

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SETOR DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
MBA EM MERCADO IMOBILIÁRIO**

**CAMILA CORONA
MATHEUS TIAGO GROSSI**

**DESAFIOS DA EXPANSÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM
CURITIBA**

**CURITIBA
2023**

**CAMILA CORONA
MATHEUS TIAGO GROSSI**

**DESAFIOS DA EXPANSÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM
CURITIBA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa Pós-Graduação *lato sensu* em Mercado Imobiliário, da Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Especialista.

Orientador: Prof. Marcelo Ribeiro Losso

**CURITIBA
2023**

AGRADECIMENTOS

Ao longo da elaboração desse trabalho, e de todo o curso, não poderíamos deixar de agradecer ao suporte de nossos pais, irmãos, amigos, e aos nossos companheiros de vida, Beatriz Macedo Baruch e Claudio Rotta Lucena, os quais foram fundamentais no apoio, companheirismo e paciência nos momentos ausentes de dedicação ao curso.

Ao nosso professor orientador, Marcelo Ribeiro Losso, por todo conhecimento compartilhado, apoio e dedicação com nossas dúvidas e questionamentos, disponibilidade de esclarecimentos e trazendo a vasta experiência profissional a todos que estiveram presente nessa caminhada.

À nossa profissão, como arquitetos e urbanistas, que nos trouxe um olhar além do mercado imobiliário, mas também humanista, buscando conhecimento na área de habitação de interesse social, que envolve grande parte da população brasileira, trazendo dignidade e moradia a muitas famílias de baixa renda.

À UFPR, pela oportunidade de adquirir conhecimento, e com a sabia frase de Paulo Freire: “Ensinar não é transferir conhecimento, mas criar as possibilidades para a sua própria produção ou a sua construção”.

Aos nossos colegas de turma, que trouxeram experiências profissionais e o qual ganhamos grandes amigos que levaremos para a vida.

Amir Klink, grande navegador brasileiro, um dos primeiros velejadores a chegar na Antártida, traz uma reflexão interessantíssima que traduz nossa jornada até aqui: "Sempre sonhei em fazer o que eu faço hoje, mas nunca achei que fosse dar certo. Aprendi isso navegando: quem sonha não pode dormir. Tem de fazer”.

Tudo valeu a pena.

RESUMO

Este trabalho, possui como objetivo, elucidar pontos chaves para os desafios da expansão do Programa Minha Casa Minha Vida em Curitiba que envolvem questões como a disponibilidade de áreas adequadas para construção, a necessidade de parcerias eficazes entre o setor público e privado, a demanda por infraestrutura e serviços públicos nas novas áreas habitacionais, além de considerações relacionadas à sustentabilidade e ao impacto ambiental. A gestão eficiente dos recursos, a promoção da inclusão social e a busca por soluções inovadoras são aspectos cruciais para superar esses desafios e garantir o sucesso da expansão do programa na cidade.

Palavras-chave: Minha Casa Minha Vida; Curitiba; Construção Civil; Mercado Imobiliário; Financiamento;

ABSTRACT

This work aims to elucidate key points regarding the challenges of expanding the Minha Casa Minha Vida Program in Curitiba. These challenges include issues such as the availability of suitable areas for construction, the need for effective partnerships between the public and private sectors, the demand for infrastructure and public services in new residential areas, as well as considerations related to sustainability and environmental impact. Efficient resource management, the promotion of social inclusion, and the pursuit of innovative solutions are crucial aspects for overcoming these challenges and ensuring the success of the program's expansion in the city.

Keywords: Minha Casa Minha Vida; Curitiba; Building construction; Real Estate Market; Financing;

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA –	Mapa das áreas de ocupação irregular em Curitiba (2019)	21
GRÁFICO –	Nível e variação do preço médio de venda de imóveis residenciais em Curitiba, por bairro (2023)	20
QUADRO 1 –	Divisão das faixas de renda no MCMV	11
QUADRO 2 –	Tipos relevantes de edificação e padrão de construção	16
QUADRO 3 –	Valores por R\$/m ² das tipologias de edificação em projetos residenciais de baixo padrão no Paraná (2023).....	17
TABELA 1 –	Custos aproximados de viabilidade de empreendimento imobiliário	14
TABELA 2 –	Número de famílias em domicílios particulares permanentes, segundo a composição (2010).....	18
TABELA 3 –	Classe de rendimentos nominal mensal domiciliar dos domicílios particulares permanentes em Curitiba (2010)	18
TABELA 4 –	Número de dormitórios nos domicílios particulares permanentes em Curitiba (2010)	19
TABELA 5 –	Tipo de material das paredes externas nos domicílios particulares permanentes em Curitiba (2010)	19
TABELA 6 –	Produção do MCMV por bairros de Curitiba (2016)	22
TABELA 7 –	Cálculo simplificado das premissas e custos padrão	24
TABELA 8 –	Custos totais de empreendimento das faixas 2 e 3	25
TABELA 9 –	Levantamento de possíveis terrenos para a MCMV em Curitiba	26
TABELA 10 –	Análise de financiamento	28

LISTA DE SIGLAS

CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CEF	Caixa Econômica Federal
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção
COHAPAR	Companhia de Habitação do Paraná
CUB	Custo Unitário Básico
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPARDES	Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social
IPPUC	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba
MCID	Ministério das Cidades
MCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
NBR	Norma Técnica Brasileira
PJ	Pessoa Jurídica
RAE	Relatório de Acompanhamento de Empreendimento
UH	Unidade Habitacional
VGv	Valor geral de vendas

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	8
2	ASPECTOS TEÓRICOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E DA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	10
2.1	FINANCIAMENTO	11
2.2	GENTRIFICAÇÃO	13
2.3	COMPOSIÇÃO DE CUSTOS DO EMPREENDIMENTO.....	14
2.3.1	Custo do terreno.....	14
2.3.2	Custo de construção.....	15
3	CONTEXTO SOCIODEMOGRÁFICO DE CURITIBA	18
4	ESTUDO DE VIABILIDADE: CASO HIPOTÉTICO.....	23
4.1	OFERTA DE TERRENOS QUE ATENDAM A VIABILIDADE.....	26
4.2	ANÁLISE DE FINANCIAMENTO	27
5	CONCLUSÃO.....	29
	REFERÊNCIAS.....	32

1 INTRODUÇÃO

No contexto urbano, a habitação envolve a provisão de abrigo ou moradia para indivíduos e famílias, desempenhando um papel fundamental em suas vidas ao influenciar diretamente o bem-estar, a qualidade de vida e o acesso a oportunidades. Ela engloba uma ampla gama de formas, desde casas individuais, apartamentos e condomínios até moradias coletivas e habitações de interesse social.

Ademais, o acesso à habitação adequada é um direito humano essencial e está intrinsecamente ligado ao desenvolvimento de comunidades e sociedades saudáveis. Nesse contexto, políticas de habitação são frequentemente implementadas em diversos países, com o intuito de garantir o acesso a moradias dignas e acessíveis, especialmente para a população de baixa renda. Tais políticas abrangem programas de habitação social, subsídios de aluguel, financiamento imobiliário e regulamentações de uso do solo, as quais orientam o desenvolvimento urbano.

Além disso, a habitação está intrinsecamente ligada a questões de planejamento urbano, design arquitetônico, sustentabilidade ambiental e eficiência energética. Isso porque a qualidade da habitação exerce influência direta no bem-estar das pessoas, afetando aspectos como saúde, segurança e qualidade de vida. No entanto, a expansão de programas habitacionais, como o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), enfrenta desafios significativos, em especial em áreas urbanas onde o processo de gentrificação pode impactar negativamente a população de baixa renda.

