

Pontifícia Universidade Católica do Paraná  
Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana

YUMI YAMAWAKI



**GESTÃO DE ESPAÇOS URBANOS REFUNCIONALIZADOS:  
ESTUDO DE CASO SOBRE A RECONVERSÃO DE USO  
DA ANTIGA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE CURITIBA, PARANÁ**

CURITIBA  
2008

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

Y19g  
2008

Yamawaki, Yumi  
Gestão de espaços urbanos refuncionalizados : estudo de caso sobre a reconversão de uso da antiga estação ferroviária de Curitiba, Paraná / Yumi Yamawaki ; orientadora, Letícia Peret Antunes Hardt. – 2008.  
[xviii], 256 f. : il. ; 30 cm

Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2008  
Bibliografia: p. 197-217

1. Ferrovias – Estações – Curitiba (PR). 2. Patrimônio histórico. 3. Espaços públicos. 4. Planejamento urbano. I. Hardt, Letícia Peret Antunes. II. Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana. IV. Título.

CDD 20. ed. – 725.31098162

YUMI YAMAWAKI

**GESTÃO DE ESPAÇOS URBANOS REFUNCIONALIZADOS:  
ESTUDO DE CASO SOBRE A RECONVERSÃO DE USO  
DA ANTIGA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE CURITIBA, PARANÁ**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana, do Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia da Pontifícia Universidade Católica do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre.

Linha de pesquisa: Planejamento e projeto em espaços urbanos e regionais

Orientadora: Profa. Dra. Leticia Peret Antunes Hardt

CURITIBA  
2008



Ao meu pai, **Kó Yamawaki**,  
pelo amor que tenho à profissão e à família;

À minha mãe, **Miyo Yamawaki**,  
pela dedicação e lições de vida.

**DEDICO.**

## **AGRADECIMENTOS**

À Professora Doutora Letícia Peret Antunes Hardt, orientadora e amiga, responsável por me instigar à pesquisa desde a graduação, minha admiração como pessoa e profissional.

Ao Professor Doutor Fábio Duarte, por sua generosidade em transmitir conhecimentos. Suas aulas, artigos e comentários, sem dúvida, foram importantes não só para a realização dessa pesquisa, mas para minha leitura da cidade.

Ao Professor Doutor Luis Juan Mascaró, por suas importantes reflexões sobre a dissertação.

À Professora Doutora Maria Luiza Marques Dias, por suas valiosas contribuições e recomendações durante o exame de qualificação e a banca de defesa.

À Professora Doutora Lucrécia D'Aléssio Ferrara, por seus comentários no âmbito epistemológico, que contribuíram para a condução da pesquisa de forma investigativa, enriquecendo os resultados e as discussões.

Meus agradecimentos especiais à Gisele Batista Moreira, Raquel Carolina Cardeal e Rubens Soffiatti, amigos dedicados, que me auxiliaram na busca de informações e na tabulação dos dados.

Às amigas que fiz durante o mestrado, em especial à Luciane Teresa Salvi e a Carolina Bracht.

Aos meus sócios, Keiro Yamawaki e Patrícia Yanaga, pela compreensão e amizade. À equipe da Proa Arquitetura como um todo, em especial a arquiteta Márcia Azuma, pelo comprometimento ao trabalho, mesmo na minha ausência.

Às minhas mães, Miyo Yamawaki e Lourdes Yamawaki pelo amor com que cuidam do meu filho. E ao Ricardo Fachin, pelo companheirismo, apoio, ajuda e carinho.

## RESUMO

As transformações sociais, reflexos da nova relação entre espaço e tempo, interferem na dinâmica urbana, produzindo, simultaneamente, novas centralidades e espaços desterritorializados. Partindo-se da hipótese de que grandes espaços esvaziados de uso influenciam no processo de degradação do entorno, assim como os que assumem novos usos auxiliam na sua requalificação, o objetivo geral do estudo consiste em analisar os efeitos dos processos de degradação e refuncionalização dos espaços, centrando a avaliação nas conseqüências dessas intervenções sobre o entorno, especialmente no que se refere à morfologia e à paisagem urbana. Para tanto, tem-se como objetivos específicos: analisar, como estudo de caso, a reconversão de uso de vazio urbano em área central e consolidada em Curitiba, relacionando sua dinâmica e importância no passado e no presente; identificar as interferências sobre o entorno decorrentes da existência do vazio urbano e da reconversão de uso, interpretando suas possíveis causas; analisar em que medida o uso adotado (shopping center) gerou um pólo de atratividade e sua abrangência; propor metodologia específica de análise, com enfoque morfológico, para identificação de processos de desfuncionalização e refuncionalização, estabelecendo fundamentos à gestão urbana. Metodologicamente, foram consideradas análises indiciais, interpretando-se a evolução temporal (dinâmicas física e de uso, percentual de valorização imobiliária e verticalização) e estruturais complementares, visando à compreensão da situação atual (qualidade visual e potencial construtivo). O cruzamento dessas informações, além de possibilitar o conhecimento em maior grau de profundidade do objeto de estudo, resulta em análises relacionais. Os resultados demonstram comportamentos diferenciados nos dois bairros da área de estudo, pois a via estrutural que os delimita constitui uma barreira, impedindo maiores níveis de relacionamento entre eles. A transferência do setor industrial da cidade e a desativação da antiga estação ferroviária contribuíram para um processo de estagnação, que perdurou por duas décadas, impactando de maneira mais significativa o Rebouças em relação ao Centro, em função do caráter polarizador deste último. Em 2007, observa-se dinâmica maior nos imóveis próximos ao shopping no Rebouças, diagnosticando-se que a área de influência do shopping limita-se ao restante da sua própria quadra. Ao contrário, no Centro detecta-se um processo de estagnação pela presença significativa de vazios urbanos. Por fim, conclui-se que a reconversão de uso não foi fator determinante, mas contribuiu com o processo de requalificação do Rebouças aliada a ações do poder público confirmando a hipótese formulada.

