décadas do século XX. Conforme os escritos de Bonduki (2017), as condições de acesso à moradia e à terra urbanizada, no início do século XX, fizeram com que a cultura da casa própria fosse difundida na classe trabalhadora. Neste período, as leis de regulamentação dos aluguéis, os processos de eliminação de cortiços, a expulsão dos pobres das áreas centrais e busca por solucionar crises habitacionais, levaram ao imaginário da sociedade que a casa própria proporcionaria estabilidade para tempos conturbados (BONDUKI, 2017). Porém, apesar de ser uma necessidade básica para todos os indivíduos e grupos sociais, o acesso ao solo urbanizado tornou-se instrumento para a intensificação das desigualdades sociais, segregação e exclusão socioespacial (ABRAMO, 2002).

Como vimos anteriormente no subcapítulo 2.1, a partir da transição do século XIX para o século XX o solo urbano passou a ter status de mercadoria. Nesse contexto, o modelo rentista entrou em decadência e os sistemas de financiamento do acesso à moradia ganharam força (ABRAMO, 2002). No Brasil, nessa nova fase, em que a comercialização do solo urbano passa a estruturar o modo de acumulação capitalista, o mercado imobiliário passa a influenciar na conformação do território urbano (BOTELHO, 2007). Ferreira (2005) cita que, no cenário brasileiro, as disputas pelo solo urbano foram historicamente desiguais e privilegiaram as camadas sociais de maior poder econômico, tendo recebido suporte do Estado para a consolidação de sua soberania sobre o espaço urbano. Posteriormente, as camadas emergentes conseguiram acesso à terra urbanizada por meio da negociação com os detentores de terras e com o Estado. Por fim, a classe trabalhadora, não tendo recebido auxílio do Estado, e muito menos detendo capital para acessar os lotes urbanizados, precisou encontrar meios de se instalar e sobreviver dentro das cidades (FERREIRA, 2005).

Em um período mais recente, o Estado buscou alternativas para sanar a prolongada crise habitacional. Durante o período de recessão global em 2008, o Brasil reagiu de maneira anticíclica, propondo investimentos nos setores de construção civil, construção pesada e automobilística (MARICATO, 2015). Este movimento retomou os investimentos públicos em obras de infraestrutura, além de reformular o sistema de financiamento habitacional. Neste mesmo período, o

governo federal subsidiou a construção e aquisição de moradias para a classe de baixa renda. Porém, segundo Maricato (2015), a ação do Estado gerou um paradoxo, onde a retomada de investimentos proporcionou a melhora econômica e o aumento da renda da população em geral, porém também foi fator de intensificação do processo especulativo e da elevação do preço da terra.

Smolka (2002, p.208) destaca que o preço da terra exercido no mercado formal nas cidades da América Latina é excessivamente alto, e com isso exclui a camada pobre da sociedade, que não tem capital econômico para adquirir o solo urbano. Outrossim, o autor também identifica que além da lógica de mercado estar segregando a população de baixa renda, o Estado também tem atuado de maneira a impossibilitar o acesso formal desta população ao solo urbanizado. Isto porque, a regulação urbanística aplicada pelo Estado, segundo Smolka (2002, p.208), tem sido excessiva e determina condições inalcançáveis para este grupo social, por conta de suas baixas disponibilidades financeiras. Maricato (2015) destaca que, em contrapartida, a construção de empreendimentos privados foi favorecida por Câmaras Municipais e Prefeituras, por meio da flexibilização de parâmetros legislativos.

Tudo isso se dá por conta da forte influência do setor imobiliário na produção das cidades. Para Botelho (2007) trata-se de um setor complexo, onde estão associados a indústria da construção civil de empreendimentos imobiliários, da produção de materiais de construção e da comercialização destes ativos imobiliários.

Para Abramo (2009), o mercado de terras atua segundo uma lógica unidimensional, onde a capacidade financeira do comprador, seja individual ou de grupos sociais, está diretamente relacionada ao acesso à terra urbanizada. Isto significa que a população de uma determinada cidade estará distribuída em seu território de acordo com a capacidade, individual ou coletiva, de arcar com os custos demandados para cada localidade. Neste sentido, a atuação do capital imobiliário tende a concentrar-se na negociação de lotes voltados para as classes de maior renda, pois estas são consideradas demandas solváveis para o produto imobiliário e com retorno garantido. Estas negociações ocorrem sob a regulação do Estado, o qual corrobora e garante os direitos destas transações (ABRAMO, 2009).

Neste sentido, os submercados formal e informal de terras seguem este mesmo princípio, sendo orientados pela capacidade financeira do comprador. No

mercado formal, o comprador deve dispor de certa quantia de suas economias para se posicionar na localização pretendida, usufruindo dos benefícios disponíveis nas proximidades. Por outro lado, os compradores em áreas informais podem estar pagando um valor adicional para usufruírem de certa “liberdade urbanística e de futuros benefícios provenientes da regularização fundiária” (SMOLKA; BIDERMAN, 2011, p. 816). Com isso, os autores afirmam que, em termos relativos, os lotes oferecidos pelo setor informal são em geral mais custosos ao comprador que lotes adquiridos em áreas formais, tendo em vista que no valor final, cobrado nas áreas formais, já estão inclusos custos com as infraestruturas básicas e custos de transporte (SMOLKA; BIDERMAN, 2011).

Neste sentido, Smolka (2002) destaca que a lógica informal está diretamente relacionada com as lógicas formais, tendo em vista a atuação do Estado e do mercado na criação de barreiras para o acesso da classe pobre ao solo urbanizado. Assim também, o preço da terra exercido no mercado informal serve de limite mínimo, elevando o preço dos lotes formais (SMOLKA; BIDERMAN, 2011). Para Smolka e Biderman (2011), as relações entre a formalidade e a informalidade acontecem de maneira complexa e profunda, diferentemente do pensamento da sociedade em geral. Isto ocorre porque, os mesmos espaços da cidade são disputados entre o mercado formal e informal, onde a expansão do mercado informal eleva os preços cobrados pelo mercado formal.

Após explorarmos os conceitos e processos fundamentais para a produção desta pesquisa, onde vimos o processo de produção das cidades na era capitalista, as definições de formal e informal no ambiente urbano, o funcionamento do mercado de terras e as relações de seus submercados (formal e informal), agora partiremos para a análise da realidade de Curitiba, a luz dos conceitos apresentados neste capítulo.

4 CURITIBA E A QUESTÃO DA MORADIA

A cidade de Curitiba está frequentemente associada no imaginário popular a notícias que a vinculam a uma imagem de melhores capitais para se morar no Brasil ou a lista das cidades com o maior IDH do país. Esta é a cidade que está presente no imaginário da população brasileira, também conhecida como “cidade modelo”, “cidade ecológica” e mais recentemente “cidade inteligente” (SÁNCHEZ, 2001).

Ao perguntar, despretensiosamente, para as inteligências artificiais Gemini, Copilot e ChatGPT sobre quais as melhores capitais brasileiras para se viver, é unânime que Curitiba está presente entre as melhores, sendo citada em todas as respostas¹³. O marketing elaborado e reforçado por cada gestão que passou pelo poder na capital paranaense desde a década de 1970 perpetuou esta visão de uma cidade modelo em planejamento urbano, sustentabilidade e inovação (GARCÍA, 1993; TEIXEIRA, 2019).

Apesar do destaque recebido e a visão de ser uma cidade de “primeiro mundo”, Curitiba conta com problemas relacionados à moradia e à segregação socioespacial. A publicidade gerada sobre a cidade somado ao planejamento urbano orientado pelo interesse dos agentes imobiliários acarretou a valorização do solo urbano, limitando o acesso da população empobrecida a áreas cada vez mais distantes da infraestrutura urbana existente, extravasando estas áreas para os municípios do aglomerado metropolitano (SÁNCHEZ, 1993; FIRKOWSKI, 2001; SILVA, 2012; TEIXEIRA, 2019).

Este capítulo tem como objetivo caracterizar Curitiba, considerando como enfoque questões relevantes para o objetivo central da pesquisa, especialmente com destaque para os assentamentos populares informais. García (1993) e Silva (2012) destacam que a presença destes espaços é historicamente ocultada pelos gestores municipais. Comprova-se esta afirmação pelo fato de que desde 2019 a Prefeitura Municipal de Curitiba não atualiza o mapeamento e a base de dados relacionados aos assentamentos informais além de ser uma pauta renegada no planejamento e políticas públicas municipais. Segundo Silva *et al.* (2023), a política habitacional da cidade tem sido direcionada no atendimento à população capaz de

¹³ Foram realizadas consultas nas inteligências artificiais Gemini, Copilot e ChatGPT em suas versões gratuitas, no dia 28/10/2024, com a seguinte pergunta: “Quais as melhores capitais para se viver no Brasil?”. A ordem em que Curitiba foi citada nas respostas de cada inteligência artificial foi: Copilot – 1ª; ChatGPT: 2ª; e Gemini: 2ª;

arcar com os custos de compra da moradia, o que gera uma contradição, por não atender as famílias mais pobres. Portanto, o objetivo deste capítulo foi também o de produzir e organizar um conjunto de dados mais recentes, necessários para compreender o panorama dos assentamentos populares na cidade de Curitiba. Para tanto, utilizou-se uma combinação de diversas fontes de pesquisa disponíveis, por meio de coleta de dados em órgãos estaduais, federais, relatórios de ONG's e pesquisa de campo.

4.1 CARACTERIZAÇÃO DE CURITIBA

Capital do Estado do Paraná e polo do quarto maior arranjo populacional brasileiro, Curitiba possui área de 434,89 km², sendo que sua totalidade é considerada urbana pelo IBGE (2022). Desta área, 77,38% são consideradas urbanizadas, o que corresponde a 336,51 km² (IBGE, 2022). Ao ocupar grande parte do território, atualmente, a mancha urbana se conecta com alguns de seus municípios vizinhos: ao Norte, Almirante Tamandaré; a Nordeste, Colombo; a Leste, Pinhais; a Sudeste, São José dos Pinhais; e a Sudoeste, Araucária (FIGURA 2).

FIGURA 2 - ÁREAS URBANIZADAS NA CONCENTRAÇÃO URBANA DE CURITIBA



FONTE: Earthstar Geographics (2024).

Segundo Censo 2022, Curitiba permanece sendo a mais populosa capital do sul do país, e ocupa a 8ª posição na lista das cidades mais populosas do Brasil, com 1.773.733 habitantes (IBGE, 2023). Este número é 1,25% maior do que a população recenseada em 2010. Esta taxa de crescimento representa apenas 1/6 da média nacional de crescimento, que ficou em torno de 6,5%. Estes dados vieram na contramão das expectativas do IBGE, o qual projetava uma população para 2023 próxima a 2 milhões. Por sua vez, o Arranjo Populacional de Curitiba (AP Curitiba) teve um crescimento mensurado neste último censo de 9,70%, tendo os municípios como Araucária (21,46%) e Fazenda Rio Grande (45,14%) como destaques de crescimento, mostrando ser um vetor de crescimento no AP Curitiba.

TABELA 1 – POPULAÇÃO AP CURITIBA ENTRE 2000 E 2022

	2000	2010		2022	
	POPULAÇÃO	POPULAÇÃO	TAXA (%)	POPULAÇÃO	TAXA. (%)
CURITIBA	1.587.315	1.751.907	+10,37	1.773.718	+1,25
AP¹⁴	2.658.830	3.054.076	+12,94	3.382.210	+9,70
ALMIRANTE TAMANDARÉ	88.277	103.204	+14,46	119.825	+13,87
ARAUCÁRIA	94.258	119.123	+20,87	151.666	+21,46
BALSA NOVA	10.153	11.300	+10,15	13.395	+15,64
BOCAIÚVA DO SUL	9.050	10.987	+17,63	13.299	+17,38
CAMPINA GRANDE DO SUL	34.566	38.769	+10,84	47.825	+18,94
CAMPO LARGO	92.782	112.377	+17,44	136.327	+17,57
CAMPO MAGRO	20.409	24.843	+17,85	30.160	+17,63
COLOMBO	183.329	212.967	+13,92	232.212	+8,29
CONTENDA	13.241	15.891	+16,68	19.128	+16,92
CURITIBA	1.587.315	1.751.907	+9,40	1.773.718	+1,23
FAZENDA RIO GRANDE	62.877	81.675	+23,02	148.873	+45,14
ITAPERUÇU	19.344	23.887	+19,02	31.217	+23,48
MANDIRITUBA	17.540	22.220	+21,06	27.439	+19,02
PINHAIS	102.985	117.008	+11,98	127.019	+7,88
PIRAQUARA	72.886	93.207	+21,80	118.730	+21,50
QUATRO BARRAS	16.161	19.851	+18,59	24.191	+17,94
RIO BRANCO DO SUL	29.341	30.650	+4,27	37.558	+18,39
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	204.316	264.210	+22,67	329.628	+19,85
PARANÁ	9.564.643	10.444.526	+9,20	11.444.380	+9,75
BRASIL	169.872.856	190.755.799	+12,29	203.080.756	+6,46

FONTE: Adaptado de IBGE (2023).

¹⁴ Arranjo Populacional de Curitiba, segundo IBGE, é composto por 18 municípios, tendo Curitiba como a sede.

Em contrapartida, a taxa de domicílios situados no município apresenta forte alta no período entre 2010 e 2022. Segundo dados do último censo, 789.610 domicílios foram contabilizados (CURITIBA, 2020; IBGE, 2023). Comparando esses dados com os do Censo de 2010, verificamos que houve um acréscimo de 24% no número total de domicílios recenseados e de aproximadamente 46% comparativamente ao início do século. Apesar do crescimento populacional de Curitiba (1,23%) ter sido menor comparativamente ao AP (9,70%), verifica-se importante incremento no número de domicílios, especialmente aqueles identificados como vagos, no último censo (+75,85%). Apesar de não corresponder ao enfoque deste trabalho analisar esta condição, cabe mencionar que, sendo parte destes domicílios produzidos pelo mercado imobiliário formal e, considerando o incremento geral no número de domicílios não ocupados, pesquisas futuras poderiam analisar os efeitos deste processo nos contornos que vem sendo observados no mercado imobiliário informal, considerando as relações recíprocas que se estabelecem entre ambos os mercados – formal e informal (SMOLKA; BIDERMAN, 2011).

TABELA 2 - DOMICÍLIOS NO MUNICÍPIO DE CURITIBA ENTRE 2000 E 2022

	2000	2010		2022	
	DOMICÍLIOS	DOMICÍLIOS	PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO CENSO ANTERIOR (%)	DOMICÍLIOS	PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO CENSO ANTERIOR (%)
DOMICÍLIOS TOTAIS	542.310	635.631	+17,21	789,610	+24,22
OCUPADOS	472.232	576.211	+22,02	685,879	+19,03
NÃO OCUPADOS	69.334	58.327	-15,88	102,569	+75,85
COLETIVOS	774	1.093	+46,91	1.162	+6,31

FONTE: Adaptado do IBGE (2023).

Curitiba foi estruturada por meio dos eixos estruturais, os quais foram concebidos com o objetivo de distribuir o acesso ao transporte coletivo, em diferentes áreas da cidade, de modo a facilitar seu uso, em um sistema tentacular partindo do centro para os bairros. Em tese, esta proposta de ocupação teria por

objetivo ofertar o sistema de transporte¹⁵ em áreas de maiores densidades, concentrando a demanda e promovendo, por consequência, melhor eficiência do sistema como um todo. Esta concepção estaria pautada nos princípios de desenvolvimento orientado ao transporte público. No entanto, a conformação dos eixos estruturais de Curitiba acabou por não refletir exatamente essa lógica, ao pressupor que os usuários do transporte coletivo não habitam os setores estruturais, destinado ao sistema BRT, o que configuraria maior sustentabilidade urbana (LIMA; FORTUNATO, 2017).

A implantação desta estrutura iniciou em 1965, quando, decorrente da rápida expansão da cidade entre os anos 1940 e 1960, os governantes contrataram um novo plano para adequar a cidade às mudanças vividas na época. Com isso, o concurso para a elaboração do Plano Diretor foi lançado, sendo vencido pelo consórcio Serette/Wilheim. O plano constituiu o chamado tripé do planejamento curitibano, o qual visava integrar os sistemas viário e de transporte coletivo ao uso do solo. Isto se materializou com a implementação do sistema trinário, o qual é composto por uma via central onde se localiza um corredor de transporte juntamente com vias de tráfego lento em sua margem, além de duas vias de ligação bairro-centro, denominadas vias rápidas. Complementarmente, o plano permitiu a verticalização ao longo do sistema trinário, com progressiva redução do adensamento à medida em que os terrenos se afastam dos eixos estruturais (MARTINS, 2020). Essa proposta notabilizou Curitiba com relação ao planejamento urbano, contribuindo para a promoção internacional da cidade. Todavia, apesar de sua relevância, essa concepção de planejamento urbano perpetuou a exclusão das classes de menor renda das áreas centrais, até mesmo das áreas ao longo dos eixos de transporte, devido aos altos preços imobiliários praticados nestas regiões.

Desde os anos de 1990 até os dias mais recentes, a produção imobiliária formal concentrou-se nas áreas ao longo dos eixos estruturais e na zona central (MARTINS, 2020), coincidindo com locais com maior coeficiente de aproveitamento, previstos no Plano Diretor. Conforme as localizações vão se afastando destes eixos, o adensamento é reduzido. Com isto, as áreas centrais e ao longo dos eixos se

¹⁵ Em Curitiba, o sistema escolhido foi o *Bus Rapid Transit* (BRT), que permite maior velocidade e volume que um sistema de ônibus convencional devido algumas de suas características como as faixas exclusivas de circulação, plataformas de embarque com pagamento prévio e embarque em nível.

valorizaram, tornando-se áreas de interesse do capital imobiliário. Este movimento, de adensamento das áreas centrais e ao longo dos eixos de transporte, elevou o preço dos imóveis nessas regiões e não permitiu que a classe de menor renda posicionar-se próxima a oferta deste sistema de transporte público. O resultado desta valorização foi o espraiamento da mancha urbana, a partir dos anos 1990, para os municípios da Região Metropolitana e o direcionamento das classes de vulnerabilidade socioeconômica para áreas periféricas desprovidas de infraestrutura, equipamentos e transporte (SILVA, 2012; LIMA; FORTUNATO, 2017). Este momento coincide também com a inserção da metrópole de Curitiba em uma economia globalizada, tendo como resultado o aprofundamento da dificuldade de acesso à moradia, por esta parcela da população, e caracterizando um processo de conformação de uma metrópole mais dispersa e fragmentada, caracterizada por novas relações centro-periferia (SILVA, 2012).

Foi neste período (1990-2000) em que houve a intensificação do surgimento e consolidação dos assentamentos populares dentro de Curitiba (SILVA, 2012). Apesar de realizar o levantamento de informações sobre estas áreas da cidade desde 1971, a Prefeitura não tem se mostrado consistente em manter os dados atualizados. Neste sentido, na próxima seção abordaremos os assentamentos populares de Curitiba, caracterizando, de maneira geral, sua presença no território da cidade e seus dados socioeconômicos.

4.2 ASSENTAMENTOS POPULARES EM CURITIBA

4.2.1 Quadro evolutivo e perfil socioeconômico

A despeito de ser reconhecidamente uma referência por suas práticas de planejamento urbano, diversos autores argumentam que esta projeção internacional invisibiliza a realidade concreta e desigual da cidade (SÁNCHEZ; MOURA, 1999; ALBUQUERQUE, 2007; CARVALHO, 2014; STROHER, 2014;). Ao propagar a ideia de ser uma cidade de “primeiro mundo”, as gestões municipais, ao longo das últimas décadas, não incorporam a oferta e acesso à moradia como uma questão central a ser considerada e tratada no planejamento e gestão urbanos e na formulação da política urbana (SILVA *et. al* 2023).

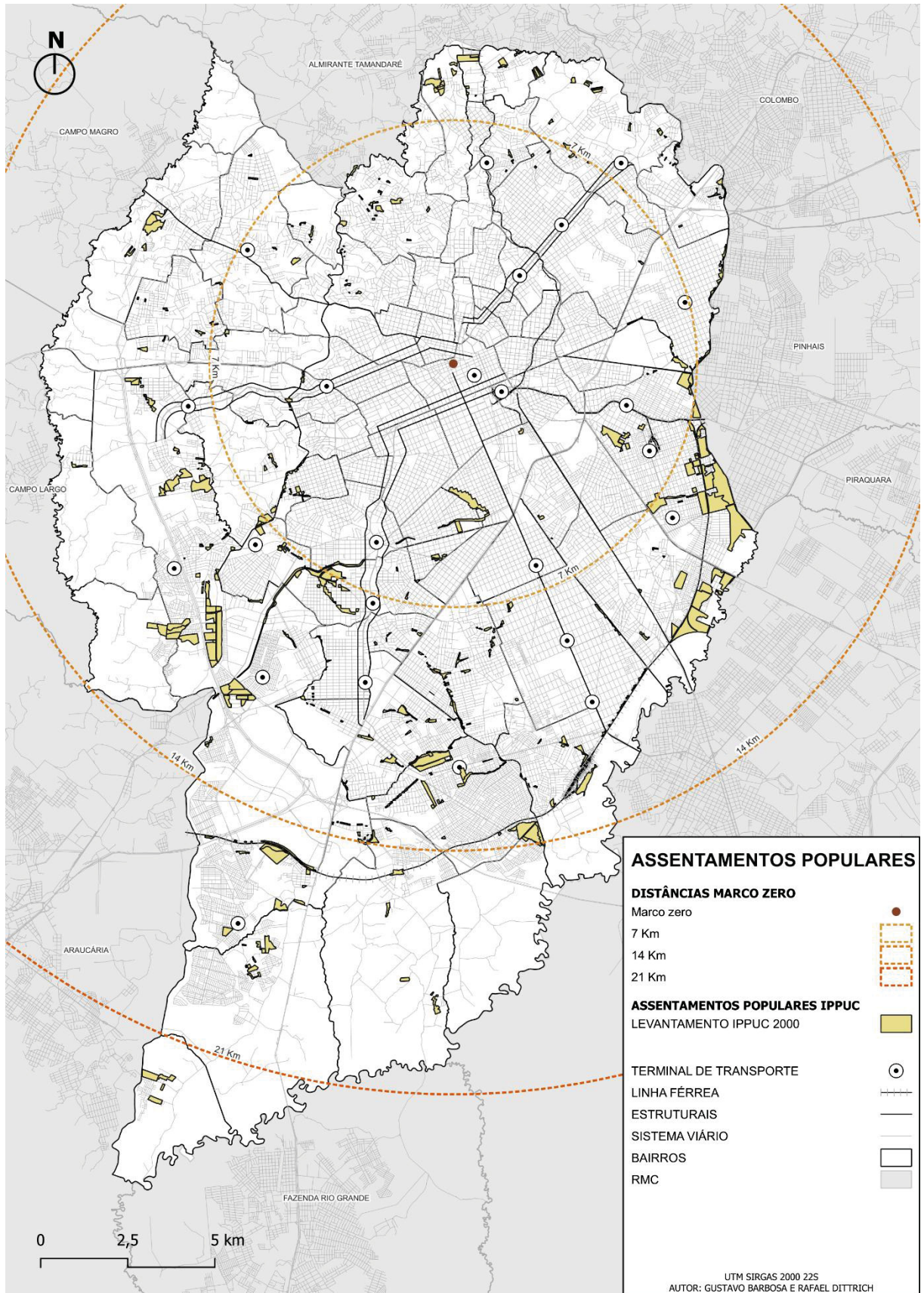
De acordo com Albuquerque (2007), os primeiros registros oficiais de assentamentos populares são de 1971, quando o IPPUC realizou o primeiro levantamento de dados sobre os assentamentos, contabilizando 21 áreas e 2.213

domicílios. Porém, apesar do registro oficial ser apenas da década de 1970, o surgimento dos primeiros assentamentos informais data da década de 1940 e 1950. As primeiras áreas ocupadas localizavam-se na borda da cidade formal na época, junto a região dos bairros Parolin e Prado Velho. Porém com a expansão urbana nos anos seguintes e os processos de remoção feitos pela Prefeitura Municipal, induziram a população de menor renda a direcionar-se para áreas mais afastadas do centro, nas divisas com os municípios vizinhos (POLUCHA; NETO; PROCOPIUK, 2023).

Conforme a produção do mercado imobiliário formal foi se expandindo nos anos 1970 e 1980, a produção habitacional informal também foi se posicionando na cidade. Com o centro tradicional consolidado nas áreas hoje pertencentes a regional Matriz e regional Portão, a população de menor renda passou a ocupar determinadas áreas, iniciando uma expansão para as porções mais ao sul da cidade, como nos bairros Cajuru, Boqueirão e Pinheirinho. Hoje regiões consolidadas, os bairros localizados na porção sul concentram cerca de 80% das áreas de assentamentos produzidos até a década de 2000 (CURITIBA, 2020).

Durante o período Militar (décadas de 1960-1980), os governantes optaram por implementar planos de desfavelização das áreas centrais, removendo e deslocando a população situadas em áreas mais próximas ao centro para regiões mais afastadas, tanto ao norte, mas principalmente para o sul de Curitiba. De acordo com a própria Prefeitura, durante o período de vigência desta política, cerca de 20% dos moradores dos assentamentos foram deslocados. Nos anos 1990, cerca de 50% dos assentamentos populares estavam concentradas nos bairros Cajuru, CIC e Sítio Cercado (CURITIBA, 2020). De acordo com Silva (2012), foi neste período (1990 – 2000) em que o processo de expansão dos assentamentos informais se intensificou, tendo 43% dos assentamentos cadastrados em 2005 surgido neste período.

FIGURA 3 - ASSENTAMENTOS POPULARES DE CURITIBA - 2000



FONTE: Adaptado de IPPUC (2000).

Para atualização desse quadro, por questões metodológicas, optamos por mesclar os dados disponibilizados pelo IBGE e IPPUC, seguindo o que é feito pela Prefeitura Municipal, para a realização do Plano Setorial de Habitação (CURITIBA, 2020). Esta escolha se dá pelo fato de que os levantamentos realizados pelo IBGE seguiam o conceito de Aglomerados Subnormais, cuja terminologia foi recentemente alterada para Favelas e Comunidades Urbanas¹⁶. Com isso, apenas assentamentos acima de 51¹⁷ unidades habitacionais são consideradas no levantamento de dados do IBGE. Em contrapartida, os levantamentos realizados pelo IPPUC e COHAB não utilizam esta restrição, podendo assim apresentar números mais precisos com relação a quantidade de assentamentos informais identificados. Os dados do Censo realizado pelo IBGE são mais aprofundados no que diz respeito ao detalhamento socioeconômico da população residente nas comunidades urbanas em comparação com os levantamentos municipais. No entanto, as coletas de dados realizadas pelo IBGE são feitas em intervalos de dez anos, enquanto os dados produzidos pela administração municipal são atualizados com maior frequência (CURITIBA, 2020). Estes motivos endossam a escolha metodológica por mesclar os dados obtidos em ambos os levantamentos, para obter o panorama mais preciso das áreas de assentamentos populares dentro do município.

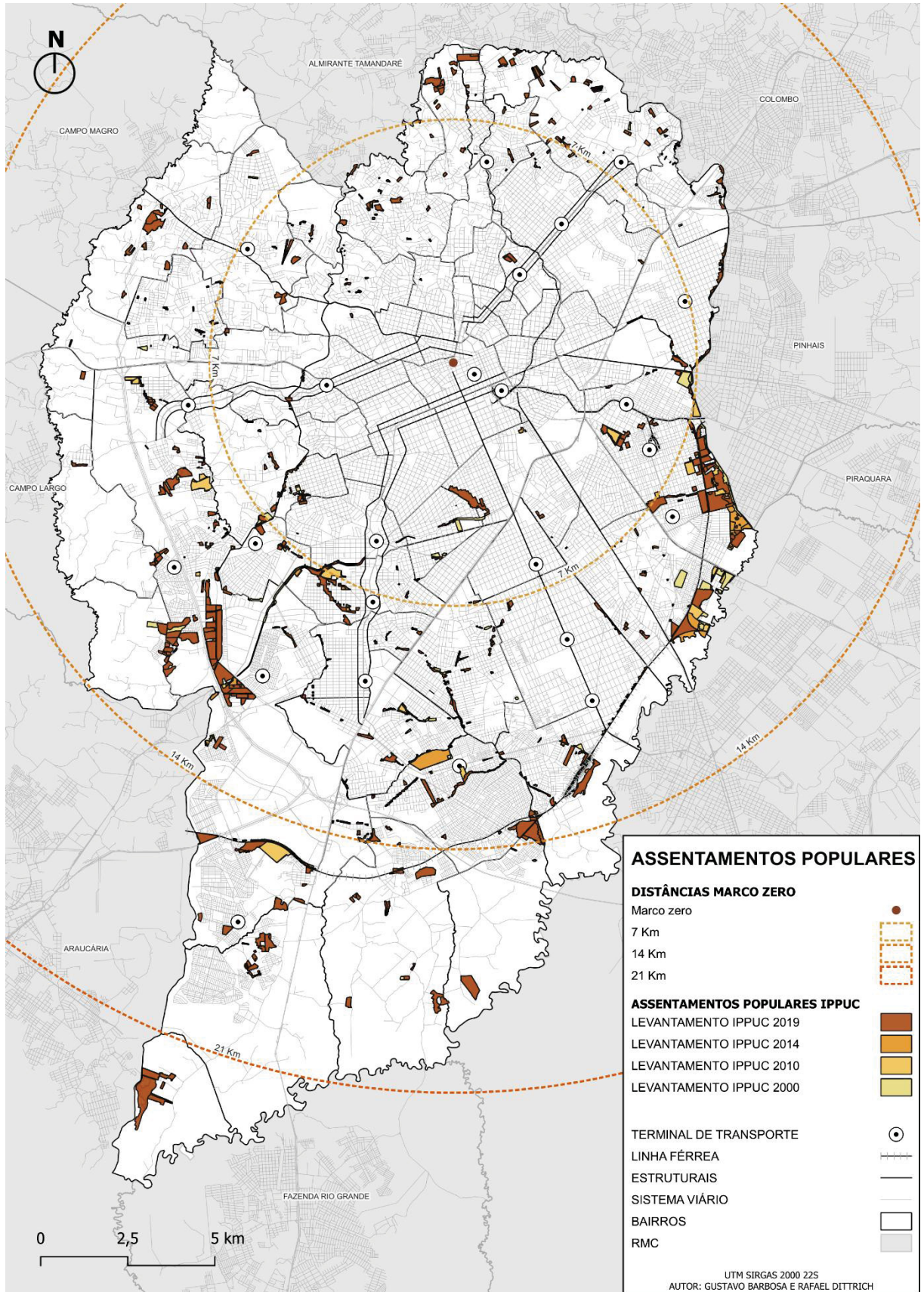
As áreas de ocupação informal em Curitiba concentram-se, sobretudo, nas bordas periféricas. Atualmente, conforme o Plano Setorial de Habitação, elaborado pelo IPPUC (2020), todas as regionais administrativas da cidade constam com assentamentos informais.

Evolutivamente, é possível observar a conformação de áreas informais territorialmente difusas, porém concentradas em áreas de maior extensão na coroa periférica, situada principalmente nas porções periféricas leste (regional Cajuru) e oeste (regional CIC) da cidade. Esta conformação contribuiu para a expansão da mancha urbana de Curitiba, levando ao extravasamento para os municípios da região metropolitana (SILVA, 2012).

¹⁶ A terminologia foi alterada em 2024 com a publicação na Nota Metodológica n.01 do IBGE, a qual tem por objetivo alinhar a abordagem dos levantamentos de dados com os preceitos do direito à moradia (IBGE, 2024b).

¹⁷ No Censo 2022, o critério mínimo de 51 domicílios continua a ser utilizado para a setorização das Favelas e Comunidades Urbanas. No entanto, áreas que atendem aos critérios de classificação com um número entre 20 e 50 domicílios também estão identificadas e mapeadas como áreas de referência, embora não estejam setorizadas.

FIGURA 4 - EVOLUÇÃO DAS OCUPAÇÕES INFORMAIS EM CURITIBA, NO PERÍODO DE 2000 A 2019



FONTE: Adaptado de IPPUC (2019).

Territorialmente, as áreas que contêm mais domicílios identificados nos assentamentos populares são a Regional Cajuru com 11.644 domicílios (23%) e Cidade Industrial de Curitiba – CIC com 12.363 (24,5%), com expansão nos últimos dez anos (TABELA 3). Mais recentemente, a regional Tatuquara também tem sido um vetor de expansão de ocupações informais, com menos assentamentos que outras regionais, porém sendo a 4ª regional com mais domicílios nesta condição (4.979 – 10%) e a 5ª em área total (1,23Km² - 11%) (CURITIBA, 2020).

TABELA 3 - ASSENTAMENTOS INFORMAIS POR REGIONAL EM CURITIBA, NO ANO DE 2019

REGIONAL	N DE ASSENTAMENTOS	ÁREA (km ²)	DOMICÍLIOS (ESTIMADO)	POPULAÇÃO (ESTIMADO)
BAIRRO NOVO	37	1,278	3.489	12.142
BOQUEIRÃO	33	0,637	3.004	10.454
BOA VISTA	108	1,250	5.249	18.267
CIC	71	3,558	12.363	43.023
CAJURU	61	2,423	11.644	40.521
MATRIZ	4	0,069	102	355
PINHEIRINHO	35	0,618	3.404	11.846
PORTÃO	27	0,619	3.658	12.730
SANTA FELICIDADE	55	0,695	2.607	9.072
TATUQUARA	22	1,239	4.979	17.327
TOTAL	453	11,387	50.499	175.737

FONTE: Adaptado de CURITIBA (2020).

Do total de 685.879 domicílios ocupados existentes em Curitiba, cerca de 7% (50.499) estão localizados em assentamentos populares (CURITIBA, 2020). Em comparação com os dados coletados em 2010, houve uma queda de 17,5% (10.676 domicílios) no número de domicílios situados em áreas informais na cidade. Esta redução é ainda mais significativa se considerarmos a análise apenas no período de 2010 a 2016 (19%). No entanto, no período de 2016 a 2019, verifica-se uma retomada no crescimento dos assentamentos populares.

Podemos também constatar esta mesma situação com relação a identificação de áreas consideradas informais. Segundo dados fornecidos pelo mapeamento realizado pelo IPPUC, durante o período de 2000 a 2010, houve um aumento de 9% na área total dos assentamentos irregulares em Curitiba. Porém, no período de 2010 a 2019, ano do último levantamento realizado, ocorre uma retração de aproximados 6,5% (TABELA 4). Se compararmos a área total do início do século com o total em 2019, verifica-se que a expansão foi de apenas 1,88%. Apesar destes índices, que poderiam conduzir a uma análise distorcida da produção imobiliária informal no Município, cabe ressaltar que esta pesquisa e dados decorrentes concentram-se apenas em Curitiba, em que pese reconhecer que a produção do mercado imobiliário informal tem importante extravasamento para o território dos municípios situados no entorno do polo. Além disto, embora as fontes de dados sejam oficiais e sirvam para quantificar e caracterizar os assentamentos, ainda há que se considerar que há uma subnotificação destas áreas, bem como a necessidade de maior aprofundamento de dados a elas relacionados.

No entanto, a redução dos números gerais da informalidade, neste período, pode ser explicada por dois fatores: i) as ações municipais voltadas aos assentamentos populares, com a utilização de recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) do Governo Federal¹⁸ (SILVA; VASCO; TEIXEIRA, 2018); e ii) a falta de continuidade metodológica na coleta e registro dos dados concernentes aos assentamentos dentro do Município¹⁹.

¹⁸ Durante o período de 2007 a 2011, a Prefeitura Municipal de Curitiba 21 contratos, no âmbito do PAC, para a execução de programa de urbanização em 49 favelas selecionadas pelo município. Apesar do planejado, a maior parte das ações do município (14 contratos) se concentrou na produção de novas unidades em conjuntos habitacionais e na implantação de infraestrutura integrada aos conjuntos. Neste período, foram produzidas 4.119 unidades, sendo 3.385 em conjuntos habitacionais e 734 unidades nos próprios assentamentos (SILVA; VASCO; TEIXEIRA, 2018).