Esse fenômeno da gentrificação, associado ao crescimento econômico e à especulação imobiliária, frequentemente resulta na expulsão de famílias de baixa renda dos centros urbanos.

Diante disso, o Programa Minha Casa Minha Vida foi concebido como uma iniciativa federal para facilitar o acesso à habitação própria por meio de incentivos, como subsídios, taxas de juros mais favoráveis, prazos de financiamento estendidos e maiores percentagens de financiamento. Contudo, a complexidade da inclusão e realização de imóveis que se enquadrem no programa pode representar um desafio, especialmente em cidades como Curitiba, onde a gentrificação é observada.

Isso posto, o objetivo desta pesquisa é identificar as potenciais razões por trás dos desafios enfrentados na expansão do Programa Minha Casa Minha Vida em

Curitiba e examinar os ajustes necessários, seja na abrangência do programa ou na legislação municipal, para tornar viáveis empreendimentos habitacionais voltados para a população de baixa renda.

A pesquisa utilizará métodos como pesquisas bibliográficas, análise de dados e pesquisas junto a empresas do segmento para investigar as causas da baixa adesão ao programa MCMV em Curitiba. Serão utilizados recursos como os Periódicos Capes, bibliotecas acadêmicas, bases de dados e leis federais e municipais, além de entrevistas com colaboradores de empresas do setor, a fim de fornecer uma análise abrangente e informada sobre o tema em questão. Assim, buscará identificar estratégias que possam reverter esse cenário e, então, conter o avanço do processo de gentrificação na cidade.

2 ASPECTOS TEÓRICOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E DA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é uma iniciativa habitacional criada pelo Governo Federal brasileiro em março de 2009, sob a liderança do presidente Lula, e gerenciado pelo Ministério das Cidades. Seu principal propósito é tornar a aquisição de moradias acessíveis, especialmente para a população de baixa renda, tanto em áreas urbanas quanto rurais, por meio da oferta de subsídios e taxas de juros reduzidas, com o intuito de combater o déficit habitacional no país. Desde sua criação, o programa já entregou mais de 6 milhões de unidades habitacionais (Ministério das Cidades [MCID], Conheça o programa..., 2023).

O MCMV foi lançado para atender à crescente necessidade de habitação da população brasileira, sobretudo daquelas com recursos limitados. Durante sua primeira fase, que ocorreu de 2009 a 2014, o foco estava na construção de unidades habitacionais para famílias de baixa renda, o que envolveu a concessão de incentivos financeiros e condições de financiamento vantajosas para a compra da casa própria. Essa etapa representou um marco significativo na redução do déficit habitacional no país e impulsionou o setor da construção civil, criando empregos (MCID, Conheça o programa..., 2023).

Ao longo de sua evolução, o programa se tornou uma política habitacional de grande importância no Brasil, impactando positivamente a vida de milhões de famílias ao realizar o sonho da casa própria e contribuindo para a redução das desigualdades sociais. Em diferentes fases e adaptações, o programa continua sendo uma ferramenta essencial na busca por soluções habitacionais e no fortalecimento do setor imobiliário no país (MCID, Conheça o programa..., 2023).

Destaca-se que, em 2020, durante o governo do presidente Jair Bolsonaro, o programa foi renomeado como "Casa Verde e Amarela". No entanto, em 2023, com o retorno do presidente Lula ao poder, o programa recuperou seu nome original e apresentou novas medidas a partir desse período.

Para se qualificarem no MCMV, as famílias devem atender a requisitos de renda, com o limite de renda mensal bruta de até R\$ 8 mil em áreas urbanas e renda anual bruta de até R\$ 96 mil em áreas rurais. Além disso, não devem possuir nenhum imóvel registrado em seu nome (MCID, Conheça o programa..., 2023). A partir disso, o enquadramento das famílias se divide em três faixas de renda:

QUADRO 1 – Divisão das faixas de renda no MCMV

FAIXAS	RENDA FAMILIAR (BRUTA)	
	Áreas urbanas (mensal)	Áreas rurais (anual)
FAIXA 1	até R\$ 2.640,00	até R\$ 31.680,00
FAIXA 2	de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400,00	de R\$ 31.608,01 a R\$ 52.800,00
FAIXA 3	de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000,00	de 52.800,01 a R\$ 96.000

Fonte: Adaptado de MCID, Conheça o programa... (2023).

Atualmente, as diferentes faixas de renda determinam as categorias de subsídios disponíveis, oferecendo apoio financeiro para tornar a aquisição da casa própria mais acessível. Esse subsídio oferecido é uma iniciativa do Governo Federal a fim de auxiliar famílias de baixa-renda, reduzindo as parcelas do financiamento imobiliário e possibilitando a aquisição da casa própria (MCID, Conheça o programa..., 2023).

Em 2023, o MCMV é a principal política pública federal no setor habitacional, recebendo um aumento no valor dos subsídios para novas habitações em áreas urbanas:

Além de terem as melhores taxas de juros do mercado, os financiamentos habitacionais do MCMV passam a oferecer um maior desconto no valor da entrada para aquisição do imóvel. Antes, restrito a R\$ 47,5 mil na Faixa 1, o subsídio concedido pelo Fundo poderá chegar agora a R\$ 55 mil. Esse limite não era revisto desde 2017 e permitirá reduzir a entrada exigida na compra financiada do imóvel, tornando a casa própria uma realidade acessível para a população de baixa renda (MCID, Conheça o programa..., 2023).

Ademais, o valor máximo dos imóveis disponíveis para compra na faixa 3 foi ampliado de R\$ 264 mil para até R\$ 350 mil em todo o país, não se limitando às cidades do Rio de Janeiro, Brasília e São Paulo. Nas faixas 1 e 2, o teto dos preços de imóveis varia de acordo com a localização, indo de R\$ 190 mil a R\$ 264 mil. Em Curitiba, conforme a CEF, o teto de venda é de R\$ 255 mil na faixa 2, e R\$ 350 mil na faixa 3 (CAIXA, Tabela de Municípios..., 2023).

2.1 FINANCIAMENTO

De acordo com o portal da Caixa econômica federal, por meio de um contrato de financiamento imobiliário, tanto o construtor/incorporador quanto o comprador obtêm um empréstimo de uma instituição financeira para financiar a construção ou a

compra de uma propriedade. Os fundos concedidos por meio deste empréstimo são destinados a cobrir os custos de construção ou efetuar o pagamento do imóvel. O mutuário, por sua vez, reembolsa a instituição financeira por meio de parcelas estabelecidas.

No contrato de financiamento para a compra de um imóvel na planta, geralmente, há duas fases distintas: a de construção e a de amortização. Durante a fase de construção (enquanto o imóvel ainda está sendo construído pelo construtor/incorporador), o comprador não é obrigado a efetuar os pagamentos de amortização da dívida. Assim, as parcelas relacionadas ao pagamento da dívida só se tornam exigíveis na fase de amortização do contrato de financiamento, marcando a redução da dívida contraída.

Além disso, a fase de amortização tem início apenas após a emissão do "Habite-se", que autoriza a ocupação do imóvel, e a entrega das chaves ao comprador. Esse momento é crucial tanto para o comprador quanto para o construtor/incorporador (CAIXA, Apoio à produção..., [s.d.]).

Quanto aos pagamentos durante a fase de construção, eles envolvem os chamados "juros de obra", cobrados pela instituição financeira que forneceu o financiamento. Essa taxa representa a remuneração para a instituição financeira pelo financiamento concedido, embora o pagamento real só comece após a conclusão das obras. Os juros de obra são calculados com base nos pagamentos feitos ao construtor/incorporador, seguindo o progresso das obras.