Palavras-chave: Refuncionalização. Reconversão de uso. Morfologia urbana.

## ABSTRACT

The social changes which reflect the new relationship between space and time, interfere in the urban dynamics, producing at the same time new centralities and deterritorialized spaces. The initial hypothesis is that large unused spaces influence the process of degradation of the surroundings, just as those that take on new uses help requalify them. In this context, the general objective of this study consists in analyzing the effects of the space degradation and refunctionalization processes, focusing the evaluation on the reflexes of these interventions on the surroundings, especially as regards morphology and urban landscape. For this purpose, there are specific objectives: analysing, as a case study, the reconversion of the use of urban empty spaces in a central consolidated area in Curitiba, relating its dynamics and importance in the past and in the present; identifying the impacts on the surroundings, resulting from the existence of the urban empty space and reconversion of use, interpreting its possible causes; analyzing to what extent the use adopted (shopping mall) has become a pole of attraction and the radius it covers; proposing a specific methodology for the analysis, with a morphological approach to identify defunctionalization and refunctionalization processes, establishing fundamentals of urban management. Methodologically, this research considered analyses of signs, interpreting the evolution over time (physical dynamics and dynamics of use, percentage of real estate enhancement and verticalization); and complementary structures, with a view to understanding the current situation (visual quality and constructive potential). Crossmatching this information in depth knowledge of the object of study was obtained, resulting in relational analyses. The results show different behaviors in the two neighborhoods of the area of study, since the structural road that delimits the neighborhoods provides a barrier which prevents relationships. The transfer of the industrial sector from the city and the deactivation of the railway station contributed to a stagnation process which lasted two decades, with a greater impact on Rebouças than on Downtown, because of its polarizing character. In 2007, a greater dynamic was observed in the buildings close to the shopping mall of the Rebouças neighborhood, and it was concluded that the sphere of influence of the mall is limited to the rest of its own city block. On the other hand, Downtown a process of stagnation was seen, because of the significant presence of empty urban spaces. The conclusion of this study is that the reconversion of use together with a set of government actions helped requalify Rebouças, confirming the thesis.

Key-words: Refunctionalization. Reconversion of use. Urban morphology.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa de localização de Curitiba no contexto nacional .....	70
Figura 2 – Foto da Rua da Liberdade na década de 1980.....	73
Figura 3 – Foto da Rua Barão do Rio Branco no início do século XX.....	74
Figura 4 – Foto da Praça Eufrásio Correa e Estação Ferroviária em 1915 .....	75
Figura 5 – Foto da Estação Ferroviária vista da Rua Barão do Rio Branco no início do século XX.....	75
Figura 6 – Mapas de evolução urbana da área central de Curitiba em função da construção da estação ferroviária – 1879, 1880, 1882 e 1890 .....	77
Figura 7 – Foto da Estação Ferroviária desativada na década de 1990.....	78
Figura 8 – Foto da reconversão de uso da antiga Estação Ferroviária para o Shopping Estação .....	79
Figura 9 – Mapa de localização da área de estudo em Curitiba .....	80
Figura 10 – Mapa de delimitação específica da área de estudo.....	81
Figura 11 – Mapa de localização das quadras selecionadas para estudo em relação ao zoneamento de uso e ocupação do solo de Curitiba.....	85
Figura 12 – Exemplo de carnê de imposto predial e territorial urbano (IPTU) de Curitiba .....	90
Figura 13 – Gráfico da dinâmica física por área de influência dos lotes modificados na região de estudo.....	106
Figura 14 – Gráfico da dinâmica física por área de influência dos lotes estáveis na região de estudo .....	107
Figura 15 – Gráfico da dinâmica física por área de influência dos lotes inertes na região de estudo .....	108
Figura 16 – Mapa da dinâmica física nas áreas de influência direta e indireta da região de estudo no período de 1997 a 2007.....	109

Figura 17 – Mapa de homogeneidade de uso nas áreas de influência direta e indireta da região de estudo em 1997 .....	111
Figura 18 – Mapa homogeneidade de uso nas áreas de influência direta e indireta da região de estudo em 2007 .....	112
Figura 19 – Mapa da dinâmica de uso nas áreas de influência direta e indireta da região de estudo no período de 1997 a 2007.....	113
Figura 20 – Gráfico da dinâmica de uso por área de influência dos lotes modificados na região de estudo.....	115
Figura 21 – Mapa de análise de valorização imobiliária em relação à média da zona urbanística da região de estudo no período de 1997 a 2007 .....	118
Figura 22 – Gráfico da valorização imobiliária percentual por área de influência e por zona urbanística na região de estudo no período de 1997 a 2007 .....	119
Figura 23 – Mapa do percentual de valorização imobiliária média por quadra analisada no período de 1997 a 2007 .....	121
Figura 24 – Mapa de valor venal em 2007 das quadras analisadas.....	122
Figura 25 – Gráfico do valor venal de área (metro quadrado) por áreas de influência e por zonas urbanísticas na região de estudo em 1997 .....	123
Figura 26 – Gráfico do valor venal de área (metro quadrado) por áreas de influência e por zonas urbanísticas na região de estudo em 2007 .....	124
Figura 27 – Fotos das tipologias arquitetônicas analisadas conforme classificação em quantidade de pavimentos.....	126
Figura 28 – Mapa de quantidade de pavimentos das edificações em 1997 nas quadras analisadas.....	127
Figura 29 – Mapa de quantidade de pavimentos das edificações em 2007 nas quadras analisadas.....	129
Figura 30 – Mapas da dinâmica de verticalização das quadras analisadas no período de 1997 a 2007.....	131
Figura 31 – Imagens de exemplos de avaliação da qualidade visual das fachadas na região de estudo sem aplicação de média ponderada aos itens de classificação .....	133
Figura 32 – Gráfico da pontuação de qualidade visual das fachadas da Zona Residencial 4 (ZR4) na região de estudo em 2007 .....	135