¹⁹ Ao analisar os dados fornecidos pelo IPPUC/COHAB-CT, apresentado pela COHAPAR (2024b), os levantamentos realizados são realizados ora no local ora por ortofotos e estimativas, ou ainda pelo cadastro junto a COHAB-CT.

TABELA 4 - EVOLUÇÃO DAS ÁREAS DE ASSENTAMENTOS POPULARES EM CURITIBA, NO PERÍODO DE 2000 A 2019

	2000	2010	2016	2019
DOMICÍLIOS	57.333	61.175	49.553	50.499
ÁREA (Km²)	11,18	12,19	11,01	11,39
POPULAÇÃO (ESTIMADO)	-	212.889	172.444	175.737
DENSIDADE (POP./Km²)	-	17.464,23	15.662,48	15.429,06

FONTE: Adaptado de CURITIBA (2020).

Primeiramente, no período entre 2007 e 2011 ocorreu a intensificação das ações municipais para a regularização de áreas da cidade, sendo esta uma ação prevista pelo Plano Setorial de Habitação vigente à época. Conforme Silva, Vasco e Teixeira (2019), a gestão do Município, utilizando os recursos provenientes do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), previa a urbanização de assentamentos populares da cidade. Porém, o que se concretizou foram as ações de remoções e realocação de moradores para conjuntos habitacionais em outras áreas e até mesmo em municípios vizinhos. Neste período a redução tanto das áreas quando do número de unidades foi significativo, representando o primeiro período da série de registros onde houve uma retração da informalidade dentro do município, devido a política habitacional adotada pela gestão municipal, a qual priorizou a construção de novos conjuntos habitacionais em detrimento das ações de urbanização nos próprios assentamentos (SILVA; VASCO; TEIXEIRA, 2018).

Vale ressaltar que o presente trabalho foca nos assentamentos populares informais dentro do Município de Curitiba, porém compreendemos que este fenômeno transcende a escala municipal e apresenta-se como uma questão metropolitana. Silva (2012) já mencionava, para estudo realizado considerando o período de 1990-2000, ao passo em que a informalidade apresentou reduções dentro do polo Curitiba, os municípios do arranjo metropolitano apresentaram crescimento populacional e de áreas de assentamentos populares. Nesse sentido, verifica-se que a despeito das reduções observadas na escala intraurbana, o

fenômeno da informalidade é expressivo e tem se agravado na metrópole de Curitiba nos períodos mais recentes (SILVA, 2012).

Outrossim, o levantamento de dados da Prefeitura com relação aos assentamentos populares não é divulgado desde 2019, e segundo informações fornecidas pelo IPPUC e COHAB-CT, os levantamentos são realizados, por vezes, com contagem no local e por vezes por estimativa baseada em imagens de satélite, não estabelecendo claramente os critérios para a realização deste levantamento, sugerindo estar subestimado.

Mas, como podemos constatar, após a redução das ações de regularização no período após 2016, coincidente com o agravamento da situação econômica do país, as ocupações voltaram a expandir-se mesmo que de maneira pouco expressiva – 1,91% com relação ao número de domicílios e 3,45% em relação a área total das ocupações informais dentro do município (TABELA 4).

Durante o período de 2010 a 2016, segundo dados da Prefeitura, houve o surgimento de cinco novas situadas nas regionais Tatuquara e CIC, localizadas na porção Sul/Sudeste de Curitiba. Estas ocupações são: 1) 29 de outubro; 2) Espaço Verde; 3) Nova Primavera; 4) Tiradentes; e 5) 29 de março. Apesar dos dados apresentados por Curitiba (2020), durante a realização da presente pesquisa, foram constatadas áreas de assentamentos populares não mapeadas oficialmente, podendo indicar que no período estudado ocorreram o surgimento de mais comunidades urbanas. Com a falta de acompanhamento e divulgação de dados por parte da Prefeitura Municipal de Curitiba a coleta de informações quanto ao surgimento de novos assentamentos foi complementada por meio de notícias²⁰ e ortofotos do Município²¹.

No período de 2020 a 2024, podemos identificar 4 grandes áreas de expansão informal em Curitiba, sendo duas na região do Tatuquara (Britanite e Vila União), uma na região do Campo Comprido (Nova Guaporé 2) e uma na região do

²⁰ Notícias divulgadas pelo portal Brasil de Fato, site de notícias ligado a movimentos sociais, que, também, divulga ações de ocupações e despejos de assentamentos populares em diversas regiões do Brasil, sendo o Paraná uma delas. Notícias como a formação da Ocupação Nova Guaporé 2 (PRATES; CARRANO, 2020) e o despejo da Ocupação Tiradentes II (FERNANDES, 2024) foram divulgadas por este portal de notícias.

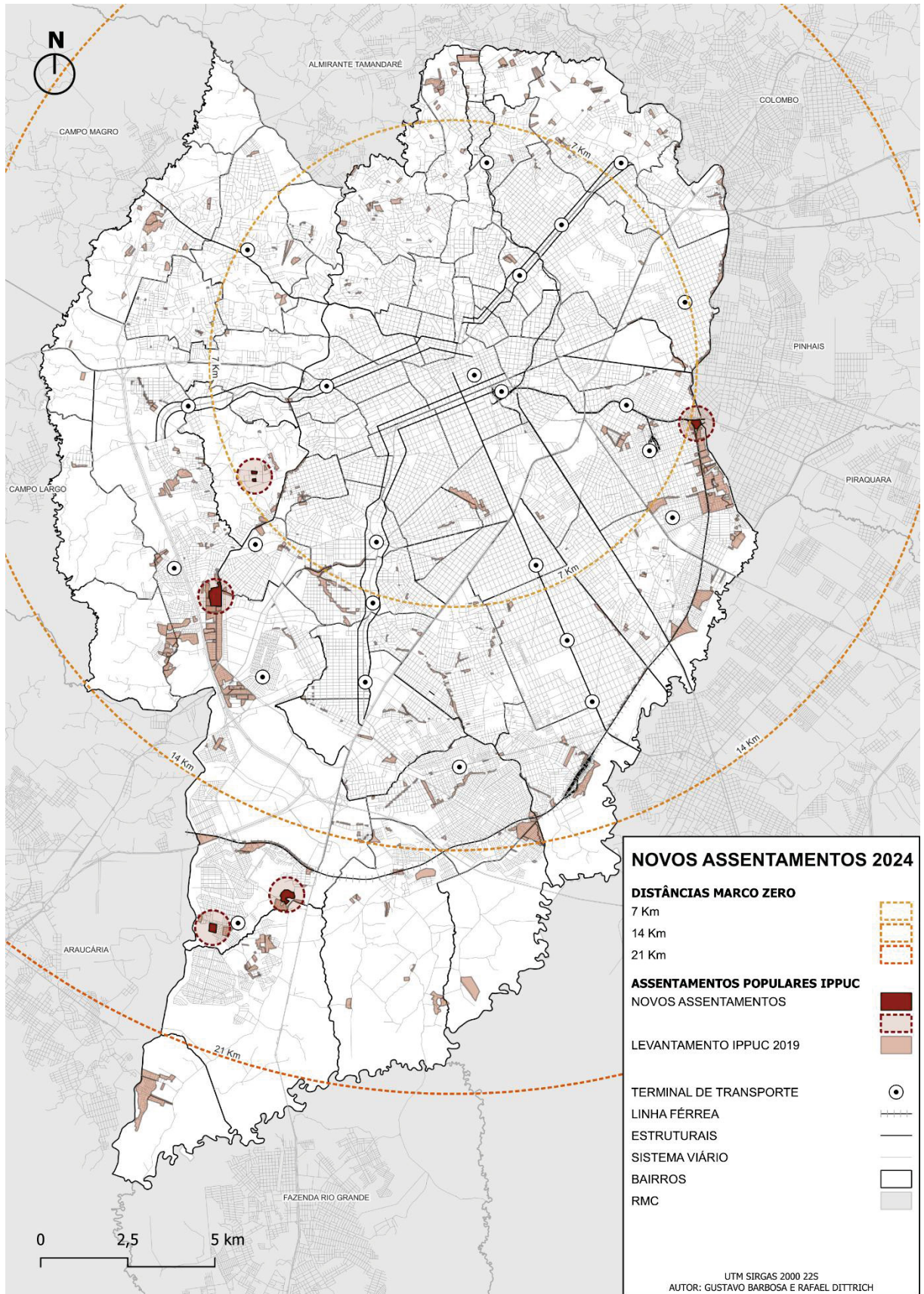
²¹ A Prefeitura Municipal de Curitiba disponibiliza atualmente a plataforma Mapa Cadastral, a qual é a base cartográfica do Município, e disponibiliza, além de dados para os lotes da cidade, ortofotos atualizadas, informações de assentamentos populares e comparativos com dados anteriores. Utilizamos esta ferramenta para comparar as ortofotos de 2019 com as ortofotos de 2024, onde foi possível identificar as novas áreas noticiadas pelos portais de notícias.

Cajuru/Capão da Imbuia (Vila Autódromo – Expansão) (FIGURA 5). Também, foi possível identificar um novo loteamento clandestino sendo comercializado no bairro CIC. Estas localidades representam um aumento de 0,39 Km²²² na área total de assentamentos em Curitiba, que não estão mapeados pela Prefeitura. Isto demonstra a continuidade na tendência de expansão das áreas informais de moradia na cidade, o qual, no levantamento realizado pelo IPPUC em 2019 apresentou a retomada no aumento das áreas dos assentamentos populares de Curitiba²³ (TABELA 4). Ressalta-se, no entanto, que a despeito destas atualizações, ainda podem existir outras áreas ou mesmo expansão dos limites de áreas já existentes.

²² As áreas dos assentamentos mapeados nesta pesquisa são: i) Vila Autódromo – Expansão 0,06 Km²; ii) Vila União Tatuquara 0,05 Km²; iii) Britanite 0,11 Km²; iv) Nova Guaporé II 0,02 Km²; e v) Loteamento Clandestino CIC 0,15 Km².

²³ Em 2016 o levantamento do IPPUC identificava 11,01 Km² de área para os assentamentos populares, expandindo para 11,39 Km² no levantamento de 2019. Com a inclusão da área mapeada nesta pesquisa, a área total de assentamentos populares da cidade passa a 11,64m².

FIGURA 5 - NOVOS ASSENTAMENTOS POPULARES IDENTIFICADOS EM CURITIBA - 2024.



FONTE: O autor (2024).

FIGURA 6 - NOVO ASSENTAMENTO: AUTÓDROMO EXPANSÃO



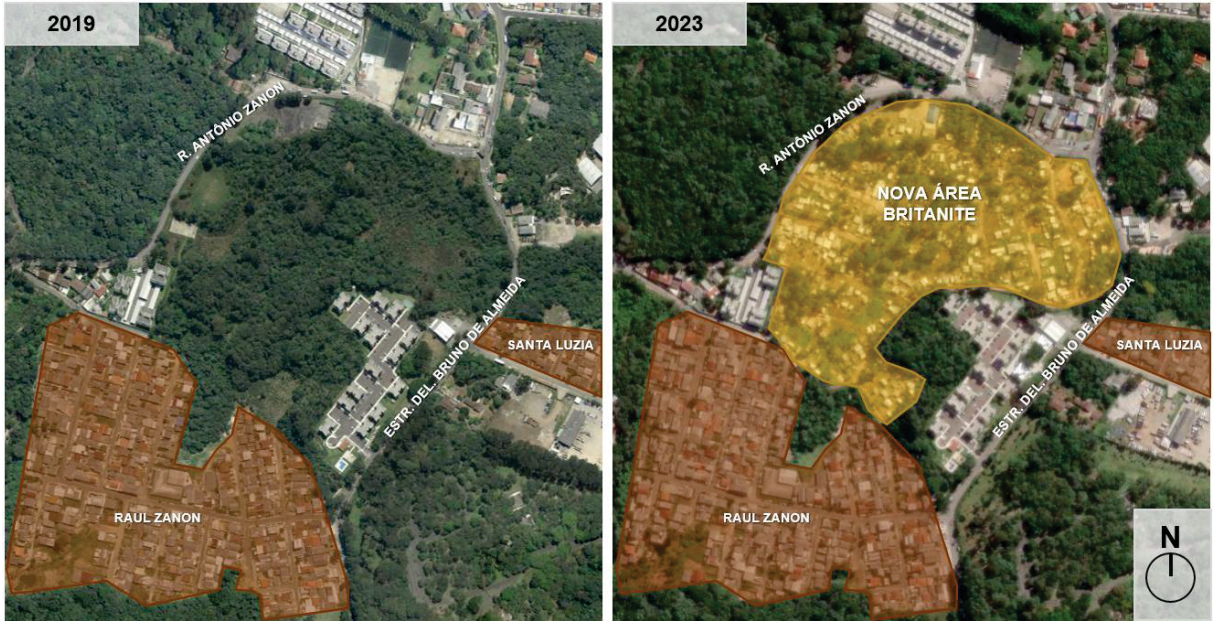
FONTE: O autor (2024).

FIGURA 7 - NOVO ASSENTAMENTO: VILA UNIÃO TATUQUARA



FONTE: O autor (2024).

FIGURA 8 - NOVO ASSENTAMENTO: BRITANITE



FONTE: O autor (2024).

FIGURA 9 - NOVO ASSENTAMENTO: NOVA GUAPORÉ II



FONTE: O autor (2024).

FIGURA 10 - NOVO ASSENTAMENTO: LOTEAMENTO CLANDESTINO



FONTE: O autor (2024).

O perfil socioeconômico da população residente nas áreas de ocupação informal de Curitiba indica que, aproximadamente 60% da população apresenta faixa etária entre 18 e 50 anos, sendo homogeneamente divididos entre homens e mulheres. Ainda, 60% dos domicílios têm entre 2 e 4 habitantes (CURITIBA, 2020).

Outro aspecto relevante para a problemática da pesquisa é que, para o ano de 2019, apenas 30% da população residente estava atuando no mercado de trabalho com carteira assinada e 27% da população estava desempregada (CURITIBA, 2020). Complementarmente a estes dados, verificou-se que, se somados a população desempregada com os trabalhadores autônomos e sem registro em carteira, este grupo seria composto por 55% da população, o qual estaria em situação de vulnerabilidade econômica, por estar a margem do mercado de trabalho formal (CURITIBA, 2020).

Em linha com o dado apresentado anteriormente, a pesquisa elaborada por Curitiba (2020) também apresenta que cerca de 81% das famílias residentes nos assentamentos irregulares tem rendimentos mensais no valor máximo de R\$1.800,00 (1,8 salários-mínimos²⁴) e outros 5% não apresentavam nenhuma renda. Isto representa que os moradores destas áreas têm renda 2/3 menor que a

²⁴ Em 2019, o salário-mínimo nacional era de R\$998,00.

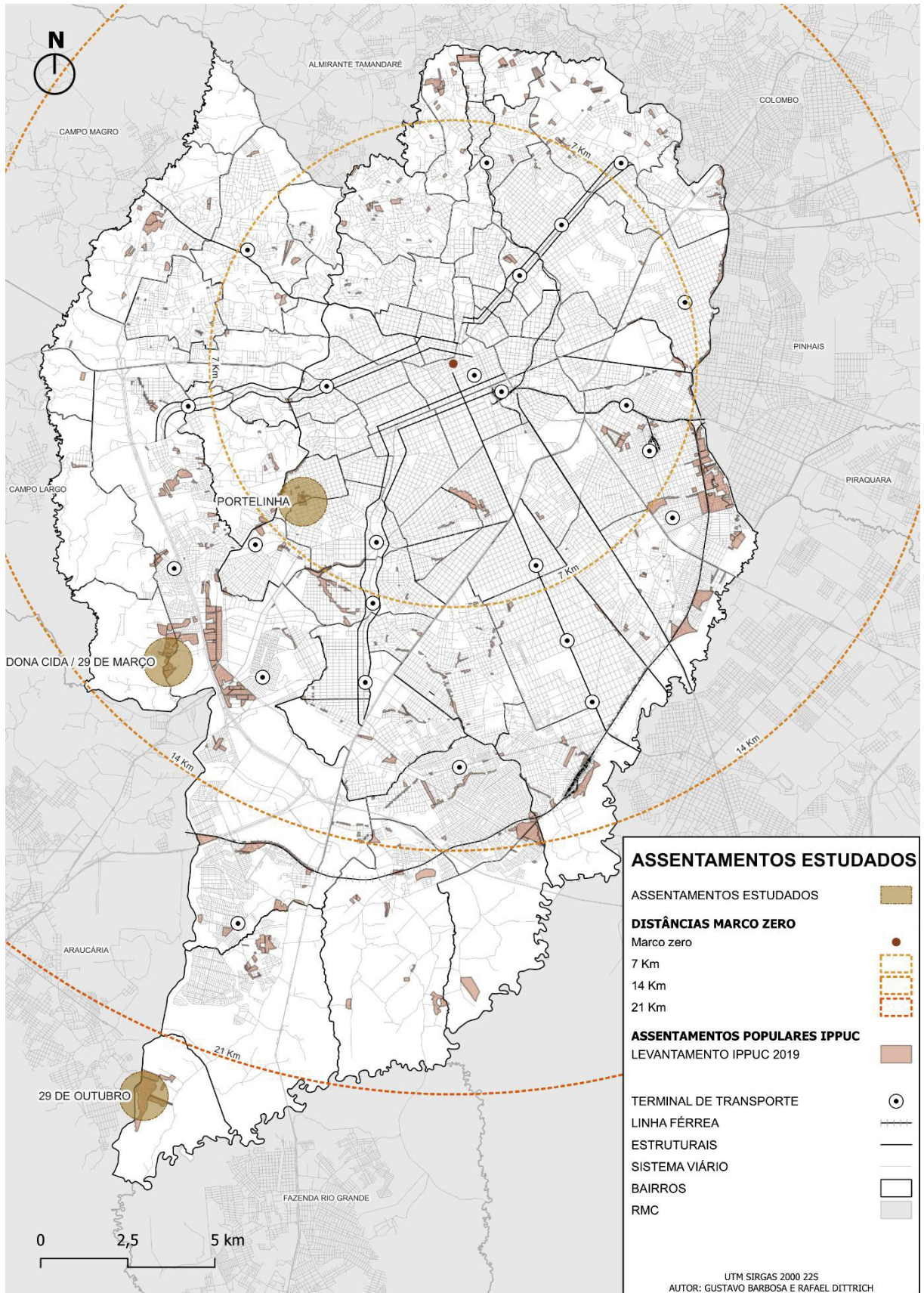
média geral do município, que segundo o IBGE estava em 3,7 salários-mínimos (cerca de R\$3.692,60).

No fator escolaridade, o levantamento indica que cerca de 40% da população residente está inserida em algum nível no sistema educacional. Porém, dentro do grupo que está estudando, 70% ainda não concluiu o ensino fundamental. Já a parcela da população não incluída no sistema educacional, 45% não concluiu o ensino fundamental, e outros 20% não tem escolaridade alguma.

Para aprofundar o entendimento acerca dos assentamentos populares no Município de Curitiba, optou-se por eleger três assentamentos para dar prosseguimento a pesquisa sobre o mercado imobiliário informal. Foram escolhidos os assentamentos da Portelinha, localizado no bairro Portão, o conjunto 29 de março / Dona Cida, localizado na divisa dos bairros São Miguel e CIC e o assentamento 29 de outubro, no bairro do Caximba. Cada um destes assentamentos está posicionado em contextos distintos, e serviram como base para estabelecer similaridades e singularidades do funcionamento do mercado imobiliário informal nestas áreas. A escolha destas localidades se deu pela maior facilidade em obtenção de informações, seja por meio de relatórios disponíveis e pela facilidade em realizar visitas e entrevistas com moradores da região.

Também, foi levado em consideração a distância do assentamento até o Marco Zero (MZ) da cidade. Para isso, foram estabelecidos raios de 7Km partindo da Praça Tiradentes, onde os assentamentos foram classificados em: a) Central – inscrito dentro do raio de 7 Km até o MZ; b) Intermediário – inscrito entre os raios de 7 e 14 Km; e c) Periférico – localizados após o raio de 14 Km (FIGURA 11). Este critério, adotado para seleção das áreas de estudo do mercado imobiliário informal, partiu do princípio de estruturação da cidade, conformando localizações mais privilegiadas na medida em que determinadas áreas estariam situadas próximas da área central, ao passo que zonas mais periféricas, poderiam conformar ocupações de maior precariedade e também mais recentes. Neste sentido, esta configuração poderia definir distintos contornos para o funcionamento do mercado imobiliário informal nestas áreas, em termos de agentes presentes, mecanismos e produtos ofertados (ABRAMO, 2009; BALTRUSIS, 2009; SMOLKA; BIDERMAN, 2011).

FIGURA 11 - LOCALIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS ESTUDADOS



FONTE: O autor (2024).

4.2.2 Características dos assentamentos populares em Curitiba

4.2.2.1 Portelinha

A comunidade Portelinha está localizada entre os bairros do Portão e Santa Quitéria, na região oeste da cidade. Considerado um dos mais bem localizados assentamentos populares de Curitiba, devido sua proximidade com o centro da cidade (5,84 Km em linha reta e cerca de 7 Km em trajeto a pé²⁵) e de diversos equipamentos urbanos como: a) UPA Fazendinha – 2,5Km; b) US Estrela – 1,7 Km; c) US Santa Quitéria 1 – 0,9 Km; d) US Santa Quitéria 2 – 1,1 Km; e) Escola Municipal – 1,1 Km; f) CEI Municipal – 1,1 Km).

A Portelinha, como é popularmente conhecida, teve seu início no ano de 2007, quando durante o feriado de carnaval, cerca de 200 famílias se assentaram na área onde atualmente está localizada a comunidade. As áreas ocupadas pertenciam a três diferentes proprietários, sendo: a maior parte de propriedade da massa falida da empresa Citadela Incorporações S/A²⁶; uma porção de faixa de domínio²⁷ da Copel, fornecedora de energia do estado do Paraná; e uma parte menor da Prefeitura Municipal de Curitiba, onde era previsto a extensão de uma via pública. Segundo dossiê elaborado pelo Movimento de Organização de Base²⁸ (2022), anteriormente à ocupação da área pela população, o terreno estava vago, contendo inclusive requerimentos dentro da Câmara Municipal “notificando o abandono e solicitando a limpeza do terreno” (MOB, 2022). Outrossim, desde 2007 até o levantamento mais recente, a área pertencente a Citadela contém diversos débitos pendentes junto a Prefeitura Municipal de Curitiba, decorrente do não pagamento de tributos como IPTU (MOB, 2022).

²⁵ Trajeto medido da rua Rezala Simão até a Praça Tiradentes, marco zero da cidade.

²⁶ Terreno pertencente a massa falida da empresa Citadela Incorporações S/A e posteriormente adquirido pela empresa Residencial Plano Leve S/A.

²⁷ Residências construídas sob a fiação de transmissão de energia em alta tensão.

²⁸ Também conhecido como MOB, consiste em um movimento voluntário de ação social que promove a organização comunitária e apoio na busca por melhores condições de moradia e acesso aos direitos fundamentais da população. O MOB é atuante na comunidade Portelinha em diversos aspectos, tendo inclusive sede dentro do assentamento. Promove apoio jurídico no processo de tentativa de regularização fundiária local.

FIGURA 12 - ORTOFOTO COMPARATIVA COM A DELIMITAÇÃO DO ASSENTAMENTO POPULAR PORTELINHA (2002 – 2023).



FONTE: O autor (2024).

A Portelinha é dividida geograficamente em duas partes pela rua Rezala Simão. A porção localizada ao norte é conhecida como Portelinha de Cima ou Nova Santa Quitéria ou ainda Portelinha 1. A porção ao sul é denominada de Portelinha de Baixo ou Portelinha 2. Apesar de possuírem o mesmo nome e liderança comunitária, durante as visitas e conversas realizadas com moradores da área, durante os meses de setembro de 2023 e abril de 2024²⁹, foi perceptível as diferenças tanto físicas quanto de relacionamentos entre a população.

Segundo dados do PEHIS divulgados pela COHAPAR (2024a) a Portelinha conta atualmente com 278 domicílios, sendo que destes, 113 estão situados na Portelinha de Cima e 165 na Portelinha de Baixo. Estima-se que, 124 unidades (44,6%) localizadas no assentamento precisariam ser reassentadas, sendo 40 (32,2%) unidades situadas na área de cima e 84 (67,8%) na área de baixo. Os principais fatores utilizados como justificativa para as relocações são: i) edificações construídas sob a rede de alta tensão, em sua maioria na área de cima e; ii) edificações situadas em Área de Preservação Permanente, próximas ao rio existente nos limites da comunidade, em área sujeita a ocorrência de inundações.

²⁹ Pesquisa realizada em colaboração com o projeto de extensão “A metrópole de Curitiba e o direito à cidade: por uma convergência de práticas, sujeitos e ideias”, do qual o autor faz parte.

Atualmente a Portelinha conta com 624 habitantes³⁰, segundo os dados do censo 2022 (IBGE, 2023). Complementar a isto, o número de famílias cadastradas junto a COHAB-CT é de 278 famílias, sendo 113 na Portelinha de cima e 165 na Portelinha de baixo. O Censo ainda nos traz a informação de que a porção sul da comunidade é significativamente mais densa que a porção norte tendo aproximadamente o dobro de habitantes por quilometro quadrado (IBGE, 2022).

TABELA 5 - POPULAÇÃO, DENSIDADE E NÚMERO DE DOMICÍLIOS EXISTENTES NO ASSENTAMENTO PORTELINHA.

	PORTELINHA DE BAIXO	PORTELINHA DE CIMA	PORTELINHA (TOTAL)
POPULAÇÃO (IBGE, 2023)	375	249	624
DENSIDADE (IBGE, 2023)	22.097,82 hab./Km ²	12.564,97 hab./Km ²	18.352,94 hab./Km ²
DOMICÍLIOS (COHAPAR, 2024a)	165	113	278
DOMICÍLIOS (IBGE, 2023)	117	89	206

FONTE: Adaptado de IBGE (2023) e COHAPAR (2023).

Em 2017 a ONG TETO realizou uma análise aprofundada sobre as características da comunidade Portelinha, onde, por meio de entrevistas, obteve uma gama de informações relevantes sobre a área e a população que ali reside. De acordo com os dados registrados a população da Portelinha é jovem, tendo aproximadamente 60% de seus moradores abaixo dos 30 anos, destes 42% menores de 19 anos. Por outro lado, a população acima dos 60 anos é de apenas 4% da população total. Com relação ao gênero, a população está equilibrada tendo um número levemente maior de mulheres (53%) em comparação com os homens (47%)³¹.

³⁰ Dados encontrados a partir da análise dos mapas interativos disponibilizados pelo IBGE (2024) com os levantamentos realizados nos setores censitários. Para chegar ao número de 624 habitantes, foi feita a soma entre o número de população contabilizadas nos setores 410690205060297P (Portelinha de cima e 410690205060042P (Portelinha de baixo), os quais correspondem aos limites do assentamento.

³¹ Segundo o relatório do TETO, apesar da possibilidade de identificação diferente de homem ou mulher, foram obtidas apenas respostas entre as opções feminino ou masculino.

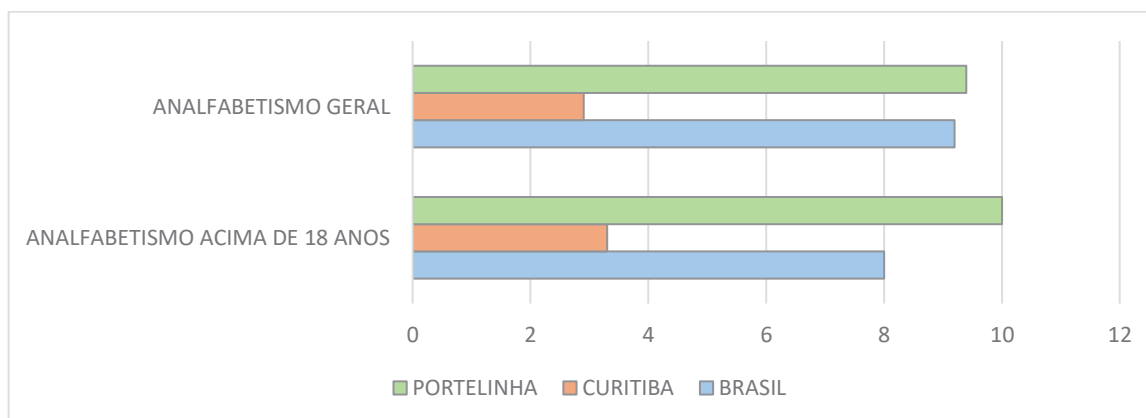
Com relação a origem dos moradores da Portelinha, a grande maioria é vinda da Região Sul, cerca de 91%, majoritariamente do Paraná. Também, os moradores entrevistados pelo TETO (2017) responderam sobre sua identificação racial, sendo que 51,6% responderam ser brancos, 37,8% pardos e 8,7% sendo pretos. Se comparados aos dados nacionais, a perfil dos moradores, com relação a identificação racial, está próxima ao perfil nacional, porém discrepante do perfil municipal.

TABELA 6 – DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL SEGUNDO O RECORTE DE RAÇA – PORTELINHA, CURITIBA, BRASIL.

	PORTELINHA	CURITIBA	BRASIL
PRETA	8,7%	3,2%	8,2%
BRANCA	51,6%	79,4%	44,2%
PARDA	37,8%	15,5%	46,7%

FONTE: Adaptado de TETO (2017).

GRÁFICO 1 - TAXA DE ANALFABETISMO DO ASSENTAMENTO PORTELINHA COMPARADA COM CURITIBA E BRASIL

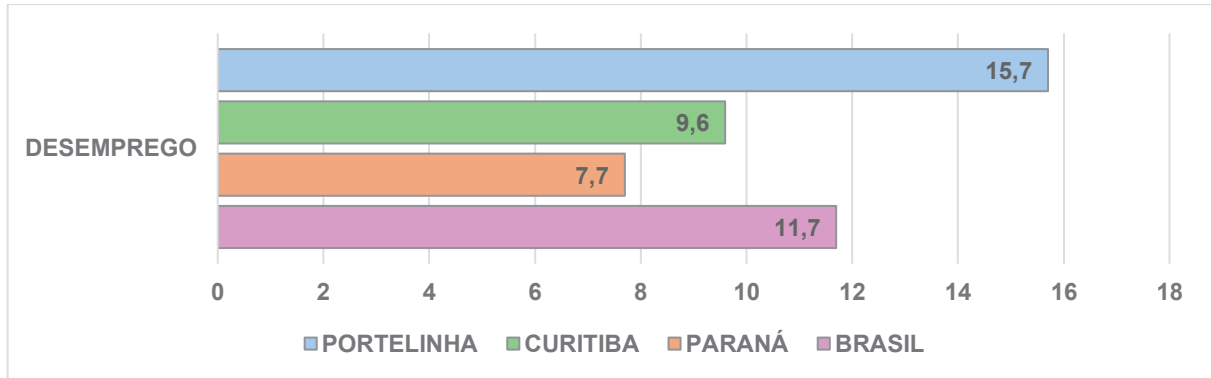


FONTE: Adaptado de TETO (2017).

Com relação a educação, 9,4% dos moradores da Portelinha responderam ser analfabetos, uma média muito superior ao nível municipal que era 2,9% em 2015 (hoje em 1,53%, segundo Censo 2022) e acima da média nacional que era de 8% (hoje em 7%). Isolando os dados apenas dos moradores acima de 18 anos, o índice de analfabetismo sobe para 10%. Os principais motivos apresentados pelos moradores pela evasão escolar foram em primeiro lugar a falta de tempo devido a

necessidade de trabalhar (37,7%), seguido pelo desinteresse em concluir os estudos (19,7%) e paternidade ou maternidade (13%).

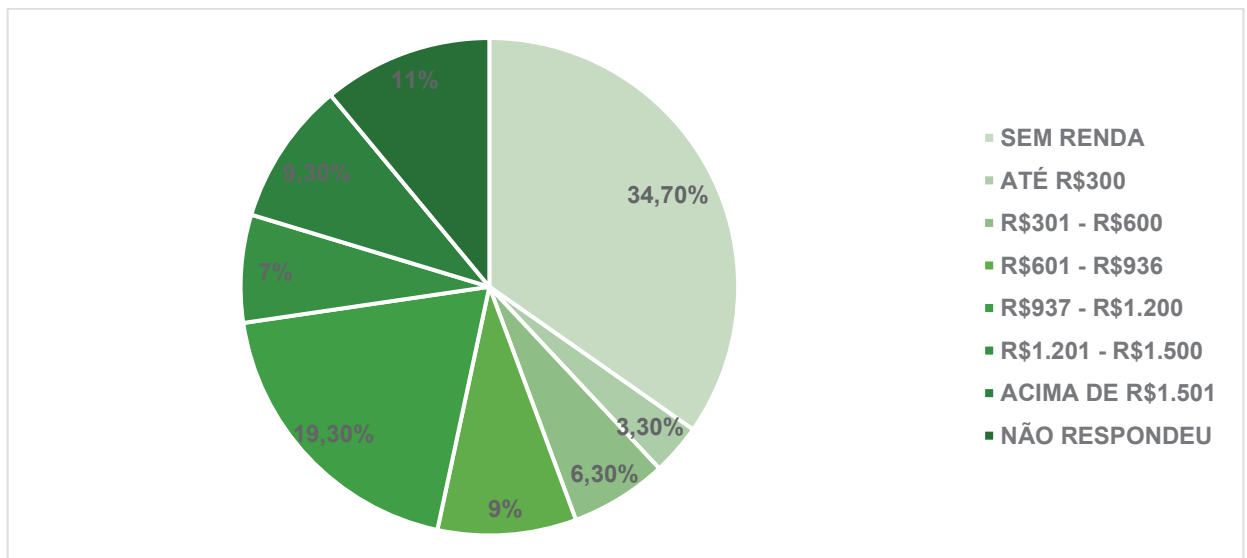
GRÁFICO 2 – TAXA DE DESEMPREGO DE PESSOAS ACIMA DE 18 ANOS COMPARADA COM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL



FONTE: Adaptado de TETO (2017).

Na época da pesquisa realizada pela TETO (2017) outra questão levantada foi quanto ao emprego e renda da população da área. Com isto, foi constatado que 67% dos moradores estavam empregados, 12% estavam desempregados a procura de um novo emprego e outros 21% não trabalhavam e não estavam procurando. Com isso, considerando apenas a quantidade de pessoas empregadas e as desempregadas, a taxa de desemprego na área da Portelinha fica em 15,7%, bem acima dos 9,6% da taxa em Curitiba e dos 11,7% da taxa nacional no ano de 2017.

GRÁFICO 3 - RENDA DA POPULAÇÃO DO ASSENTAMENTO PORTELINHA



FONTE: Adaptado de TETO (2017).

Com relação a renda, o levantamento apresenta que 53,3% da população da Portelinha possui renda inferior a um salário-mínimo³², destes 34,7% não possui nenhuma fonte de renda mensal. Dos moradores com renda superior ao salário-mínimo, 19,3% recebem entre R\$937 e R\$1200, outros 7% entre R\$1201 e R\$1500 e 9,3% têm rendimentos acima de R\$1501. A pesquisa da TETO (2017) complementarmente apresenta também a renda per capita da Portelinha que fica em torno de R\$395 por habitante da área. Se comparado a média nacional, a renda é três vezes inferior.

Ao relacionarmos os itens educação, emprego e renda, podemos verificar que, apesar do alto índice de moradores empregados, a taxa de desemprego está acima da média do município, podendo estar relacionado com a taxa de analfabetismo da população, que está bem acima dos padrões municipais. Com isso, a renda da população também é afetada, tendo a maior parte dos seus moradores com rendimentos mensais menores que 1 salário-mínimo.