Já pensando nas construtoras, a Caixa Econômica Federal (CEF) lançou uma linha de crédito chamada "Apoio à Produção". Nesse programa, a empresa poderá ser contemplada com ou sem o financiamento da CEF, e, ao longo do cronograma de obras, é possível que pessoas físicas financiem a compra de unidades do empreendimento (CAIXA, Apoio à produção..., [s.d.]).

Conforme a Caixa explica, nos casos em que não houver o financiamento à Pessoa Jurídica (PJ), um grupo de clientes, enquanto pessoas físicas, financiam a compra de imóveis ainda na planta. Com isso, cobrem os custos da obra com recursos próprios, viabilizando, junto com os recursos da empresa, a concretização da obra (CAIXA, Apoio à produção..., [s.d.]).

Já quando houver a contemplação com financiamento à PJ, os recursos decorrentes de pessoas físicas são liberados pela Caixa diretamente à construtora, respeitando o calendário de obras. Os recursos destinados à produção são

gerenciados pela Caixa e podem ser combinados de diversas maneiras, incluindo financiamento para Pessoa Jurídica, recursos para a execução da obra, aportes financeiros e saldos de repasses para Pessoas Físicas (CAIXA, Apoio à produção..., [s.d.]).

Nesses casos, o prazo para construção é de até 36 meses, com a possibilidade de um período de carência de até 9 meses antes do início da obra. Além disso, é possível obter financiamento para até 100% do custo da obra a ser executada.

2.2 GENTRIFICAÇÃO

Ao estudar as transformações socioespaciais em Londres no Século XX, a socióloga britânica Ruth Glass notou uma valorização de antigos bairros operários devido a reformas urbanas, atraindo moradores mais ricos e afastando os residentes originais, frequentemente de origem imigrante e operária. Esse fenômeno foi denominado de “gentrificação”, caracterizado pelo aumento substancial do aumento de propriedades, induzindo a saída dos moradores devido ao aumento do custo da vida no local (ALCÂNTARA, 2018).

A gentrificação está intimamente ligada à valorização imobiliária e envolve aspectos econômicos, sociais e melhorias na infraestrutura urbana. Suas causas incluem: reformas urbanas, especulação imobiliária crescente, investimentos em infraestrutura urbana e aumento do turismo. Esse processo resulta na segregação socioespacial das cidades, criando áreas mais valorizadas e exclusivas em detrimento das áreas predominantemente habitadas por classes populares. Além disso, leva ao aumento da desigualdade social, a elevação do custo de vida e a intensificação dos problemas ambientais nas cidades, razão pela qual é frequentemente criticado (CAMPOS, [s.d.]).

De acordo com Torquato e Casagrande Jr. em Curitiba, essa dinâmica é evidente, com altos custos de terra devido a questões de mercado e especulação imobiliária. As famílias que se enquadram nas faixas de renda do programa Minha Casa, Minha Vida têm acesso apenas a moradias na Região Metropolitana de Curitiba, onde são oferecidos empreendimentos imobiliários específicos. No entanto, o mercado imobiliário enfrenta desafios de viabilidade econômica, já que os custos envolvidos não estão alinhados com os limites do Programa.

A busca por terrenos para esse segmento de mercado envolve áreas pequenas, frequentemente afastadas e carentes de infraestrutura. Implementar infraestrutura básica, como água potável, saneamento, pavimentação e energia, implica custos significativos e pode ser prejudicada pela burocracia na aprovação de projetos pelos órgãos públicos. As políticas públicas para empreendimentos de grande porte passam por aprovações em conselhos municipais, estaduais e, em alguns casos, federais, tornando o processo muitas vezes complexo e sujeito a debates, obstáculos e dificuldades na regularização. Essas complicações afetam a viabilidade financeira e podem tornar inviável o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dentro do município.

2.3 COMPOSIÇÃO DE CUSTOS DO EMPREENDIMENTO

De acordo com uma entrevista conduzida pelos autores com o responsável pelo setor de Novos Negócios da Construtora Pride, os custos de viabilidade de um empreendimento no segmento imobiliário incluem não apenas os custos diretos relacionados a materiais e mão-de-obra, bem como o custo do terreno, mas também os elementos expressos na tabela abaixo. Os percentuais fornecidos são aproximados e baseados no “Valor Geral de Vendas” (VGV) do imóvel, que representa a receita total do empreendimento.

TABELA 1 – Custos aproximados de viabilidade de empreendimento imobiliário

PREMISSAS E CUSTOS PADRÃO	MCMV
Despesas de documentação de obras, seguro e pós-obras	5,00%
Despesas administrativas/escritório	8,00%
Incorporação, projetos, produto e propaganda	7,00%
Despesas de comercialização	5,00%
TOTAL	25,00%

Fonte: os Autores (2023).

Contudo, obviamente, não se pode deixar de analisar o custo do terreno, e o custo da construção:

2.3.1 Custo do terreno

A aquisição de terrenos para projetos de incorporação imobiliária é uma etapa crucial no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e comerciais. Essa

aquisição pode ocorrer de diversas maneiras ou até mesmo através de uma combinação das opções disponíveis, dependendo das condições do mercado e das negociações em questão.

Uma das abordagens mais comuns é a compra direta. Nessa situação, um incorporador imobiliário adquire um terreno no mercado com o propósito de desenvolver um empreendimento específico na área. Essa é uma abordagem direta e amplamente utilizada na indústria.

Também, é possível a aquisição por meio de permuta física, na qual o proprietário do terreno e o incorporador concordam em realizar uma troca. O terreno a ser incorporado é trocado por unidades imobiliárias dentro do empreendimento, estabelecendo um acordo mútuo (LAGE & MARQUES, 2021).

Ainda, há a hipótese de permuta financeira. Nesse cenário, o proprietário do terreno opta por trocar o terreno a ser incorporado por um percentual do resultado da incorporação, o que pode ser uma estratégia financeira vantajosa para ambas as partes. Essa é a escolha predominante das incorporadoras, pois reduz a necessidade de aporte inicial de capital logo no começo do empreendimento imobiliário. Assim, minimiza-se a exposição de caixa, já que o proprietário do terreno troca a propriedade por uma participação nos resultados futuros da incorporação.

De todo modo, essas três principais formas de aquisição oferecem flexibilidade às partes envolvidas e permitem que o mercado imobiliário se adapte às circunstâncias específicas de cada empreendimento e localização. A escolha da abordagem depende das negociações, dos objetivos de cada parte e das condições de mercado, e a combinação das alternativas é uma estratégia que pode ser adotada para otimizar o desenvolvimento de projetos imobiliários.

Na Construtora e Incorporadora Pride, de acordo com informações obtidas em entrevista, a taxa de permuta varia conforme diversos fatores, como a localização do imóvel, a viabilidade financeira do projeto e o interesse estratégico da região em relação ao portfólio da empresa. Essas variações percentuais normalmente oscilam entre 14% e 18% do VGV.

2.3.2 Custo de construção

Na construção civil, é prática comum a utilização do Índice do Custo Unitário Básico (CUB) como meio de estimar os custos envolvidos na construção de

empreendimentos imobiliários. Esse índice é calculado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), uma entidade que representa o setor da construção civil no país, e está em conformidade com o disposto na Lei nº 4.591/64 e na NBR 12721:2006.

Essa é uma ferramenta importante para o cálculo de custos na construção de edifícios e empreendimentos imobiliários, abrangendo uma série de fatores, como custos de mão de obra, materiais, equipamentos, despesas administrativas, impostos, entre outros. No entanto, vale ressaltar que ele corresponde a uma parcela parcial dos custos da obra, uma vez que não engloba os demais custos adicionais mencionados no item 8.3.5 da NBR 12721:2006 (SINDUSCON-MG, 2007).