Figura 33 – Gráfico da pontuação de qualidade visual das fachadas do compartimento do bairro Rebouças do Setor Estrutural (SE-Rebouças) na região de estudo em 2007.....	136
Figura 34 – Gráfico da pontuação de qualidade visual das fachadas da Zona Central (ZC) na região de estudo em 2007.....	136
Figura 35 – Gráfico da pontuação de qualidade visual das fachadas do compartimento do bairro Centro do Setor Estrutural (SE- Centro) na região de estudo em 2007.....	137
Figura 36 – Gráfico de pontuação média de qualidade visual das fachadas por área de influência e por zona urbanística na região de estudo em 2007 .....	138
Figura 37 – Mapas da qualidade visual das fachadas das quadras analisadas em 2007 .....	140
Figura 38 – Fotos das tipologias arquitetônicas analisadas conforme classificação em quantidade de pavimentos.....	141
Figura 39 – Mapa de vazios urbanos das quadras analisadas em 2007 .....	142
Figura 40 – Mapa de qualidade visual dos vazios de uso em 2007 .....	145
Figura 41 – Mapa de vazios físicos e vazios de uso em ruínas nas quadras analisadas em 2007.....	146
Figura 42 – Mapa do alcance do potencial construtivo das quadras analisadas em 2007 .....	148
Figura 43 – Gráfico da área de potencial construtivo dos imóveis classificados pela Prefeitura Municipal como de utilização satisfatória por área de influência e por zona urbanística na região de estudo.....	149
Figura 44 – Mapa de quantidade de pavimentos dos imóveis classificados pela Prefeitura Municipal como de utilização satisfatória das quadras analisadas em 2007.....	151
Figura 45 – Mapa da valorização imobiliária dos imóveis classificados pela Prefeitura Municipal como de utilização satisfatória das quadras analisadas em 2007.....	152
Figura 46 – Mapa de evolução de ocupação das quadras analisadas no período de 1900 a 1930.....	158
Figura 47 – Mapa de evolução de ocupação das quadras analisadas no período de 1940 a 1970.....	159

Figura 48 – Mapa de evolução de ocupação das quadras analisadas no período de 1980 a 2007 .....	160
Figura 49 – Gráfico da evolução da ocupação da área de influência indireta por zonas urbanísticas e por décadas no período de 1900 a 2000 considerando os lotes modificados na região de estudo.....	162
Figura 50 – Gráfico da evolução da ocupação da área de influência direta por zonas urbanísticas e por décadas no período de 1900 a 2000 considerando os lotes modificados na região de estudo.....	163
Figura 51 – Gráfico dos lotes estáveis na área de influência indireta por zonas urbanísticas na região de estudo nas décadas de 1900 a 2000.....	165
Figura 52 – Gráfico dos lotes estáveis na área de influência direta por zonas urbanísticas na região de estudo nas décadas de 1900 a 2000.....	166
Figura 53 – Gráficos dos lotes inertes na área de influência indireta por zonas urbanísticas na região de estudo nas décadas de 1900 a 2000.....	167
Figura 54 – Gráfico dos lotes inertes na área de influência direta por zonas urbanísticas na região de estudo nas décadas de 1900 a 2000.....	168
Figura 55 – Mapa síntese da análise indicial da região de estudo.....	170
Figura 56 – Mapas de zoneamento de uso e ocupação do solo na área de estudo em 1975 e 2000.....	179
Figura 57 – Mapa de localização das instituições de ensino e hotéis na área de estudo em 2007.....	181
Figura 58 – Mapa de nível sonoro máximo estabelecido pelo Decreto Municipal N° 223, de 10 de abril de 2003.....	183
Figura 59 – Mapa de localização dos acessos ao shopping .....	191



## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Resultados da análise da dinâmica física por área de influência nas zonas urbanísticas da região de estudo .....	105
Tabela 2 – Resultados da dinâmica de uso por área de influência nas zonas urbanísticas da região de estudo .....	114
Tabela 3 – Resultados dos imóveis valorizados e desvalorizados por área de influência em relação à valorização média de cada zona urbanística na região de estudo .....	117
Tabela 4 – Valorização imobiliária percentual média por área de influência e por zona urbanística na região de estudo no período de 1997 a 2007 .....	119
Tabela 5 – Valor venal por área (metro quadrado) por áreas de influência e por zonas urbanísticas na região de estudo em 1997 .....	123
Tabela 6 – Valor venal área (metro quadrado) por áreas de influência e por zonas urbanísticas na região de estudo em 2007 .....	124
Tabela 7 – Quantidade de pavimentos por área de influência em cada zona urbanística da região de estudo em 1997 .....	126
Tabela 8 – Quantidade de pavimentos por área de influência em cada zona urbanística na região de estudo em 2007 .....	128
Tabela 9 – Análise da verticalização por área de influência em cada zona urbanística na região de estudo no período de 1997 a 2007 .....	128
Tabela 10 – Pontuação de qualidade visual das fachadas frontais (atribuídas as médias ponderadas) nas zonas urbanísticas por área de influência ....	134
Tabela 11 – Pontuação média de qualidade visual das fachadas por área de influência e por zona urbanística na região de estudo em 2007 .....	137
Tabela 12 – Localização dos vazios urbanos por área de influência em cada zona urbanística na região de estudo em 2007 .....	143
Tabela 13 – Potencial construtivo por área de influência em cada zona urbanística na região de estudo em 2007 .....	147