Complementarmente, a pesquisa da TETO (2017) questionou os moradores com relação ao tempo de mudança para a comunidade e o principal motivo pela escolha em morar na Portelinha. Com relação ao tempo, 38% dos entrevistados eram do início do assentamento, entre 2005 e 2008. Outros 29% eram moradores mais novos no assentamento a época da entrevista (2013 a 2016) seguidos por 22% dos moradores que se mudaram no período entre 2009 e 2012. Já com relação ao principal motivo para ter ido morar na Portelinha, a resposta mais informada foi a fuga do aluguel com aproximadamente 47%. Esta motivação coincide com o baixo rendimento mensal apresentado pelas famílias residentes na comunidade, as quais sobrevivem com menos de 1 salário-mínimo e necessitam evitar o comprometimento de parte da renda com os custos de moradia.

O levantamento realizado pela TETO em 2017 apresenta que o principal material utilizado na construção das moradias dentro da comunidade é o retalho de madeiras e outros materiais reaproveitados (32%), seguido pelas casas em alvenaria (30%), casas construídas com madeira própria para construção (20%) e casas mistas, as quais tem parte em alvenaria parte em madeira (18%). Durante as visitas a campo, durante o ano de 2023 e 204 foram constatadas diversas casas

³² Na época do levantamento realizado por TETO (2017), o salário-mínimo estava em R\$937,00.

passando por reformas e a construção de novas casas em alvenaria, o que indica um aumento no grau de consolidação da comunidade na área.

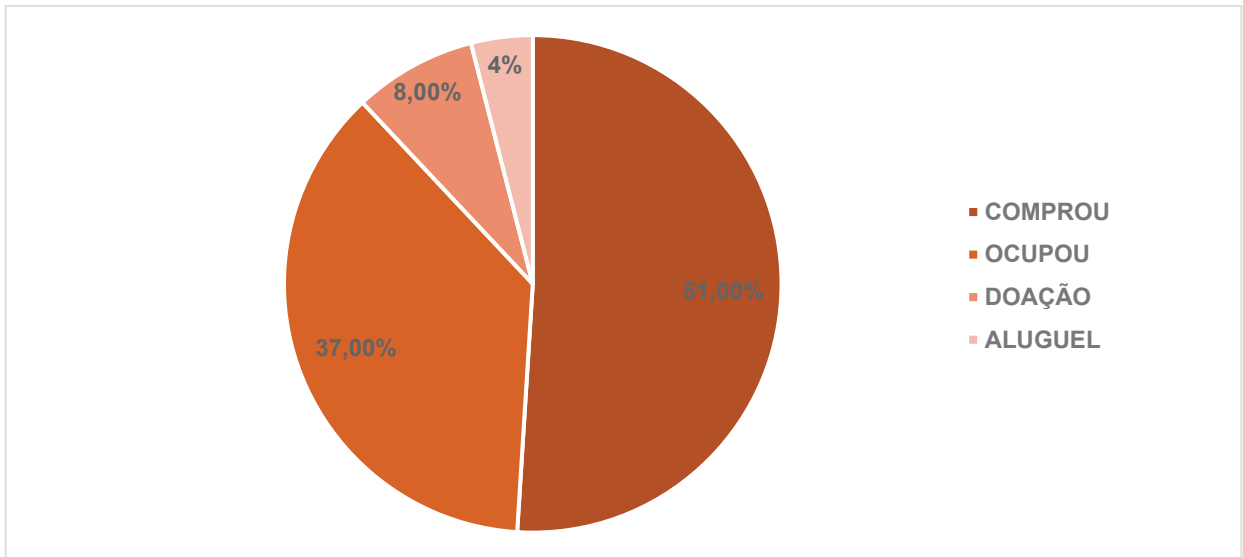
FIGURA 13 - TIPOLOGIA DE MORADIA PREDOMINANTE NAS ÁREAS – PORTELINHA



FONTE: O autor (2024).

Outra característica levantada no estudo da TETO (2017) foi com relação ao tipo de obtenção do terreno ou moradia. Cerca de 51% dos moradores responderam que compraram o terreno, seguido por 37% que ocupou o terreno, 8% recebeu o terreno por doação e 4% está morando de aluguel. As moradias têm em média 62,5m², com aproximadamente 5 cômodos por casa. Segundo o levantamento, 3,6 pessoas vivem em cada casa dentro do assentamento. Com isso, podemos inferir que o mercado imobiliário informal é atuante no assentamento, sendo parte integrante no processo de consolidação da área.

GRÁFICO 4 - FORMA DE AQUISIÇÃO DA MORADIA NA PORTELINHA



FONTE: Adaptado de TETO (2017).

Estes dados são relevantes para a compreensão do mercado imobiliário informal existente nestas localidades. Para tanto, a partir de entrevistas, obteve-se dados também relacionados as práticas de compra e venda de terrenos e casas dentro da comunidade, bem como sobre os preços praticado nestas transações. Diferentemente do mercado imobiliário formal, no qual os preços são fortemente definidos por seus atributos de localização, bem como por ações advindas do Estado, especialmente quanto a definição da normativa urbanística e realização de obras e investimentos públicos, além das expectativas de valorização futura (FURTADO; SMOLKA, 2004), na pesquisa a campo verificamos que os preços imobiliários são estabelecidos prevendo uma possível regularização da área e pelo nível de precariedade intrafavela. Durante a pesquisa em campo, foram mencionadas diversas vezes pelos moradores a possibilidade da regularização fundiária, porém eles estão cientes que parte da comunidade precisará ser realocada. Estas áreas, localizadas sob as linhas de alta tensão e na margem do córrego Vista Alegre possuem valores mais baixos e atraem menor interesse de moradores, estando nestas moradias pessoas que, segundo as entrevistas, estão em condições de extrema necessidade.

No caso da Portelinha de Baixo, as áreas mais próximas ao rio e sujeitas a inundações são as áreas com menores preços, sendo entre R\$10.000 a R\$15.000 cada moradia. Por consequência, nesta parte da comunidade estão as casas feitas

de retalhos e madeira, e não há a divisão de lotes. Já nas áreas mais próximas a Rua Rezala Simão e na extensão da Rua Irati, as casas já apresentam melhores condições, sendo ou de construção mista ou em alvenaria, e os lotes, mesmo que pequenos, são divididos entre cada unidade. Nestas áreas, os preços variam entre R\$40.000 a R\$80.000.

Neste assentamento, por ser bem localizado no contexto da cidade e com uma área relativamente pequena em comparação com outras comunidades, não existem lotes a venda, tendo todos os espaços possíveis utilizados para a construção de moradias. Com isto, os preços negociados na área são relativos à moradia em si, levando em conta seu nível de precariedade e sua posição dentro do assentamento. Durante as entrevistas foi perceptível que os moradores sabem que, em caso de regularização da área, uma parte da comunidade precisará ser realocada.

Na Portelinha de Cima a situação se repete. As moradias que ficam sob a linha de alta-tensão da Copel apresentam alto grau de precariedade, sendo feitas de retalhos e madeira, ou também servindo apenas de depósito para materiais recicláveis. Estes terrenos apresentam valores inferiores similares aos exercidos na área próxima ao rio. Por outro lado, as casas construídas na Portelinha de Cima que estão fora da faixa da linha de alta-tensão apresentam bom padrão construtivo em sua maioria de alvenaria e com área maior do que as casas na Portelinha de Baixo. Por conta disso, os preços exercidos na área estão entre R\$60.000 e R\$90.000.

FIGURA 14 - MAPA DE PREÇOS NEGOCIADOS DE MORADIAS – PORTELINHA



FONTE: O autor (2024).

Apesar de existente, a rotatividade entre os moradores é baixa. Os moradores em sua maioria não têm interesse em sair da área, por conta da boa localização da comunidade em relação a cidade e ao centro, pela perspectiva de regularização e pela segurança da área em comparação com outros assentamentos populares.

Por conta destes fatores e a baixa oferta, os poucos imóveis à venda são comercializados rapidamente, de 1 a 3 meses após o anúncio. Neste assentamento, os anúncios em sua maioria das vezes são feitos de maneira boca a boca, tendo a associação como um meio de conexão entre os interessados em compra e venda dos imóveis. Porém, a associação não participa de nenhuma transação imobiliária, e não realiza o registro de compra e venda de nenhum morador, segundo informações coletadas nas entrevistas. Todas as compras e vendas são registradas por meio de contrato de compra e venda diretamente no cartório entre os compradores e vendedores, sem intermédio da associação.

Ao analisarmos o assentamento Portelinha como uma amostra dos assentamentos populares centrais de Curitiba, podemos destacar como características destas áreas o alto grau de interesse sobre estas áreas pelo mercado imobiliário. A maior parte das moradias e terrenos foram adquiridos por meio de compra e não do processo de ocupação dos lotes, o que indica esta atuação dentro da área. Outra característica é o alto grau de adensamento no assentamento (acima

de 18.000 hab./Km²), comparado ao restante da cidade e a outros assentamentos populares. O adensamento pode nos indicar que a área está passando pelo processo de consolidação, onde os imóveis passam a ser subdivididos pelos proprietários, comercializando as áreas remanescentes dos lotes seja na venda ou aluguel. Apesar do alto grau de adensamento, ainda não são encontrados indícios de verticalização dos imóveis, como ocorre em comunidades do Rio de Janeiro (ABRAMO; RAMOS, 2022).

Por fim, os preços anunciados de imóveis na área, identificados pela pesquisa de campo, demonstra que os altos valores estão relacionados a localização do assentamento no contexto da cidade, porém, não somente a isto, mas a sua condição intrafavela, tendo em vista que, lotes localizados em áreas de risco (ambiental e jurídico) apresentam valores significativamente inferiores aos imóveis melhor localizados (próximo as vias oficiais do bairro). Estes valores também estão relacionados a consolidação das moradias nos assentamentos centrais, construídas em alvenaria, que já representam 1/3 do total de domicílios do assentamento.

4.2.2.2 29 de março / Dona Cida

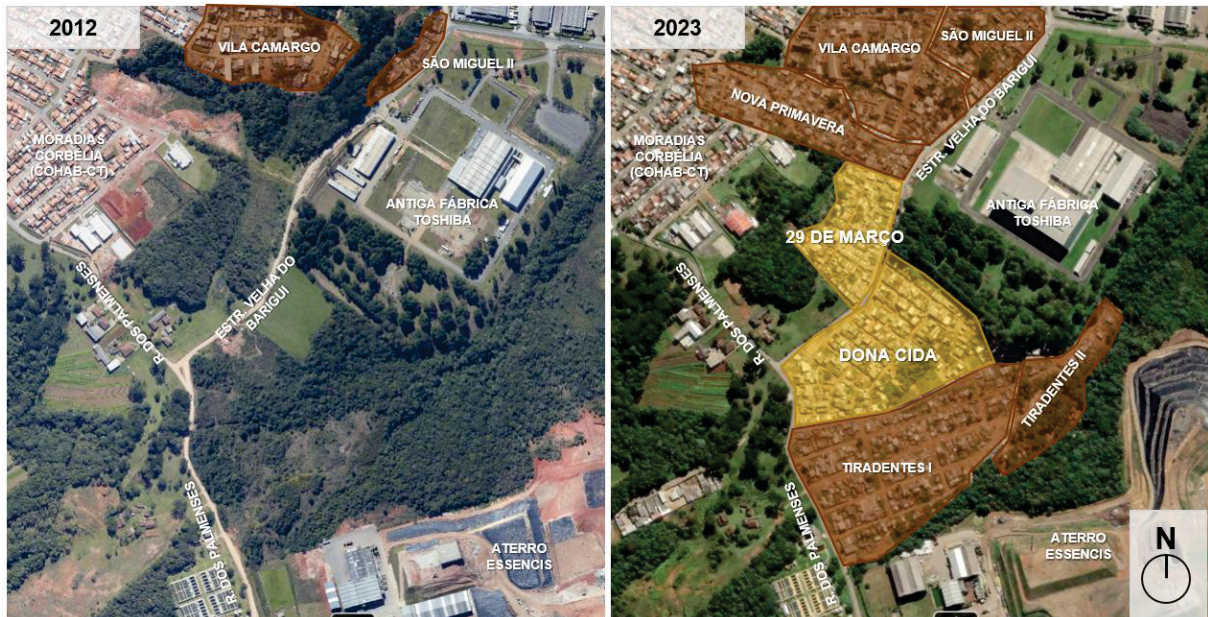
O assentamento popular selecionado por sua localização intermediária, relativa ao contexto urbano de Curitiba, é composto por um conjunto de duas áreas denominadas Dona Cida e 29 de março, situadas na divisa entre os bairros CIC e São Miguel. A escolha por observar as duas comunidades se dá pelo fato de sua proximidade física, diferenças morfológicas e pela coincidência da liderança comunitária, sendo a mesma para os dois assentamentos.

Apesar de estar praticamente no limite oeste da cidade, estas áreas estão dentro do raio intermediário de distância até o centro da cidade, sendo 11,8 Km em linha reta e 14,1 Km a pé³³. Além disso, as comunidades são atendidas por alguns equipamentos públicos que estão nas proximidades, a uma distância máxima de 2 Km a pé. Podemos associar a presença destes equipamentos por conta da presença da Vila Corbélia, conjunto habitacional construído pela COHAB, cinco anos antes do início da ocupação.

³³ Trajeto medido da Estrada Velha do Barigui até a Praça Tiradentes, marco zero da cidade.

Conforme descrito no relatório elaborado pela TETO (2019a), o início dos assentamentos 29 de março e Dona Cida está relacionado diretamente a outra comunidade da região, a Nova Primavera. Em 2012, um terreno de cerca de 50 mil metros quadrados de propriedade privada foi ocupado por cerca de 500 famílias em busca de um espaço de moradia. Nos anos seguintes, os espaços começaram a ficar escassos na região e rumores de ações de despejo fizeram com que alguns moradores ocupassem outro terreno ao lado, onde hoje é o assentamento 29 de março. Coincidentemente, o assentamento teve início no dia do aniversário da cidade, por isso leva este nome. No ano seguinte, em 2013, ocorreu a ocupação do terreno onde hoje está localizada a comunidade Dona Cida.

FIGURA 15 - ORTOFOTO COMPARATIVA COM A DELIMITAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS POPULARES DONA CIDA / 29 DE MARÇO (2012 – 2023).



FONTE: O autor (2024).

As comunidades estão localizadas exatamente na divisa entre os bairros São Miguel e CIC, sendo que a 29 de março está no São Miguel e a Dona Cida no CIC. Ambas as comunidades são lideradas por uma mesma associação, a qual busca representar a população nas diversas lutas por melhorias e regularização fundiária.

Segundo os dados apresentados pela COHAPAR (2024a) no PEHIS, os assentamentos populares 29 de março e Dona Cida contam, respectivamente, com 280 e 300 domicílios. De acordo com as informações do PEHIS, ambas as áreas eram de propriedade privada, porém atualmente estão em situações jurídicas diferentes. No caso da 29 de março, o terreno era de propriedade privada, mas devido a dívidas foi transferida a posse para a Prefeitura Municipal. Por outro lado, segundo a COHAPAR (2024a), o terreno da Dona Cida ainda permanece em posse privada, e está em processo de reintegração de posse.

Com relação aos dados populacionais da área, atualmente a 29 de Março conta com 449 habitantes³⁴. No atual levantamento do Censo (IBGE, 2022) o setor

³⁴ Dados encontrados a partir da análise dos mapas interativos disponibilizados pelo IBGE (2024a) com os levantamentos realizados nos setores censitários. O setor censitário correspondente a área do assentamento 29 de Março é 410690205090307P.

censitário onde está localizado o assentamento Dona Cida³⁵ corresponde a área da própria comunidade acrescida da área do assentamento Tiradentes, o qual é contíguo ao Dona Cida. Com isso, os 1.276 habitantes apresentados neste setor censitário correspondem a população total das duas comunidades. Com as informações do Censo ainda podemos destacar que a área da 29 de março é duas vezes mais densa do que a área da Dona Cida e Tiradentes (25.837,27 hab./Km² em comparação a 12.957,34 hab./Km²) (IBGE, 2022).

Com relação a quantidade de domicílios em cada ocupação, em seu último levantamento, a COHAPAR informa que a comunidade 29 de Março conta com 280 domicílios³⁶. Já a Dona Cida, segundo a COHAPAR, conta com 300 domicílios³⁷. Estes números diferem dos apresentados pelo Censo de 2022, o qual apresenta 385 domicílios a menos que o apresentado no PEHIS da COHAPAR.

TABELA 7 – POPULAÇÃO, DENSIDADE E NÚMERO DE DOMICÍLIOS EXISTENTES NO CONJUNTO DONA CIDA / 29 DE MARÇO / TIRADENTES

	29 DE MARÇO	DONA CIDA / TIRADENTES	CONJUNTO (TOTAL)
POPULAÇÃO (IBGE, 2023)	449	1.276	1.725
DENSIDADE (IBGE, 2023)	25.837,27 hab./Km ²	12.957,34 hab./Km ²	-
DOMICÍLIOS (COHAPAR, 2024a)	280	300 (DONA CIDA) + 505 (TIRADENTES)	1.085
DOMICÍLIOS (IBGE, 2023)	195	505	700

FONTE: Adaptado de IBGE (2022) e COHAPAR (2023).

Com relação ao perfil populacional na área obtivemos dados apenas para a população residente no assentamento popular 29 de março, por meio do Relatório Socioeconômico feito pela TETO no ano de 2019. Assim como no levantamento realizado para a Portelinha, a coleta de informações obtidas por meio de entrevistas, apresenta um panorama geral da população residente na área. Em complemento a

³⁵ Setor censitário 410690205090297P.

³⁶ Quantidade registrada pela COHAPAR baseada no cadastramento junto a COHAB-CT (COHAPAR, 2024b).

³⁷ Quantidade registrada pela COHAPAR baseada em contagem realizada no local (COHAPAR, 2024b).

estes dados, foram realizadas entrevistas com moradores da região da 29 de março e Dona Cida.

De acordo com o levantamento (TETO, 2019a), a população da 29 de março é composta principalmente por indivíduos jovens, com faixa etária abaixo dos 30 anos (58,9%). Do total da população, 32% são de crianças e adolescentes até 14 anos. Em contrapartida, a população acima de 60 anos está próxima a 4%. Além de jovens, a população está bem dividida em relação ao gênero, tendo 50,9% de mulheres e 48,8% de homens morando na comunidade.

O levantamento apresenta outro dado interessante, com relação a origem dos moradores. Assim como na Portelinha, a grande maioria da população é oriunda da Região Sul (74,9%), principalmente do estado do Paraná, porém em segundo lugar aparece moradores vindos da região Nordeste (7,2%) e moradores estrangeiros vindos do Haiti (7,2%). Os dados coletados em campo e por meio de entrevistas, possibilitaram destacar a presença de uma quantidade significativa de moradores estrangeiros na comunidade, vindos do Haiti. Complementarmente a isto, a população da 29 de março se identifica racialmente da seguinte forma: a) Branca 42,8%; b) Parda 35,3%; c) Preta 14,7%; d) Amarela 4%; Indígena 1,2%. O perfil racial desta área difere em muito da média racial apresentada no município de Curitiba, principalmente quando tratamos da identidade racial preta ou parda.

TABELA 8 – DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL SEGUNDO O RECORTE DE RAÇA – 29 DE MARÇO, CURITIBA, BRASIL.

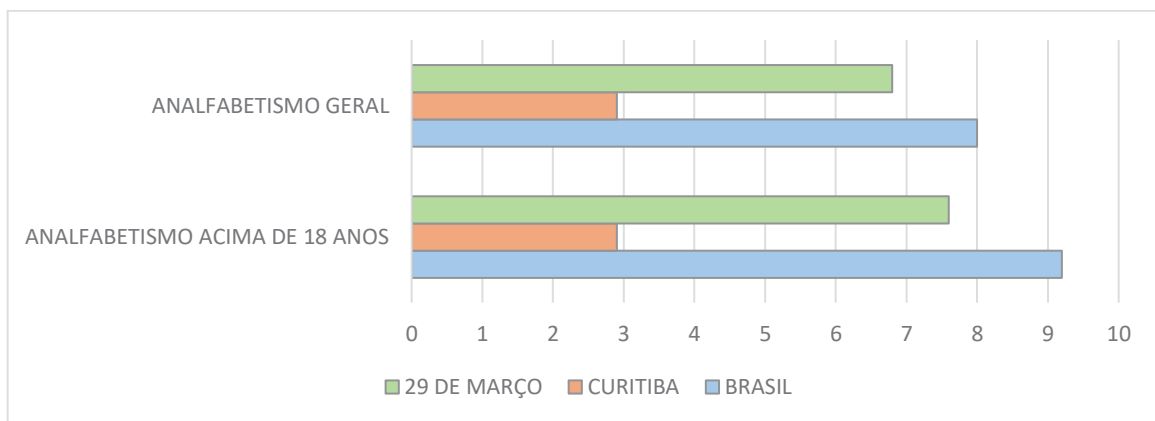
	29 DE MARÇO	CURITIBA	BRASIL
PRETA	14,7%	3,3%	9,2%
BRANCA	42,8%	76,1%	42,8%
PARDA	35,3%	19,3%	47%

FONTE: Adaptado de TETO (2019a).

Na 29 de Março, o analfabetismo atinge 6,8% da população total, superior ao nível municipal (2,9% - 2019 e 1,53% - 2022), porém inferior ao nível nacional (8% - 2019 e 7% - 2022). Se considerarmos somente adultos acima de 18 anos, esta taxa sobe a 7,6%. Os principais motivos apresentados pelo abandono dos estudos estão relacionados a falta de tempo por conta da necessidade de trabalhar (38,8%), falta de interesse nos estudos (15,8%) e maternidade ou paternidade (9,9%). Assim

como na Portelinha, a necessidade em entrar no mercado de trabalho para compor a renda familiar é o maior fator da evasão escolar, porém, os dados de analfabetismo são menores entre os moradores da 29 de março em comparação com a Portelinha, apesar de o assentamento apresentar maior grau de precariedade (CURITIBA, 2024).

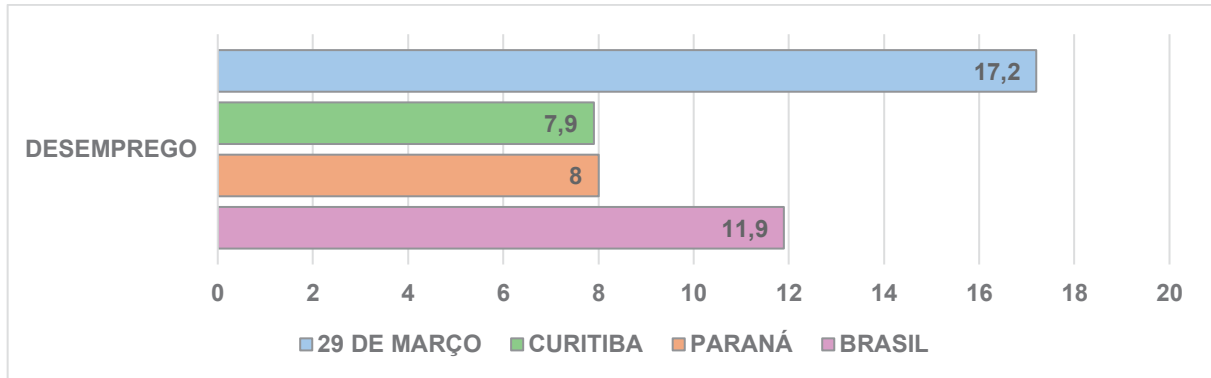
GRÁFICO 5 - TAXA DE ANALFABETISMO DO ASSENTAMENTO 29 DE MARÇO COMPARADA COM CURITIBA E BRASIL



FONTE: Adaptado de TETO (2019a)

Com relação a emprego e renda, os níveis de desemprego na área da 29 de março são bem superiores as medias municipal e nacional. Segundo dados da TETO (2019a), 17,2% da população adulta residente da 29 de março está desempregada. Em comparação, a média municipal era de 7,9% e nacional de 11,9% na época da pesquisa. Além disso, dos 62,8% dos moradores empregados, cerca de 55% trabalham de maneira autônoma. Com relação ao ramo de atuação, as três principais são construção civil (24,7%), serviços de limpeza (13,2%) e comércio e vendas (9,8%). O alto nível de desemprego somado a maioria da população trabalhar de maneira autônoma, traz a grande parte da população a situação da vulnerabilidade econômica, onde a forma de obtenção de renda é bastante incerta. Se comparado aos dados coletados para a Portelinha, a população da 29 de março apresenta maior taxa de desemprego.

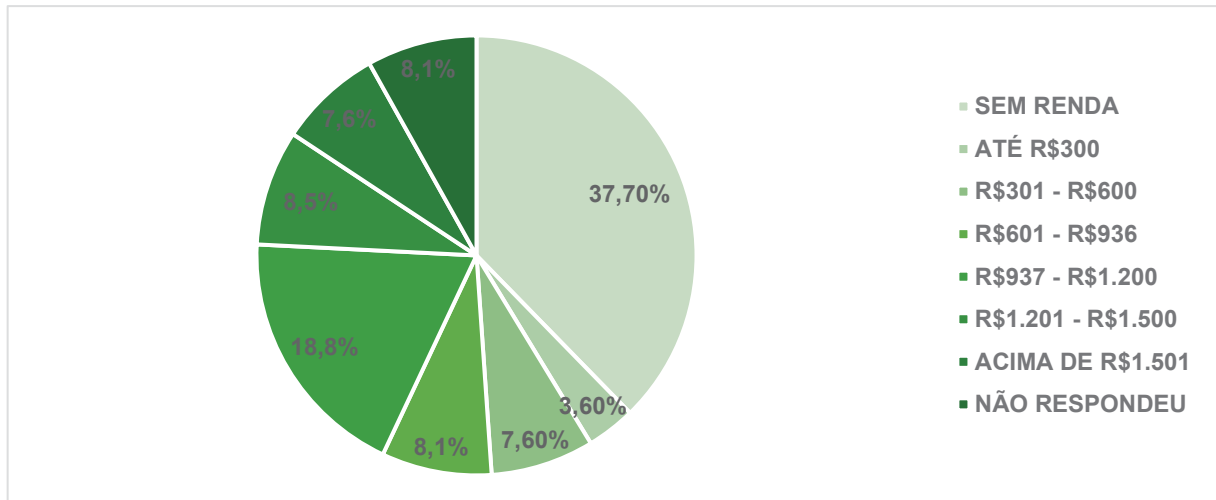
GRÁFICO 6 - TAXA DE DESEMPREGO DE PESSOAS ACIMA DE 18 ANOS NO ASSENTAMENTO 29 DE MARÇO COMPARADA COM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL



FONTE: Adaptado de TETO (2019a).

A renda da população residente na 29 de março é aproximadamente cinco vezes menor do que a média per capita em Curitiba. Segundo os dados apresentados pelo relatório da TETO (2019a), 57% da população adulta da comunidade recebe menos de um salário-mínimo, sendo que 37,7% não possuem fonte de renda regular durante o mês. A renda per capita dos moradores da 29 de março na época do levantamento estava em R\$372, R\$1.478 a menos que a média municipal. A porcentagem de moradores para cada faixa de renda está em linha com o encontrado na Portelinha, tendo um leve aumento na quantidade de pessoas que não possuem nenhuma renda e na diminuição das pessoas que tem renda média mensal superior a R\$1.500,00. Isto pode representar uma redução dos níveis de renda conforme há um afastamento da área central da cidade (GRÁFICO 7).

GRÁFICO 7 - RENDA DA POPULAÇÃO DO ASSENTAMENTO 29 DE MARÇO



FONTE: Adaptado de TETO (2019a).

Relacionando os itens educação, emprego e renda, podemos constatar que, apesar de menor taxa de analfabetismo, o índice de desemprego é elevado, significativamente acima da média municipal. Soma-se a isto, a população da área apresenta menor renda se comparada a assentamentos melhor localizados.

O levantamento da TETO foi realizado quatro anos após o início do assentamento 29 de março, o que pode ter relação com a identificação de que cerca de 46% dos moradores residentes em 2019 estavam no local desde o início do assentamento, em 2015. Outros 22,8% mudaram para a região no ano seguinte a ocupação (2016). O principal motivo relatado para a mudança para a região é, assim como na Portelinha, a possibilidade de não pagar aluguel, com 57,4% das respostas, em segundo lugar vindo a falta de dinheiro para se manter em outra área (22,8%), e a rede de apoio dentro da comunidade (6,6%).

Se tratando de moradia, a 29 de Março conta com 45,6% de suas casas construídas de madeira própria para construção, seguida por 37,9% das casas feitas com retalhos de madeira e outros materiais reaproveitados, 10,3% de casas feitas em alvenaria e 8,1% de construções mistas. Em conversa com uma das lideranças locais, a 29 de março apresenta realmente a maior quantidade de casas em madeira e com maior precariedade.

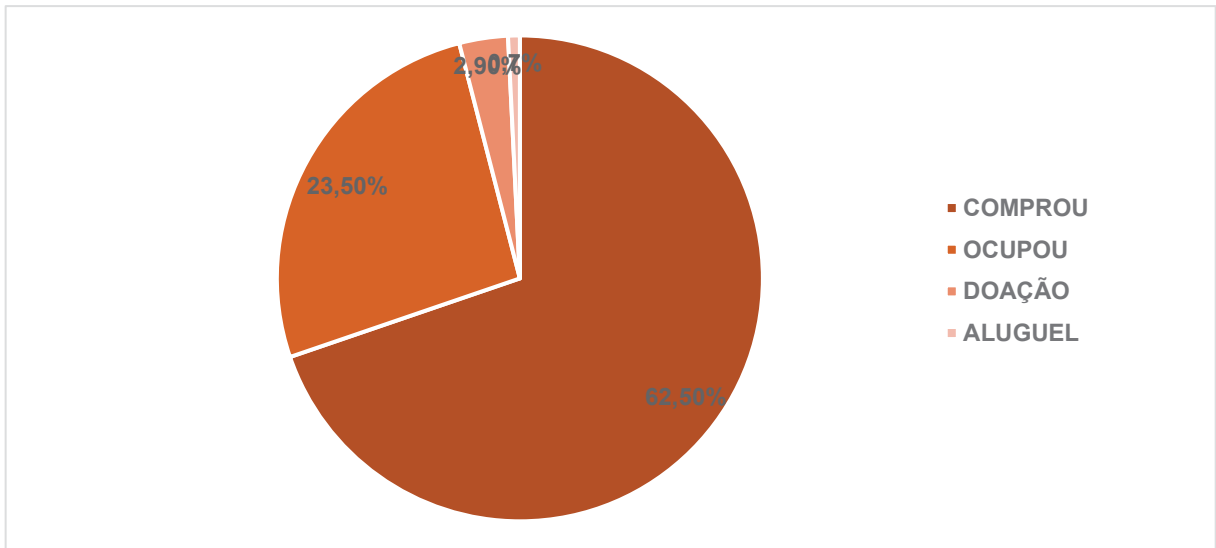
FIGURA 16 - TIPOLOGIA DE MORADIA PREDOMINANTE NOS ASSENTAMENTOS 29 DE MARÇO E DONA CIDA



FONTE: Google Maps (2023)

A pesquisa da TETO (2019a) apresenta também a forma de aquisição dos terrenos ou casas dentro do assentamento popular. No caso da 29 de março, 62,5% dos terrenos foram adquiridos pelos atuais moradores, 23,5% foram ocupados, 9,6% foram frutos de doação, 2,9% estão emprestados e 0,7% está alugado. Os terrenos possuem aproximadamente 41m² e as moradias cerca de 28m², em média com 3 cômodos cada. Segundo o levantamento, cada moradia abriga em média 3 pessoas. Por se tratar de um assentamento mais recente, o número de terrenos adquiridos por meio de compra mostra que ocorreu uma forte atuação do mercado imobiliário informal na produção do espaço. Este número é superior ao apresentado pela Portelinha, a qual já dá indícios de consolidação, mas ainda preserva boa parte de sua população original.

GRÁFICO 8 - FORMA DE AQUISIÇÃO DA MORADIA NA 29 DE MARÇO



FONTE: Adaptado de TETO (2019a)

Assim como na Portelinha, as informações sobre compra e venda de imóveis foram obtidas por meio de entrevistas com moradores da comunidade 29 de março e Dona Cida. Deste modo, verificamos que a associação não incentiva a compra e venda de imóveis na área, pois acredita que: “as pessoas precisam persistir e permanecer na área para o fortalecimento da luta e obtenção do título da área”. Porém, percebe-se pelo levantamento que o mercado imobiliário é atuante na área.

Neste sentido ainda, durante as entrevistas, verificamos que na 29 de março, a associação atua como intermediadora no empréstimo de casas e terrenos vagos, para fim social (sem cobrança de aluguel). Por se tratar de um assentamento mais precário em condições de moradias e infraestrutura, a associação realiza a alocação de novos moradores que solicitam ajuda até que tenham condição de comprarem algum imóvel na região, ou participar de outras ocupações.

Os preços exercidos na região, segundo dados obtidos pela entrevista, estão variando entre R\$60.000 e R\$90.000 dependendo do tamanho e condições da casa e/ou terreno, sendo os mais valorizados os terrenos voltados para a Rua dos Palmenses ou para a Estrada Velha do Barigui. Quando mais distante destas ruas, os preços vão decrescendo.

FIGURA 17 - MAPA DE PREÇOS ANUNCIADOS DE MORADIAS - 29 DE MARÇO / DONA CIDA



FONTE: O autor (2024)

A compra e venda de imóveis ocorre com regularidade. Isso se dá por conta do tempo de existência do assentamento, o qual tem apenas oito anos. Com isso, muitos dos primeiros ocupantes, os quais, muitas das vezes, têm mais de um terreno dentro do mesmo assentamento, comercializam seus terrenos vagos. Outros ainda, mantem seus imóveis vagos, emprestados ou alugados aguardando o aumento dos preços ou a regularização da área. Verifica-se assim que a terra é também considerada para além do seu valor de uso, mas com o seu valor de troca, sendo um importante elemento na composição da renda destas famílias, o que alimenta também o funcionamento do mercado imobiliário informal. Esta contribuição foi possível por meio dos dados da entrevista realizada com moradores, porém não há dados que confirmem a quantidade de imóveis vagos dentro do assentamento. A validação destes dados poderá ser realizada em pesquisas futuras, a fim de compreender se este comportamento especulativo dentro dos assentamentos pode estar contribuindo para a expansão desse mercado e dos assentamentos populares, assim como descrito por Cabrera e Cabrera (2017) em estudo realizado na Bolívia.

Devido a associação não ser favorável a comercialização de imóveis na área, os anúncios são realizados por meio de plataformas digitais como OLX ou pelo Marketplace da rede social Facebook, como comprovado na coleta de anúncios do capítulo 5. Estes anúncios apresentam brevemente a descrição do imóvel ou terreno, e enfatizam a forma de registro apenas com contrato de compra e venda.

Nesta área, a associação de moradores é conjunta para a comunidade 29 de março e Dona Cida. Diferentemente da Portelinha, aqui a associação realiza o registro de todos os domicílios e seus respectivos proprietários, e faz o repasse das informações para a COHAB-CT, quando solicitada. A associação atua como uma espécie de cartório, o qual valida o “direito” de propriedade de cada moradia. Segundo entrevistas, uma ação de compra e venda na área só é confirmada após o comprador e o vendedor apresentarem as documentações junto a associação para a realização da troca de titularidade. Ainda assim, os compradores e vendedores também realizam o registro de compra e venda em um cartório oficial.

Pegando o assentamento 29 de março / Dona Cida como amostra para os assentamentos populares na faixa intermediária de distância ao centro da cidade, podemos observar certas características que as diferem dos assentamentos na faixa central. Verifica-se que o assentamento é bastante denso, tendo acima de 20.000 habitantes por quilometro quadrado, um número significativamente superior ao entorno formal, assemelhando-se ao nível de adensamento dos assentamentos centrais. Porém, vale ressaltar que, diferentemente da Portelinha, durante o período de entrevistas, foi mencionado a existência de imóveis vagos, aguardando por regularização e/ou valorização do preço de comercialização.