Ademais, é atualizado regularmente e pode variar de acordo com a região geográfica, o tipo de construção e outros fatores específicos. Profissionais do setor, como construtores, incorporadoras e engenheiros, recorrem ao CUB como referência para estimar os custos de um projeto, elaborar orçamentos, determinar o valor de venda de imóveis e para diversas finalidades relacionadas à gestão de empreendimentos imobiliários.

O CUB se baseia no tipo da edificação e o padrão de construção. Diante disso, abaixo há recorte com as tipologias mais relevantes para este estudo:

QUADRO 2 – Tipos relevantes de edificação e padrão de construção

SIGLA	NOME	DESCRIÇÃO	DORMITÓRIOS
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo	Um pavimento com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque	2
PP-B	Residência multifamiliar – prédio popular padrão baixo: pavimento térreo e 3 pavimento-tipo	Pavimento térreo: hall de entrada, escada e quatro apartamentos por andar com dois territórios, sala, banheiro, cozinha, e área com serviço; na área externa, o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas	2
		Pavimento-tipo: hall de circulação, escada e quatro apartamentos por andar, com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço	
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo	Pavimento térreo: hall de entrada, elevador, escada e quatro apartamentos por andar, com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque; na área externa, o cômodo de lixo e 32 vagas cobertas	2
		Pavimento-tipo: hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque	

Fonte: Adaptado de CUB/m² (Caracterização dos..., [s.d.]).

A imagem abaixo apresenta os valores por m² das tipologias e foi retirada do relatório do CBIC sem desoneração de mão de obra do mês de agosto de 2023¹:

QUADRO 3 – Valores por R\$/m² das tipologias de edificação em projetos residenciais de baixo padrão no Paraná (2023)

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.250,39	0,10%
PP-4	2.060,54	0,15%
R-8	1.955,54	0,17%

Fonte: CUB/m² (CUB/m² Estadual..., [s.d.]).

Portanto, o CUB da CBIC será empregado nesta pesquisa para determinar os custos de um empreendimento hipotético.

¹ Os indicadores utilizados foram: Estado: PR – Paraná; Sinduscon: Sinduscon-PR; Escolha o Relatório: Tabela do CUB/m² Valores em R\$/m²; Ano: 2023; Mês: Agosto; CUB/m²: Sem desoneração da mão de obra; Variação % da Tabela do CUB/m²: Com variação percentual.

3 CONTEXTO SOCIODEMOGRÁFICO DE CURITIBA

Conforme dados do Censo 2010, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Curitiba contava com 527.233 famílias, divididas da seguinte forma:

TABELA 2 – Número de famílias em domicílios particulares permanentes, segundo a composição (2010)

COMPOSIÇÃO DAS FAMÍLIAS	Nº DE FAMÍLIAS
Com até 2 pessoas	183.625
Com 3 pessoas	170.824
Com 4 pessoas	117.898
Com 5 pessoas	40.136
Com 6 pessoas ou mais	14.752
TOTAL	527.233

FONTE: IBGE - Censo Demográfico - Dados da amostra

Fonte: IPARDES (2023, p. 22)

É possível observar que a maior concentração amostral está entre composições familiares de duas a quatro pessoas.

Já em relação à renda familiar, a maior parte dos residentes apresenta renda correspondente às Faixas 2 e 3 do programa habitacional: há 186.532 famílias com renda entre dois e cinco salários-mínimos (Faixa 2 do MCMV); e 155.043 famílias com renda de cinco a dez salários-mínimos (Faixa 3 do MCMV):

TABELA 3 – Classe de rendimentos nominal mensal domiciliar dos domicílios particulares permanentes em Curitiba (2010)

CLASSE DE RENDIMENTO NOMINAL MENSAL DOMICILIAR	CURITIBA
DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES	576.190
Sem rendimento	17.358
Até 1/2 salário-mínimo	2.829
Mais de 1/2 a 1 salário-mínimo	19.093
Mais de 1 a 2 salários-mínimos	57.414
Mais de 2 a 5 salários-mínimos	186.532
Mais de 5 a 10 salários-mínimos	155.043
Mais de 10 a 20 salários-mínimos	86.394
Mais de 20 salários-mínimos	51.528

Fonte: Adaptado de IBGE, Pesquisas...

Ademais, a maioria das residências é constituída por habitações de dois quartos, e há predominância de edifícios construídos em alvenaria com revestimento, conforme se vê nas Tabelas 4 e 5:

TABELA 4 – Número de dormitórios nos domicílios particulares permanentes em Curitiba (2010)

Nº DE DORMITÓRIOS	AMOSTRA
1	150.492
2	232.616
3	162.960
4 ou mais	30.123

Fonte: Adaptado de IBGE, Pesquisas...

TABELA 5 – Tipo de material das paredes externas nos domicílios particulares permanentes em Curitiba (2010)

MATERIAL	AMOSTRA
Alvenaria com revestimento	482.391
Alvenaria sem revestimento	28.594
Madeira aparelhada	58.231
Madeira aproveitada	5.355
Palha	53
Taipa revestida	138
Taipa não-revestida	169
Outro material	1.260

Fonte: Adaptado de IBGE, Pesquisas...

Finalmente, tem-se os dados sobre a distribuição da renda *per capita* na cidade, com dados de 2020:

QUADRO 4 – Renda per capita de Curitiba (2020)

PIB per capita [2020]	45.318,46 R\$
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]	39,6 %
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,823
Total de receitas realizadas [2017]	8.661.107,78 R\$ (×1000)
Total de despesas empenhadas [2017]	8.029.191,26 R\$ (×1000)

Fonte: Adaptado de IBGE, Panorama...

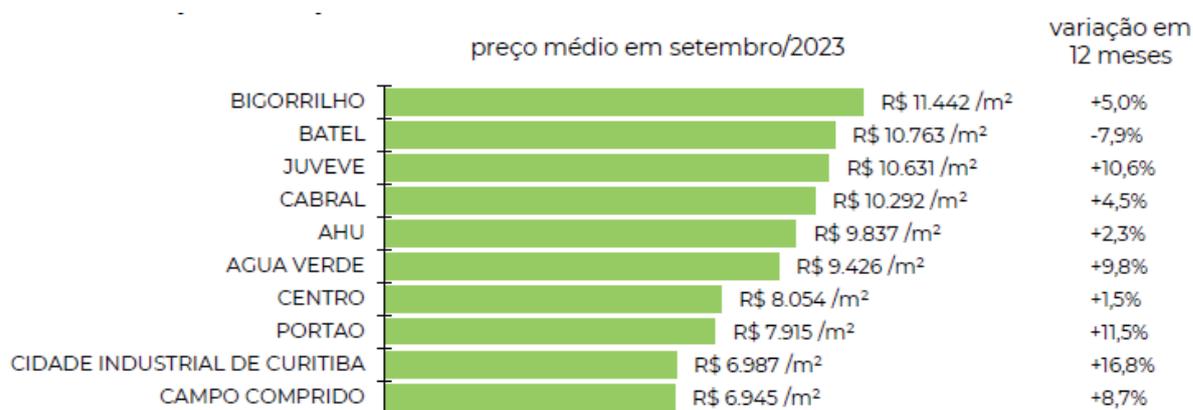
Outro dado relevante para a análise proposta neste trabalho é o valor atual dos imóveis em Curitiba por metro quadrado (m²). Assim, recorreu-se ao relatório do

Índice FipeZap, divulgado em outubro de 2023, que utiliza como fonte os anúncios de venda e locação de imóveis cadastrados nos portais Zap Imóveis e VivaReal.