Tabela 14 – Percentual de quantidade de pavimentos dos lotes com potencial construtivo dos imóveis classificados pela Prefeitura Municipal como de utilização satisfatória na região de estudo .....	150
Tabela 15 – Valorização imobiliária dos lotes com potencial construtivo satisfatório na região de estudo.....	150
Tabela 16 – Evolução da ocupação da área de influência indireta por zona urbanística na região de estudo e por décadas no período de 1900 a 2000 considerando os lotes modificados na região de estudo.....	161
Tabela 17 – Evolução da ocupação da área de influência direta por zonas urbanísticas na região de estudo e por décadas no período de 1900 a 2000 considerando os lotes modificados na região de estudo.....	163
Tabela 18 – Síntese dos resultados da análise indicial por áreas de influência e por zonas urbanísticas na região de estudo .....	169
Tabela 19 – Parâmetros de ocupação do solo previstos na legislação pertinente à região de estudo .....	177

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Representação esquemática de revisão de literatura para a pesquisa por setores de conhecimento .....	24
Quadro 2 – Ilustração do novo estágio da sociedade contemporânea .....	29
Quadro 3 – Protocolo de pesquisa .....	66
Quadro 4 – Esquema de interpretação do referencial teórico .....	68
Quadro 5 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Central (ZC) .....	82
Quadro 6 – Parâmetros de uso e ocupação do solo do Setor Estrutural (SE) .....	83
Quadro 7 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Residencial 4 .....	84
Quadro 8 – Esquema de avaliação do objeto de estudo .....	87
Quadro 9 – Classificação dos elementos da análise relacional .....	100
Quadro10 – Usos do solo previstos na legislação pertinente à região de estudo .....	178

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AMBEV	Companhia de Bebidas das Américas
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
BNH	Banco Nacional da Habitação
CBD	<i>central business district</i>
CINVA	Centro Interamericano de Vivenda e Planejamento
CMU	Conselho Municipal de Urbanismo
COMEC	Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba
dB(A)	decibéis
DER	Departamento de Estradas e Rodagem
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
FCC	Fundação Cultural de Curitiba
IESPP	Instituto de Ensino Superior Pequeno Príncipe
IPPUC	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba
IPTU	Imposto predial e territorial urbano
LRF	Lei de Responsabilidade Fiscal
ONU	Organização das Nações Unidas
PMC	Prefeitura Municipal de Curitiba
PUCPR	Pontifícia Universidade Católica do Paraná
RFFSA	Rede Ferroviária Federal S.A.
RIT	Rede Integrada de Transportes
SE	Setor Especial Estrutural
SE-Centro	Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro
SE-Rebouças	Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças
SEREC	Setor de Recuperação
SMF	Secretaria Municipal de Finanças
SMU	Secretaria Municipal de Urbanismo
UFPR	Universidade Federal do Paraná
UNIANDRADE	Centro Universitário Campos de Andrade
UTFPR	Universidade Tecnológica Federal do Paraná

ZC	Zona Central
ZC4	Zona Comercial 4 (Plano Preliminar de Urbanismo)
ZR2	Zona Residencial 2
ZR3	Zona Residencial 3
ZR4	Zona Residencial 4

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>19</b>
1.1	JUSTIFICATIVAS.....	20
1.2	OBJETIVOS.....	23
<b>2</b>	<b>REFERENCIAL TEÓRICO .....</b>	<b>24</b>
2.1	GLOBALIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE.....	25
2.1.1	Histórico.....	25
2.1.2	Globalização e sociedade contemporânea .....	28
2.2	ESPAÇO URBANO.....	31
2.2.1	Classificação dos espaços .....	33
2.2.1.1	Estrutural.....	33
2.2.1.2	Dominial .....	35
2.2.2	Território e lugar.....	39
2.2.3	Centralidade.....	40
2.2.4	Paisagem.....	42
2.2.5	Morfologia .....	45
2.2.6	Degradação dos espaços urbanos .....	47
2.3	GESTÃO URBANA .....	49
2.3.1	Planejamento urbano .....	50
2.3.2	Planejamento do espaço urbano .....	52
2.3.2.1	Instrumentos legais .....	53
2.3.3	Desenho urbano .....	56
2.3.4	Refuncionalização urbana .....	58
2.3.4.1	Reconversão de uso: shopping center.....	60
2.3.5	Surgimento dos shopping centers .....	62

<b>3</b>	<b>PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....</b>	<b>64</b>
3.1	CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA .....	64
3.2	MÉTODOS E TÉCNICAS DE PESQUISA .....	65
<b>3.2.1</b>	<b>Estabelecimento de referencial teórico .....</b>	<b>68</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Definição do objeto de estudo .....</b>	<b>69</b>
3.2.2.1	Contexto histórico da estação ferroviária de Curitiba .....	71
<b>3.2.3</b>	<b>Delimitação da área de abrangência do estudo .....</b>	<b>79</b>
<b>3.2.4</b>	<b>Avaliação do objeto de estudo .....</b>	<b>87</b>
<b>3.2.5</b>	<b>Inventário .....</b>	<b>88</b>
3.2.5.1	Análise indicial .....	91
3.2.5.1.1	Análise indicial física .....	91
3.2.5.1.2	Análise indicial da valorização imobiliária .....	92
3.2.5.1.3	Análise indicial da dinâmica de uso .....	93
3.2.5.1.4	Análise indicial da verticalização .....	94
3.2.5.2	Análise estrutural.....	96
3.2.5.2.1	Análise estrutural da qualidade visual .....	96
3.2.5.2.2	Análise estrutural do potencial construtivo .....	99
3.2.5.3	Diagnóstico.....	99
3.2.5.3.1	Análise integrada ou relacional.....	99
<b>4</b>	<b>RESULTADOS E DISCUSSÃO .....</b>	<b>102</b>
4.1	INVENTÁRIO E ANÁLISE .....	102
<b>4.1.1</b>	<b>Análise indicial .....</b>	<b>102</b>
4.1.1.1	Análise indicial da dinâmica física .....	103
4.1.1.2	Análise indicial da dinâmica de uso .....	1110
4.1.1.3	Análise indicial da valorização imobiliária .....	116
4.1.1.4	Análise indicial da verticalização .....	125
<b>4.1.2</b>	<b>Análise estrutural .....</b>	<b>132</b>
4.1.2.1	Análise estrutural da qualidade visual .....	132
4.1.1.2	Análise estrutural do potencial construtivo .....	147