Assim como nos assentamentos centrais, constata-se a diferenciação de valores dependendo da localização intrafavela e da expectativa de regularização, porém sem considerar as condições das moradias, tendo em vista que a grande maioria das residências (83,5%) são feitas de madeira ou materiais reaproveitados. Este aspecto do material construtivo das moradias também demonstra que o assentamento ainda não se encontra em fase de consolidação, apresentando ainda um significativo número de residências temporárias, típico de áreas recém ocupadas, onde as casas são construídas de maneira acelerada e em caráter provisório a fim de garantir a propriedade daquele espaço.

4.2.2.3 29 de outubro

Localizado no bairro do Caximba, o assentamento popular 29 de outubro integra o grupo de cinco assentamentos que formam a chamada comunidade Caximba³⁸. O assentamento é o mais distante da área central da cidade, estando a 25,2 Km de distância em percurso a pé (22,7 Km em linha reta)³⁹. A região não é atendida por uma gama de equipamentos urbanos, contando apenas com: a) US Caximba – 1,0Km; b) Escola Municipal – 0,8 Km; c) CEI Municipal – 1,1 Km; d) Colégio Estadual – 1,3 Km. Alguns equipamentos essenciais para a população ficam bem distantes do assentamento, como UPA e Terminal de Transporte do Tatuquara os mais próximos, a uma distância de 7,6 Km.

A 29 de outubro tem este nome em memória do dia da primeira ocupação na área, em 2010, quando cerca de 150 famílias se estabeleceram no local. Nas proximidades já estavam ocupadas as áreas dos outros quatro assentamentos que formam a comunidade Caximba, porém estes eram loteamentos clandestinos. A área ocupada pertence ao Instituto Água e Terra, do Governo do Estado, sendo uma porção significativa do terreno parte da área de preservação ambiental do Rio Barigui, um dos principais afluentes do Rio Iguaçu. A área no passado foi explorada para fins de mineração, por isso, há a presença de cavas em diversas partes da comunidade, o que torna a região com um solo pantanoso e úmido (TETO, 2019b). Também, devido à proximidade com o rio e topografia, a região sofre com as constantes inundações nos períodos de chuva.

Por conta do solo instável, ao longo dos anos, os moradores têm a prática de aterrar terrenos e ruas com entulhos de construção, na tentativa de garantir maior firmeza para a construção das moradias e passagem de veículos. Segundo levantamento realizado pelo TETO (2019b), a comunidade não contava com fornecimento regular de energia, tendo a porção mais ao sul da comunidade utilizando os chamados “gatos” para contar com energia elétrica.

A precariedade da comunidade é tamanha, que durante o ano de 2018 o apresentador Luciano Huck realizou uma visita a comunidade e expos

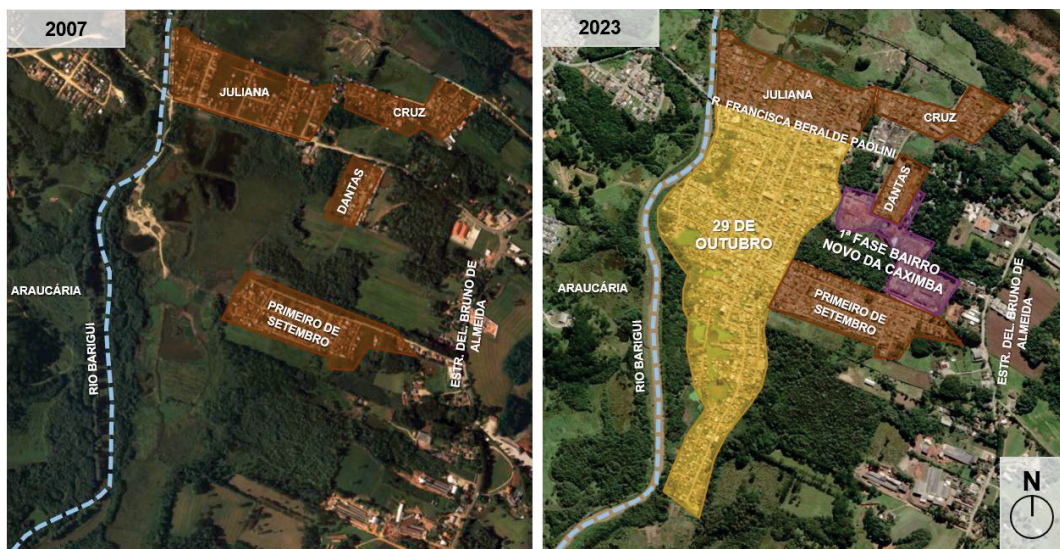
³⁸ Homônima ao bairro, região popularmente conhecida pela presença do aterro sanitário da Cidade. Atualmente, o aterro está desativado. Os assentamentos que formam a comunidade são: 29 de Outubro, Vila Juliana, 1 de setembro, Cruz e Dantas.

³⁹ Trajeto medido da rua Francisca Beraldi Paolini até a Praça Tiradentes, marco zero da cidade.

nacionalmente a condição de moradia da Comunidade. Esta exposição fez com que a prefeitura municipal anunciasse um projeto de requalificação, revitalização e reassentamento da área. Atualmente o projeto está em execução, tendo sido entregue 60 casas no mês de julho, três meses antes das eleições municipais de 2024.

É previsto a construção de 985 moradias, entregues em 4 fases, contando com as ações de urbanização e revitalização da APA do rio Barigui. As habitações terão em média 50m² e estão sendo construídas nas imediações do assentamento. A prefeitura também planeja que parte da comunidade será realocada para outras regiões da cidade a serem definidas. Em comparação, hoje a comunidade conta com aproximadamente 1.700 domicílios, segundo dados da COHAPAR (2024b).

FIGURA 18 - ORTOFOTO COMPARATIVA COM A DELIMITAÇÃO DO ASSENTAMENTO POPULAR 29 DE OUTUBRO (2002 – 2023).



FONTE: O autor (2024).

Atualmente a 29 de outubro conta com 4.175 habitantes⁴⁰, segundo os dados do censo 2022 (IBGE, 2023). O Censo ainda nos traz a informação de que a porção da comunidade é significativamente mais densa que a média da cidade,

⁴⁰ Dados encontrados a partir da análise dos mapas interativos disponibilizados pelo IBGE (2024) com os levantamentos realizados nos setores censitários. Para chegar ao número de 4.175 habitantes, foi feita a soma entre o número de população contabilizadas nos setores 410690205100186, 410690205100187, 410690205100185, 410690205100184, 410690205100183, 410690205100181, 410690205100182.

tendo aproximadamente o triplo de habitantes por quilometro quadrado (IBGE, 2023).

TABELA 9 - POPULAÇÃO, DENSIDADE E NÚMERO DE DOMICÍLIOS EXISTENTES NO ASSENTAMENTO 29 DE OUTUBRO.

	29 DE OUTUBRO	BAIRRO CAXIMBA
POPULAÇÃO (IBGE, 2023)	4.175	7.288
DENSIDADE (IBGE, 2023)	10.915,27 hab./Km ²	869,59 hab./Km ²
DOMICÍLIOS (IBGE, 2023)	1.693	-
DOMICÍLIOS (IBGE, 2023)	1.712	2.948

FONTE: Adaptado de IBGE (2023) e COHAPAR (2023).

De acordo com os dados registrados pela TETO (2019b) a população da 29 de outubro é jovem, tendo aproximadamente 58% de seus moradores abaixo dos 30 anos, destes 40% menores de 19 anos. Por outro lado, a população acima dos 60 anos é de apenas 5% da população total. Com relação ao gênero, a população está equilibrada tendo um número levemente maior de homens (52%) em comparação com as mulheres (48%)⁴¹. Estes dados estão em linha com o perfil apresentado nos outros dois assentamentos investigados, o que pode indicar um padrão, independentemente da localização no contexto da cidade.

Com relação a origem dos moradores, aproximadamente 79% são oriundas da Região Sul, majoritariamente do Paraná (74,21%). Também, os moradores entrevistados pelo TETO (2019b) responderam sobre sua identificação racial, sendo que 41,5% responderam ser pardos, 40,5% brancos e 8,4% sendo pretos. Se comparados aos dados nacionais, a perfil dos moradores, com relação a identificação racial, está próxima ao perfil nacional, porém discrepante do perfil municipal (TABELA 10). Neste aspecto, a 29 de outubro também se assemelha aos

⁴¹ Segundo o relatório do TETO, apesar da possibilidade de identificação diferente de homem ou mulher, foram obtidas apenas respostas entre as opções feminino ou masculino.

demais assentamentos estudados, com destaque para a população parda, sendo superior a quantidade de moradores identificados como brancos.

TABELA 10 – DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL SEGUNDO O RECORTE DE RAÇA – 29 DE OUTUBRO, CURITIBA, BRASIL.

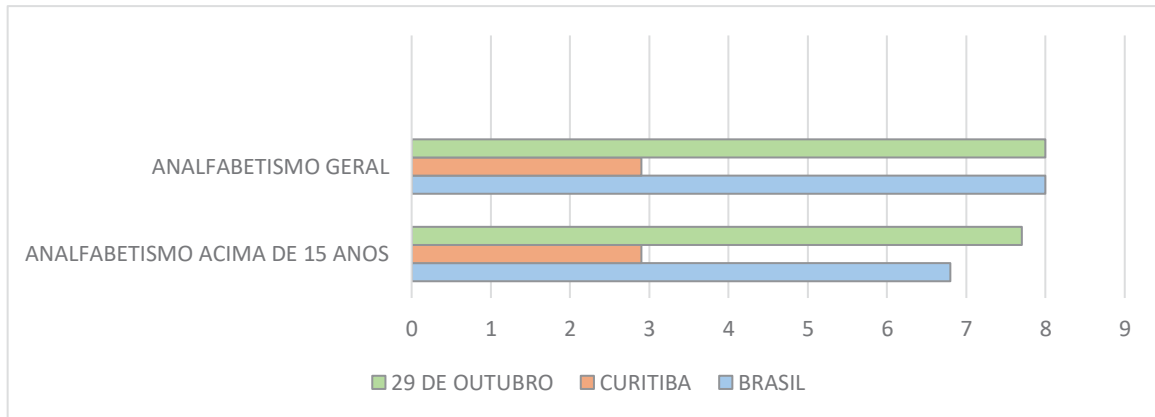
	29 DE OUTUBRO	CURITIBA	BRASIL
PRETA	8,4%	4%	9,5%
BRANCA	40,5%	74,5%	42,2%
PARDA	41,5%	19,9%	47,3%

FONTE: Adaptado de TETO (2019b).

Com relação a educação, o analfabetismo atinge 8% da população total do assentamento, superior ao nível municipal (2,9% - 2019 e 1,53% - 2022) e em linha com o nível nacional (8% - 2019 e 7% - 2022). Se considerarmos somente adultos acima de 18 anos, esta taxa varia para 7,7%. Assim como os itens anteriores, esta parece ser uma média nos assentamentos populares de Curitiba, independentemente da localização, tendo em vista que os demais assentamentos estudados apresentaram taxas similares, com a Portelinha apresentando a maior taxa de analfabetismo (9,4%) e a 29 de março a menor (6,8%).

Os principais motivos apresentados pelo abandono dos estudos estão relacionados a falta de tempo por conta da necessidade de trabalhar (46,4%), falta de interesse nos estudos (14,5%) e maternidade ou paternidade (11,1%). Assim como nas demais áreas investigadas, a necessidade em entrar no mercado de trabalho para compor a renda familiar é o maior fator da evasão escolar, apresentando o maior nível (46,4%) na 29 de outubro.

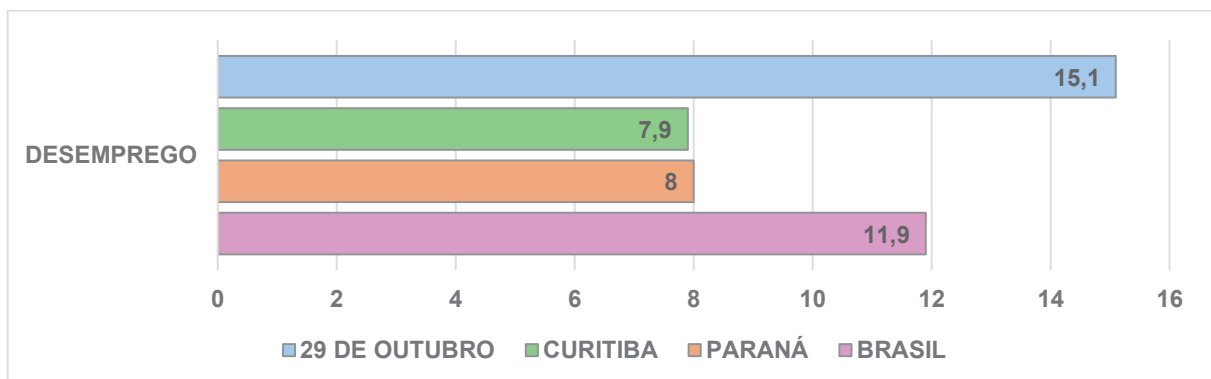
GRÁFICO 9 - TAXA DE ANALFABETISMO DO ASSENTAMENTO 29 DE OUTUBRO COMPARADA COM CURITIBA E BRASIL



FONTE: Adaptado de TETO (2019b)

Na 29 de outubro, a taxa de desemprego entre os moradores está em níveis acima das medias municipal e nacional, porém levemente menor que as taxas apresentadas nos demais assentamentos. Segundo dados da TETO (2019b), 15,1% da população adulta residente está desempregada. Além disso, dos moradores empregados, cerca de 44% trabalham de maneira autônoma. Com relação ao ramo de atuação, as três principais são construção civil (25,8%), comércio e vendas (12,6%) e serviços de limpeza (10,3%). Podemos identificar um padrão para a área de ocupação que grande parte dos moradores de assentamentos populares atuam, tendo em vista que nas três áreas estudadas os setores que mais empregam são o da construção civil, serviços de limpeza e na área de vendas e comércio. Isto pode ser explicado pelo baixo nível de escolaridade dos moradores, se comparado a cidade.

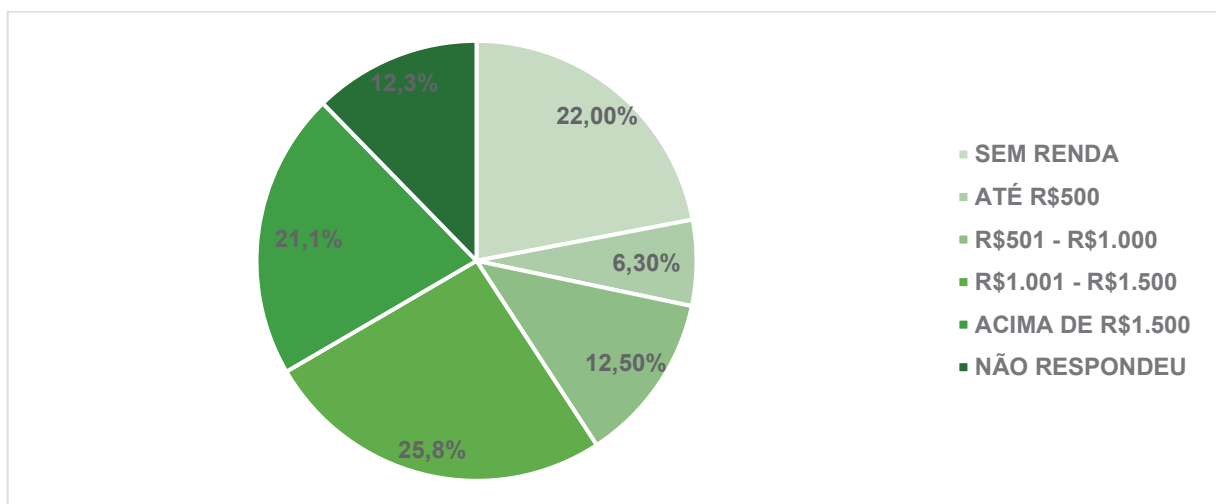
GRÁFICO 10 - TAXA DE DESEMPREGO DE PESSOAS ACIMA DE 18 ANOS NO ASSENTAMENTO 29 DE OUTUBRO COMPARADA COM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL



FONTE: Adaptado de TETO (2019b).

Com relação a renda, o estudo do TETO (2019b), diferentemente do realizado nas demais áreas, divulgou apenas a renda média dos trabalhadores e não a renda per capita. Segundo os dados apresentados, aproximadamente 26% da população adulta da comunidade recebe entre um salário-mínimo e um salário-mínimo e meio e 22% não possuem fonte de renda regular durante o mês (GRÁFICO 11). O valor médio recebido pelos trabalhadores está em torno de R\$1.040, 3,5 vezes menor que a média municipal⁴².

GRÁFICO 11 - RENDA DA POPULAÇÃO DO ASSENTAMENTO 29 DE MARÇO



FONTE: Adaptado de TETO (2019b).

Assim como nos demais assentamentos, o principal motivo que levou os moradores a se instalarem na região da 29 de março foi a incapacidade em arcar com os custos de moradia em outras áreas, sendo que 79,8% destes informou morar anteriormente em um bairro regular, sendo 73% moravam de aluguel ou em imóveis emprestados.

Na 29 de outubro, as moradias são construídas em: 44,7% de madeira própria para construção; 31,1% das casas feitas em alvenaria e 23,2% de madeira reaproveitada. Em média, as casas contam, em média, com quatro cômodos, com aproximadamente 50m² construídos e terrenos com 146m² de área total.

FIGURA 19 - TIPOLOGIA DE MORADIA PREDOMINANTE NAS ÁREAS – 29 DE OUTUBRO

⁴² No relatório do TETO (2019) foi considerado o valor de R\$3.715,00 como renda média do trabalhador em Curitiba.

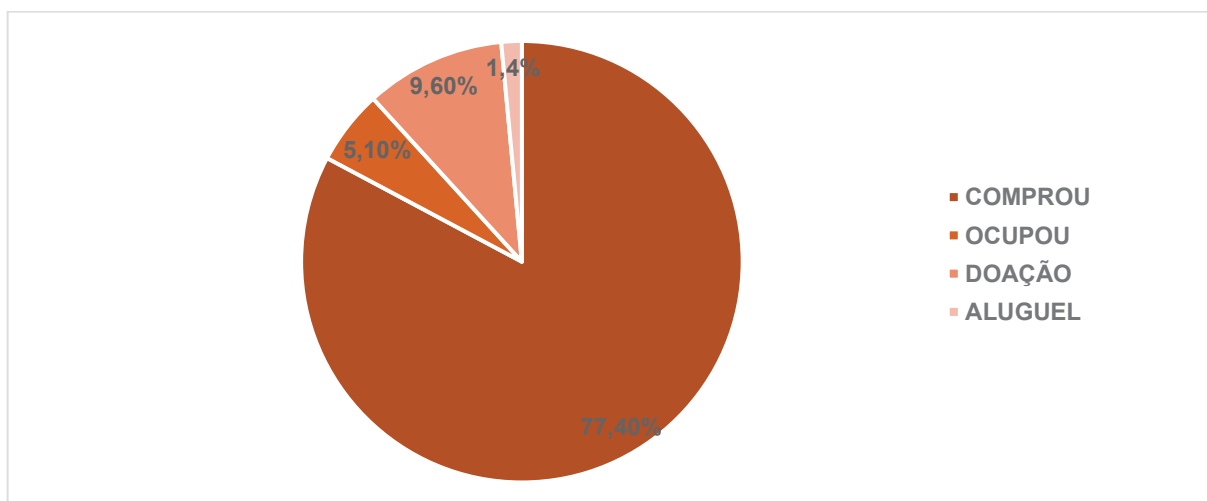


FONTE: O autor (2024).

Com relação à forma de aquisição dos terrenos ou casas dentro do assentamento popular, a TETO (2019b) identificou que 77,4% dos moradores fizeram a compra do terreno onde moram e apenas 5,10% ocuparam o lote. Com relação a moradia em si, 59,4% dos moradores construíram suas casas no terreno adquirido.

Estes dados demonstram a forma comercialização de imóveis na área da 29 de outubro, onde 3/4 da população acessou a terra por meio do mercado imobiliário informal.

GRÁFICO 12 - FORMA DE AQUISIÇÃO DA MORADIA NA 29 DE OUTUBRO



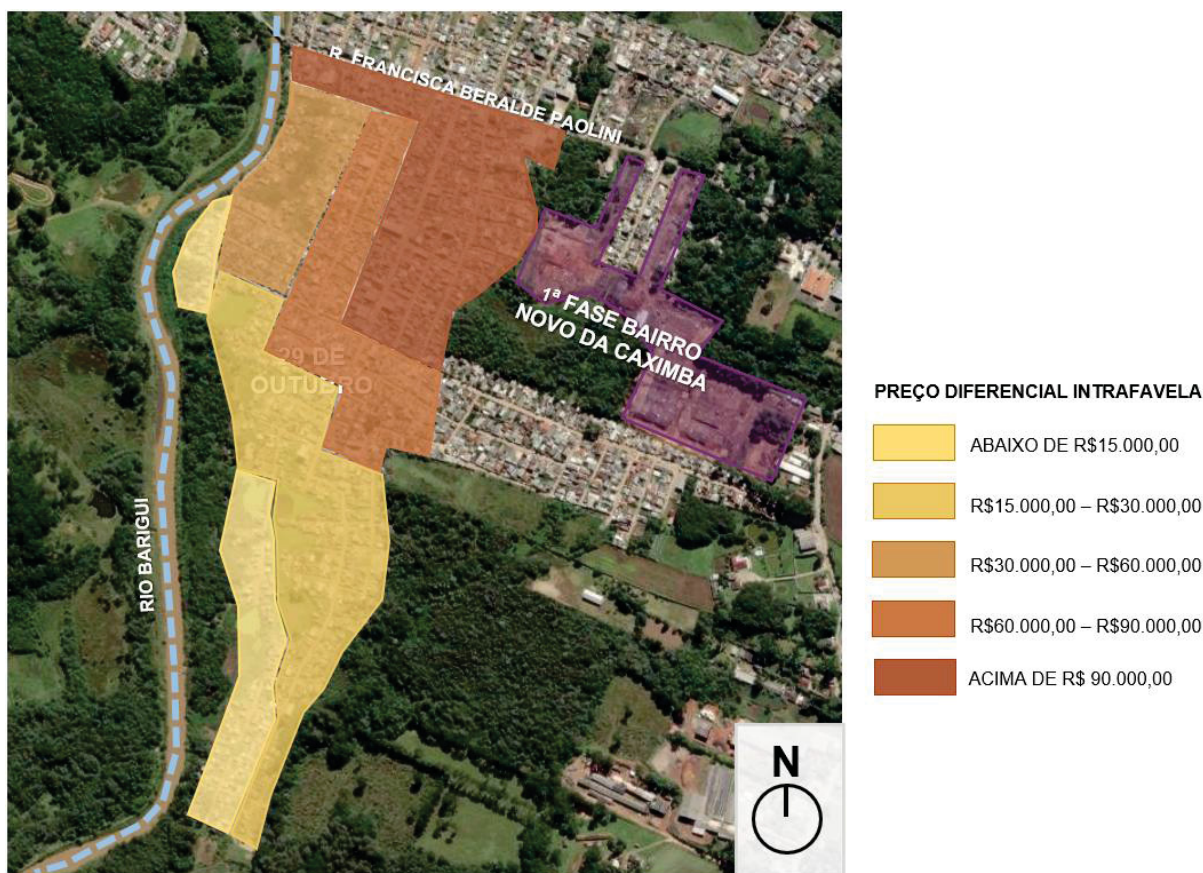
FONTE: Adaptado de TETO (2019)

As informações referentes aos preços médios dos imóveis no assentamento foram coletadas por meio de entrevistas com moradores da região, assim como nas demais áreas estudadas.

Neste sentido, durante as entrevistas, foi comentado sobre a presença de pessoas proprietárias de mais de um imóvel na área, os quais, se utilizando de terceiros, comercializam imóveis na área. Por se tratar de uma área em processo de reassentamento, o mercado imobiliário está aquecido, com uma alta quantidade de anúncios.

Assim como na 29 de março, a média de preços exercidos na região, segundo dados obtidos pela entrevista, está variando entre R\$60.000 e R\$90.000, sendo os valores mais elevados nas áreas que serão atendidas primeiro pela realocação. Quando mais distante da entrada do assentamento (Rua Francisca Beraldi de Paolini), os preços vão decrescendo, tendo os menores valores nas proximidades do Rio Barigui e das antigas cavas de mineração.

FIGURA 20 - MAPA DE PREÇOS ANUNCIADOS – 29 DE OUTUBRO



FONTE: O autor (2024)

A comercialização de imóveis na região está aquecida, tendo a maior quantidade de oferta entre os assentamentos pesquisados (Ver capítulo 5). Isso se dá por conta do processo de reassentamento e requalificação da área, o qual promete aos moradores a realocação para uma unidade nova produzida pela COHAB-CT nas imediações da 29 de outubro.

Apesar de ser o assentamento mais distante da área central da cidade e com o maior índice de precariedade (CURITIBA, 2024) a área demonstra ser um vetor de expansão da informalidade atraindo o interesse do mercado imobiliário informal, haja vista a quantidade de ofertas encontradas para esta região (Será aprofundado no Capítulo 5). Verifica-se que o assentamento é denso, se comparado ao bairro Caximba e se comparado ao nível da cidade, porém é ainda apenas a metade do adensamento das áreas mais centrais e intermediárias.

Com este levantamento, também foi possível verificar que, assim como nas demais áreas, a diferenciação de valores está, principalmente, relacionada a localização intrafavela e a expectativa de reassentamento. As condições da moradia, neste sentido, não afetam significativamente os preços, assim como na 29 de março, o que difere das áreas mais centrais, pois devido a consolidação dos assentamentos, a qualidade do material construtivo e conservação interferem no valor.

5 MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL EM CURITIBA

A pesquisa webgráfica sobre os anúncios de imóveis em áreas informais de Curitiba, somado as análises dos assentamentos populares no capítulo 4 e as entrevistas realizadas possibilitam diversas análises quanto a dinâmica do mercado imobiliário informal nos assentamentos populares de Curitiba.

Vale ressaltar que por se tratar de um trabalho de dissertação com tempo limitado de pesquisa e coleta de dados, não podemos considerar que as informações e análises aqui apresentadas representam o funcionamento do mercado imobiliário informal em sua totalidade no município estudado. Neste caso, poderemos identificar a dinâmica desse mercado em amostras da cidade, o que ainda assim representa uma importante contribuição a literatura sobre o tema e para a compreensão empírica de uma realidade que ainda carece de mais investigações.

As análises foram orientadas em quatro eixos, os quais, de forma conjunta, visam refletir sobre o funcionamento do mercado imobiliário informal nas áreas de assentamentos populares informais no Município de Curitiba, sendo:

- 1) Aspectos institucionais: Neste item analisamos a institucionalidade do mercado imobiliário informal, por meio da verificação dos mecanismos pelos quais são realizados os anúncios de compra e venda de imóveis, do reconhecimento dos principais agentes envolvidos nas transações e das formas de registro e da flexibilidade de negociação.
- 2) Localização do produto imobiliário ofertado: buscamos compreender como de se dá a localização anunciada para venda da moradia situada nos espaços informais no território de Curitiba, reconhecendo tanto a distribuição espacial dos imóveis anunciados, quanto verificando possíveis vetores de consolidação ou expansão desse mercado.
- 3) Produto imobiliário ofertado: analisamos a tipologia imobiliária informal ofertada, suas características e atributos diferenciais por região da cidade. Neste aspecto também buscamos correlacionar a tipologia de produto ofertado com o tempo de existência do assentamento investigado.
- 4) Formação do preço: Analisamos os preços anunciados de venda e como este foi formado a partir das suas características próprias e de seus atributos de localização na cidade.

5.1 ASPECTOS INSTITUCIONAIS

A partir da pesquisa quantitativa foram encontrados 140 anúncios de venda de imóveis em áreas de assentamentos informais entre os anos de 2023 e 2024, por meio de plataformas de compra e venda de imóveis, plataformas de compra e venda de itens em geral e pelo *Marketplace* da rede social *Facebook*. Este direcionamento de pesquisa foi obtido durante a visita aos assentamentos populares, quando foi informado que no passado os anúncios de compra e venda de imóveis nestes locais eram feitos ou por meio de placas colocadas em frente as moradias ou nas páginas de classificados dos jornais. Porém, com o avanço da tecnologia e com o declínio do consumo de jornais impressos, os anúncios passaram a ser realizados nas plataformas de compra e venda ou por meio da rede social *Facebook*. Vale ressaltar que a utilização de placas ainda é uma prática comumente encontrada nos assentamentos (FIGURA 21), e o processo de indicação entre compradores e vendedores entre os membros da comunidade ainda persiste. Porém, a quantidade de anúncios encontradas nos meios digitais é bastante relevante.

FIGURA 21 - PLACAS DE VENDE-SE EM CASAS NOS ASSENTAMENTOS POPULARES 29 DE OUTUBRO E PORTELINHA



FONTE: O autor (2024).

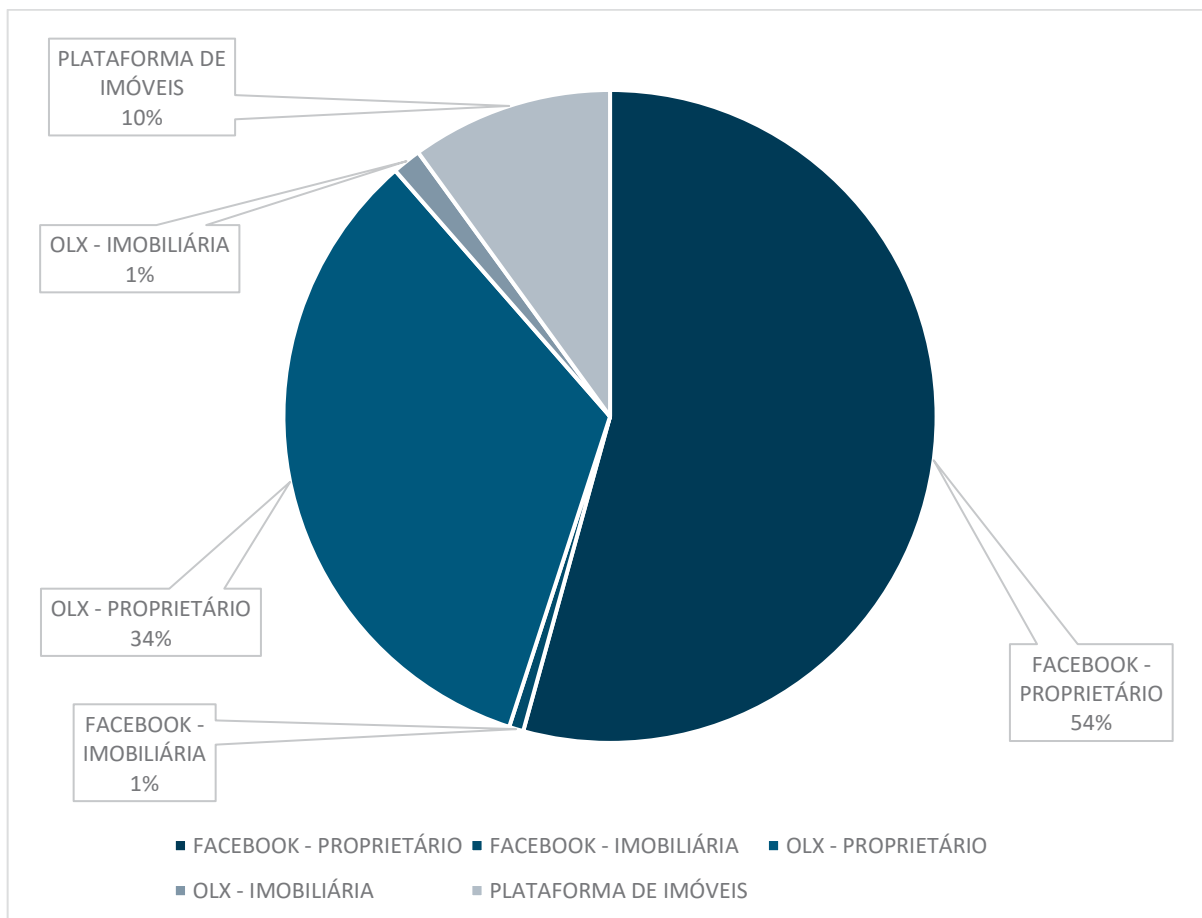
Os entrevistados nos assentamentos analisados indicaram que a associação de moradores também pode desempenhar o papel de conexão entre vendedores e compradores, porém sem participar das negociações ou obtendo algum benefício financeiro. Certas associações atuam como intermediadoras ativas na relocação de novos moradores em imóveis subutilizados dentro da comunidade, chegando a

orientar os proprietários a emprestarem ou alugarem seus imóveis ao invés de deixá-los vagos ou sem uso. Por sua vez, em outras áreas a associação de moradores serve como local de conexão entre compradores e vendedores, pois interessados em morar na área habitualmente procuram primeiramente os membros da associação em busca de informações quanto a imóveis disponíveis.

Em sua maioria (87,9%), os imóveis foram anunciados de maneira direta, sem o intermédio de um agente imobiliário (GRÁFICO 13). Sendo assim, em um primeiro momento, consideramos que os anúncios eram realizados pelos proprietários do imóvel. Porém ao analisarmos todos os anúncios encontrados, alguns vendedores se repetiam ofertando imóveis distintos em diversas plataformas. Complementarmente a esta informação, durante as entrevistas foi mencionado que os proprietários dos imóveis, em certas ocasiões, se utilizam de terceiros para realizar os anúncios e transações imobiliárias, oferecendo comissões para cada transação realizada. Em alguns assentamentos, segundo um dos entrevistados, existem diversos proprietários que se utilizam deste artifício para não atraírem atenção para suas negociações e posses.

Para exemplificar, foram encontrados três anúncios de imóveis diferentes ofertados por um mesmo anunciante (sendo duas por meio do Facebook Marketplace e outra pela OLX) no assentamento Vila Pantanal no Alto Boqueirão, um segundo anunciante ofertando dois imóveis diferentes na área da 29 de outubro no Caximba (ambos pelo Facebook Marketplace) e por fim um terceiro agente ofertando dois imóveis na Vila Monteiro Lobato III no Tatuquara (ambos pela OLX). Também, em certos anúncios, ao realizar uma interação via mensagens para obter mais informações, o vendedor dizia estava realizando a venda para um amigo ou familiar, e que precisaria tirar as dúvidas com os reais proprietários do imóvel.

GRÁFICO 13 - ANÚNCIOS ENCONTRADOS EM CADA PLATAFORMA POR TIPO DE OFERTANTE



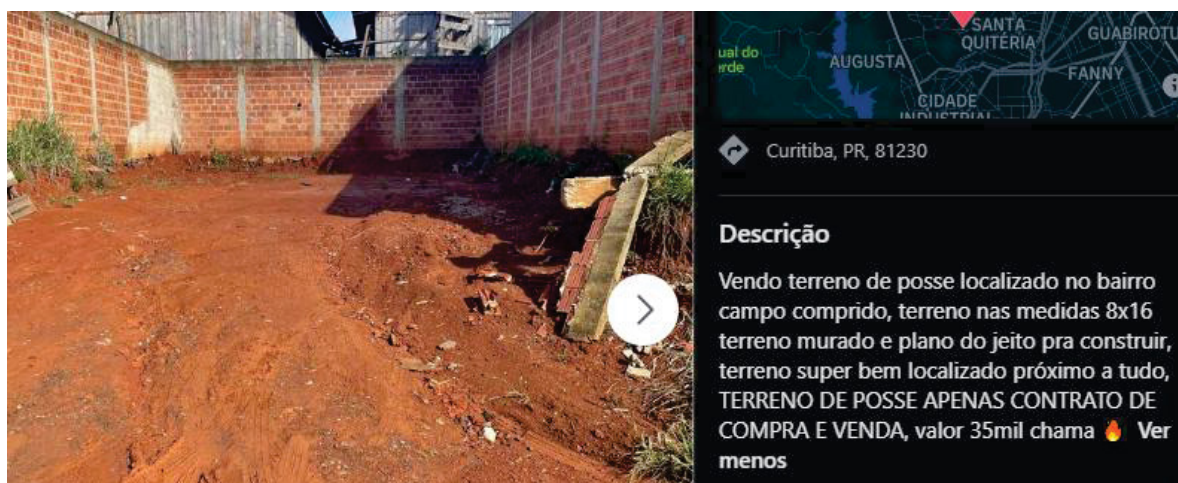
FONTE: O autor (2024).