Esses imóveis são anunciados por imobiliárias, corretores e particulares, e informam o tipo do imóvel, a localização, o número de dormitórios, a área útil, o valor por m², o preço total, o tipo de transação etc. Após passarem por um filtro para remover anúncios duplicados e inconsistentes, os dados são utilizados para o cálculo dos índices; além disso, é possível gerar o indicador por cidade e região.

Segue a variação de preço por m² das diferentes regiões de Curitiba:

GRÁFICO – Nível e variação do preço médio de venda de imóveis residenciais em Curitiba, por bairro (2023)



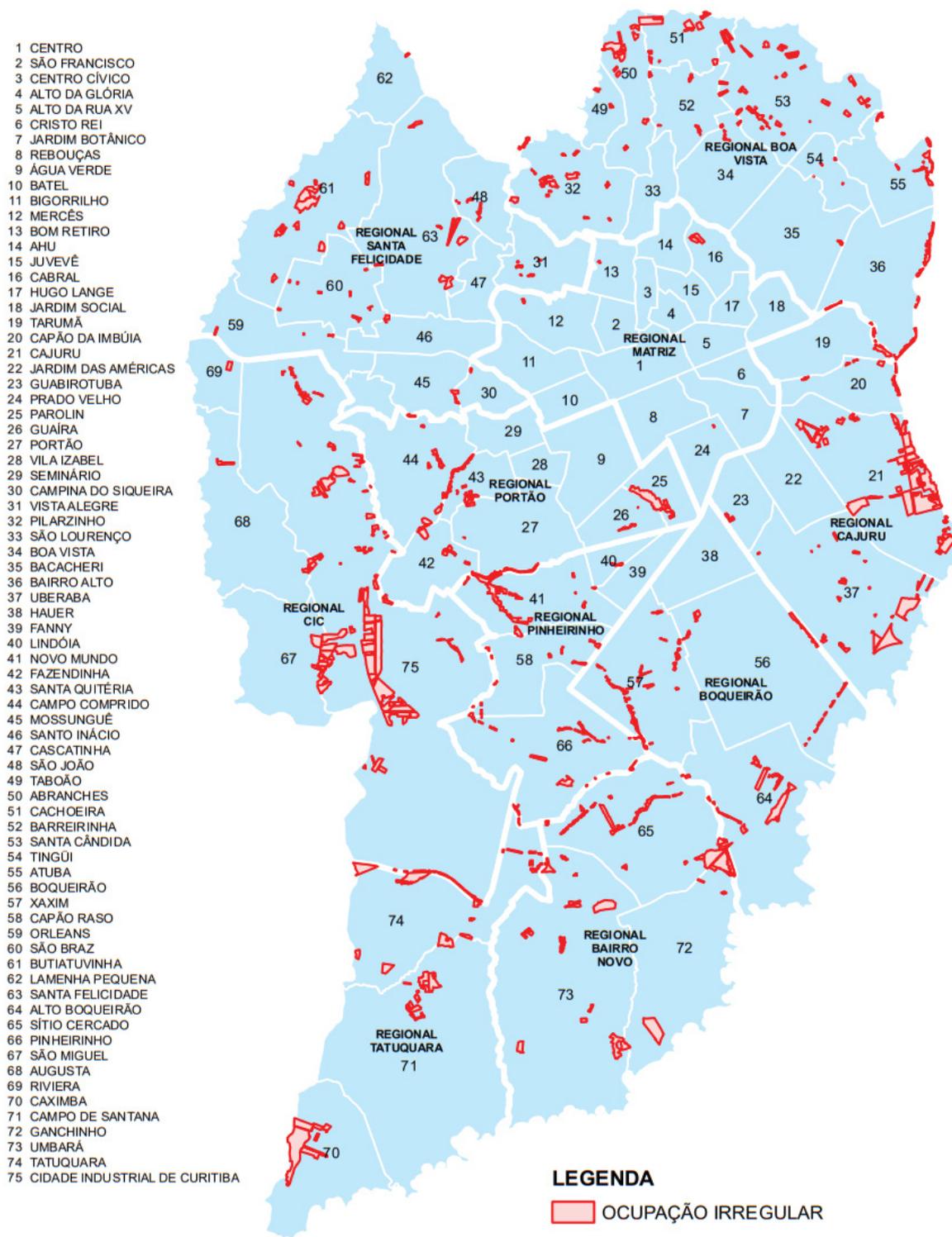
Fonte: FIPE (2023, p. 21).

A amostra foi realizada com base em 29.589 anúncios disponíveis em outubro de 2023, gerando uma média de R\$ 8.930,00/m² na capital paranaense.

Conforme o *Perfil Físico-Territorial e Socioeconômico de Curitiba*, divulgado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC) em 2015, a cidade possui um *déficit* habitacional de 8,53%. Esse número diz respeito aos domicílios em situações precárias, coabitação familiar, despesas excessivas com aluguel (quando ultrapassam 30% da renda familiar) e a superlotação de residências alugadas (WONS, 2015).

Adicionalmente, de acordo com dados da Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), em 2010 Curitiba apresentava 381 áreas com ocupações irregulares. Já em 2019, essas ocupações estavam dispostas da seguinte forma:

FIGURA – Mapa das áreas de ocupação irregular em Curitiba (2019)



Fonte: GeoCuritiba (2022)

Diante disso, denota-se uma demanda por empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Quanto à localização dos produtos de interesse social na capital paranaense, 85% de toda a produção habitacional entregue pela COHAB até 2007 estava na zona

sul da cidade (101.685 unidades) (TORQUATO & CASAGRANDE JR., 2017). Esse cenário persistiu com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme ilustra a tabela abaixo, com dados de 2016:

TABELA 6 – Produção do MCMV por bairros de Curitiba (2016)

REGIÃO DA CIDADE	BAIRRO	NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS	NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS		PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO TOTAL
			Faixa 1	Faixa 2	
Sul	Tatuquara	7	1.385	40	14,16
	Sítio Cercado	3	208	-	2,07
	Ganchinho	11	1.820	976	27,87
	Alto Boqueirão	2	66	96	1,61
	Campo de Santana	4	-	1.392	13,83
Oeste	CIC	7	65	864	9,23
Centro	Parolin	1	80	-	0,79
Norte	Santa Cândida	15	1.127	960	20,74
	Cachoeira	4	-	984	9,78
TOTAL	-	54	4.751	5.312	-

FONTE: COHAB Curitiba (2016)

Fonte: TORQUATO & CASAGRANDE JR., (2017, p. 202).

A tabela evidencia que a produção habitacional se concentrou predominantemente nos bairros da região sul, representando 59,54% da produção total. Historicamente, essa área recebeu menos investimentos públicos e abriga o maior número de “Habitações de Interesse Social”. Além disso, merece destaque a região norte, especialmente os empreendimentos habitacionais no bairro Cachoeira, conhecido por sua vasta cobertura vegetal, topografia íngreme e baixa densidade de ocupação (TORQUATO & CASAGRANDE JR., 2017).

4 ESTUDO DE VIABILIDADE: CASO HIPOTÉTICO

Com o objetivo de simplificar o estudo, não foram desenvolvidas análises de viabilidade detalhadas, nem foram considerados os descontos de custos ao longo do tempo ou impactos da inflação. O propósito aqui é identificar obstáculos em potencial que podem impedir a execução do programa em Curitiba.

Conforme Portaria nº 725, de 15 de julho de 2023, do Ministério das Cidades, Anexo III, com relação ao Programa Mínimo de Necessidades:

2. Programa de necessidades

I. Programa mínimo da unidade habitacional

a) Área útil mínima da UH (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas:

i. Casas: 40,00 m².

ii. Apartamentos / Casas Sobrepostas: 41,50 m² (área útil com varanda), sendo 40m² de área principal do apartamento.

b) Pé-direito: mínimo de 2,60 m, admitindo-se 2,30 m no banheiro.

c) Programa mínimo: Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:

i. Dormitório de casal - Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.

ii. Dormitório para duas pessoas - Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.

iii. Cozinha - Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.

iv. Sala de estar/refeições - Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.

vi. Área de Serviço - Quantidade mínima de itens: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina de lavar roupa (0,60 m x 0,65 m). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar roupa.

vii. Acessibilidade: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes do item 6 deste anexo, não implicando em alteração de paredes.

viii. Varanda - em apartamentos: largura mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50m². É vedada varanda em balanço. [...]