4.2	DIAGNÓSTICO .....	153
<b>4.2.1</b>	<b>Análise relacional ou integrada .....</b>	<b>153</b>
4.2.1.1	Análise da evolução da ocupação do solo .....	153
4.2.1.2	Análise de síntese dos aspectos indiciais e estruturais.....	169
4.2.1.3	Análise de relações da região de estudo com intervenções do poder público .....	175
4.2.1.3.1	Alteração do zoneamento de uso e ocupação do solo.....	175
4.2.1.3.2	Projeto Novo Rebouças.....	182
4.2.1.3.3	Reconversão de uso: shopping center.....	186
<b>4.2.2</b>	<b>Análise teórico-conceitual.....</b>	<b>188</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....</b>	<b>192</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>197</b>
	<b>APÊNDICES .....</b>	<b>118</b>
	Apêndice A – Avaliação da qualidade visual das fachadas das edificações da região de estudo em 2007 .....	118
	Apêndice B – Tabulação dos dados coletados dos imóveis da região de estudo .....	238



# 1 INTRODUÇÃO

As transformações socioeconômicas e de adoção de novas tecnologias e comunicações, partes constitutivas da globalização, repercutiram em transformações da sociedade com repercussões no espaço urbano.

Na presente pesquisa, são abordadas no estudo de caso duas questões urbanas: a degradação e abandono de espaços que, por seu uso, perderam sua importância na dinâmica urbana; e sua refuncionalização através da reconversão de uso. Isso se refletiu nas relações entre espaço público e privado, desenvolvendo novas sociabilidades.

Assim, tem-se a análise dos efeitos desses processos, centrando a avaliação nos reflexos dessas intervenções sobre o entorno, especialmente no que se refere à morfologia e à paisagem urbana, adotando-se, como estudo de caso, a reconversão de uso da antiga estação ferroviária de Curitiba, Paraná, com a instalação do Shopping Estação.

Nesse âmbito, parte-se da **hipótese** de que grandes espaços esvaziados de uso influenciam no processo de degradação do entorno, assim como os que assumem novos usos auxiliam na sua requalificação. Na medida em que a complexidade da cidade não permite a intervenção na sua totalidade, o poder público busca planejar ações pontuais, com o intuito de gerar efeitos multiplicadores na dinâmica urbana para prevenir ou reverter o processo de degradação de espaços.

Diante da baixa capacidade de investimento de países como o Brasil, questiona-se em que tipologias de uso estas edificações de grande porte esvaziadas poderiam ser convertidas. Tratando-se de imóveis em áreas consolidadas, com valor histórico, caso não lhes sejam destinados usos, provavelmente ocorrerá a sua sujeição a processos de degradação que implicam na desvalorização paisagística e econômica local. As inúmeras

edificações nestas condições não permitem sua adaptação geral em espaços culturais, pois exigiria a manutenção física e de atividades de maneira constante. Por isso, ressalta-se a importância da busca de novas alternativas, como parcerias público-privadas ou, mesmo, intervenções privadas que possam gerar benefícios coletivos.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – BRASIL, 2001) fundamentou a proposta de um conjunto de instrumentos, dentre os quais se destaca o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que oferece ao poder público maior capacidade para intervenção no espaço urbano, possibilitando antever possíveis impactos de grandes empreendimentos sobre seu entorno. A presente pesquisa pretende analisar os efeitos no entorno da reconversão de uso de estação ferroviária em shopping center, considerando-a frente à temática do espaço, desenho e morfologia urbana.

A análise prática é fundamental para a constatação de conseqüências diferentes das consideradas previamente na teoria. Desta maneira, o conjunto dos resultados poderá subsidiar o processo de gestão das cidades.

## 1.1 JUSTIFICATIVAS

As mudanças na economia mundial transformam o perfil das atividades urbanas, deslocando indústrias para cidades de menor porte e confirmando a vocação de serviços, principalmente ligados à tecnologia nos grandes centros. Prognosticadas por Castells (1999), estas tendências mundiais (SASSEN, 1998), podem ter contribuído para o declínio de antigas áreas industriais. Segundo Abascal (2006, p.1), essas redes de cidades-globais:

definem acúmulos de lugares, de pontos que concentram o encontro de distintos fluxos, quer de sistemas de circulação e transportes, quer de malhas urbanas que necessitam se conectar a fim de permitir a vida econômica e a reestruturação do território.

Essas áreas em processo de degradação ou subutilizadas, bem localizadas dentro da malha urbana, dotadas de infra-estrutura e detentoras da ambigüidade de significado entre passado e presente, ficam à margem da lógica de fluxos e da organização utilitária.

Conseqüentemente, segundo Pescarini (2003, p.1), essas “áreas tradicionalmente industriais ou portuárias se fizeram degradadas, tornando-se obsoletas ou em processo de abandono e descaracterização”, conformando os chamados *terrain vagues*<sup>1</sup> (SOLÀ-MORALES, 1996).