Uma similaridade encontrada nos anúncios, independentemente da plataforma utilizada, está relacionada a forma de registro de compra e venda. Os anúncios encontrados enfatizavam a confirmação da transação por meio de registro de contrato de compra e venda em cartório, a fim de passar certo grau de segurança jurídica para a transação imobiliária (FIGURA 22). Neste sentido, Abramo (2007) destaca que os contratos de compra e venda não tem validade legal por se tratar de negociações de imóveis informais, sem qualquer tipo de titulação. Porém, se não houvesse nenhum tipo de garantia, as negociações no mercado imobiliário informal não ocorreriam. Com isso, as negociações nesse mercado precisaram criar sua própria estrutura, baseado na relação de confiança-lealdade, chamada assim por Abramo (2007).

Diferentemente do mercado imobiliário formal, que busca criar relações de impessoalidade e baseadas nos aspectos legais, a informalidade está alicerçada no processo de relação entre vendedor e comprador, firmando um ato de confiança

mútua no cumprimento da negociação acordada. Segundo Abramo (2007, p.31), é “justamente a eliminação da impessoalidade e a personalização da relação contratual que garantem o mecanismo de confiança e lealdade que permite um contrato de compra e venda ou locação informal”.

FIGURA 22 - ANÚNCIO FACEBOOK – TERRENO CAMPO COMPRIDO



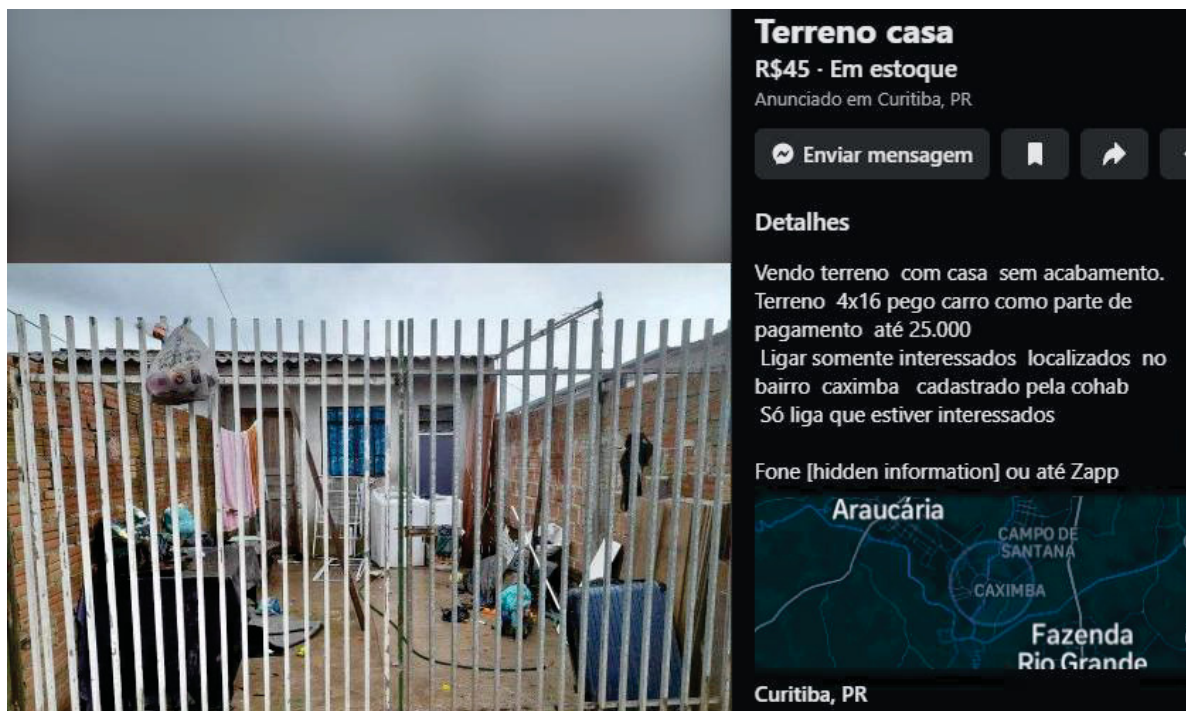
FONTE: O autor (2024).

Uma forma adicional de registro encontrada na pesquisa foi a menção ao registro de propriedade junto a COHAB-CT. Este registro é feito pela COHAB-CT em comunidades que tem alguma previsão de regularização fundiária ou realocação. Os anúncios que destacavam esta possibilidade de registro foram os que ofertavam imóveis no bairro Caximba (FIGURA 23), tendo em vista que a região está passando por um processo de realocação dos moradores para unidades habitacionais no chamado Bairro Novo da Caximba⁴³. Os anúncios destacavam esta mudança como uma vantagem para o possível comprador, informando que as obras já estão em andamento e a entrega das moradias será realizada em etapas. A inserção dessa expectativa de regularização ou realocação na composição do preço destes imóveis será analisada no subcapítulo 5.4. No entanto, a despeito dessa questão, ressaltamos que esse dado apresenta um componente relevante para a formulação

⁴³ Projeto elaborado sob a gestão do então prefeito Rafael Greca, o Projeto de Gestão de Risco Climático Bairro Novo da Caximba (PGRC) consiste em um plano elaborado pelo IPPUC com o objetivo de “interromper o processo de degradação ambiental e promover a transformação urbana e humana da comunidade local” (CURITIBA, 2024). Serão investidos cerca de 47 milhões de euros em um projeto de requalificação urbana entregue em etapas. Projeto iniciado em 2017, realizou a entrega de apenas 60 moradias até o fim de 2024.

de políticas públicas, especialmente aquelas voltadas ao acesso à moradia, as quais, desconsideram a dinâmica imobiliária informal existente para as suas definições.

FIGURA 23 - ANÚNCIO FACEBOOK - TERRENO CAXIMBA



FONTE: O autor (2024).

Conforme relato coletado em entrevista o processo anunciado pelo poder público para a regularização fundiária ou realocação de determinada área pode agravar a situação financeira das famílias que seriam contempladas com estes programas, pois ao adquirir um imóvel na área, os compradores, em sua maioria, ou utilizam todas as suas economias ou emprestam o valor de terceiros, para adquirir o imóvel informal. Mas, ao ser realocado para uma unidade residencial produzida pelo Município, o morador passa a ter um débito com a COHAB-CT, a despeito do valor já empenhado e gasto para a aquisição do imóvel na área do assentamento popular, o que contribui para o empobrecimento ainda maior destas famílias.

Outrossim, a expectativa de regularização ou realocação consiste em atributo importante de valorização do lote. Enquanto imóveis em áreas não contempladas pelo projeto são anunciados entre R\$15.000 e R\$35.000, os imóveis em áreas de realocação são anunciados entre R\$60.000 e R\$90.000, apresentando índice de valorização de 300%. Neste sentido, proprietários de imóveis situados fora

da área abrangida pelo projeto também se utilizam desta informação para atrair compradores, porém, sem que realmente este direito esteja garantido ao comprador. Com isso, as famílias despendem suas economias para adquirir um terreno contemplado no cadastro do projeto de regularização ou realocação, e assim passam ou a aumentar suas dívidas e custo de vida mensal ou acabam comprando um local onde brevemente serão removidas.

Para Hernando de Soto (2001), economista do início do século XXI, a titulação e regularização de propriedades seria um mecanismo de aumento de capital para as famílias mais pobres, pois a partir da titulação, os residentes dos assentamentos populares teriam uma propriedade que serviria como forma de garantia de crédito, impulsionando assim a economia e as possibilidades para esta faixa da população. Porém, como apresentado por Rolnik (2019) em seu livro “Guerra dos lugares”, diversas pesquisas em diferentes países destacam que a titulação tem impacto ínfimo com relação ao acesso a crédito e melhorias nas condições de vida. Isto se dá pela resistência das instituições financeiras em fornecer crédito a classe mais pobre e pela falta de interesse desta classe em obter este crédito pela “necessidade de submeter-se a uma regularidade de pagamentos e às condições estabelecidas, que pouco dialogam com as estratégias econômicas dos grupos de mais baixa renda” (ROLNIK, 2019, p.213). Neste sentido, a evidência empírica encontrada nesta pesquisa, que demonstra um efeito deletério do anúncio de políticas públicas de regularização sobre a dinâmica do mercado imobiliário informal e, conseqüentemente, sobre a própria produção de espaços informais de moradia é relevante para ser considerada nas reflexões sobre a produção do espaço em Curitiba.

Ainda neste sentido, os anúncios apresentam formas variadas de aquisição dos imóveis, tendo esta maior flexibilidade de negociação que o mercado imobiliário formal, como mencionado por Rolnik (2019). Nos anúncios encontrados destaca-se a troca de imóveis por automóveis acrescidos de quantia ou da troca de propriedades em outras regiões da cidade ou até mesmo em área rural da região metropolitana (FIGURA 24).

FIGURA 24 - ANÚNCIO FACEBOOK TERRENO E CASA SÃO MIGUEL



FONTE: O autor (2024).

Ao sintetizar e relacionar os anúncios, as informações coletadas em campo e as entrevistas, podemos, primeiramente, identificar as plataformas digitais como a nova forma de conexão entre compradores e vendedores de imóveis em assentamentos populares. A relevante quantidade de anúncios obtidos por meio da pesquisa webgráfica (140 anúncios) demonstra o papel da tecnologia na dinâmica de funcionamento desse mercado.

Outro ponto destacado é a universalidade da prática de registrar as negociações realizadas nos assentamentos populares em cartório, mesmo que esta prática não assegure o direito de propriedade do imóvel de maneira formal. Esta forma de registro, identificada como prática comum em todos os assentamentos populares, permite dar maior segurança as negociações, mesmo que de maneira ilusória.

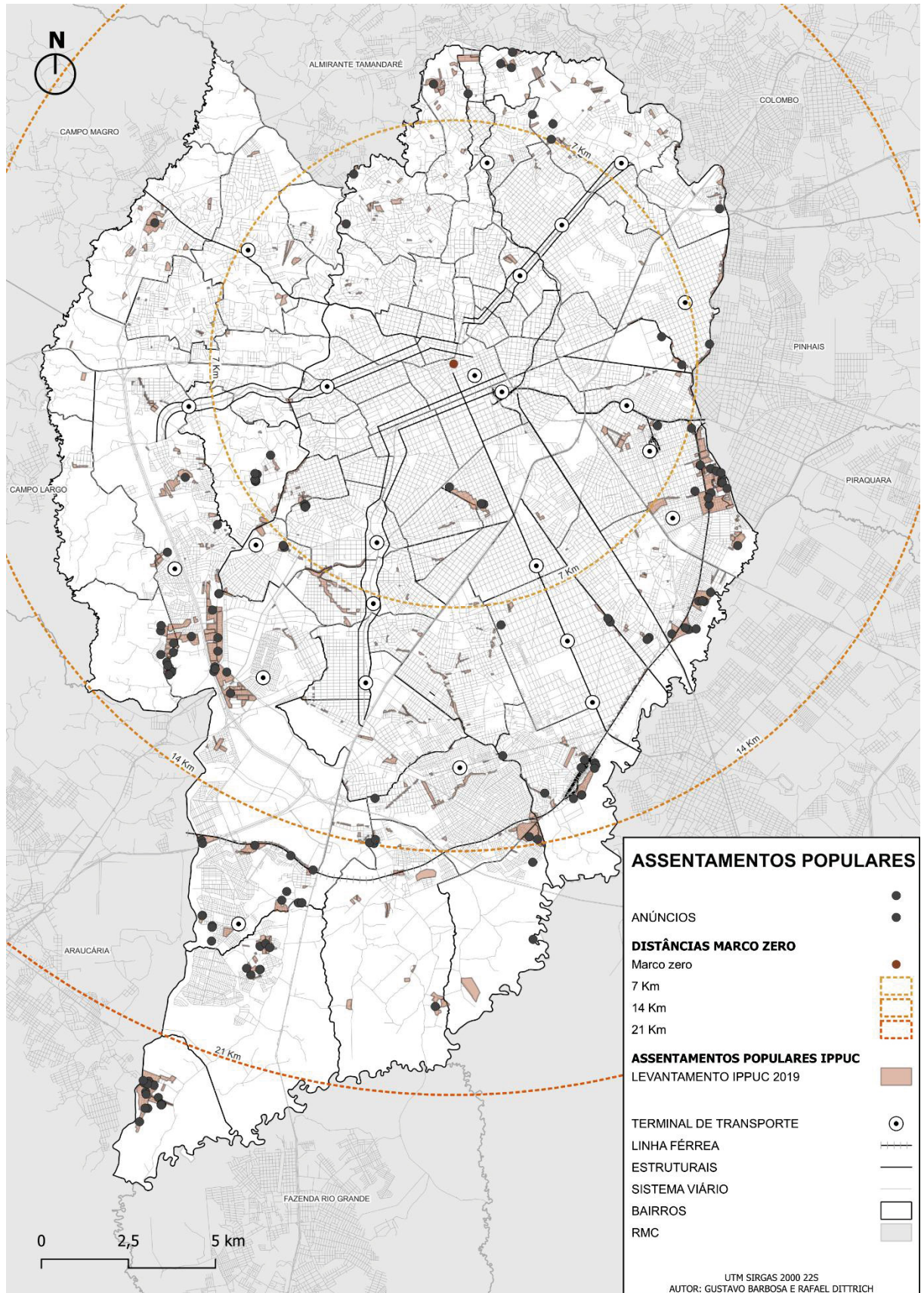
5.2 LOCALIZAÇÃO DO PRODUTO IMOBILIÁRIO OFERTADO

Com a pesquisa, também foi possível verificar a localização dos imóveis ofertados no contexto de Curitiba. Esta informação é relevante pois, assim como no mercado imobiliário formal onde o produto imobiliário absorve em seu valor as externalidades produzidas a seu redor, os imóveis ofertados nos assentamentos populares também podem variar de preço conforme sua posição relativa no contexto da cidade e, especialmente, no contexto intrafavela (ABRAMO, 2001).

Ao analisarmos a localização dos 140 anúncios de venda de imóveis, estes estão distribuídos em 68 assentamentos populares, sendo que sua maioria estão situados nas regiões próximas as divisas com os municípios vizinhos a Curitiba e na porção ao sul do centro da cidade (FIGURA 25). Para melhor compreensão da localização relativa desses assentamentos em Curitiba, estabelecemos raios traçados de forma equidistantes a 7 Km cada um, tendo como ponto central o Marco Zero (MZ) da cidade, a Praça Tiradentes. O objetivo foi delimitar quais seriam localizações mais centrais, intermediárias e periféricas na estrutura urbana, definidas a partir do conhecimento empírico da cidade de Curitiba. A maior parte do território está inscrita no raio de 14 Km de distância do centro da cidade, tendo apenas uma porção mais ao sul que apresenta distancias de 14 a 24 km da Praça Tiradentes. Isto se reflete na localização dos anúncios, onde podemos observar que a maior concentração de anúncios se encontra na porção intermediária (85 anúncios – 60,7%), entre os raios de 7 e 14 Km de distância do MZ. Esta porção coincide com áreas que contam com variado grau de oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos e disponibilidade de terrenos para acomodar produções imobiliárias.

Podemos destacar que a maior quantidade de anúncios se concentra na regional administrativa do Tatuquara, com 42 anúncios, localizado ao extremo sul da cidade, o que representa 30% do total coletado. Esta quantidade expressiva de anúncios concentradas em apenas uma região podem caracterizar uma possível área de expansão destes assentamentos e de interesse do mercado imobiliário informal. Esta região coincide também com a atuação recente do mercado imobiliário formal em Curitiba, para o segmento de habitação popular, o qual tem relevante produção de habitações populares na última década e concentrou a produção de habitações para os projetos de intervenção com recursos do PAC (SILVA; VASCO; TEXEIRA, 2018). Desta forma, evidencia-se uma correlação entre a produção deste segmento do mercado imobiliário formal com a expansão do mercado imobiliário informal na mesma área, demonstrando relações de dependência entre ambos (SMOLKA; BIDERMAN, 2011). Por sua vez, nas regionais Matriz e Pinheirinho não foram localizados nenhum anúncio de venda de imóveis.

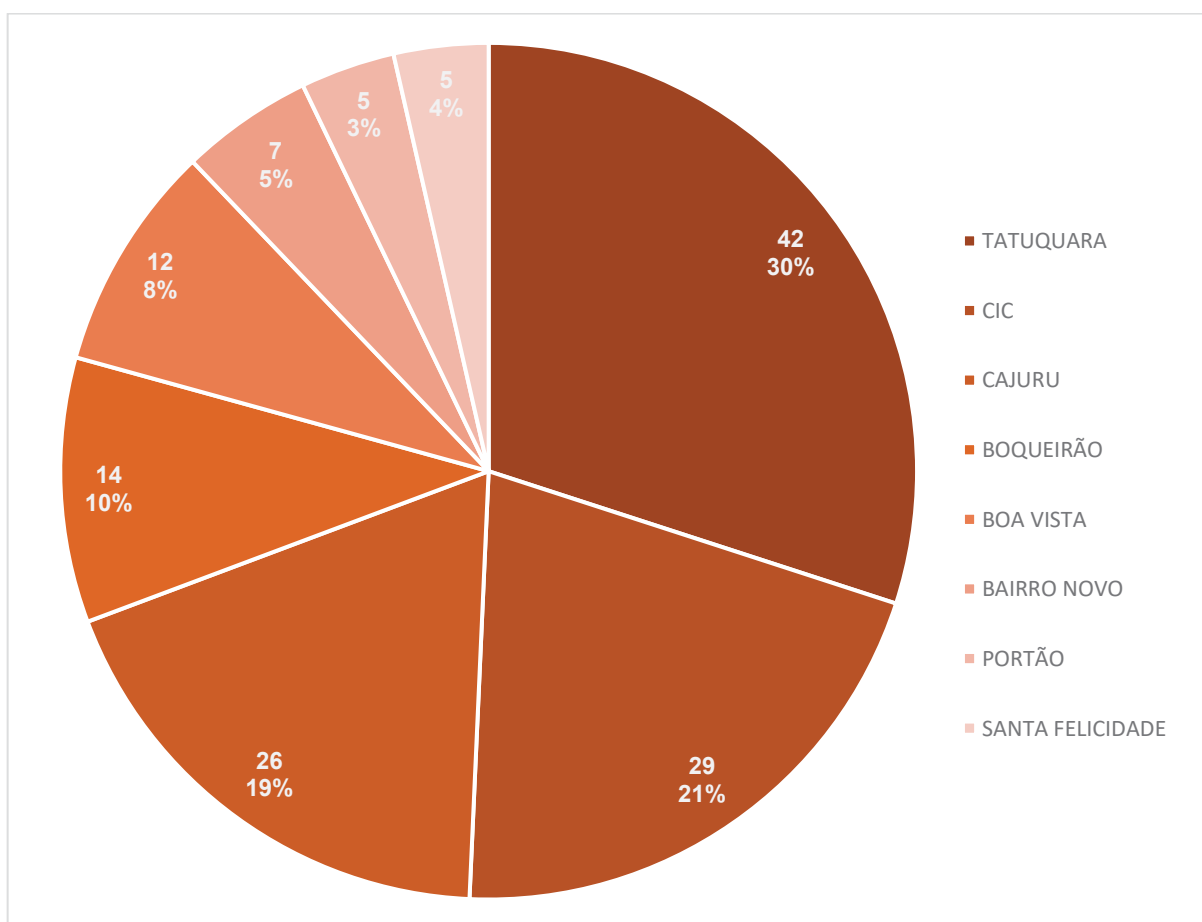
FIGURA 25 - LOCALIZAÇÃO DOS ANÚNCIOS COLETADOS



FONTE: O autor (2024).

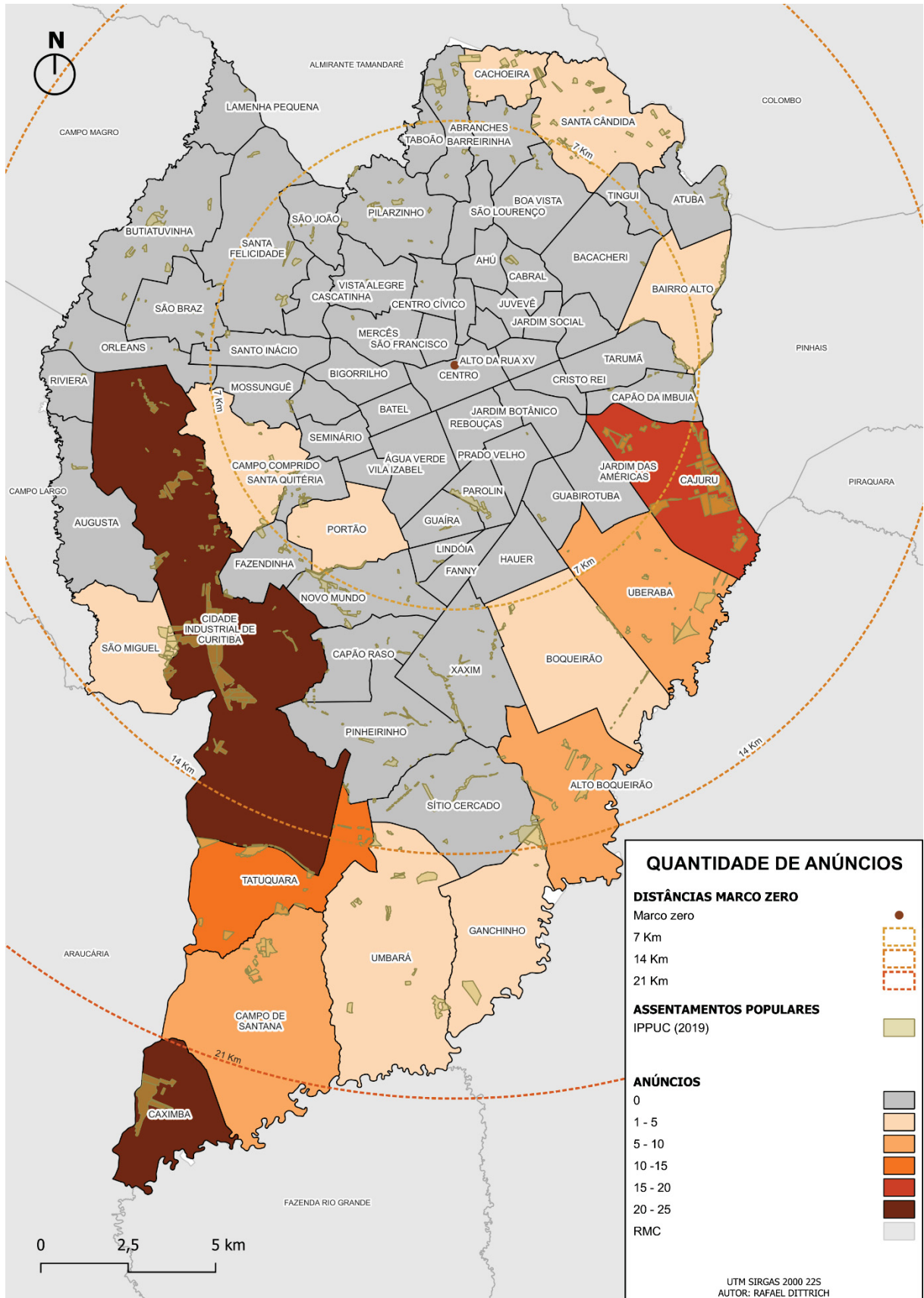
Apesar de serem áreas já consolidadas da cidade, com assentamentos ocupados principalmente entre os anos de 1970 e 2000, as regiões do CIC e Cajuru apresentam números expressivos de anúncios. Este dado corrobora com o que foi descrito por Abramo (2009) como sendo a nova forma de acesso a moradia por esta parcela da população, onde em assentamentos já consolidados, imóveis passam a ser comercializados para a classe de menor renda e que não consegue acessar o mercado imobiliário formal. No período mais recente houve forte transformação nos assentamentos, passando de um período de ocupação para a comercialização de imóveis em áreas consolidadas. Segundo Abramo (2009), a intensificação na comercialização de imóveis nos assentamentos populares pode representar o adensamento destas áreas, sendo áreas de interesse do mercado imobiliário, por estarem mais bem localizadas no contexto da cidade, contarem com a liberdade urbanística dada por sua situação de informalidade.

GRÁFICO 14 - QUANTIDADE DE ANÚNCIOS POR REGIONAL



FONTE: O autor (2024)

FIGURA 26 - QUANTIDADE DE ANÚNCIOS POR BAIRRO



FONTE: O autor (2024).

Dos assentamentos populares ocupados após 2019 identificados por esta pesquisa foram encontrados 13 anúncios de venda (9,3%), sendo: i) Britanite (Tatuquara) 2 anúncios; ii) Loteamento Clandestino Novo (CIC) 2 anúncios; iii) Nova Guaporé 2 (Campo Comprido) 4 anúncios, iv) Tiradentes II⁴⁴ (CIC) 3 anúncios; e v) Vila União Tatuquara (Tatuquara) 2 anúncios.

Considerando o universo de anúncios coletados, distribuídos em 21 bairros e 8 assentamentos, identificamos que a maior oferta de anúncios se concentra no assentamento 29 de outubro, situado no bairro Caximba, porção periférica sul da cidade de Curitiba. Neste local, identificamos 22 anúncios de imóveis (15,7%), o que demonstra uma expressiva oferta de imóveis em área de mais recente ocupação, situada em condições de precariedade e vulnerabilidade social.

Ao analisar as ofertas de imóveis em assentamentos populares, podemos verificar que a região sul se apresenta como sendo o vetor de expansão do mercado imobiliário informal. A maior quantidade de anúncios na regional Tatuquara (30%) demonstra que há uma oferta significativa de imóveis na região, alinhada com a projeção de expansão do mercado imobiliário formal e do crescimento populacional dos municípios vizinhos, localizados ao sul da capital⁴⁵.

Outro ponto relevante é a alta quantidade de anúncios no assentamento 29 de outubro, o qual faz parte do projeto Bairro Novo da Caximba. Os 22 anúncios de imóveis em um assentamento que passará por realocação e requalificação indicam a possibilidade de vendedores estarem se aproveitando do programa para extrair maior rentabilidade na comercialização de seus imóveis. Por outro lado, esta oferta sugere que os compradores têm interesse em adquirir um imóvel com a possibilidade de obter o título de propriedade, ou na realocação para uma nova unidade habitacional, além da requalificação da área.

5.3 PRODUTO IMOBILIÁRIO OFERTADO

Como vimos anteriormente, o mercado imobiliário informal pode ser subdividido em dois submercados: a) comercialização de lotes em loteamentos

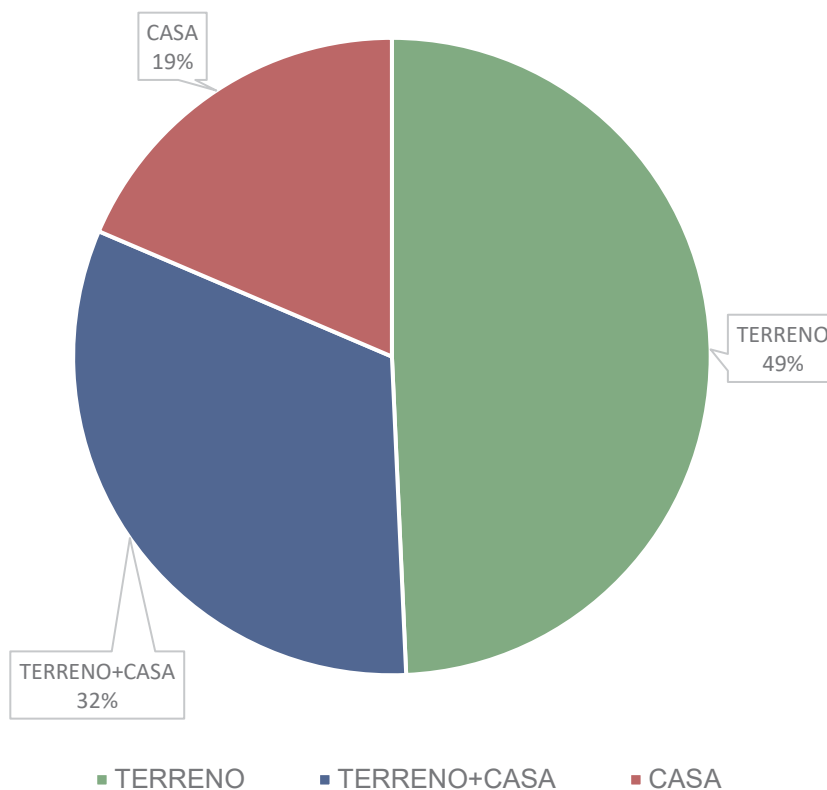
⁴⁴ Área expandida do assentamento popular Tiradentes, passou por processo de despejo no dia 9 de julho de 2024, removendo cerca de 64 famílias da área. O caso teve certa repercussão no noticiário local devido ao ato de reintegração de posse ocorrer às 6h da manhã, no período do inverno, onde os termômetros marcavam 7°C (Fernandes, 2024).

⁴⁵ O crescimento populacional dos municípios que fazem divisa com Curitiba na porção sul é: i) Araucária + 21,46%; ii) Fazenda Rio Grande +45,14%; e iii) São José dos Pinhais +19,85%.

clandestinos; e b) comercialização de imóveis em assentamentos consolidados. Estes dois submercados ofertam imóveis com diversas características distintas como dimensão, tipo e acabamento construtivo (ABRAMO, 2013). Neste subcapítulo apresentamos os produtos imobiliários encontrados na pesquisa webgráfica. Estes produtos foram agrupados com relação ao tipo de imóvel ofertado e dimensão anunciada.

Ao analisarmos os produtos imobiliários anunciados podemos inicialmente verificar as diferenças quanto aos tipos de imóveis ofertados. Nesta pesquisa optou-se por classificar os imóveis em três categorias: 1) Terreno; 2) Terreno com Casa; e 3) apenas Casa. Dos 140 anúncios encontrados, 49,3% (69 anúncios) ofertavam terrenos (limpos ou com moradias improvisadas) para construção de novas moradias, sendo este o principal produto ofertado no mercado imobiliário informal, no contexto desta pesquisa. O segundo tipo mais ofertado é o terreno com casa pronta para morar, sendo esta feita com madeira própria para construção, alvenaria, ou ainda em construção mista. Este tipo de produto anunciado representa 32,1% (45 anúncios) do total encontrado. E por fim, 18,6% (26 anúncios) dos anúncios ofertavam imóveis onde a casa ocupa a totalidade do terreno onde está edificada, sendo que destes, 3 eram imóveis com dois pavimentos (GRÁFICO 15). Das ofertas categorizadas como “apenas casa”, 85% encontram-se em assentamentos com mais de 20 anos de existência, apresentando em média 80m² de área. Este tipo de produto, pode caracterizar um adensamento dos assentamentos populares já consolidados, onde os proprietários passam a subdividir seus lotes e imóveis, com o objetivo de obter renda. Vale ressaltar que nesta pesquisa foi estabelecido o enfoque no mercado imobiliário informal nos processos de venda de imóveis, porém nos assentamentos populares a prática do aluguel de cômodos é bastante relevante, o que abre um campo importante de exploração do tema em pesquisas futuras.

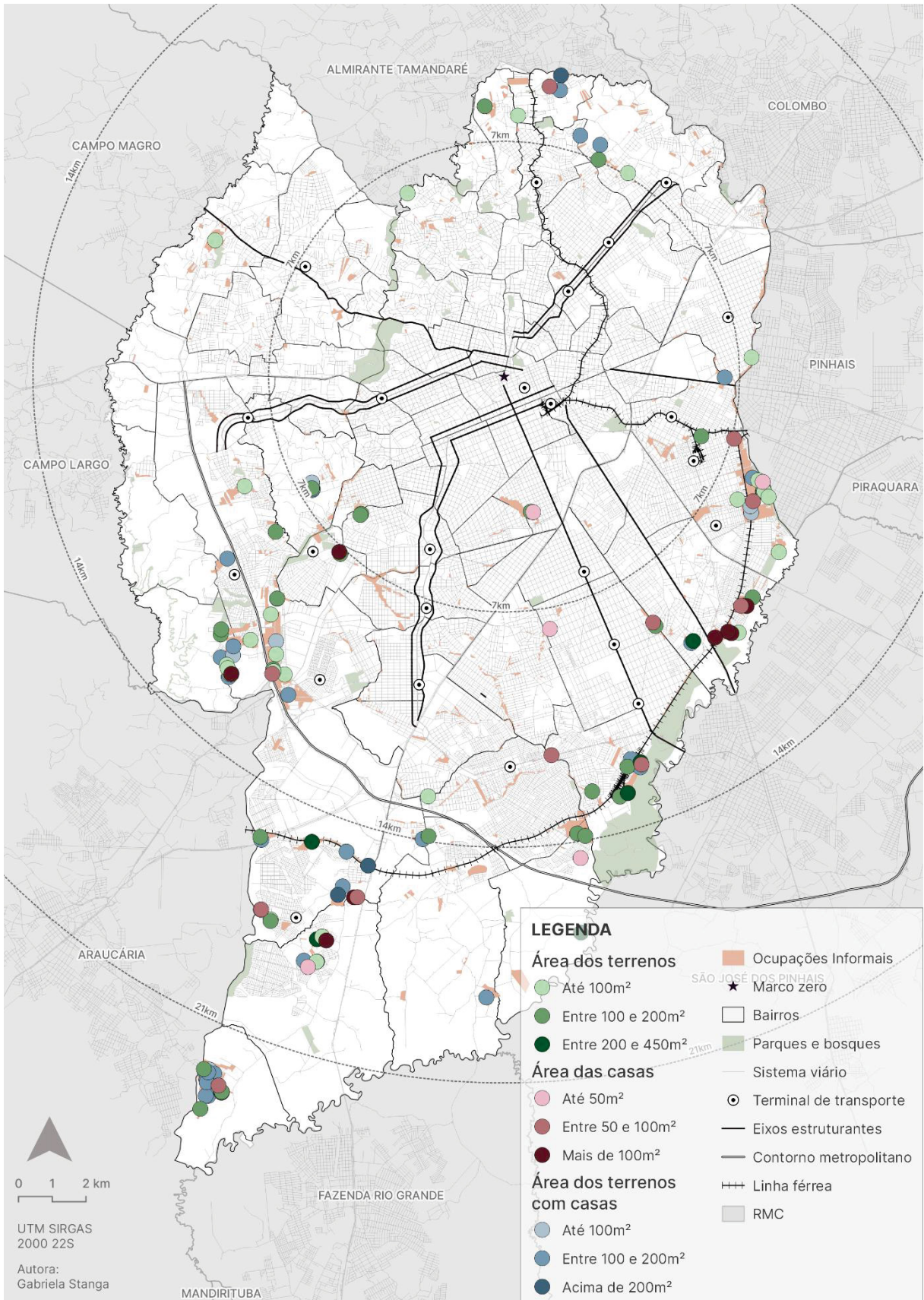
GRÁFICO 15 - ANÚNCIOS POR TIPOLOGIA DE PRODUTO IMOBILIÁRIO OFERTADO



FONTE: O autor (2024).