Diante disso, para análise, utilizou-se de empreendimento de apartamentos com 41,5 m² de dois dormitórios.

Acerca do terreno mínimo para cada tipo de CUB (1, 4 ou 8 pavimentos), conforme a entrevista conduzida pelos autores, os empreendimentos inseridos no Programa Minha Casa Minha Vida geralmente operam com margens de lucro mais estreitas, situando-se em uma faixa de 12% a 20%. Para garantir a viabilidade financeira, é imperativo trabalhar com um maior volume de unidades. Assim, o entrevistado recomendou que o foco recaísse em empreendimentos que compreendessem, no mínimo, 200 Unidades Habitacionais (UH), um alvo típico na construtora Pride.

Para atingir essa meta, os projetos que se enquadram no PP-4B da NBR 12.721:2006 requerem terrenos com, no mínimo, 12.000m² de área líquida, excluindo reservas e áreas de proteção ambiental. Enquanto isso, os empreendimentos no padrão R-8B podem ser desenvolvidos em terrenos com apenas 6.000 m². Por outro lado, a tipologia R-1B foi excluída do estudo devido à necessidade de uma área substancial de terreno para sua implementação, tornando-a inviável nas circunstâncias analisadas.

Portanto, foram adotados os CUB/m² de PP-4B e R-8B, empreendimentos com 200 unidades e 41,50m² de área privativa por unidade. Além disso foi adicionado um percentual de áreas comuns estimado, baseado na eficiência comumente encontrada em produtos deste segmento, obtido através de entrevista. Com essas premissas foi efetuado um cálculo simplificado para determinar o custo de um empreendimento fictício:

TABELA 7 – Cálculo simplificado das premissas e custos padrão

PREMISSAS E CUSTOS PADRÃO	PP-4B	R-8B
CUB/m ²	R\$ 2.060,54	R\$ 1.955,54
Quantidade de unidades	200	200
Área das unidades (m ²)	41,50	41,50
Área total privativa (m ²)	8300	8300
Eficiência praticada por empreendimentos dessas categorias	70%	60%
Áreas comuns (m ²)	3557,14	5533,33
Área total construída (m²)	11857,14	13833,33
Custo de construção	R\$ 24.432.117,14	R\$ 27.051.636,67

Fonte: Os autores (2023).

Para identificar os outros gastos ligados à inclusão de um projeto imobiliário, é essencial calcular o Valor Geral de Vendas (VGV) desta propriedade fictícia. Para tornar a análise mais simples e considerar cenários pessimistas, partiu-se do pressuposto de que as unidades teriam um preço médio igual ao limite máximo do programa. Conseqüentemente, conclui-se que um empreendimento na categoria 2 teria um VGV de 51 milhões, enquanto um empreendimento na categoria 3 teria um VGV de 70 milhões.

O preço por metro quadrado de uma propriedade com 41,50m² sendo vendida por 255 mil reais é de R\$ 6.144,58/m², enquanto um empreendimento na categoria 3 custa R\$ 8.433,73/m². Ao comparar os custos dessas propriedades com os valores da tabela FIPZAP, ambos os produtos estão abaixo da média de preços praticados.

Através disso, foi desenvolvido um outro estudo para estimar os custos totais de um empreendimento para as duas faixas do programa. Foi adotada uma diferença percentual entre o faixa 2 e 3 para o custo de terreno, considerando a posição geográfica mais favorável de um produto de maior poder aquisitivo. A base de cálculo utilizada foi VGV:

TABELA 8 – Custos totais de empreendimento das faixas 2 e 3

PREMISSAS E CUSTOS PADRÃO	MCMV	PP-4B E R-8B
Terreno	14,00%	R\$ 7.140.000,00
	18,00%	R\$ 9.180.000,00
Despesas de documentação de obras, seguro e pós-obras	5,00%	R\$ 2.550.000,00
		R\$ 3.500.000,00
Despesas administrativas/escritório	8,00%	R\$ 4.080.000,00
		R\$ 5.600.000,00
Incorporação, projetos, produto e propaganda	7,00%	R\$ 3.570.000,00
		R\$ 4.900.000,00
Despesas de comercialização	5,00%	R\$ 2.550.000,00
		R\$ 3.500.000,00
Resultado	16,00%	R\$ 8.160.000,00
		R\$ 11.200.000,00
TOTAL OUTROS CUSTOS FAIXA 2		R\$ 28.050.000,00
TOTAL OUTROS CUSTOS FAIXA 3		R\$ 28.700.000,00
VGV - OUTROS CUSTOS FAIXA 2		R\$ 22.950.000,00
VGV - OUTROS CUSTOS FAIXA 3		R\$ 32.120.000,00

MCMV - FAIXA 2	MCMV - FAIXA 3
----------------	----------------

Fonte: os Autores (2023).

Neste contexto, ao examinar a entrada denominada "VGV – OUTROS CUSTOS FAIXA 2", nota-se que o valor é inferior ao custo da obra. Sob essas circunstâncias, torna-se impraticável prosseguir com o desenvolvimento de um

empreendimento na Faixa 2, caso contrário, seria necessário reduzir os custos de terreno, margem do empreendimento ou custos de construção.

4.1 OFERTA DE TERRENOS QUE ATENDAM A VIABILIDADE

Embora terrenos adequados para projetos imobiliários não sejam frequentemente listados em sites de anúncios, foi realizada uma pesquisa teórica com o objetivo de avaliar a disponibilidade desses terrenos. Com isso, foi possível localizar 158 opções ao utilizar o filtro de compra de terrenos com áreas superiores a 6.000,00m². Dentre essas opções, 22 amostras foram selecionadas para análise.