Outro fator que contribui para a decadência dessas áreas é a própria dinâmica urbana de expansão, que torna o uso industrial indesejado em regiões onde a ocupação tornou-se residencial ou comercial. O poder público é obrigado a reformular a utilização dessa porção do solo, transferindo as indústrias às bordas do perímetro urbano.

Conforme Carlos (2004), as velhas contradições estão acentuadas e novas estão sendo produzidas, num movimento que se caracteriza como triádico, se revelando como persistências, transformações e deteriorações.

Perante a incerteza sobre o destino das grandes edificações cujo uso primordial hoje é inadequado ao espaço ocupado, países da Europa convivem há mais tempo que o Brasil com a necessidade de reconverter locais esvaziados de suas funções ou obsoletos, fundamentalmente por conter centros urbanos mais antigos. Muitas das soluções, entretanto, exigem elevados investimentos públicos para que o setor privado tenha interesse na área.

---

<sup>1</sup> *terrain vague* – locais que suscitam a memória de um passado ainda não apagado pela cidade contemporânea, correspondendo a lugares residuais, como decorrência da especulação imobiliária ou à sua margem. Sola-Morales (1996, p.23) cita como exemplos:

áreas abandonadas pela indústria, pelos trens, pelos portos; áreas abandonadas como conseqüência da violência, o recesso da atividade residencial ou comercial, a deterioração do edificado; espaços residuais nas margens dos rios, vertedouros, canteiros; áreas subutilizadas pela inacessibilidade entre autopistas, à margem das operações imobiliárias fechadas sobre si mesmas, de acesso restrito por teóricas razões de segurança e proteção.

Países como o Brasil, com reduzida capacidade de investimento, têm ainda o desafio de promover a requalificação por meio de legislações urbanísticas ambíguas e incentivos fiscais modestos. Neste cenário, devem ser, portanto, valorizados projetos advindos da iniciativa privada que possam promover a melhoria do seu entorno.

Corti (2007) afirma que, em países como o Brasil, não é possível destinar recursos a reconversões como as praticadas em algumas cidades européias, onde o dinheiro público financia a maximização do valor do solo, pois em países em desenvolvimento é muito mais forte a demanda por inclusão social e emprego.

Há diversas críticas por parte de urbanistas sobre a implantação de centros comerciais em áreas centrais, pois contribuem para o esvaziamento dos espaços públicos, estabelecendo a segregação social (ARAGÃO, 2003). Contudo, a reconversão de um espaço desocupado, com potencial de degradação, em uma área comercial dinâmica, deve ser analisada como alternativa à decadência local, pois o abandono pode causar efeitos mais negativos ao entorno.

No que se refere a requalificação, Del Rio (2000, p.1) afirma que

as estratégias dependem de agentes catalisadores, dinâmicos e de forte apelo, constituindo-se num diferencial e no "gancho" inicial [da mesma forma que o conceito de âncora no shopping center], contribuindo ativa e intensamente na construção da nova imagem e na atração de novos usuários e investimentos

O autor ainda afirma que, embora esses catalisadores não possam garantir o sucesso da requalificação como um todo, têm se mostrado essenciais para a sua origem. Uma das alternativas consiste na possibilidade dessa "âncora" advir da iniciativa privada, coordenada pelo poder público.

A reconversão de uso em shopping center, principalmente em áreas centrais, tem sido amplamente questionada, pois geram barreiras psicológicas, que segregam a população e incentivam ao esvaziamento dos espaços públicos. Uma vez que esses empreendimentos vêm se multiplicando nas cidades e que a população, ou parte dela, os adotou como alternativa de lazer, é reforçada a importância de pesquisas aprofundadas sobre o assunto.

Nesse âmbito, certamente o estudo de caso sobre a reconversão de uso da antiga estação ferroviária de Curitiba revela indícios positivos e negativos.

## 1.2 OBJETIVOS

O **objetivo geral** desta pesquisa consiste em analisar os efeitos dos processos de degradação e refuncionalização dos espaços, centrando a avaliação nas conseqüências dessas intervenções sobre o entorno, especialmente no que se refere à morfologia e à paisagem urbana.

Para o seu alcance, são considerados os seguintes **objetivos específicos**:

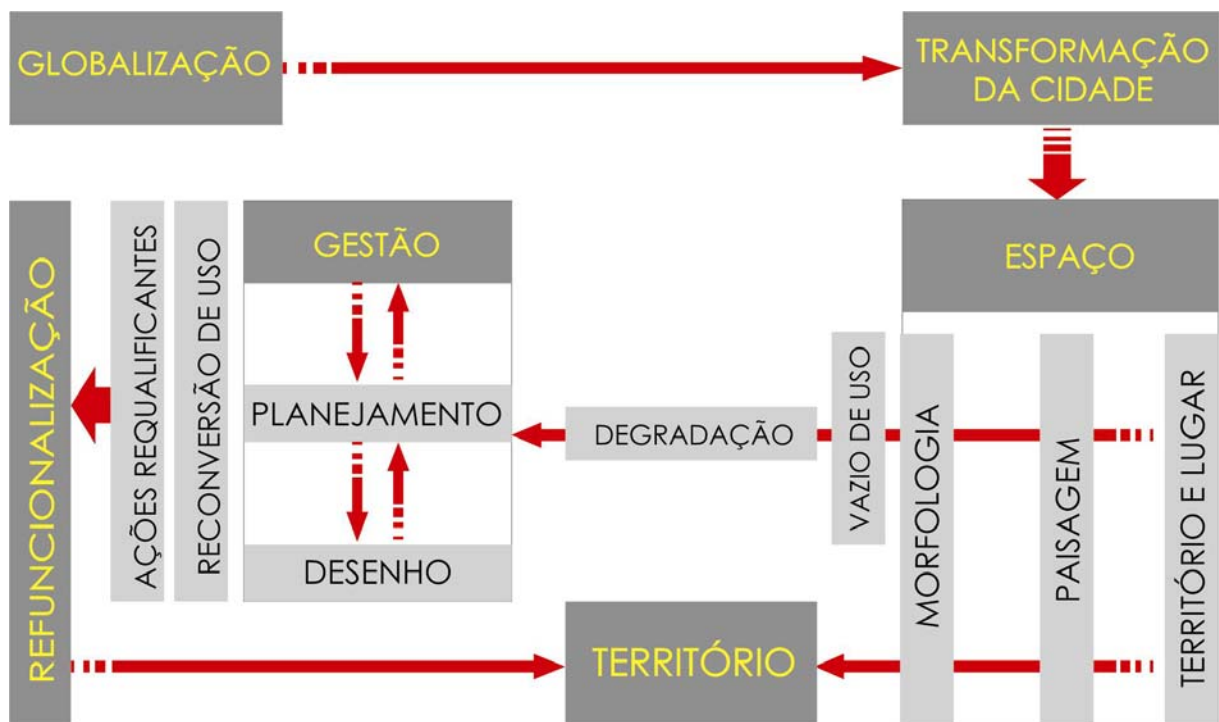
- a) analisar, como estudo de caso, a reconversão de uso de vazio urbano em área central e consolidada de Curitiba, relacionando sua dinâmica e importância no passado e no presente;
- b) identificar as interferências sobre o entorno decorrentes da existência do vazio urbano e da reconversão de uso, interpretando suas possíveis causas;
- c) analisar em que medida o uso adotado (shopping center) gerou um pólo de atratividade e sua abrangência;
- d) propor metodologia específica de análise, com enfoque morfológico, para identificação de processos de desfuncionalização e refuncionalização, estabelecendo fundamentos à gestão urbana.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

Santos, M. (1993, p.9) afirma que a epistemologia tem múltiplas definições, mas seu fio condutor é “a apreensão do conhecimento e, por conseguinte, a constituição de uma diretriz à ação, considerando o processo, e partindo de condições universais verificadas num momento da história, para condições particulares, individuais”.

Conforme Ribeiro (1993, p.23), “as estruturas paradigmáticas constituem aquelas margens do consenso entre analistas que permitem o diálogo e o acúmulo do conhecimento”.

Face ao anteriormente exposto, a conceituação básica necessária à compreensão dos assuntos pertinentes à pesquisa segue o roteiro apresentado na Quadro 1.



Quadro 1 – Representação esquemática de revisão de literatura para a pesquisa por setores de conhecimento

Fonte: Elaborado com base nas referências consultadas.

## 2.1 GLOBALIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE

Giddens (1997<sup>2</sup> apud ABASCAL, 2006) define a globalização como a conjunção de mudanças tecnológicas e mercantis e a consolidação de mercados de natureza planetária, proporcionando a circulação global de dinheiro e informações. Por sua vez, Canclini (2003) a identifica com a transnacionalização, em que há internacionalização do dinheiro e da cultura, gerando empresas e movimentos cujas sedes não se encontram territorializadas numa só nação. Esta condição se reflete na sociedade, que também necessita adaptar-se às transformações ocorrentes numa dinâmica cada vez mais intensa e, como demonstra a história, de maneira irreversível.

### 2.1.1 Histórico

Ao se constatar que, segundo a Organização das Nações Unidas (ONU), mais da metade da população mundial está vivendo em cidades em 2007(ONU, 2007), sendo este índice crescente, pode-se, portanto, confirmar que o destino do homem é ser urbano.

À medida que a população cresce e se aglomera, surgem problemas de ordem ambiental e social, que inicialmente foram percebidos com a Revolução Industrial. Para Powell (2002), a cidade como ameaça da ordem civilizada não é uma idéia nova, pois a vivência neste espaço sempre foi vista como um desafio à estabilidade social.

Nesse contexto, surgem movimentos opondo-se à vida urbana considerada como caos e anarquia.

---

<sup>2</sup> Ver GIDENS, A. **UNRISD News**, "The United Nations Reaserch Institute for Social Development Bulletin", n.15, 1997.

Segundo a classificação de Choay (1998), alguns pensadores, como Charles Fourier, Tony Garnier, Charles-Édouard Jeanneret (Le Corbusier), Walter Gropius e o Grupo CIAM, relacionados aos congressos internacionais de arquitetura moderna, tendem ao progressismo, propondo modelos de cidades racionais para o "homem tipo". Outros se voltam ao culturalismo, como William Morris, Ebenezer Howard e Raymond Unwin, preocupados com o todo, agrupamento e necessidades espirituais.

Apesar de ideologias bem distintas, ambas as correntes apresentam propostas de desenho rígido, primando pela estética, tentando encontrar soluções para ideais de cidades.

Surge também o modelo naturalista, sendo Frank Lloyd Wright seu maior representante, com sua proposta da Broadacre City, na qual a arquitetura deve estar subordinada à natureza.

De acordo com Choay (1998, p.14), em muitas destas propostas, a cidade é pensada como um objeto ao invés de um processo ou problema, sendo que "é extraída da temporalidade concreta e torna-se, no sentido etimológico, utópica, quer dizer, de lugar nenhum".

Estes três modelos não tiveram as mesmas ressonâncias na prática, predominando o progressista.

Se o modelo progressista se impôs sobre os regimes econômicos, grande parte das cidades hoje sofre de problemas semelhantes. No período pós-guerra, as áreas urbanas passaram a organizar-se em zonas com atividades específicas e distintas. Este processo incentivou o esvaziamento dos centros urbanos, a marginalização dos subúrbios e a segregação de classes econômicas, sob a justificativa de que a moradia deveria estar próxima do local de trabalho, criando bairros operários ao redor de áreas industriais.