Com relação ao produto imobiliário anunciado, o tamanho médio dos imóveis é de 128,13m². Realmente, a metragem mais repetida nos anúncios é a de 128m² (terrenos de 8x16 metros), com 13 anúncios, seguida por 10 anúncios de imóveis com 160m² (terrenos de 8x20 metros). Apesar disto, analisando todos os anúncios teremos mais de 70 variações de metragens, característico dos processos de ocupação espontânea, a parte da rigidez e padronização das normas urbanísticas (SMOLKA; BIDERMAN, 2011).

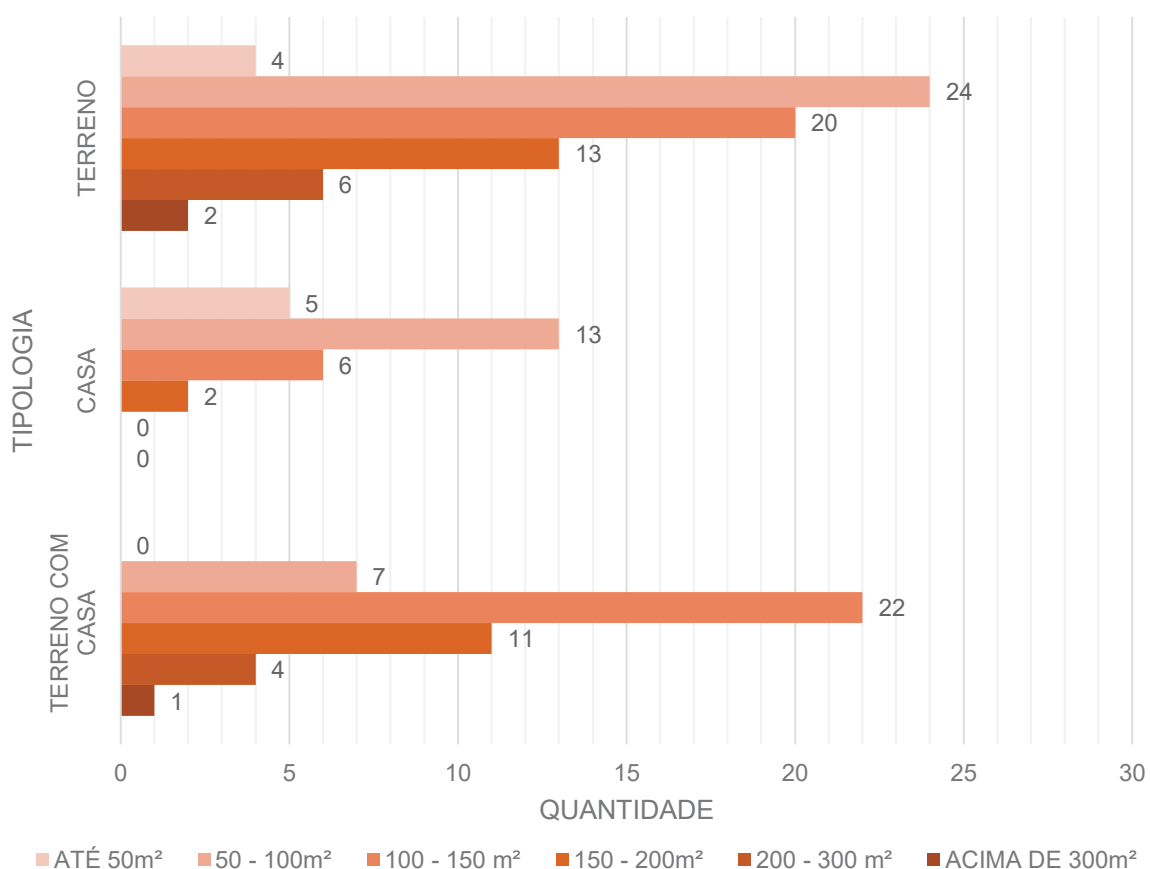
FIGURA 27 - IMÓVEIS ANUNCIADOS SEGUNDO SUA TIPOLOGIA E DIMENSÃO



FONTE: O autor (2024), elaborado por Gabriela Stanga.

O anúncio que apresenta o produto imobiliário de menor metragem está localizado no assentamento Parolin, em bairro de mesmo nome, com apenas 10m². Este anúncio corresponde a uma casa de fundos anunciada na plataforma OLX, com 1 cômodo e 1 banheiro, sendo feita em madeira. Por outro lado, o anúncio com maior metragem está localizado na Vila Leonice, bairro Cachoeira, com terreno amplo de 444m² e casa construída em alvenaria, anunciado em plataforma exclusiva para venda de imóveis feito por uma imobiliária da região.

GRÁFICO 16 - TAMANHO MÉDIO DE IMÓVEIS ANUNCIADOS



FONTE: O autor (2024).

Analisando as regiões com maior quantidade de anúncios (Tatuquara, CIC e Cajuru) podemos verificar uma possibilidade com relação as dimensões dos produtos anunciados. O Tatuquara por se tratar de uma região de ocupação mais recente, com surgimento de novos assentamentos populares nos últimos 10 anos, os produtos ofertados possuem metragens maiores e maior quantidade de anúncios, podendo indicar ser um novo vetor de expansão do mercado imobiliário informal. Já

as regiões do CIC e Cajuru apresentam um processo de ocupação mais antigo e de assentamentos populares com mais de 30 anos de existência. As dimensões de imóveis ofertados menores podem indicar um processo de adensamento das ocupações, onde os proprietários passam a subdividir seus lotes a fim de obterem uma renda adicional a partir da venda ou do aluguel. Este processo tem sido reconhecido por outros autores em estudos realizados na América Latina como uma nova característica da “informalidade urbana” que corresponde ao adensamento e, em alguns casos, verticalização de áreas melhor localizadas, caracterizando um processo de consolidação destes assentamentos informais com uso intensivo do solo. Ao passo que persiste a difusão, fragmentação e espraiamento em áreas de ocupação mais recentes, em assentamentos situados em zonas de expansão (CABRERA; ABRAMO, 2019).

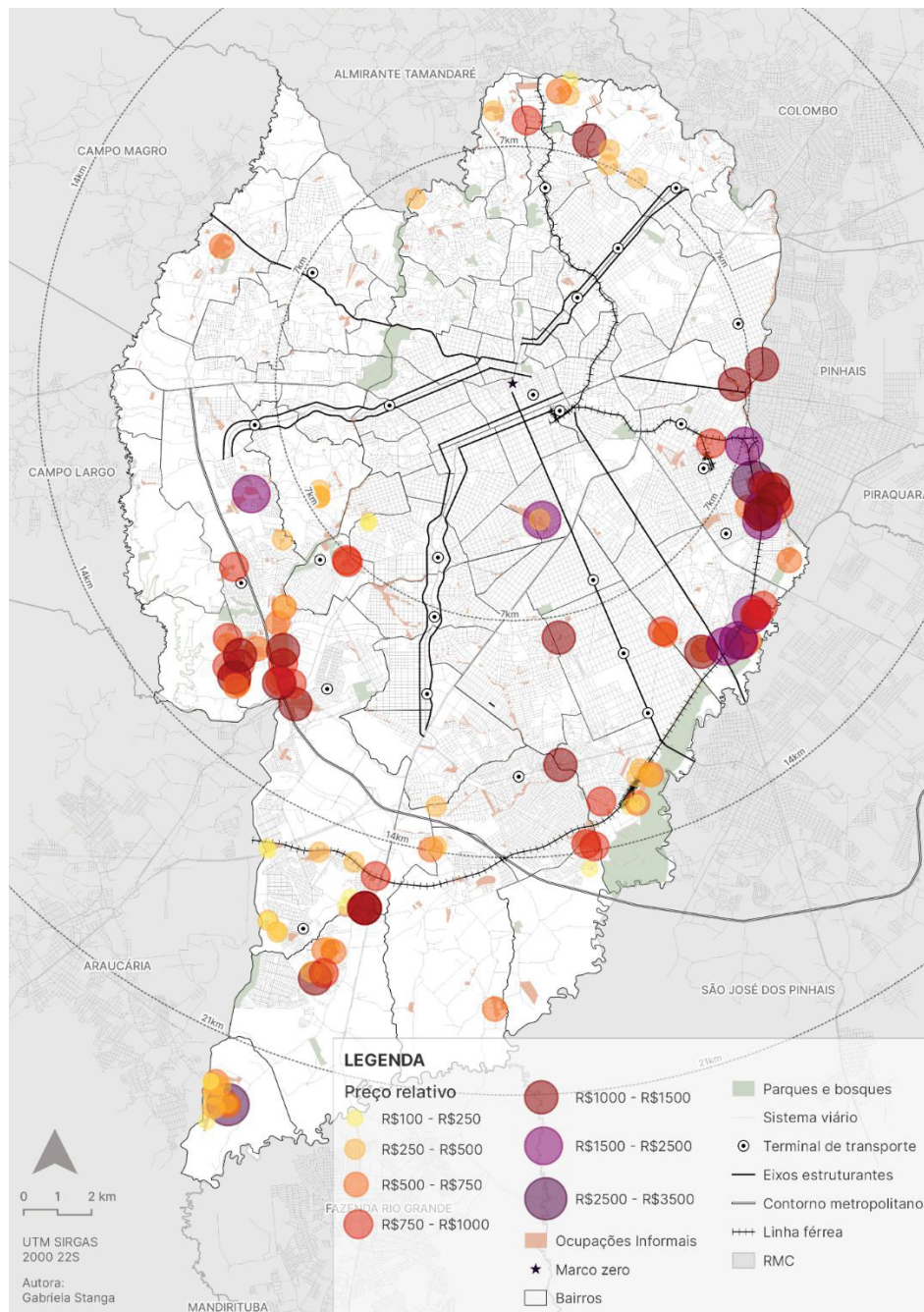
5.4 PREÇO ANUNCIADO

Por fim, analisamos os preços dos imóveis anunciados nos assentamentos populares em Curitiba. Vale ressaltar que os preços coletados na pesquisa representam os anunciados e não aqueles realizados no momento da efetivação da transação, o que corresponderia aos preços reais praticados nesse mercado. Assim, estes preços podem estar inflados em até duas vezes o preço final de venda do imóvel, pois ao serem anunciados, os preços apresentam a expectativa dos vendedores quanto ao valor do imóvel e não o seu valor final (LACERDA; MELO, 2009). Apesar deste fato, considera-se que os preços anunciados ainda permitem a identificação de valores aproximados, praticados no mercado imobiliário informal, considerando os recortes definidos neste estudo.

A partir da coleta de imóveis anunciados para venda, realizamos a territorialização destas ofertas, também especificando o preço absoluto e o preço por metro quadrado de cada imóvel. Desta forma, verificamos, inicialmente, que ao se aproximar do centro da cidade - área com maior disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos – os preços relativos são mais altos se comparados aos preços anunciados em áreas mais distantes, coincidindo com a mesma lógica existente no mercado imobiliário formal (GOYTIA; SMOLKA, 2019) (FIGURA 28). Porém, a localização não é o único fator determinante na composição do preço de um imóvel no mercado imobiliário informal. Além da localização no contexto da cidade e do assentamento, as externalidades (vizinhança), acesso à infraestrutura urbana e

serviços, condições da moradia e expectativa por regularização representam alguns dos fatores que influenciam na definição do preço desejado pelo vendedor. Em pesquisas sobre o funcionamento do mercado imobiliário informal em outras capitais brasileiras destaca-se também a comparação de preços praticados em outros imóveis do entorno (seja formal ou informal) como um dos fatores que também interferem nesta definição, sendo este histórico de preços um referencial para a expectativa dos vendedores (ABRAMO, 2009; LACERDA; MELO, 2009).

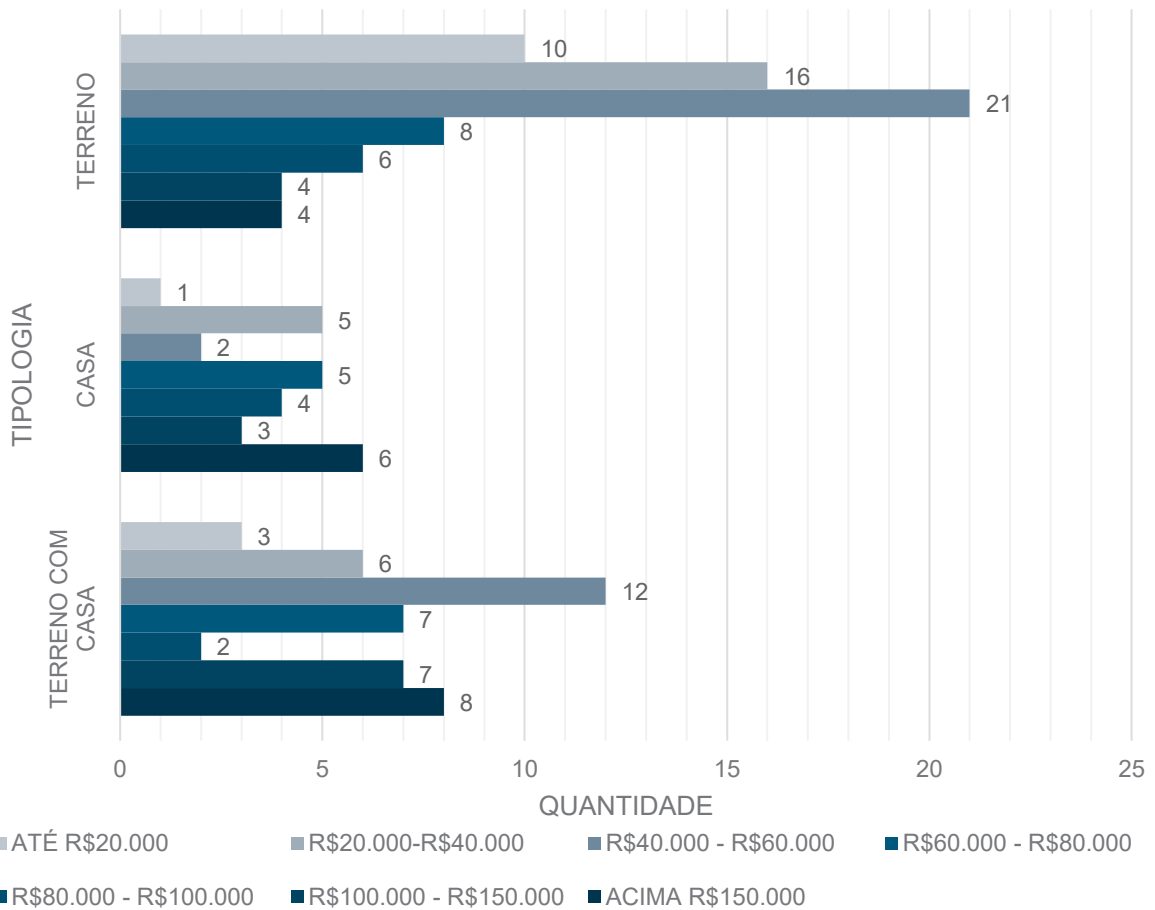
FIGURA 28 - PREÇO RELATIVO DOS IMÓVEIS ANUNCIADOS



FONTE: O autor (2024) elaborado por Gabriela Stanga.

Para aprofundarmos as análises quanto ao preço anunciado dos imóveis nos assentamentos populares de Curitiba, abordamos os preços absolutos e relativos. Inicialmente, quanto ao preço absoluto anunciado no mercado imobiliário informal em Curitiba, verifica-se que, se somadas as ofertas nas três tipologias de produtos⁴⁶ estabelecidas nesta pesquisa, a faixa de preço entre R\$40.000 e R\$60.000 concentra a maior quantidade de anúncios (35 anúncios – 25%) (GRÁFICO 17). Este valor é aproximadamente 25 vezes maior do que a renda familiar média dos moradores dos assentamentos populares. Segundo Curitiba (2020), no último levantamento realizado, 81% dos moradores declararam ter renda familiar de até R\$1.800,00 por mês.

GRÁFICO 17 - VALORES ABSOLUTOS ANUNCIADOS POR TIPOLOGIA DE PRODUTO

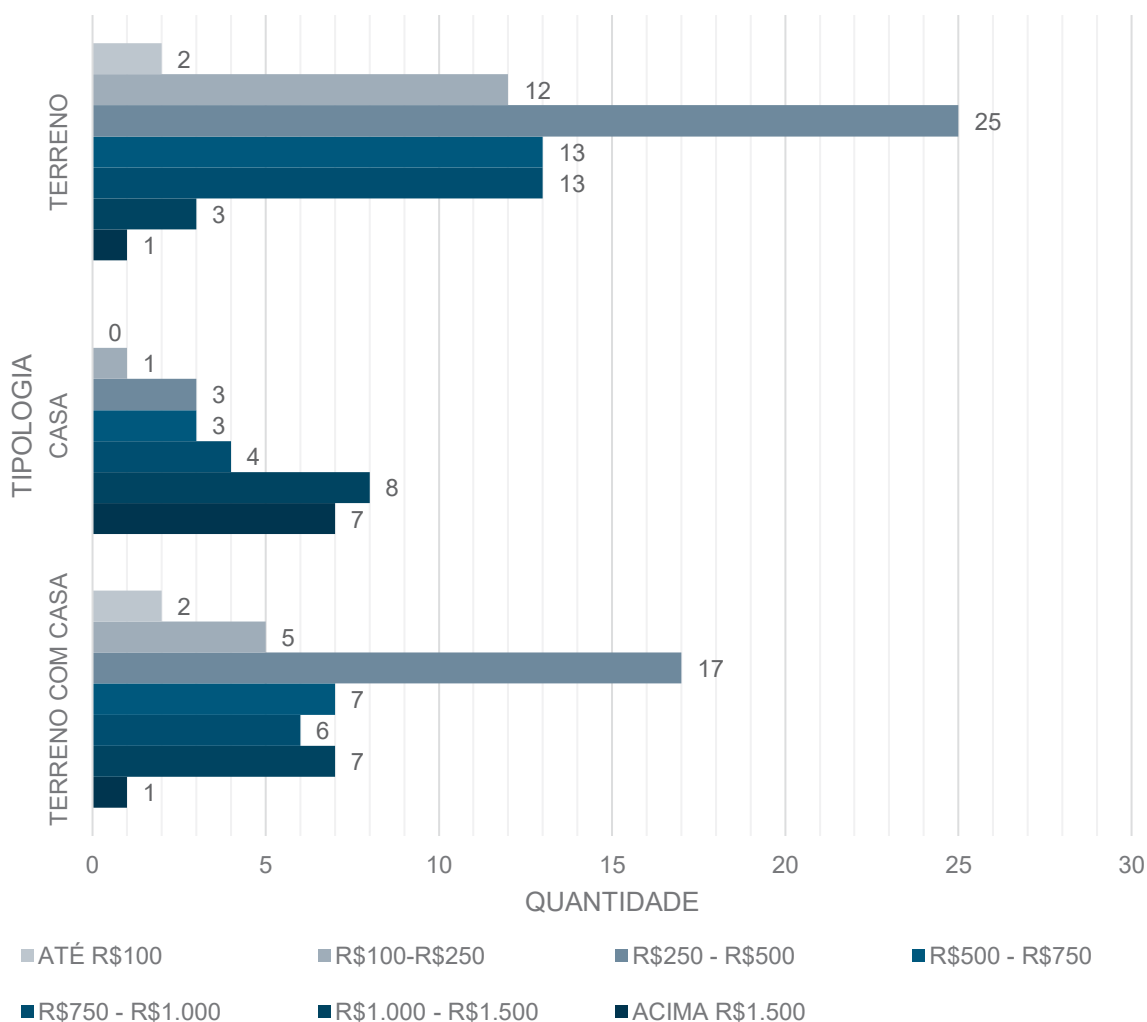


Fonte: O autor (2024).

⁴⁶ Tipologias de produtos anunciados: i) Terrenos à venda; ii) Casas (sem terreno) à venda; e iii) Terrenos com casa à venda;

Ao analisarmos o valor relativo, podemos verificar que os imóveis, em sua maioria (32% - 45 imóveis), estão com valor de anúncio na faixa de R\$250,00 a R\$500,00 por metro quadrado (GRÁFICO 18). Nesta faixa de preço, 25 anúncios são de terrenos livres para construção e outros 17 terrenos com alguma moradia já edificada. Já os anúncios de “Casa” estão concentrados na faixa de preço acima de R\$1.000,00 por metro quadrado, tendo valor mais elevado que os demais produtos, assim como na análise do preço absoluto. Isto pode estar relacionado com a localização e estado de conservação, que, os quais são fatores de valorização dos preços.

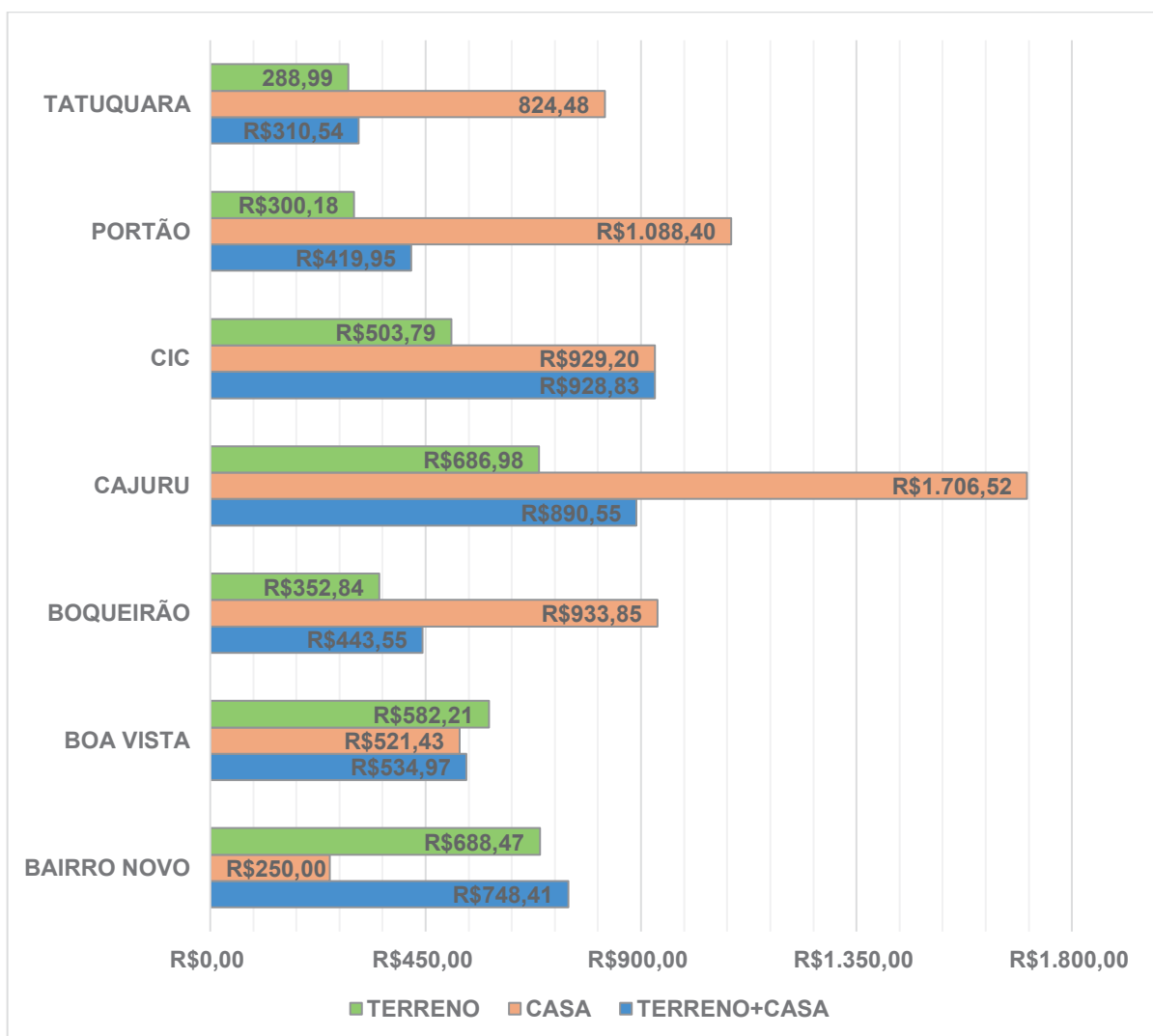
GRÁFICO 18 - VALORES RELATIVOS ANUNCIADOS POR TIPOLOGIA DE PRODUTO



Fonte: O autor (2024).

De modo geral, se comparados os preços por metro quadrado praticados no mercado imobiliário informal e formal em Curitiba, para valores de venda de terrenos, verifica-se em assentamentos mais próximos da área central da cidade, a diferença de valores anunciados é relativamente pequena, tendo em vista que a média dos valores anunciados de terrenos em Curitiba é de R\$1.200,00 (PIOLLI, 2023). Esta diferença se acentua conforme a distância com relação ao centro se amplia, também relacionado ao aumento da precariedade e escassez de equipamentos e infraestrutura urbana. Apesar de mais baratos em comparação com os lotes formais, os terrenos mais distantes e precários da cidade podem ser mais custosos aos moradores, devido aos custos com transporte, execução de infraestruturas básicas precariedade nos serviços como energia e água (SMOLKA; BIDERMAN, 2011).

GRÁFICO 19 - PREÇO MÉDIO RELATIVO POR REGIONAL E TIPOLOGIA DE PRODUTO



FONTE: O autor (2024).

Os anúncios informam a necessidade de pagamento à vista, com alguns casos aceitando trocas por outros imóveis ou bens, como automóveis. Porém, se observarmos a renda familiar média, podemos inferir que os possíveis compradores dependerão de algum tipo de financiamento para a realização da aquisição. Por se tratar de uma compra no mercado imobiliário informal somada a condição socioeconômica dos moradores dos assentamentos, o financiamento imobiliário tradicional não é uma opção para a compra dos imóveis. Com isso, Lacerda e Melo (2009) descrevem que, em estudo realizado em Recife, para a viabilização da compra de imóveis em assentamentos populares, os compradores precisaram utilizar um ou mais fontes de renda, como: i) poupança própria; ii) indenizações trabalhistas; iii) empréstimos de amigos e parentes; e iv) valor obtido com a venda de imóvel anterior. Esta prática também pode estar presente na comercialização de imóveis nos assentamentos populares em Curitiba, tendo em vista a baixa capacidade de pagamento das famílias residentes nestas áreas e os valores anunciados dos imóveis.

Verifica-se, ao analisar as faixas de preço para cada tipologia de produto ofertado, que, proporcionalmente, os imóveis classificados como apenas casa foram anunciados, em sua maioria, acima da média geral (R\$40.000 a R\$60.000), tendo a maior quantidade de anúncios (6) na faixa de preço acima de R\$150.000. No valor relativo, isto também se confirma, apresentando 57% (15 anúncios de 26) dos imóveis classificados como apenas “Casa” com valores acima de R\$750,00. Isto pode ser explicado pela localização e estado de conservação dos imóveis anunciados desta tipologia. Dos 26 imóveis da tipologia casa, 9 (35%) estão localizados na regional Cajuru, a qual conta com assentamentos já consolidados, localizados próximos ao centro da cidade e atendidos por serviços públicos e por infraestrutura urbana, externalidades que elevam os preços. Em pesquisa de natureza similar realizada com moradores de comunidades de Recife, em áreas que receberam ou que receberiam ações de melhorias e intervenções urbanísticas, cerca de 82% dos moradores acreditavam que seus imóveis se valorizariam após a conclusão das obras, o que se refletiu nos valores anunciados de imóveis à venda nestas localidades (LACERDA; MELO, 2009). Neste sentido, verifica-se que os atributos de formação de preço, dados por ações do poder público, como investimentos em obras e infraestruturas e externalidades de vizinhança (FURTADO;

SMOLKA, 2004) desempenham um papel também relevante na definição do preço desta categoria de produto anunciado no mercado imobiliário informal.

A Regional Cajuru apresenta assentamentos ocupados nas décadas de 1980 e 1990, os quais hoje já contam com diversos serviços públicos e infraestruturas como asfalto, energia e saneamento. A consolidação destas áreas, devido ao tempo de permanência, também dá aos moradores certo grau de segurança quanto a ações de remoção e despejo. Com isto, os moradores apresentam maior probabilidade de investirem no aprimoramento de suas moradias, sendo outro fator possível de valorização do imóvel no momento da venda. Em pesquisa realizada para os assentamentos em Belém, 24,3% dos moradores identificaram que o estado de conservação e materiais de construção aplicados na moradia influenciam na valorização dos preços, sendo o segundo fator mais citado (CARDOSO; HALANDAM; LIMA, 2009).

Ao obter a média dos preços absolutos pretendidos pelos vendedores nos anúncios coletados por regional, verifica-se que, no produto apenas casa, a regional Cajuru apresenta o maior preço absoluto e relativo em comparação com as demais regionais – R\$131.000,00 (R\$1.706,52). No produto terreno com casa, apesar de a regional Cajuru apresentar a maior média de preço absoluto (R\$163.433,33), os imóveis anunciados na regional CIC têm valor relativo superior (R\$ 999,79). Por fim, no produto apenas terreno, a regional Bairro Novo apresenta média de preço de R\$100.000 para valor absoluto e R\$688,47 para valor relativo, superando a regional Cajuru, a qual apresenta a segunda maior média. Ou seja, a partir deste resultado podemos inferir que os imóveis anunciados, independentemente de sua tipologia, em localidades dotadas de infraestruturas e equipamentos urbanos, com boa acessibilidade ao centro da cidade e com grau de consolidação avançado, o que pode reduzir o nível de insegurança de posse, apresentam preços absoluto e relativo superiores (FIGURA 29 e 30).

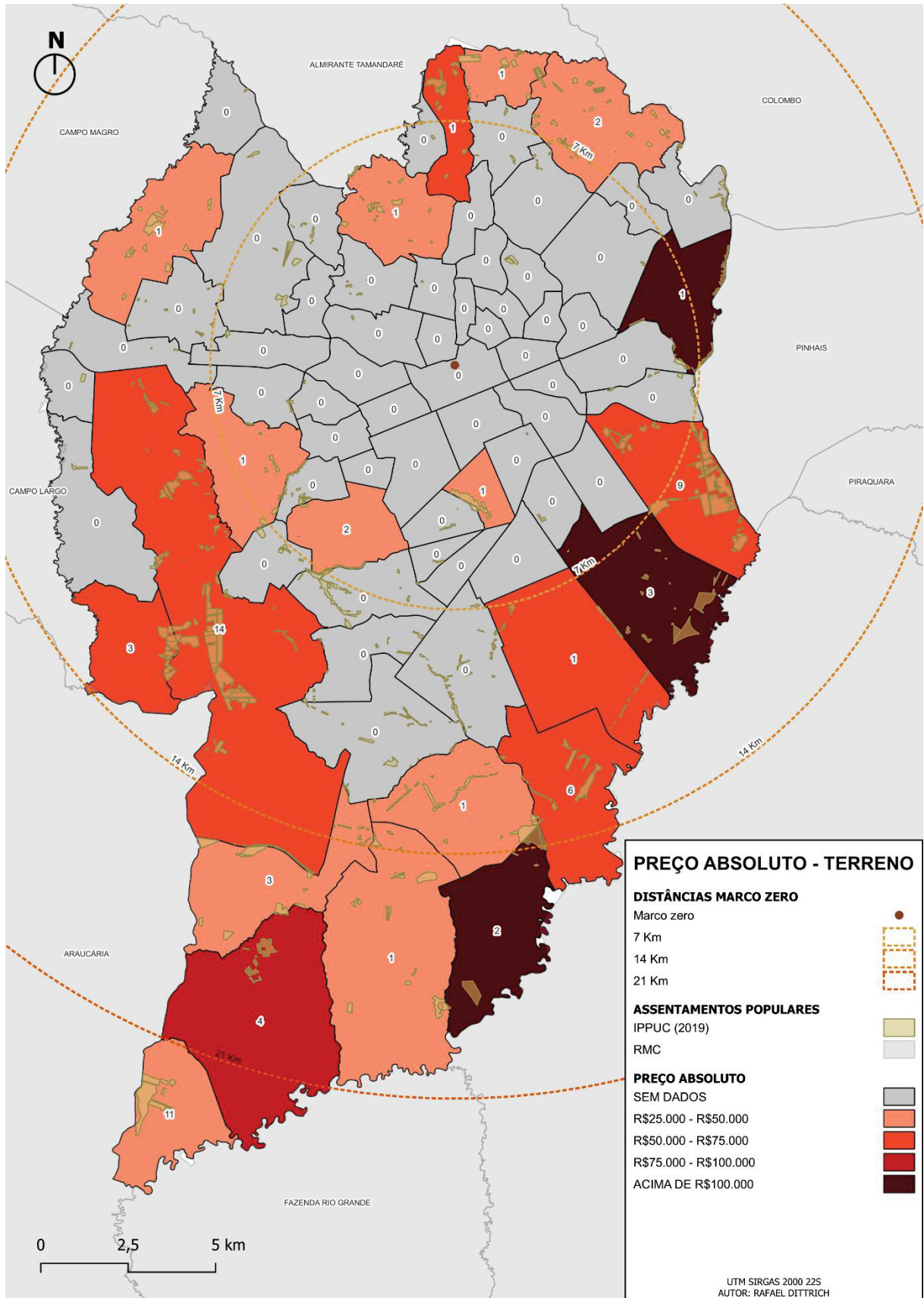
Esta média superior na regional Bairro Novo pode ser explicada pelo fato de 2 dos 4 anúncios coletados para esta regional estarem sendo ofertados na comunidade Moradias 23 de Agosto I, a qual apresenta expectativa de regularização, de acordo com dados do IPPUC (2019). Apesar de não ser um dos principais fatores que influenciem na escolha da moradia para compradores nos assentamentos populares (ABRAMO; PULICI, 2009; CAMPOS; FARRET, 2009), a existência de programas de regularização fundiária e urbanização são apresentados

como fatores de valorização dos preços dos imóveis ofertados (LACERDA; MELO, 2009; CARDOSO; HALANDAM; LIMA, 2009).

Por sua vez, nos anúncios de oferta de terrenos, a menor média (R\$41.250) é encontrada na regional Portão, seguida pela regional Tatuquara (R\$45.611,11). Ao avaliar o valor relativo dos imóveis ofertados, a regional Tatuquara apresenta a menor média, R\$288,99 por metro quadrado, tendo a regional Portão com média de R\$300,18. Esta diferença no preço relativo, apesar de pequena, pode estar relacionada a localização dos imóveis quanto a serviços de infraestrutura e serviços, tendo em vista que os assentamentos da regional Tatuquara estão localizados no extremo sul da cidade, na porção mais periférica e afastada do centro de Curitiba.