TABELA 9 – Levantamento de possíveis terrenos para a MCMV em Curitiba

BAIRRO	ENDEREÇO	ZONA	ÁREA (m ²)	PREÇO TOTAL	PREÇO/m ² (R\$)	OBSERVAÇÃO
Abranches	R. Bráulio Faria Prado, 259	ZR2	10.600	R\$ 4.900.000,00	R\$ 462,26	Zoneamento não permite 4 pavimentos
Abranches	R. Victor Kotovis	ZR2	9.293	R\$ 1.699.000,00	R\$ 182,83	Vegetação (mais da metade do terreno é bosque) Zoneamento não permite 4 pavimentos
Barreirinha	Av. Anita Garibaldi, 6148	ZROC-1	7.131	R\$ 13.000.000,00	R\$ 1.823,03	Vegetação Zoneamento não permite 4 pavimentos Zoneamento baixa densidade
Barreirinha	R. Theodoro Makolka, 3726	ZROC-1	6.155	R\$ 3.500.000,00	R\$ 568,64	Vegetação Zoneamento não permite 4 pavimentos Zoneamento baixa densidade
Botatuiwinha	R. João Budel, 1175	ZOO	6.680	R\$ 1.350.000,00	R\$ 202,10	Vegetação Zoneamento não permite 4 pavimentos Zoneamento baixa densidade
Botatuiwinha	R. Joaquim Montegute, 150	ZUCIL	8.270	R\$ 5.340.000,00	R\$ 645,71	Zoneamento não permite habilitação coletiva
Campo de Santana	Campo de Santana	-	98.069	R\$ 1.100.000,00	R\$ 11,22	Descartado por falta de informações
CIC	R. Anselmo de Lima Filho	ZES	6.806	R\$ 3.988.000,00	R\$ 585,95	Zoneamento não permite habilitação coletiva
CIC	R. Prof. Mário José Zaccaro, 311	ZR2	6.300	R\$ 3.500.000,00	R\$ 555,56	Vegetação Zoneamento não permite 4 pavimentos
Novo Mundo	Rodovia BR-116, 14616	PÓLO-IV	8.000	R\$ 16.000.000,00	R\$ 2.000,00	Necessário compra de CEPAC Valor por m ² excede o previsto
Santa Cândida	R. João Kania, 780	ZR2	9.929	R\$ 1.300.000,00	R\$ 130,93	Vegetação Zoneamento não permite 4 pavimentos
Santa Felicidade	Av. Eredolin Wolf, 3500	ZOO	8.518	R\$ 6.000.000,00	R\$ 704,39	Vegetação Zoneamento não permite 4 pavimentos Zoneamento baixa densidade
Santa Felicidade	R. Francisco Dellalibera, 1120	ZR2	7.400	R\$ 6.500.000,00	R\$ 878,38	Vegetação Zoneamento não permite 4 pavimentos
Santa Felicidade	R. Justo Manfron, 4533	ZOO	72.568	R\$ 3.450.000,00	R\$ 47,54	Vegetação Zoneamento não permite 4 pavimentos Zoneamento baixa densidade
Santo Inácio	R. José Cechelo	ZR2	16.895	R\$ 8.000.000,00	R\$ 473,51	Vegetação Zoneamento não permite 4 pavimentos
São Miguel	R. dos Palmenses, 4292	ZOO	32.596	R\$ 9.886.680,00	R\$ 303,31	Vegetação Zoneamento não permite 4 pavimentos Zoneamento baixa densidade
São Lourenço	R. André Andretta, 89	ZR2	9.737	R\$ 5.500.000,00	R\$ 564,86	Zoneamento não permite 4 pavimentos
Tarumã	Av. Victor Ferreira do Amaral, 3371	ZED-LV	17.750	R\$ 44.378.000,00	R\$ 2.500,17	Zoneamento não permite habilitação coletiva
Tatuquara	R. Dilson Luiz	ZS2	7.150	R\$ 1.800.000,00	R\$ 251,75	Zoneamento não permite habilitação coletiva
Uberaba	Rodovia BR-277 Curitiba-Paranaguá, 3874	ZR2	7.836	R\$ 9.400.000,00	R\$ 1.199,59	Zoneamento não permite 4 pavimentos
Umbara	R. Iliina Maria Zonta Bonato, 100	APA	57.700	R\$ 8.499.590,00	R\$ 147,31	Vegetação Zoneamento não permite habilitação coletiva
Umbara	R. José Ordenir de Camargo, 10	ZROC-1	16.000	R\$ 1.200.000,00	R\$ 75,00	Vegetação Zoneamento não permite 4 pavimentos Zoneamento baixa densidade

Fonte: os Autores (2023).

Apenas um dos terrenos analisados viabiliza essa ocupação, porém, requer a aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), que fazem parte do desenvolvimento da Operação Consorciada da Linha Verde, o que impactaria consideravelmente o cronograma do projeto. Além disso, o custo da propriedade excedeu o valor projetado na permuta. No entanto, é importante observar que o preço anunciado frequentemente difere do preço efetivo da transação.

É evidente que o zoneamento municipal impõe restrições significativas nas Glebas disponíveis, tornando inviável a implementação desse tipo de empreendimento. Observa-se que a oferta desse tipo de propriedade é limitada devido à alta urbanização da cidade, que resultou na escassez de terrenos ou lotes com dimensões adequadas para incorporação imobiliária.

Por outro lado, terrenos menores requerem maior adensamento, o que, por sua vez, demanda a implementação de soluções como subsolos, estacionamentos cobertos e alternativas que aumentam a área comum e/ou prejudicam a eficiência do projeto. Isso acarreta custos adicionais significativos para o empreendimento, tornando-o inviável do ponto de vista financeiro.

4.2 ANÁLISE DE FINANCIAMENTO

Foram conduzidas simulações para avaliar o impacto do programa no comprometimento de renda em relação aos valores dos imóveis apresentados. Verificou-se que, mesmo com a possibilidade de limitação de preços para os imóveis, é improvável que os compradores consigam adquiri-los com um financiamento máximo de 80%, mesmo quando estendem o financiamento até o prazo máximo e contam com o subsídio máximo. Apenas os imóveis na faixa 2, com subsídio máximo e uma renda de 3.800,00 ou 4.400,00 reais, seriam exceções a essa observação.

TABELA 10 – Análise de financiamento

FAIXA DE RENDA	FAIXA 2						FAIXA 3
	Sem subsídio			Com subsídio			
Faixa de renda mínima	R\$ 2.640,00	R\$ 3.200,00	R\$ 3.800,00	R\$ 2.640,00	R\$ 3.200,00	R\$ 3.800,00	R\$ 4.400,00
Faixa de renda máxima	R\$ 3.200,00E	R\$ 3.800,00	R\$ 4.400,00	R\$ 3.200,00	R\$ 3.800,00	R\$ 4.400,00	R\$ 8.000,00
Valor imóvel	R\$ 255.000,00	R\$ 350.000,00					
Financiamento	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Valor financiado	R\$ 204.000,00	R\$ 280.000,00					
Subsídio*	-	-	-	R\$ 55.000,00	R\$ 55.000,00	R\$ 55.000,00	-
Valor financiado com subsídio	R\$ 204.000,00	R\$ 204.000,00	R\$ 204.000,00	R\$ 149.000,00	R\$ 149.000,00	R\$ 149.000,00	R\$ 280.000,00
Prazo (meses)	420	420	420	420	420	420	420
Taxa de juros**	5,25%	6,00%	7,00%	5,25%	6,00%	7,00%	8,16%
Prestação inicial SAC	R\$ 1.357,43	R\$ 1.478,69	R\$ 1.639,16	R\$ 991,46	R\$ 1.080,03	R\$ 1.197,23	R\$ 2.502,97
Prestação final SAC	R\$ 487,79	R\$ 488,08	R\$ 488,47	R\$ 356,28	R\$ 356,49	R\$ 356,77	R\$ 671,03
Comprometimento de renda mínimo da parcela inicial (%)	51,42%	46,21%	43,14%	37,56%	33,75%	31,51%	56,89%
Comprometimento de renda máximo da parcela inicial (%)	42,42%	38,91%	37,25%	30,98%	28,42%	27,21%	31,29%

(*) cenário otimista de subsídio máximo

(**) não cotista

Fonte: os Autores (2023).

5 CONCLUSÃO

Com base em todas as informações e dados apresentados, conclui-se que a viabilização de empreendimentos imobiliários vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida em Curitiba se torna cada vez mais escassa e complexa. A especulação imobiliária, uma estratégia do mercado imobiliário para aumentar seus lucros com a venda de propriedades urbanas, aliado à falta de regulamentação estatal, representa um grande obstáculo para o acesso a habitações bem localizadas.