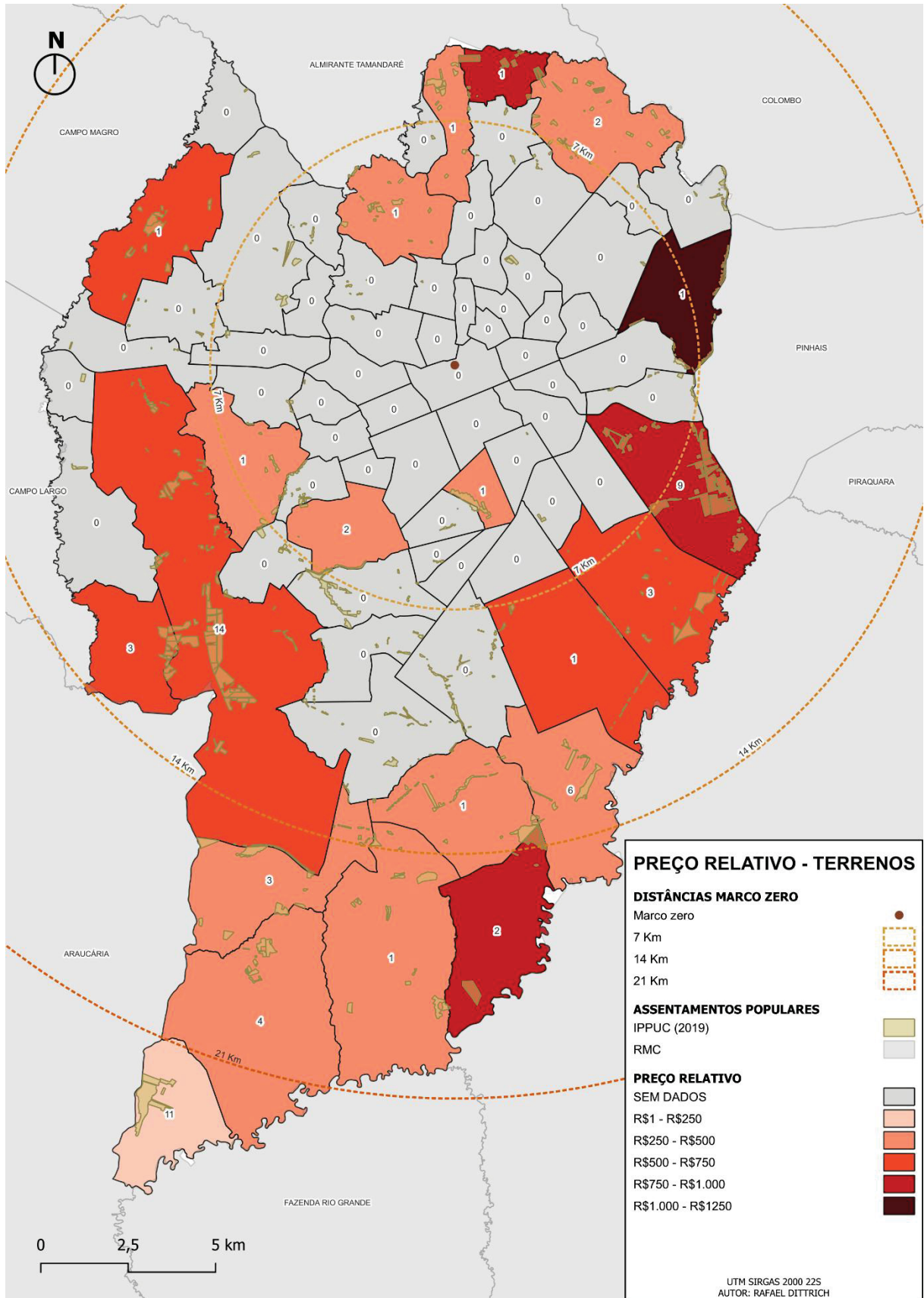
No produto apenas casa, os menores valores encontrados são das Regionais Bairro Novo (R\$9.000) e Boa Vista (R\$36.500). Porém, foram encontrados apenas 1 anúncio desta tipologia para cada uma destas regiões, o que pode não corresponder ao real valor exercido nos assentamentos destas áreas. Por sua vez, os anúncios coletados das Regionais Boqueirão (4 anúncios) e Tatuquara (7 anúncios) apresentam a média de R\$60.000,00 e R\$66.428.57, respectivamente, e com valores relativos em R\$933,85 e R\$824,48.

FIGURA 29 - MAPA DE PREÇO MÉDIO ABSOLUTOS DO PRODUTO TERRENO POR BAIRRO



FONTE: O autor (2024).

FIGURA 30 – MAPA DE VALORES RELATIVOS DOS PRODUTOS OFERTADOS POR REGIONAL



FONTE: O autor (2024).

Ao analisarmos os preços anunciados de imóveis à venda nos assentamentos populares de Curitiba podemos constatar a forte influência de fatores locacionais, presença de infraestrutura e equipamentos urbanos e expectativas de regularização na composição dos preços. Áreas mais consolidadas e próximas a área central, como a regional Cajuru, apresentam preços absolutos e relativos significativamente mais elevados, refletindo os benefícios locacionais e maior segurança de posse devido ao grau de consolidação. Em contraste a isto, assentamentos mais periféricos, como os da regional Tatuquara, embora apresentem preços de venda menores, os possíveis compradores terão associados custos indiretos elevados, como custos de deslocamento, execução de infraestrutura básica e dificuldade de acesso a serviços como água e luz, demonstrando que a precariedade somada a distância das áreas centrais impacta tanto na qualidade de vida quanto a dinâmica do mercado imobiliário informal.

5.5 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO INFORMAL EM CURITIBA

A partir dos dados e análises apresentadas no capítulo anterior (Capítulo 5) podemos estabelecer as características comuns e singulares na dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário informal em Curitiba. Partindo da reflexão apresentada por Lacerda e Tourinho (2022) a respeito de quais seriam as determinações universais, particulares e singulares de cada mercado, verificamos que, a despeito do fato de que cada transação, realizada no mercado imobiliário formal, pode ser influenciada por critérios distintos, baseados em seu contexto socioespacial e temporal. Com isto, certos aspectos levantados nesta pesquisa permitem conformar determinados padrões de atuação nas relações de comercialização de imóveis nas áreas informais da cidade. Para definir os contornos do mercado informal em Curitiba, foram investigados e analisados nesta pesquisa os aspectos institucionais, questões locacionais da oferta, produtos ofertados e os preços anunciados, considerando que este conjunto de variáveis de análise permitiria uma aproximação e reconhecimento a respeito da dinâmica e funcionamento desse mercado.

Um dado que se mostrou relevante tanto para o encaminhamento da pesquisa quanto para a caracterização desse mercado, foi o reconhecimento da importância das plataformas digitais na comercialização de imóveis nos assentamentos populares de Curitiba. Apesar da impossibilidade de quantificar os

anúncios de imóveis realizados por meios tradicionais (placas e informação boca-a-boca) e compará-lo com os dados coletados na pesquisa webgráfica, o uso de plataformas digitais surge como um substituto ao anúncio de imóveis nas páginas de classificados dos jornais, e possibilita ao vendedor um maior alcance de público e negociações. Dos 140 anúncios coletados, 55% estavam anunciados na plataforma *Marketplace* do *Facebook*. Esta modalidade de anúncio permite conectar os vendedores diretamente com os compradores, sem a presença de intermediários, comumente associados ao mercado imobiliário formal. Apesar disto, na pesquisa, 12% dos imóveis anunciados foram feitos por meio de agentes imobiliários.

Complementarmente a isto, por meio da pesquisa de campo foi possível identificar que a associação de moradores também pode atuar como intermediadora, não de negociação, mas de conexão entre vendedores e compradores, por ser o local de concentração das informações acerca da comunidade. Nos assentamentos estudados, a associação atua como central de informação quanto às unidades à venda e possíveis compradores que informaram desejo de morar na área, realizando a conexão entre vendedor e comprador. Outrossim, em certas comunidades, a associação atua também no registro de posse de cada imóvel. No entanto, esta não foi identificada como uma prática comum a todos os locais.

A impessoalidade das negociações do mercado imobiliário formal, por meio da utilização dos agentes intermediadores, é substituída pela pessoalidade no mercado imobiliário informal, onde as negociações são realizadas, em sua maioria, diretamente entre vendedor e comprador. Atrelado a isto, a falta de título de posse dos imóveis gera um impasse quanto a segurança das transações nesse mercado. Segundo Abramo (2007), ao não usufruir dos mesmos mecanismos jurídicos, o mercado imobiliário informal estabelece sua própria estrutura afim de garantir as negociações e atestar certo grau de segurança de propriedade dos imóveis. A forma de registro comum a todos os anúncios e comunidades estudadas é a formalização da venda com a elaboração de um contrato de compra e venda registrado em cartório. Apesar de não ter validade quanto a posse do terreno, o contrato de compra e venda atua como mecanismo de formalização da negociação perante os agentes envolvidos e estabelece um padrão nas formas de negociação desse mercado, sendo item comum na descrição dos anúncios dos imóveis.

Outro agente influente no funcionamento do mercado imobiliário informal é a COHAB-CT, companhia responsável pela execução da política habitacional do

Município de Curitiba. Além de ser o principal órgão na atuação junto aos assentamentos, nos processos de regularização, urbanização e remoção, a COHAB-CT, mesmo que indiretamente, influencia na dinâmica desse mercado. Os cadastros dos moradores dos assentamentos junto a COHAB-CT são utilizados como uma das formas adicionais de reconhecer a propriedade do imóvel nas comunidades. Porém, além do cadastro, as ações de intervenção nos assentamentos, seja para requalificação, urbanização, titulação ou remoção, são um dos aspectos relevantes na formação do preço dos imóveis nestas localidades.

Na pesquisa, os anúncios de imóveis no assentamento 29 de outubro, no bairro Caximba, exemplificam esta influência das ações da Companhia Municipal. A implantação do projeto Bairro Novo da Caximba, o qual visa requalificar e urbanizar a região dos assentamentos populares do extremo sul da capital, tem sido utilizado nos anúncios de venda de imóveis como um fator de valorização dos preços, apresentando diferença de 300% no preço de imóveis entre áreas contempladas e não contempladas pelo projeto. Segundo Souza (2004), o processo de regularização de assentamentos populares acarreta a valorização dos preços dos imóveis ofertados nestas áreas, tendo em vista que, ao serem regularizados passam a integrar o mercado imobiliário formal, com valor absoluto maior, se comparado ao mercado imobiliário informal. Este processo de valorização pode ocasionar a exclusão das famílias mais pobres destes locais, as quais, acabam vendendo seus imóveis, agora regulares, e retornando para outras áreas informais, devido ao aumento no custo de vida.

Concomitantemente com a execução do projeto de intervenção na região dos assentamentos populares do bairro Caximba, 42 anúncios coletados estão localizados na regional Tatuquara, sendo que destes, 23 são anúncios de imóveis situados nos assentamentos atendidos pelo projeto da prefeitura. A conjuntura presente na região sul de Curitiba com: i) a oferta significativa de imóveis informais na porção sul da cidade; ii) o surgimento de dois novos assentamentos (Britanite e Vila União Tatuquara), de dimensões territoriais relevantes; iii) a expansão do mercado imobiliário formal nesta mesma direção, tendo como produto principal, a oferta de moradias populares; indicam o interesse do mercado imobiliário informal e formal nesta região da cidade e a existência de um processo de transformação espacial em curso.

Outras localidades com números relevantes de anúncios estão nas regionais CIC e Cajuru, as quais apresentam também a maior quantidade de área e moradias em assentamentos informais da cidade. Com o surgimento de assentamentos nestas regiões nas décadas de 1990 e 2000, atualmente, estas localizações apresentam grau elevado de consolidação, devido às intervenções ocorridas durante o período de 2007 a 2011, com os contratos do PAC para a urbanização e regularização destas áreas.

Tendo a maior parte dos assentamentos populares de Curitiba se originado na década de 1970, os processos de consolidação e externalidades presentes na vizinhança influenciaram na grande variedade de produtos imobiliários ofertados no mercado imobiliário informal. Diferentemente do mercado imobiliário formal, que apresenta certos produtos padronizados conforme o período e contexto econômico (MARTINS, 2020), a pesquisa encontrou cerca de 70 variações de metragens, além das variações de materiais construtivos empregados, condições de uso e tipologias. Analisando estas variáveis, o produto médio ofertado no mercado imobiliário informal pode ser caracterizado como terreno sem construção, com dimensão de 8x16 metros (128m²). Este achado da pesquisa pode indicar que o mercado imobiliário nos assentamentos populares está em um ciclo expansivo, que diferentemente do crescente adensamento e verticalização nos assentamentos de São Paulo (PASTERNAK; BÓGUS, 2024) e Rio de Janeiro (ABRAMO; RAMOS, 2022), tem como principal produto a comercialização de novos espaços para construção de moradias.

O produto imobiliário apresenta variações dependendo da região onde está anunciado, com as que foram encontradas para os produtos localizados na região do Tatuquara, CIC e Cajuru, regionais com a maior quantidade de anúncios coletados. Por se tratar de áreas com ocupação mais recente e em área mais distante da infraestrutura urbana, os imóveis anunciados na regional Tatuquara apresentam maior metragem (144m²) em comparação com as encontradas em áreas melhor localizadas, como na região CIC (118m²) e Cajuru (103m²). Esta diferença de metragens pode representar o processo de adensamento das áreas já consolidadas, onde os moradores passam a subdividir seus lotes em frações menores, seja para acomodar familiares, seja para a comercialização (venda ou aluguel).

Para corroborar com esta informação, também foi possível identificar que as ofertas de imóveis do tipo apenas casa apresentavam metragem significativamente

mais reduzidas que as demais tipologias e estavam localizados em sua maioria nos assentamentos populares mais antigos, como por exemplo na regional Cajuru, a qual apresentou a maior oferta de imóveis desta tipologia.

Estes aspectos presentes no mercado imobiliário informal influenciam na formação do preço dos imóveis anunciados. Ao verificarmos os preços de anúncio, independentemente do produto anunciado, a faixa de preço média encontra-se entre R\$40.000 e R\$60.000, em valores absolutos, e entre R\$250 e R\$500 por metro quadrado, em valores relativos. Ao analisarmos separadamente os valores para cada tipologia de produto verificamos que o produto terreno é anunciado, em média, a R\$ 396,83 por metro quadrado, o que representa apenas 1/3 do preço médio exercido para terrenos em áreas formais da cidade⁴⁷.

Como visto na caracterização dos assentamentos populares em Curitiba (Capítulo 4), a maior parte da população residente nos assentamentos (55%) está em situação de vulnerabilidade econômica, por conta de serem trabalhadores informais ou desempregados. Soma-se a isso, a renda mensal de grande parte das famílias (86%) nestas áreas está abaixo R\$1.800,00. Impossibilitados de acessarem o mercado imobiliário formal, devido as barreiras econômicas e a falta de auxílio governamental, esta população também pode estar encontrando dificuldades de acessar o mercado imobiliário informal, devido aos custos elevados e a incapacidade de poupança familiar. Abramo e Ramos (2022) destacam que, nos últimos anos, o mercado de aluguéis tem se expandido nos assentamentos populares ao mesmo tempo em que o rendimento familiar dos participantes do mercado imobiliário informal tem diminuído. Com o empobrecimento das famílias, o valor comprometido com moradia pode ultrapassar 30% da renda total familiar (ABRAMO; RAMOS, 2022), o que impossibilita a criação de uma reserva para a compra de moradia.

TABELA 11 - PREÇO MEDIANO POR TIPOLOGIA DE PRODUTO

	PREÇO	M ²	R\$/M ²
TERRENO	R\$ 50.000,00	126	R\$ 396,83
CASA	R\$ 85.000,00	76,5	R\$ 1.111,11

⁴⁷ Piolli (2023) identifica os preços médios para terrenos em áreas formais de Curitiba. Em sua pesquisa foi possível estabelecer o preço mediano para terrenos formais: R\$ 1.200,00 por metro quadrado.

TERRENO COM CASA	R\$ 65.000,00	128	R\$ 507,81
-------------------------	---------------	-----	------------

FONTE: O autor (2024).

Porém esta diferença entre os valores exercidos no mercado imobiliário formal e informal pode ser maior ou menor dependendo da localização do terreno anunciado. Se comparados os preços exercidos no bairro Cajuru, a diferença entre os preços é de aproximadamente R\$145,00, sendo os preços anunciados no mercado imobiliário informal 16% menores do que no mercado formal⁴⁸. No bairro CIC, a diferença entre os preços amplia, sendo o preço anunciado nos assentamentos populares, em média, 67% menores que nas áreas formais do entorno. E por fim, no bairro Tatuquara, no extremo sul da cidade, enquanto no mercado imobiliário formal os terrenos custam, em média, R\$1.064 por metro quadrado, nos assentamentos o preço médio estava em R\$234,00, o que representa 354% mais barato do que o anunciado para áreas formais do bairro.

Pode-se perceber que o grau de consolidação e a proximidade com as áreas centrais da cidade influenciam diretamente no preço anunciado e na diferença de preço entre o mercado imobiliário formal e informal. Ao se aproximar do centro da cidade, local com maior provisão de infraestrutura e oportunidades, há pouca diferença entre os valores anunciados para terrenos no mercado formal e informal. Porém ao se afastar da área central e em áreas com maior nível de precariedade, a diferença se amplia, podendo chegar a valores quatro vezes menor no mercado imobiliário informal em comparação ao formal.

As análises realizadas evidenciam que o mercado imobiliário informal em Curitiba possui uma dinâmica marcada pela pessoalidade nas negociações, frequentemente realizadas de forma direta entre vendedores e compradores. Contudo, o crescimento do uso de plataformas digitais, como Facebook Marketplace, tem gradativamente transformado essas práticas, ampliando o alcance dos anúncios e introduzindo elementos que aproximam esse mercado de algumas dinâmicas do mercado formal, como a impessoalidade. Além disso, os preços dos imóveis informais são influenciados tanto por fatores internos aos assentamentos, como o grau de consolidação e intervenções públicas, quanto por sua localização intraurbana. Em áreas consolidadas e mais próximas ao centro, os valores se

⁴⁸ Preço mediano no mercado formal: R\$1.054; Preço mediano no mercado informal: R\$909.

aproximam dos praticados no mercado formal, enquanto em regiões periféricas e com maior precariedade, as diferenças se ampliam.

Outro aspecto relevante é a predominância de terrenos entre os produtos ofertados, o que sugere que o mercado informal em Curitiba atualmente está em expansão, conformando novas áreas e adensando assentamentos consolidados, porém sem ainda a presença significativa de verticalização dos imóveis. Esta dinâmica reflete a interação entre o mercado informal e as transformações socioespaciais da cidade, apontando sua influência significativa na estrutura urbana. Assim, o mercado imobiliário informal se apresenta como um componente relevante para compreender as desigualdades e os processos da urbanização contemporânea de Curitiba.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa teve como objetivo central compreender o funcionamento do mercado imobiliário informal dentro dos assentamentos populares informais do Município de Curitiba. A pesquisa teve como ponto de partida as mudanças na forma de acesso a moradia pela classe de menor renda, onde, segundo Abramo (2009), o processo de ocupação de áreas sem uso da cidade é substituído pela comercialização de lotes ou imóveis, seja em áreas consolidadas ou em loteamentos clandestinos, sendo esta a principal forma de acesso a moradia para a população mais empobrecida.

Com a dificuldade em obter informações oficiais e a escassez de trabalhos acadêmicos recentes sobre este tema em Curitiba, foi necessário estabelecer meios para a produção de dados primários que pudessem trazer luz as características e modo de atuação do mercado informal considerando as particularidades dos assentamentos no contexto curitibano. Sabe-se que apesar de relevante, as informações obtidas neste trabalho identificam características do mercado nas amostras coletadas, podendo ou não representar o funcionamento em todos os assentamentos da cidade. Isto se dá por conta da exclusividade e irreprodutibilidade do mercado imobiliário, o qual ao ser examinado representa determinado período e contexto, e apresenta variações dentro da própria cidade (LACERDA; TOURINHO, 2022).

A partir dos dados coletados foi possível identificar características, tensões e contradições que surgem da atuação do mercado imobiliário nos assentamentos, bem como os impactos desta dinâmica sobre a organização do espaço urbano de Curitiba. Foi possível identificar que com os recentes avanços da tecnologia há um crescimento na utilização de ferramentas digitais para a realização de anúncios de venda de imóveis nos assentamentos populares, aproximando assim este processo do mercado formal. Por sua vez, a unanimidade na forma de registro, em cartório com contrato de compra e venda, mantém o caráter de pessoalidade das negociações, pois, apesar de não ter validade quanto a segurança da posse, é o instrumento utilizado pelo mercado para comprovar o processo de compra e venda, estabelecidos pelo processo de confiança entre os agentes envolvidos.

Com relação a localização dos imóveis ofertados, percebe-se que há uma maior oferta de imóveis na região sul, principalmente na porção mais afastada do

centro da cidade, o que pode indicar um processo de expansão da informalidade para esta região. Isto se comprova, pela maior quantidade de anúncios de terrenos, como o principal produto anunciado no mercado informal. Por outro lado, as casas à venda estão anunciadas em sua maioria nas áreas mais consolidadas, próximas ao centro da cidade e com maior tempo de existência.

Por fim, constatou-se que os preços anunciados são influenciados, principalmente, por sua localização intrafavela e precariedade do local, sendo em locais mais consolidados, os preços se aproximam dos valores exercidos no mercado formal. Por sua vez, terrenos localizados em áreas de risco ambiental e físico e em condições mais desfavoráveis em relação aos outros terrenos dos assentamentos apresentam valores que podem chegar até quatro vezes menor do que o preço relativo praticado no mercado formal. Apesar da grande variação de preços no mercado formal, pode se constatar que apesar dos preços absolutos serem mais baixos que no mercado formal, ainda assim pode haver dificuldades de acesso a moradia por parte da população de menor renda, tendo em vista o rendimento médio dos moradores dos assentamentos populares em Curitiba. A dificuldade na criação de uma reserva de renda familiar para a compra da moradia com os baixos rendimentos apresentados pela população torna-se um entrave, tendo em vista o alto valor dos imóveis nestas áreas (ABRAMO; RAMOS, 2022).

Para futuras investigações, o aprofundamento nas questões acerca da prática de aluguel dentro dos assentamentos populares e as práticas de financiamento informal poderá trazer luz a como a camada mais empobrecida da população está buscando alternativas para se manter no espaço urbano. Também a ampliação das investigações para o âmbito da Região Metropolitana de Curitiba poderá trazer novos aspectos para a dinâmica imobiliária informal da cidade, identificando áreas de adensamento, valorização e expansão.

O mercado imobiliário informal desempenha um papel central na estrutura urbana das cidades brasileiras e em Curitiba, apesar de ocultada das discussões municipais, também tem forte atuação nos assentamentos populares. Trazer luz a este processo evidencia as desigualdades no processo de urbanização e provisão de moradias na cidade, o que exige mudanças na produção de políticas públicas e ações estatais para o atendimento da população mais vulnerável.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. **Mercado imobiliário na favela: Características e impacto do programa Favela-bairro**. Rio de Janeiro: IPPUR-UFRJ, 1997. Relatório Parcial.
- ABRAMO, P. Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica da favela: localização residencial e mercado imobiliário. In: IX Encontro Nacional da Anpur, 2001, Rio de Janeiro. **Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR**. Rio de Janeiro: ANPUR, 2001. p. 1566-1583.
- ABRAMO, P. Formas de financiamento do acesso à terra e funcionamento do mercado fundiário-imobiliário: um ensaio com base na noção de regime urbano. **Revista Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, n. 2, p. 179-206, jan./jul. 2002.
- ABRAMO, P. A cidade com-fusa: A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 25-53, nov. 2007.
- ABRAMO, P. **Favela e Mercado Informal: A nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: ANTAC, 2009.
- ABRAMO, P.; PULICI, A. Vende-se uma casa: o mercado imobiliário informal nas favelas do Rio de Janeiro. In: ABRAMO, P. **Favela e Mercado Informal: A nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: ANTAC, 2009. p. 200-225.
- ABRAMO, P. Mercado informal y producción del hábitat: la nueva puerta de acceso a los asentamientos populares em América Latina. In: BOLÍVAR, T.; ESPINOSA, J. **Los lugares del hábitat y la inclusión**. Quito: FLACSO, 2013. p. 29-58.
- ABRAMO, P.; RAMOS, F. R. Mercado informal de solo nas favelas do Rio de Janeiro: evidências do crescimento do mercado informal. In: SANTOS, E. C. **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 251-268.
- ALBUQUERQUE, A. F. **A questão habitacional em Curitiba: o enigma da “cidade-modelo”**. 2007. 157 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo (SP), 2007. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-20052010-092803/pt-br.php>.
- BALBIM, R.; SANTIAGO, C. D. **Informal settlements: A divisão da cidade e seus termos**. Brasília: IPEA, 2022. Texto para Discussão (Publicação Preliminar).
- BALTRUSIS, N. O mercado imobiliário informal em favelas na Região Metropolitana de São Paulo: O caso de Guarulhos. **Cadernos Metrópole**. São Paulo, n. 11, p. 107-136, jan./jul. 2004.
- BALTRUSIS, N. Mercado informal de terras e vivendas in São Paulo. **Bitácora Urbano-Territorial**, Bogotá, v.15, n.2, p. 57-78, 2009.
- BIDERMAN, C. **Informality in Brazil: Does urban land use and Building regulation matter?** Lincoln Institute of Land Policy, 2008. Relatório de trabalho.
- BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.
- BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, 2007.
- CABRERA, J. E.; CABRERA, L. El mercado inmobiliario em el área metropolitana de Cochabamba-Bolívia: Características y influencias em la configuración urbana. **UPB -Investigación & Desarrollo**, v. 1, p. 63-82, 2017.
- CABRERA, J. E.; QUINTANILLA, C.; CABRERA, L. **El mercado informal de suelo en Bolivia: prácticas y estrategias alrededor de la gestión de la tierra em áreas**

periféricas de Cochabamba. Lincoln Institute of Land Policy, 2022. Relatório de trabalho.

CAMPOS, N.; FARRET, R. Mercado imobiliário em assentamentos informais no Distrito Federal. In: ABRAMO, P. **Favela e Mercado Informal: A nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras.** Porto Alegre: ANTAC, 2009. p. 242-271.

CARDOSO, A. C. D.; HOLANDA, A. C. G.; LIMA, J. J. F. Considerações sobre o mercado imobiliário informal na Região Metropolitana de Belém. In: ABRAMO, P. **Favela e Mercado Informal: A nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras.** Porto Alegre: ANTAC, 2009. p. 140-161.

CARLOS, A. F. A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2020.

CIRIBELLI, M. C. **Como elaborar uma dissertação de mestrado através da pesquisa científica.** Rio de Janeiro: 7Letras, 2003.

COHAPAR. **Necessidades habitacionais do Paraná - Pesquisa 2023 - Resultados.** Curitiba: Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), 2024a.

COHAPAR. **Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Paraná (PEHIS-PR).** Curitiba: Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), 2024b. Disponível em: <https://www.sistemas.cohapar.pr.gov.br/PEHISPUBLICO/formPrincipal.php>.

CURITIBA, **Planos Setoriais – Habitação e Regularização Fundiária.** Curitiba: Prefeitura Municipal de Curitiba, 2020. Relatório.

FERNANDES, M. Mais de 60 famílias são despejadas na Ocupação Tiradentes II em Curitiba: Reintegração de posse ocorre durante negociação para auxílio-moradia. **Brasil de Fato.** jul. 2024.

FERREIRA, J. S. W. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. **Simpósio interfaces das representações urbanas em tempos de globalização.** V. 1, 2005.

FIRKOWSKI, O. L. C. F. A nova territorialidade da indústria e o aglomerado metropolitano de Curitiba. 2001. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

FONTELLES, M. J.; SIMÕES, M. G.; FARIAS, S. H.; FONTELLES, R. G. Metodologia da pesquisa científica: Diretrizes para a elaboração de um protocolo de pesquisa. **Revista Paraense de Medicina,** v.23, n.2, 2009.

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

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2022.** Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2023.

FURTADO, F.; SMOLKA, M. O. Recuperação de mais-vaíllias fundiárias urbanas na América Latina: Bravura ou bravata? In: SANTORO, P. **Gestão social da valorização da terra.** São Paulo: Instituto Pólis, 2004. p. 39-52.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** São Paulo: Atlas, 2008.

GOYTIA, C.; SMOLKA, M. O. Land Markets. **The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies,** 2019. DOI: <https://doi.org/10.1002/9781118568446.eurs0176>.

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

IBGE. **Censo 2010.** Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

IBGE. **Arranjos populacionais e concentrações urbanas no Brasil.** Rio de Janeiro: IBGE, 2016.

- IBGE. **Panorama Censo 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024a. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>.
- IBGE. **Notas Metodológicas n.01 - Sobre a mudança de Aglomerados Subnormais para Favelas e Comunidades Urbanas**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024b.
- KOWARICK, L. **Viver em risco: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil**. São Paulo: Editora 34, 2009.
- LACERDA, N., & MELO, J. M. Mercado imobiliário informal de habitação na Região Metropolitana do Recife. In: ABRAMO, P. **Favela e Mercado Informal: A nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: ANTAC, 2009. p. 242-271. p. 112-139.
- LACERDA, N.; TOURINHO, H. L. Z. Mercados imobiliários: universalidades, particularidades e singularidades. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 24, n. 1, 2022. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202230pt.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.
- LIMA, C. A.; FORTUNATO, R. A. Mobilidade e qualidade espacial urbana no entorno de terminais do sistema BRT de Curitiba: desenho urbano e condições socioambientais. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, n.9, Out. 2017. DOI: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.009.SUPL1.AO06>.
- MARCONI, M. D.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica**. São Paulo: Atlas, 2017.
- MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.
- MARQUES, E. De volta aos capitais para melhor entender as políticas urbanas. **Novos Estudos – CEBRAP**. São Paulo, n. 105, jul. 2016, p. 14-33.
- MARTINS, F. M. Agentes, produtos e implicações da produção imobiliária de habitação multifamiliar em Curitiba (2010-2018). Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) Setor de Tecnologia – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2020.
- MELAZZO, E. S. Terra urbana e dinâmica imobiliária: Elementos para uma interpretação crítica no Brasil. **Semestre Económico**. Medellín, v. 22, n. 50, p. 71-86, mar. 2019. DOI: <https://doi.org/10.22395/seec.v22n50a4>.
- MELAZZO, E. S.; BARCELLA, B. L. A teoria da renda do solo urbano. In SPOSITO, E. S.; CLAUDINO, G. D. **Teorias na geografia: mundos possíveis**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2023. p. 211 - 228.
- MORALES, C. M. **Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano**. Lincoln Institute of Land Policy, 2005. Relatório de trabalho.
- OLIVEIRA, F. **Crítica à razão dualista / O ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo, 2003.
- ONU. **Report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements**, Vancouver: ONU, 1976. Relatório.
- PASTERNAK, S.; BOGUS, L. M. M. Favela como face extrema da segregação. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, n. 16, 2024. DOI: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.016.e20230164>.
- PEREIRA, G.; SILVA, M. N. Mercado imobiliário e estruturação do espaço na Região Metropolitana de Curitiba. **Cadernos Metrôpole**, n.18, 2007, p. 77-93.
- POLUCHA, R. S.; NETO, P. N.; PROCOPUICK, M. Para além das favelas cariocas: Gênese da ação estatal em Curitiba (1946-1965). **Acervo**, v. 36, n. 1, p. 1-30, 2023. Disponível em: <https://revista.an.gov.br/index.php/revistaacervo/article/view/1875>.
- ROLNIK, R. **Guerra dos Lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2019.

- ROY, A. Urban informality: Toward na epistemology of planning. **Journal of the American Planning Association**, v. 71, n. 2, 2005. DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/01944360508976689>.
- SÁNCHEZ, F. G. Curitiba: comunicação, cultura e planejamento. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, set. 1993, p. 51-65.
- SÁNCHEZ, F. G. A reinvenção das cidades na virada de século: agentes, estratégias e escalas de ação política. **Rev. Sociol. Polit.** n.16, jun. 2001. DOI: <https://doi.org/10.1590/S0104-44782001000100004>.
- SÁNCHEZ, F.; MOURA, R. Cidades-modelo: espelhos de virtude ou reprodução do mesmo. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, 1994, p. 95-114.
- SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.
- SERRA, M. V.; *et al.* **Urban land markets and urban land development: na examination of three Brazilian cities: Brasília, Curitiba and Recife**. Institute of Urban and Regional Development – University of California at Berkeley, 2004. Relatório de trabalho.
- SILVA, M. N. A dinâmica de produção dos espaços informais de moradia e o processo de metropolização em Curitiba. 259 f. Tese (Doutorado em Geografia) Setor de Ciências da Terra – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2012.
- SILVA, M. N.; VASCO, K. M.; TEXEIRA, A. G. O arcabouço institucional e normativo da política municipal de habitação e as contradições na execução do PAC em Curitiba. In: CARDOSO, A. L. **Urbanização de Favelas no Brasil: um balanço preliminar do PAC**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018, p. 291-314.
- SILVA, M. N.; VASCO, K. M.; TEIXEIRA, A. G. (2022). Precariedade Habitacional e vulnerabilidade social na metrópole de Curitiba. In: Moura, R.; FIRKOWSKI, O. L. F. **Curitiba. Reforma Urbana e Direito à Cidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. p. 143-151.
- SILVA, M. N.; TRAMAJAS, G. K.; MARTINS, F. M.; CAMARGO, C. L.; TEIXEIRA, A. G. Obstáculos ao direito à cidade e à habitação: revisitando a problemática habitacional no Município de Curitiba. **XX ENANPUR**, Belém: ANPUR, 2023.
- SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 21-36.
- SOTO, H. **O mistério do capital**. Rio de Janeiro: Record, 2001.
- SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, 1987. p. 41-78.
- SMOLKA, M. O.; BIDERMAN, C. Housing informality: Na economist's perspective on urban planning. **The Oxford handbook of urban economics and planning**, 2011, p. 814-833. DOI: <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780195380620.013.0036>.
- STROHER, L. E. M. A metrópole e o planejamento urbano: revisitando o mito da Curitiba-modelo. 156 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.
- TEIXEIRA, L. B. Da lama ao caos: a urbanização de Curitiba vista do Bolsão Audi-União. 2019. 296 f. Tese (Doutorado em Sociologia) – Setor de Sociologia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2019.
- TETO. **Relatório Socioeconômico – Portelinha**. Curitiba: TETO, 2017. Relatório.
- TETO. **Relatório Socioeconômico – 29 de março**. Curitiba: TETO, 2019^a. Relatório.
- TETO. **Relatório Socioeconômico – Caximba**. Curitiba: TETO, 2019b. Relatório.

VIEIRA, A. B.; MELAZZO, E. S. Introdução ao conceito de segregação socioespacial. **Formação**, v. 1, n. 10, DOI: <https://doi.org/10.33081/formacao.v1i10.1118>.
VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

ANEXO 1 - ANÚNCIOS COLETADOS PELA PESQUISA WEBGRÁFICA

BAIRRO	REGIONAL	ASSENTAMENTO	DISTÂNCIA DO CENTRO	ENDEREÇO	MEDIDAS	ÁREA	TIPO	PREÇO	PREÇO/m ²	ANÚNCIO
GANCHINHO	BAIRRO NOVO	SÃO JOSÉ / MARIA TEREZA	PERIFÉRICA	25°33'31.0"S 49°14'47.0"W	6X6	36	CASA	R\$ 9.000,00	R\$ 250,00	FACEBOOK - PARTICULAR
GANCHINHO	BAIRRO NOVO	MORADIAS 23 DE AGOSTO I	INTERMEDIÁRIO	RUA MIGUEL ROSSETIM, 345	8x20	160	TERRENO	R\$ 155.000,00	R\$ 968,75	FACEBOOK - PARTICULAR
GANCHINHO	BAIRRO NOVO	MORADIAS 23 DE AGOSTO I	INTERMEDIÁRIO	RUA JORNALISTA JOSÉ PEDRO DOS SANTOS 363		160	TERRENO	R\$ 160.000,00	R\$ 1.000,00	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
SÍTIO CERCADO	BAIRRO NOVO	SIRIEMA	INTERMEDIÁRIO	25°32'32.5"S 49°17'32.1"W		85	TERRENO	R\$ 40.000,00	R\$ 470,59	OLX - PARTICULAR
UMBARÁ	BAIRRO NOVO	UNIDOS DO UMBARÁ	INTERMEDIÁRIO	25°33'11.7"S 49°17'30.7"W	8x22	176	TERRENO	R\$ 45.000,00	R\$ 255,68	OLX - PARTICULAR
UMBARÁ	BAIRRO NOVO	UNIDOS DO UMBARÁ	INTERMEDIÁRIO	RUA NICOLA PELLANDA, 2881	10x12	120	TERRENO E CASA	R\$ 90.000,00	R\$ 750,00	FACEBOOK - PARTICULAR
UMBARÁ	BAIRRO NOVO	LOTEAMENTO CALIXTO	PERIFÉRICA	RUA VERGILIA CALIXTO, TRAVESSA 9		194	TERRENO E CASA	R\$ 145.000,00	R\$ 747,42	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
ABRANCHES	BOA VISTA	NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	INTERMEDIÁRIO	RUA GENESIO RAMALHO, 21	7,5x20	150	TERRENO	R\$ 65.000,00	R\$ 433,33	OLX - PARTICULAR
BAIRRO ALTO	BOA VISTA	HIGIENÓPOLIS 01	INTERMEDIÁRIO	RUA ARNO FELICIANO DE CASTILHO	5x20	100	TERRENO	R\$ 115.000,00	R\$ 1.150,00	OLX - PARTICULAR
BAIRRO ALTO	BOA VISTA	VILA JOANITA	CENTRAL	25°25'44.2"S 49°12'21.3"W		120	TERRENO E CASA	R\$ 180.000,00	R\$ 1.500,00	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
CACHOEIRA	BOA VISTA	JARDIM NOSSA SENHORA DA GLÓRIA	INTERMEDIÁRIO	RUA SALIM CALIXTO, 17		70	CASA	R\$ 36.500,00	R\$ 521,43	OLX - PARTICULAR
CACHOEIRA	BOA VISTA	JUCÉLIA (VILA POMPEIA)	INTERMEDIÁRIO	25°21'34.5"S 49°16'05.1"W	4x13	52	TERRENO	R\$ 50.000,00	R\$ 961,54	FACEBOOK - PARTICULAR
CACHOEIRA	BOA VISTA	VILA BOM JESUS	INTERMEDIÁRIO	25°21'03.0"S 49°15'19.6"W	9x17	153	TERRENO E CASA	R\$ 45.000,00	R\$ 294,12	OLX - PARTICULAR

CACHOEIRA	BOA VISTA	VILA LEONICE	INTERMEDIÁRIO	25°20'55.2"S 49°15'17.3"W	12X37	444	TERRENO E CASA	R\$ 110.000,00	R\$ 247,75	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
PILARZINHO	BOA VISTA	BRAGATINGA	CENTRAL	25°22'49.4"S 49°18'01.8"W	6X12	72	TERRENO	R\$ 30.000,00	R\$ 416,67	OLX - PARTICULAR
SANTA CÂNDIDA	BOA VISTA	SANTA CÂNDIDA II (LARANJEIRAS II)	INTERMEDIÁRIO	25°22'28.4"S 49°14'04.1"W		60	TERRENO	R\$ 20.000,00	R\$ 333,33	FACEBOOK - PARTICULAR
SANTA CÂNDIDA	BOA VISTA	VILA SANTA MARIA	INTERMEDIÁRIO	25°22'17.1"S 49°14'30.7"W	7,5X20	150	TERRENO	R\$ 60.000,00	R\$ 400,00	FACEBOOK - PARTICULAR
SANTA CÂNDIDA	BOA VISTA	SANTA CÂNDIDA / SANTA JULIA	INTERMEDIÁRIO	25°22'01.8"S 49°14'37.6"W	7x15	105	TERRENO E CASA	R\$ 30.000,00	R\$ 285,71	FACEBOOK - PARTICULAR
SANTA CÂNDIDA	BOA VISTA	LOTEAMENTO VILA 11	INTERMEDIÁRIO	25°21'54.2"S 49°14'58.4"W		150	TERRENO E CASA	R\$ 155.000,00	R\$ 1.033,33	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
ALTO BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	VILA SANTA INÊS	INTERMEDIÁRIO	RUA DOS PIONEIROS, 25		78	CASA	R\$ 95.000,00	R\$ 1.217,95	FACEBOOK - PARTICULAR
ALTO BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	VILA PANTANAL	INTERMEDIÁRIO	25°32'27.4"S 49°13'59.2"W	7x8	56	TERRENO	R\$ 30.000,00	R\$ 535,71	FACEBOOK - PARTICULAR
ALTO BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	VILA NOVA 1	INTERMEDIÁRIO	25°31'53.1"S 49°13'54.9"W	6X18	108	TERRENO	R\$ 45.000,00	R\$ 416,67	FACEBOOK - PARTICULAR
ALTO BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	LOTEAMENTO VILA BOECY	INTERMEDIÁRIO	RUA PAULA FREITAS, 404	8x20	160	TERRENO	R\$ 130.000,00	R\$ 812,50	OLX - PARTICULAR
ALTO BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	VILA PANTANAL	INTERMEDIÁRIO	RUA ZIRES FERREIRA PIRES, S/N - 25°32'31.1"S 49°14'07.5"W	10x20	200	TERRENO	R\$ 18.000,00	R\$ 90,00	FACEBOOK - PARTICULAR
ALTO BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	VILA PANTANAL	INTERMEDIÁRIO	25°32'27.4"S 49°13'59.2"W	8X30	240	TERRENO	R\$ 60.000,00	R\$ 250,00	OLX - PARTICULAR
ALTO BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	VILA PANTANAL	INTERMEDIÁRIO	25°32'27.4"S 49°13'59.2"W	13X20	260	TERRENO	R\$ 45.000,00	R\$ 173,08	FACEBOOK - PARTICULAR
ALTO BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	VILA PANTANAL	INTERMEDIÁRIO	RUA VEREADOR JOSÉ MARIA DE AZEVEDO S/N - 25°31'59.7"S 49°13'45.1"W	10x10	100	TERRENO E CASA	R\$ 60.000,00	R\$ 600,00	FACEBOOK - PARTICULAR

ALTO BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	VILA PANTANAL	INTERMEDIÁRIO	RUA RUBENS DAVID DOS SANTOS CARNEIRO	8x16	128	TERRENO E CASA	R\$ 60.000,00	R\$ 468,75	OLX - PARTICULAR
ALTO BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	VILA NOVA 1	INTERMEDIÁRIO	25°31'54.5"S 49°13'56.6"W	8x18	144	TERRENO E CASA	R\$ 45.000,00	R\$ 312,50	OLX - PARTICULAR
BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	RECANTO DA PAZ	INTERMEDIÁRIO	25°29'47.2"S 49°15'22.6"W	5X10	50	CASA	R\$ 65.000,00	R\$ 1.300,00	OLX - PARTICULAR
BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	CIDADANIA	INTERMEDIÁRIO	RUA YASSUSHI MORI, 4753 - 25°29'42.3"S 49°13'34.8"W	6x9	54	CASA	R\$ 50.000,00	R\$ 925,93	FACEBOOK - PARTICULAR
BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	CIDADANIA	INTERMEDIÁRIO	25°29'42.8"S 49°13'34.4"W		75	CASA	R\$ 30.000,00	R\$ 400,00	OLX - PARTICULAR
BOQUEIRÃO	BOQUEIRÃO	CIDADANIA	INTERMEDIÁRIO	25°29'41.4"S 49°13'37.0"W	8X13	104	TERRENO	R\$ 70.000,00	R\$ 673,08	FACEBOOK - PARTICULAR
CAJURU	CAJURU	SÃO DOMINGOS AGRÍCOLA	INTERMEDIÁRIO	RUA ILHA DAS PALMAS, 64		42	CASA	R\$ 60.000,00	R\$ 1.428,57	OLX - PARTICULAR
CAJURU	CAJURU	AUTÓDROMO III	INTERMEDIÁRIO	25°26'42.6"S 49°12'11.6"W		60	CASA	R\$ 150.000,00	R\$ 2.500,00	OLX - PARTICULAR
CAJURU	CAJURU	OESTE	INTERMEDIÁRIO	25°27'23.6"S 49°12'03.1"W		63	CASA	R\$ 250.000,00	R\$ 3.968,25	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
CAJURU	CAJURU	SÃO DOMINGOS	INTERMEDIÁRIO	RUA JORGE VERGILIO CRUZETA, 131	8x10	80	CASA	R\$ 145.900,00	R\$ 1.823,75	OLX - PARTICULAR
CAJURU	CAJURU	SÃO DOMINGOS AGRÍCOLA	INTERMEDIÁRIO	25°27'27.5"S 49°11'42.6"W	4X11	44	TERRENO	R\$ 40.000,00	R\$ 909,09	FACEBOOK - PARTICULAR
CAJURU	CAJURU	SÃO DOMINGOS AGRÍCOLA	INTERMEDIÁRIO	25°27'27.5"S 49°11'42.6"W	5X10	50	TERRENO	R\$ 70.000,00	R\$ 1.400,00	FACEBOOK - PARTICULAR
CAJURU	CAJURU	SÃO DOMINGOS	INTERMEDIÁRIO	25°27'54.3"S 49°11'52.2"W		65	TERRENO	R\$ 99.000,00	R\$ 1.523,08	FACEBOOK - PARTICULAR
CAJURU	CAJURU	CAJURUVIII - B	INTERMEDIÁRIO	25°27'42.8"S 49°12'07.3"W	7X11	77	TERRENO	R\$ 50.000,00	R\$ 649,35	OLX - PARTICULAR

CAJURU	CAJURU	LOTEAMENTO ASSOCIAÇÃO AGRÍCOLA	INTERMEDIÁRIO	25°28'24.5"S 49°11'15.2"W	9X9	81	TERRENO	R\$ 55.000,00	R\$ 679,01	FACEBOOK - PARTICULAR
CAJURU	CAJURU	SÃO DOMINGOS AGRÍCOLA	INTERMEDIÁRIO	RUA SANTA LÚCIA 1331	6,3X15	94,5	TERRENO	R\$ 89.000,00	R\$ 941,80	FACEBOOK - PROFISSIONAL
CAJURU	CAJURU	SANTA ANASTÁCIA	CENTRAL	RUA RAYMUNDO NINA RODRIGUES 887		132	TERRENO	R\$ 130.000,00	R\$ 984,85	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
CAJURU	CAJURU	SÃO DOMINGOS	INTERMEDIÁRIO	RUA SANTA LUCIA	10X20	200	TERRENO	R\$ 60.000,00	R\$ 300,00	OLX - PARTICULAR
CAJURU	CAJURU	SÃO DOMINGOS AGRÍCOLA	INTERMEDIÁRIO	25°27'32.2"S 49°11'39.3"W	10X20	200	TERRENO	R\$ 60.000,00	R\$ 300,00	OLX - PARTICULAR
CAJURU	CAJURU	SÃO DOMINGOS	INTERMEDIÁRIO	RUA HERALDO DE OLIVEIRA MELLO, 23		100	TERRENO E CASA	R\$ 130.000,00	R\$ 1.300,00	OLX - PROFISSIONAL
CAJURU	CAJURU	OESTE	INTERMEDIÁRIO	RUA ANDRE SEGURA GARCIA 360		120	TERRENO E CASA	R\$ 120.000,00	R\$ 1.000,00	OLX - PARTICULAR
CAJURU	CAJURU	SÃO DOMINGOS	INTERMEDIÁRIO	RUA DOUTOR JOÃO LUIZ BETTEGA, 356	12X20	240	TERRENO E CASA	R\$ 155.000,00	R\$ 645,83	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
UBERABA	CAJURU	JARDIM UNIÃO	INTERMEDIÁRIO	RUA HELENA CARCERERI PIEKARSKI	6x15	90	CASA	R\$ 175.000,00	R\$ 1.944,44	OLX - PARTICULAR
UBERABA	CAJURU	JARDIM UNIÃO	INTERMEDIÁRIO	RUA SARGENTO LUIZ CARIAS DE OLIVEIRA, 1120 - 25°29'25.5"S 49°11'55.6"W		110	CASA	R\$ 90.000,00	R\$ 818,18	FACEBOOK - PARTICULAR
UBERABA	CAJURU	ICARAI	INTERMEDIÁRIO	RUA DINO BRASSAC 131		125	CASA	R\$ 190.000,00	R\$ 1.520,00	OLX - PARTICULAR
UBERABA	CAJURU	ICARAI	INTERMEDIÁRIO	25°29'53.0"S 49°12'19.2"W		140	CASA	R\$ 160.000,00	R\$ 1.142,86	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
UBERABA	CAJURU	VILA JARDIM ALVORADA II	INTERMEDIÁRIO	RUA CAPITÃO LEONIDAS MARQUES, 4171		152	CASA	R\$ 250.000,00	R\$ 1.644,74	OLX - PARTICULAR
UBERABA	CAJURU	ICARAI	INTERMEDIÁRIO	25°29'58.9"S 49°12'24.1"W	5X20	100	TERRENO	R\$ 60.000,00	R\$ 600,00	FACEBOOK - PARTICULAR

UBERABA	CAJURU	JARDIM UNIÃO	INTERMEDIÁRIO	RUA ADAM KAZIMIERZ MALISAK, 78	8x20	160	TERRENO	R\$ 135.000,00	R\$ 843,75	OLX - PARTICULAR
UBERABA	CAJURU	LORENA I	INTERMEDIÁRIO	25°30'01.0"S 49°12'53.9"W		293	TERRENO	R\$ 180.000,00	R\$ 614,33	OLX - PARTICULAR
UBERABA	CAJURU	LORENA I	INTERMEDIÁRIO	RUA WALDEMAR PEREIRA DA SILVA, 258	5,5x21	115,5	TERRENO E CASA	R\$ 120.000,00	R\$ 1.038,96	FACEBOOK - PARTICULAR
UBERABA	CAJURU	JARDIM UNIÃO	INTERMEDIÁRIO	RUA SARGENTO LUIZ CARIAS DE OLIVEIRA, 28	8x20	160	TERRENO E CASA	R\$ 130.000,00	R\$ 812,50	OLX - PROFISSIONAL
CIC	CIC	HARMONIA	INTERMEDIÁRIO	AVENIDA JUCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA, 9461, 25°30'36.8"S 49°20'19.1"W	(7x7) x2	98	CASA	R\$ 120.000,00	R\$ 1.224,49	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	CIC	TIRADENTES	INTERMEDIÁRIO	25°30'37.3"S 49°21'02.7"W	8x16	128	CASA	R\$ 90.000,00	R\$ 703,13	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	CIC	HARMONIA	INTERMEDIÁRIO	25°30'34.2"S 49°20'17.7"W	3,20x7,40	23,68	TERRENO	R\$ 18.000,00	R\$ 760,14	OLX - PARTICULAR
CIC	CIC	TIRADENTES II	INTERMEDIÁRIO	25°30'04.2"S 49°20'40.9"W	3x9	27	TERRENO	R\$ 15.000,00	R\$ 555,56	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	CIC	DONA CIDA	INTERMEDIÁRIO	RUA FRANCISCO DE ASSIS, 127 - 25°30'31.8"S 49°21'06.5"W	6x9	54	TERRENO	R\$ 60.000,00	R\$ 1.111,11	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	CIC	VILA CAMARGO / SÃO MIGUEL II (ÁREA DE EXPANSÃO)	INTERMEDIÁRIO	25°30'19.3"S 49°21'01.0"W	7x8	56	TERRENO E CASA	R\$ 55.000,00	R\$ 982,14	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	CIC	LOTEAMENTO CHÁCARA AUGUSTA	INTERMEDIÁRIO	25°27'35.1"S 49°20'50.6"W		100	TERRENO E CASA	R\$ 190.000,00	R\$ 1.900,00	PLATAFORMA DE IMOVEIS - PROFISSIONAL
CIC	CIC	TIRADENTES II	INTERMEDIÁRIO	25°30'04.2"S 49°20'40.9"W	4x16	64	TERRENO	R\$ 11.950,00	R\$ 186,72	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	CIC	BARIGUI III	INTERMEDIÁRIO	25°29'39.5"S 49°20'20.8"W	7X10	70	TERRENO	R\$ 50.000,00	R\$ 714,29	OLX - PARTICULAR
CIC	CIC	NOVA BARIGUI	INTERMEDIÁRIO	RUA JOHNNY WENDLER, 122	10x10	100	TERRENO E CASA	R\$ 120.000,00	R\$ 1.200,00	OLX - PARTICULAR

CIC	JACIRA / NOSSA SENHORA APARECIDA / BEIJA FLOR	CIC	INTERMEDIÁRIO	RUA JOÃO RAPHAEL MACHADO 311	8x10	80	TERRENO	R\$ 65.000,00	R\$ 812,50	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	NOVA BARIGUI	CIC	INTERMEDIÁRIO	RUA BRONISLAU SITORSKI, 116	5x20	100	TERRENO	R\$ 100.000,00	R\$ 1.000,00	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	NOVA CONQUISTA	CIC	INTERMEDIÁRIO	25°30'04.2"S 49°20'40.9"W	10X10	100	TERRENO	R\$ 60.000,00	R\$ 600,00	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	TIRADENTES	CIC	INTERMEDIÁRIO	RUA DANDARA DOS PALMARES - 25°30'40.3"S 49°21'05.2"W	8x16	128	TERRENO E CASA	R\$ 80.000,00	R\$ 625,00	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	RESISTÊNCIA	CIC	INTERMEDIÁRIO	RUA CASEMIRO PAULO GABARDO, 135	12x15	180	TERRENO E CASA	R\$ 186.000,00	R\$ 1.033,33	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
CIC	LOTEAMENTO COSTA III	CIC	INTERMEDIÁRIO	25°28'48.0"S 49°21'09.4"W	10X20	200	TERRENO E CASA	R\$ 199.000,00	R\$ 995,00	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
CIC	HARMONIA	CIC	INTERMEDIÁRIO		6X17	102	TERRENO	R\$ 35.000,00	R\$ 343,14	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	TIRADENTES	CIC	INTERMEDIÁRIO	25°30'38.5"S 49°21'07.1"W	8X16	128	TERRENO	R\$ 50.000,00	R\$ 390,63	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	TIRADENTES II	CIC	INTERMEDIÁRIO	25°30'04.2"S 49°20'40.9"W	8X16	128	TERRENO	R\$ 20.000,00	R\$ 156,25	OLX - PARTICULAR
CIC	LOTEAMENTO CLANDESTINO NOVO	CIC	INTERMEDIÁRIO	25°29'24.0"S 49°20'14.7"W	7X20	140	TERRENO	R\$ 80.000,00	R\$ 571,43	OLX - PARTICULAR
CIC	TAMBAU	CIC	INTERMEDIÁRIO	25°28'19.6"S 49°20'17.3"W	8x25	200	TERRENO E CASA	R\$ 62.000,00	R\$ 310,00	FACEBOOK - PARTICULAR
CIC	GRALHA AZUL (JD ESPLANADA - CANTINHO DO CÉU)	CIC	INTERMEDIÁRIO	RUA ROBERTO OZÓRIO DE ALMEIDA, 16	7X30	210	TERRENO E CASA	R\$ 160.000,00	R\$ 761,90	OLX - PARTICULAR
CIC	LOTEAMENTO CLANDESTINO NOVO	CIC	INTERMEDIÁRIO	25°29'24.0"S 49°20'14.7"W		197	TERRENO	R\$ 85.000,00	R\$ 431,47	OLX - PARTICULAR
CIC	GRALHA AZUL (JD ESPLANADA - CANTINHO DO CÉU)	CIC	INTERMEDIÁRIO	25°33'19.1"S 49°19'07.0"W		240	TERRENO	R\$ 100.000,00	R\$ 416,67	FACEBOOK - PARTICULAR

SÃO MIGUEL	CIC	29 DE MARÇO	INTERMEDIÁRIO	25°30'28.6"S 49°21'07.6"W	7x9	63	TERRENO	R\$ 45.000,00	R\$ 714,29	FACEBOOK - PARTICULAR
SÃO MIGUEL	CIC	NOVA PRIMAVERA	INTERMEDIÁRIO	RUA EDGAR VIANNA RODBARD, 30	7x15	105	TERRENO E CASA	R\$ 80.000,00	R\$ 761,90	FACEBOOK - PARTICULAR
SÃO MIGUEL	CIC	1º DE MAIO	INTERMEDIÁRIO	RUA GENARINO MATANO, S/N	7X16	112	TERRENO E CASA	R\$ 160.000,00	R\$ 1.428,57	OLX - PARTICULAR
SÃO MIGUEL	CIC	BELA VISTA	INTERMEDIÁRIO	25°29'59.6"S 49°21'11.2"W	8X13	104	TERRENO	R\$ 40.000,00	R\$ 384,62	FACEBOOK - PARTICULAR
SÃO MIGUEL	CIC	BELA VISTA	INTERMEDIÁRIO	25°29'54.6"S 49°21'14.0"W	7,5x15	112,5	TERRENO	R\$ 85.000,00	R\$ 755,56	FACEBOOK - PARTICULAR
FAZENDINHA	PORTÃO	NINA	INTERMEDIÁRIO	25°28'38.3"S 49°19'09.3"W		160	CASA	R\$ 160.000,00	R\$ 1.000,00	PLATAFORMA DE IMÓVEIS - PROFISSIONAL
PAROLIN	PORTÃO	PAROLIN	CENTRAL	25°27'59.2"S 49°15'44.6"W		10	CASA	R\$ 25.000,00	R\$ 2.500,00	OLX - PARTICULAR
PAROLIN	PORTÃO	PAROLIN	CENTRAL	25°27'51.5"S 49°15'59.9"W	7X18	126	TERRENO	R\$ 35.000,00	R\$ 277,78	FACEBOOK - PARTICULAR
PORTÃO	PORTÃO	PORTELINHA	CENTRAL	25°27'59.4"S 49°18'50.4"W	12X12	144	TERRENO	R\$ 70.000,00	R\$ 486,11	FACEBOOK - PARTICULAR
PORTÃO	PORTÃO	PORTELINHA	CENTRAL	25°28'00.3"S 49°18'50.8"W	9X17	153	TERRENO	R\$ 25.000,00	R\$ 163,40	FACEBOOK - PARTICULAR
BUTIATUVINHA	SANTA FELICIDADE	TRÊS PINHEIROS	INTERMEDIÁRIO	25°23'36.4"S 49°21'25.1"W	5X15	75	TERRENO	R\$ 45.000,00	R\$ 600,00	OLX - PARTICULAR
CAMPO COMPRIDO	SANTA FELICIDADE	NOVA GUAPORÉ 2 (ÁREA NOVA)	CENTRAL	RUA ROSAMÉLIA DE OLIVEIRA, S/N - 25°27'31.5"S 49°19'39.4"W	6x12	72	TERRENO E CASA	R\$ 35.000,00	R\$ 486,11	FACEBOOK - PARTICULAR
CAMPO COMPRIDO	SANTA FELICIDADE	NOVA GUAPORÉ 2 (ÁREA NOVA)	CENTRAL	RUA RENATO POLLATI, 2008 - 25°27'37.9"S 49°19'38.5"W	8x16	128	TERRENO E CASA	R\$ 55.000,00	R\$ 429,69	FACEBOOK - PARTICULAR
CAMPO COMPRIDO	SANTA FELICIDADE	NOVA GUAPORÉ 2 (ÁREA NOVA)	CENTRAL	25°27'37.0"S 49°19'39.3"W	8X20	160	TERRENO E CASA	R\$ 55.000,00	R\$ 343,75	OLX - PARTICULAR
CAMPO DO SANTANA	SANTA FELICIDADE	NOVA GUAPORÉ 2 (ÁREA NOVA)	CENTRAL	RUA RENATO POLLATI, 2008 - 25°27'37.0"S 49°19'39.3"W	8x16	128	TERRENO	R\$ 35.000,00	R\$ 273,44	FACEBOOK - PARTICULAR
CAMPO DO SANTANA	TATUQUARA	DOM BOSCO II	PERIFÉRICA	25°35'21.3"S 49°19'35.8"W		45	CASA	R\$ 65.000,00	R\$ 1.444,44	OLX - PARTICULAR
CAMPO DO SANTANA	TATUQUARA	LOTEAMENTO RURBANA	PERIFÉRICA	RUA JULIO PEREIRA SOBRINHO, 640	5X15	75	TERRENO	R\$ 60.000,00	R\$ 800,00	OLX - PARTICULAR
CAMPO DO SANTANA	TATUQUARA	LOTEAMENTO OLINDA II	PERIFÉRICA	25°34'53.7"S 49°19'18.0"W	11x11	121	CASA	R\$ 80.000,00	R\$ 661,16	FACEBOOK - PARTICULAR
CAMPO DO SANTANA	TATUQUARA	LOTEAMENTO OLINDA II	PERIFÉRICA	25°34'53.7"S 49°19'18.0"W	7X11	77	TERRENO	R\$ 28.000,00	R\$ 363,64	FACEBOOK - PARTICULAR
CAMPO DO SANTANA	TATUQUARA	LOTEAMENTO RURBANA	PERIFÉRICA	RUA AUGUSTO OLESKOWICZ, 19	7x20	140	TERRENO E CASA	R\$ 50.000,00	R\$ 357,14	FACEBOOK - PARTICULAR

CAMPO DO SANTANA	TATUQUARA	LOTEAMENTO RURBANA	PERIFÉRICA	RUA JULIO PEREIRA SOBRINHO, 640	7x40	280	TERRENO	R\$ 75.000,00	R\$ 267,86	OLX - PARTICULAR
CAMPO DO SANTANA	TATUQUARA	LOTEAMENTO RURBANA	PERIFÉRICA	RUA JULIO PEREIRA SOBRINHO, 640	11X30	330	TERRENO	R\$ 170.000,00	R\$ 515,15	PLATAFORMA DE IMOVEIS - PROFESSIONAL
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA		6X13	78	CASA	R\$ 35.000,00	R\$ 448,72	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA	RUA SANTA BÁRBARA	6X20	120	TERRENO E CASA	R\$ 90.000,00	R\$ 750,00	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA	RUA 1 DE SETEMBRO, 382	7x20	140	TERRENO E CASA	R\$ 70.000,00	R\$ 500,00	OLX - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA	25°37'02.4"S 49°21'22.1"W	8X20	160	TERRENO E CASA	R\$ 70.000,00	R\$ 437,50	OLX - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA		9X9	81	TERRENO	R\$ 30.000,00	R\$ 370,37	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA	RUA PEDRO LAZARES, 1348	9x20	180	TERRENO E CASA	R\$ 70.000,00	R\$ 388,89	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA		8X12	96	TERRENO	R\$ 30.000,00	R\$ 312,50	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA	RUA SANTA BÁRBARA, 400	7x20	140	TERRENO E CASA	R\$ 65.000,00	R\$ 464,29	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA	RUA DAS CHÁCARAS - 25°37'25.2"S 49°21'21.4"W	10x14	140	TERRENO E CASA	R\$ 60.000,00	R\$ 428,57	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA	25°37'33.7"S 49°21'29.0"W	6X20	120	TERRENO	R\$ 15.000,00	R\$ 125,00	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA		8X16	128	TERRENO	R\$ 38.000,00	R\$ 296,88	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA		8x16	128	TERRENO	R\$ 20.000,00	R\$ 156,25	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA		8X16	128	TERRENO E CASA	R\$ 50.000,00	R\$ 390,63	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA	RUA DAS LÁGRIMAS, 1020	4x16	64	TERRENO E CASA	R\$ 45.000,00	R\$ 703,13	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA	AVENIDA DO COMÉRCIO - 25°37'25.1"S 49°21'24.2"W	8x16	128	TERRENO E CASA	R\$ 35.000,00	R\$ 273,44	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA	25°37'01.5"S 49°21'25.7"W	8x16	128	TERRENO E CASA	R\$ 28.000,00	R\$ 218,75	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA	25°37'37.7"S 49°21'29.9"W	6x18	108	TERRENO E CASA	R\$ 15.000,00	R\$ 138,89	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA		6X25	150	TERRENO	R\$ 35.000,00	R\$ 233,33	FACEBOOK - PARTICULAR

CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA		8x20	160	TERRENO	R\$ 40.000,00	R\$ 250,00	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA		8x20	160	TERRENO	R\$ 50.000,00	R\$ 312,50	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	LOTEAMENTO JULIANA	PERIFÉRICA	AVENIDA 21 DE SETEMBRO, S/N	6x30	180	TERRENO	R\$ 15.000,00	R\$ 83,33	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA		6x37	222	TERRENO	R\$ 65.000,00	R\$ 292,79	FACEBOOK - PARTICULAR
CAXIMBA	TATUQUARA	29 DE OUTUBRO	PERIFÉRICA		11x30	330	TERRENO	R\$ 55.000,00	R\$ 166,67	FACEBOOK - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	SANTA LUZIA	PERIFÉRICA	RUA ANTONIO GAI - 25°34'11.8"S 49°18'45.5"W	8x7	56	CASA	R\$ 75.000,00	R\$ 1.339,29	FACEBOOK - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	SANTA LUZIA	PERIFÉRICA	RUA ANTONIO GAI - 25°34'11.8"S 49°18'45.5"W	6x12	72	CASA	R\$ 75.000,00	R\$ 1.041,67	OLX - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	VILA MONTEIRO LOBATO III	PERIFÉRICA	RUA PAULINA KAVINSKI PONTAROLLA, 522	6x12	72	CASA	R\$ 35.000,00	R\$ 486,11	OLX - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	SANTA LUZIA	PERIFÉRICA	RUA ANTONIO GAI, 17	10x12	120	CASA	R\$ 100.000,00	R\$ 833,33	OLX - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	GRALHA AZUL (JID ESPLANADA - CANTINHO DO CÉU) (ÁREA EXPANSÃO)	PERIFÉRICA	RUA JAIME JOSÉ VOJCIEHOVSKI, 871	6x17	102	TERRENO E CASA	R\$ 40.000,00	R\$ 392,16	FACEBOOK - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	VILA UNIÃO (ÁREA NOVA)	PERIFÉRICA	25°34'34.7"S 49°20'17.6"W	4x16	64	TERRENO	R\$ 15.000,00	R\$ 234,38	FACEBOOK - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	VILA UNIÃO (ÁREA NOVA)	PERIFÉRICA	25°34'34.7"S 49°20'17.6"W	8x16	128	TERRENO	R\$ 50.000,00	R\$ 390,63	OLX - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	VILA XISTO	PERIFÉRICA	RUA CASCAVEL, S/N - 25°33'17.3"S 49°20'28.5"W	11x12	132	TERRENO	R\$ 30.000,00	R\$ 227,27	OLX - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	BRITANITE	PERIFÉRICA	25°34'01.3"S 49°19'01.3"W	10x20	200	TERRENO E CASA	R\$ 35.000,00	R\$ 175,00	FACEBOOK - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	VILA XISTO	PERIFÉRICA	RUA CASCAVEL, S/N - 25°33'17.3"S 49°20'28.5"W	10x20	200	TERRENO E CASA	R\$ 15.000,00	R\$ 75,00	FACEBOOK - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	VILA MONTEIRO LOBATO III	PERIFÉRICA	RUA PAULINA KAVINSKI PONTAROLLA, 522	12x20	240	TERRENO E CASA	R\$ 60.000,00	R\$ 250,00	OLX - PARTICULAR
TATUQUARA	TATUQUARA	BRITANITE	PERIFÉRICA	25°34'09.4"S 49°19'06.2"W	10x30	300	TERRENO E CASA	R\$ 15.000,00	R\$ 50,00	FACEBOOK - PARTICULAR

ANEXO 2 - QUANTIDADE DE ANÚNCIOS POR REGIONAL

REGIONAL			ANÚNCIOS		%
BAIRRO	ASSENTAMENTO	ANOS	BAIRRO	ASSENT.	
BAIRRO NOVO			7		5,0%
GANCHINHO	MORADIAS 23 DE AGOSTO I	31	3	2	1,4%
	SÃO JOSÉ / MARIA TEREZA	13		1	0,7%
SÍTIO CERCADO	SIRIEMA	31	1	1	0,7%
UMBARÁ	LOTEAMENTO CALIXTO	44	3	1	0,7%
	UNIDOS DO UMBARÁ	31		2	1,4%
BOA VISTA			12		8,6%
ABRANCHES	NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	33	1	1	0,7%
BAIRRO ALTO	HIGIENÓPOLIS 01	53	2	1	0,7%
	VILA JOANITA	53		1	0,7%
CACHOEIRA	JARDIM NOSSA SENHORA DA GLÓRIA	22	4	1	0,7%
	JUCÉLIA (VILA POMPÉIA)	43		1	0,7%
	VILA BOM JESUS	21		1	0,7%
	VILA LEONICE	16		1	0,7%
PILARZINHO	BRAGATINGA	33	1	1	0,7%
SANTA CÂNDIDA	LOTEAMENTO VILA 11	21	4	1	0,7%
	SANTA CÂNDIDA / SANTA JULIA	24		1	0,7%
	SANTA CÂNDIDA II (LARANJEIRAS II)	21		1	0,7%
	VILA SANTA MARIA	23		1	0,7%
BOQUEIRÃO			14		10,0%
ALTO BOQUEIRÃO	LOTEAMENTO VILA BOECY	21	10	1	0,7%
	VILA NOVA 1	55		2	1,4%
	VILA PANTANAL	41		6	4,3%
	VILA SANTA INÊS	43		1	0,7%
BOQUEIRÃO	CIDADANIA	31	4	3	2,1%
	RECANTO DA PAZ	31		1	0,7%
CAJURU			26		18,6%
CAJURU	AUTÓDROMO III	42	16	1	0,7%
	CAJURU VIII – B	41		1	0,7%
	LOTEAMENTO ASSOCIAÇÃO AGRÍCOLA	36		1	0,7%
	OESTE	33		2	1,4%
	SANTA ANASTÁCIA	28		1	0,7%
	SÃO DOMINGOS	43		5	3,6%
	SÃO DOMINGOS AGRÍCOLA	53		5	3,6%
UBERABA	ICARÁI	26	10	3	2,1%
	JARDIM UNIÃO	55		4	2,9%
	LORENA I	52		2	1,4%
	VILA JARDIM ALVORADA II	31		1	0,7%
CIC			29		20,7%
CIC	BARIGUI III	53	24	1	0,7%
	DONA CIDA	7		1	0,7%
	GRALHA AZUL (JD. ESPLANADA – CANTINHO DO CÉU)	43		2	1,4%
	HARMONIA	33		3	2,1%
	JACIRA / N.S. APARECIDA / BEIJA FLOR	43		1	0,7%
	LOTEAMENTO CHÁCARA AUGUSTA	33		1	0,7%
	LOTEAMENTO CLANDESTINO NOVO	2		2	1,4%
	LOTEAMENTO COSTA III	35		1	0,7%
	NOVA BARIGUI	43		2	1,4%
	NOVA CONQUISTA	36		1	0,7%
	RESISTÊNCIA	33		1	0,7%

	TAMBAU	17		1	0,7%
	TIRADENTES	8		3	2,1%
	TIRADENTES II	3		3	2,1%
	VILA CAMARGO / SÃO MIGUEL II	16		1	0,7%
SÃO MIGUEL	1º DE MAIO	7	5	1	0,7%
	29 DE MARÇO	8		1	0,7%
	BELA VISTA	35		2	1,4%
	NOVA PRIMAVERA	11		1	0,7%
MATRIZ				0	0,0%
PINHEIRINHO				0	0,0%
PORTÃO				9	6,4%
FAZENDINHA	NINA	31	1	1	0,7%
PAROLIN	PAROLIN	72	2	2	1,4%
PORTÃO	PORTELINHA	16	2	2	1,4%
CAMPO COMPRIDO	NOVA GUAPORÉ 2	3	4	4	2,9%
SANTA FELICIDADE				1	0,7%
BUTIATUVINHA	TRÊS PINHEIROS	33	1	1	0,7%
TATUQUARA				42	30,0%
CAMPO DO SANTANA	DOM BOSCO II	45	7	1	0,7%
	LOTEAMENTO OLINDA II	40		2	1,4%
	LOTEAMENTO RURBANA	40		4	2,9%
CAXIMBA	29 DE OUTUBRO	12	23	22	15,7%
	LOTEAMENTO JULIANA	30		1	0,7%
TATUQUARA	BRITANITE	4	12	2	1,4%
	GRALHA AZUL (JD. ESPLANADA – CANTINHO DO CÉU)	43		1	0,7%
	SANTA LUZIA	60		3	2,1%
	VILA MONTEIRO LOBATO III	11		2	1,4%
	VILA UNIÃO TATUQUARA	3		2	1,4%
	VILA XISTO	20		2	1,4%
TOTAL				140	100%