Diante disso, a implantação do Programa, tanto em Curitiba, quando em muitas outras cidades brasileiras, pode enfrentar várias dificuldades e desafios. Algumas das principais dificuldades específicas na capital paranaense podem incluir:

1. Escassez de terrenos disponíveis: Curitiba é conhecida por seu planejamento urbano bem desenvolvido, o que pode limitar a disponibilidade de terrenos urbanos adequados para a construção de novos empreendimentos habitacionais. Encontrar áreas apropriadas para construir unidades do "Minha Casa, Minha Vida" é um desafio, como foi observado na análise anterior;
2. Custo do solo urbano: os preços dos terrenos em áreas bem localizadas em Curitiba tendem a ser mais altos, o que pode afetar a viabilidade econômica do programa, uma vez que o "Minha Casa, Minha Vida" visa oferecer habitações acessíveis para famílias de baixa renda;
3. Resistência de comunidades locais: em alguns casos, a implantação de novos empreendimentos habitacionais, especialmente em áreas urbanas consolidadas, pode enfrentar resistência de comunidades locais devido a preocupações com mudanças na infraestrutura, tráfego, densidade populacional e impactos ambientais;
4. Burocracia e regulamentações municipais: o processo de aprovação de projetos habitacionais em Curitiba pode ser burocrático, envolvendo várias etapas de regulamentação e aprovação. Isso pode atrasar a implementação do programa;
5. Questões ambientais: Curitiba é conhecida por sua preocupação com questões ambientais e sustentabilidade. Portanto, qualquer projeto habitacional precisa atender a padrões ambientais rigorosos, o que pode aumentar os custos e o tempo necessário para a aprovação de projetos;

6. Infraestrutura e transporte: a expansão do MCMV pode sobrecarregar a infraestrutura de transporte e serviços públicos existentes, como transporte público, escolas e serviços de saúde. Isso exige planejamento cuidadoso e investimentos adicionais;
7. Disponibilidade de recursos financeiros: garantir financiamento adequado para subsidiar as unidades habitacionais para famílias de baixa-renda pode ser um desafio, especialmente considerando a complexa situação econômica e fiscal do município.

Superar essas dificuldades requer uma colaboração estreita entre governos municipal, estadual e federal, além de parcerias com o setor privado e a sociedade civil. É importante desenvolver estratégias adaptadas às características específicas de Curitiba para garantir o sucesso do Programa Minha Casa, Minha Vida na cidade.

Ademais, a taxa de juros desempenha um papel significativo no Brasil, afetando tanto os custos para o governo quanto o custo final para os beneficiários do programa, como observado nas simulações de financiamento. Ela influencia diretamente em diversos fatores, como:

- Custo de financiamento: quanto mais alta a taxa de juros, maior o custo do financiamento para a construção de unidades habitacionais. Uma taxa mais alta resulta em um custo final mais alto para o governo;
- Acessibilidade para beneficiários: taxas de juros mais altas tornam as prestações mensais dos financiamentos menos acessíveis para os beneficiários, dificultando o acesso a habitações de interesse social. Taxas mais baixas tornam as unidades habitacionais mais acessíveis para famílias de baixa renda;
- Orçamento público: o governo subsidia parte do custo das habitações do programa para torná-las acessíveis às famílias de baixa renda. Se a taxa de juros for alta, os subsídios do governo podem ser maiores, afetando o orçamento público;
- Atratividade para investidores: taxas de juros mais baixas tornam o MCMV mais atraente para o setor privado, incentivando investimentos em empreendimentos habitacionais de interesse social. Isso pode acelerar a construção de unidades habitacionais;

- Estabilidade do programa: flutuações nas taxas de juros podem afetar a estabilidade do programa ao longo do tempo. Mudanças frequentes ou substanciais nas taxas de juros podem tornar o programa mais volátil e imprevisível para todos os envolvidos;
- Impacto econômico: o programa tem um impacto econômico significativo, estimulando a construção civil e gerando empregos. Taxas de juros mais baixas podem estimular ainda mais o setor, criando mais empregos e impulsionando o crescimento econômico.

Portanto, a taxa de juros desempenha um papel fundamental na eficácia e na viabilidade do MCMV. O governo brasileiro geralmente monitora de perto as taxas de juros e faz ajustes em políticas e subsídios para garantir que o programa continue a atender às necessidades das famílias de baixa renda e seja financeiramente sustentável.

Embora a disponibilidade de habitação acessível para as populações de baixa-renda dependa principalmente de subsídios governamentais, uma estratégia para viabilizar a construção é desenvolver empreendimentos mistos com Habitação Popular. Isso tornaria financeiramente viável e promoveria a construção de unidades habitacionais com preços mais baixos do que os praticados pelo mercado. Essas unidades seriam direcionadas a famílias enquadradas no programa, oferecendo a elas a oportunidade de viver em áreas urbanas bem estruturadas sem comprometer a viabilidade dos empreendimentos.

REFERÊNCIAS

ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas. **ABNT NBR 12721:2006.**

Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – procedimento. Disponível em:

<<https://www.normas.com.br/visualizar/abnt-nbr-nm/5311/nbr12721-avaliacao-de-custos-unitarios-de-construcao-para-incorporacao-imobiliaria-e-outras-disposicoes-para-condominios-edificios-procedimento>>.

ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. Gentrificação. **Enciclopédia de Antropologia USP**. 03 jul. 2018. Disponível em:

<<https://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificacao>>.

APOIO à produção. **Caixa Econômica Federal**. Disponível em:

<<https://www.caixa.gov.br/empresa/credito-financiamento/imoveis/financiamento-para-producao-imoveis/apoio-a-producao/Paginas/default.aspx>>.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023**.

Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Disponível em: <<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-mcid-n-725-de-15-de-junho-de-2023-490336615>>.

CAMPOS, Mateus. Gentrificação. **Mundo Educação**. Disponível em:

<<https://mundoeducacao.uol.com.br/geografia/gentrificacao.htm>>.

CONHEÇA o programa Minha Casa, Minha Vida. **Ministério das Cidades**. 13 set.

2023. Disponível em: <<https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida>>.

CARACTERIZAÇÃO dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006.

CUB/m². Disponível em: <<http://www.cub.org.br/projetos-padrao>>.

CUB/m² Estadual. **CUB/m²**. Disponível em: <<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/PR/>>.

FGTS – Tabela de Municípios. **Caixa Econômica Federal**. 07 jul. 2023. Disponível

em: <https://www.caixa.gov.br/Downloads/fgts-tabela-municipios/TABELA_MUNICIPIOS_VIGENCIA_07JUL2023.xlsx>.

FIPE, Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. **Índice FipeZap: venda residencial**. Informe de outubro de 2023. São Paulo: FIPE/ZAP, 2023.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Panorama**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/curitiba/panorama>>.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pesquisas: Censo 2010**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pesquisa/23/22787?localidade1=410690>>.

IPARDES, Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Caderno Estatístico: Município de Curitiba**. Curitiba: IPARDES, 2023.

LAGE, Rafael de Oliveira; MARQUES, Thales Estevam Ramalho. Permuta de imóveis: quando a troca de um imóvel por outro vale a pena? **Lage e Portilho Jardim**. 06 mai. 2021. Disponível em: <<https://lageportilhojardim.com.br/blog/permuta-de-imoveis/>>.

MAPA Áreas de Ocupação Irregular – Curitiba (A4). **GeoCuritiba**. 01 out. 2022. Disponível em: <<https://geocuritiba.ippuc.org.br/portal/apps/sites/#/geocuritiba/datasets/3e377264f66b49048b8f37e0f53ea46c>>.

SINDUSCON-MG, Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais. **Custo Unitário Básico (CUB/m²): principais aspectos**. Belo Horizonte, SINDUSCON-MG, 2007.

TORQUATO, Mario Leonardo; CASAGRANDE JR., Eloy Fassi. Estratégias para viabilizar e fomentar a produção de habitação popular inclusiva no Município de Curitiba. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**. v. 38, n. 133, p. 197-217. Curitiba, jul./dez. 2017.

WONS, Luciana (coord.). **Nossa Curitiba: perfil físico-territorial e socioeconômico da cidade de Curitiba**. Curitiba: IPPUC, 2015.