Atualmente, a lógica do desenvolvimento urbano tem gerado intensos debates, pois as experiências realizadas anteriormente mostram insucessos nas tentativas de consenso global do que deveria ser a cidade do futuro. Powell (2002) reafirma que se deve aceitar o crescimento e a mudança, pois os planejadores que negaram as cidades existentes e



criaram outras, não tiveram êxito. As cidades-jardim de Ebenezer Howard, por exemplo, de baixa densidade, aos poucos se tornaram dormitórios pela ausência de atividade produtiva suficiente para atender ao número de pessoas que ali habitavam.

Com a Revolução Informacional, a concentração urbana tende a se intensificar e os problemas multiplicam-se e tornam-se mais complexos, sugerindo discussões sobre o conceito de cidade.

Nos Estados Unidos, surgem movimentos pela necessidade de repensar os subúrbios, dominantes em seu cenário desde os anos 1950, gerando interessantes debates contra o tradicional modelo americano de suburbanização e baixa densidade (*urban sprawl*).

Um deles é o *New Urbanism*, que pretende instaurar valores perdidos, como as relações de vizinhança e a promoção do convívio a partir da realização de trajetos a pé, proporcionando ao pedestre qualidade na ambiência urbana. Segundo Lara (2001), o modelo foi implantado apenas em áreas de expansão urbana, sendo a aplicação de seus preceitos em espaços consolidados ainda um desafio a ser enfrentado.

Outra corrente defende altas densidades, como as grandes metrópoles. Assim, Leite (2004) afirma que o economista Richard Florida<sup>3</sup>, em suas recentes pesquisas, comprovou que as maiores densidades populacionais urbanas estão diretamente ligadas ao mais intenso desenvolvimento de alta tecnologia, com a multiculturalidade resultando em criatividade.

Santos, M. (1997) afirma que a tendência à urbanização atual está relacionada com a importância auferida ao consumo, à distribuição e à circulação, ao mesmo tempo em que o trabalho intelectual ganha expressão crescente.

---

<sup>3</sup> Autor do livro **The rise of the creative class**; professor de desenvolvimento econômico na Carnegie Mellon University e pesquisador da Brookings Institution, Washington.

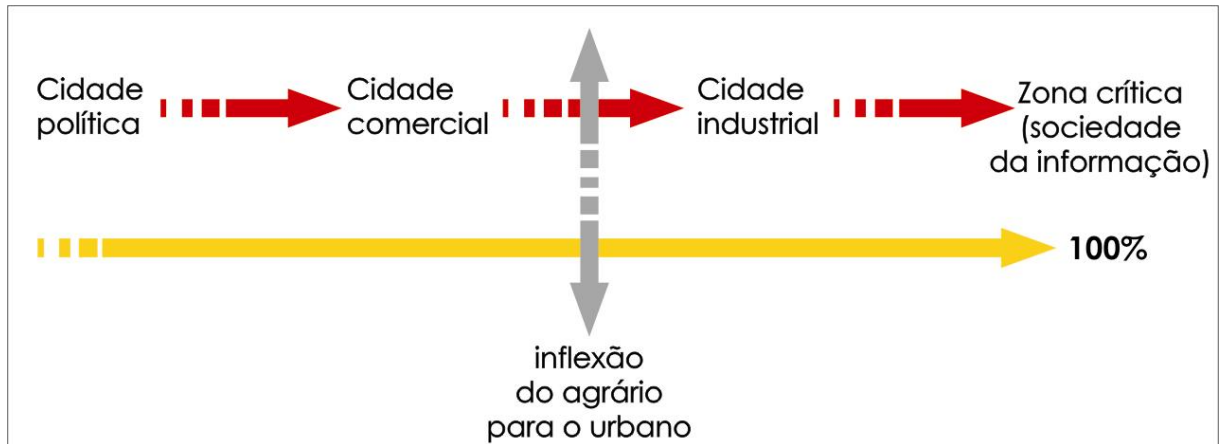
Abascal (2006), a partir de Sassen (1998) e Castells (1999), que interpretam as cidades como pontos nodais dentro de um sistema em redes, afirma que há um novo imaginário para definir o espaço urbano contemporâneo, no qual a cidade, fonte histórica do assentamento e da permanência, constitui hoje, mais do que nunca, o espaço símbolo da mobilidade.

Conforme Duarte (2007b, p.128), "a cidade é formada da sobreposição de camadas de outras cidades que existiram antes. A alma da cidade encontra-se na sobreposição de vivências urbanas que formam a cidade cotidianamente".

### **2.1.2 Globalização e sociedade contemporânea**

Este novo estágio, que na década de 1970 foi percebido por Lefebvre (1999) como zona crítica (Quadro 2), interpretado por alguns como pós-industrial, concretizou-se e é designado por Castells (1999) como informacionalismo, representando uma terceira revolução urbana. Para este autor, a primeira resultou da invenção da máquina a vapor no século XVIII, caracterizando-se pela substituição das ferramentas manuais, principalmente em pequenas oficinas. A segunda foi consequência do aproveitamento da energia elétrica no século XIX, caracterizada pelo desenvolvimento da produção fabril de larga escala. A terceira teve início na década de 1970, com a difusão do transistor, do computador pessoal e das telecomunicações.

Conforme Warschauer (2006, p.30), "o que temos não é uma economia associada a internet, mas uma economia da informação, em que a informática e a internet cumprem papel essencial de capacitação".



Quadro 2 – Ilustração do novo estágio da sociedade contemporânea  
 Fonte: Adaptado de Lefebvre (1999) e Castells (1999).

Castells (1999) analisa este momento particular de transição da história humana e identifica quatro características que distinguem o informacionalismo da atualidade do estágio industrial anterior: a ciência e a tecnologia como principais agentes de desenvolvimento econômico; o processamento de informações; a expansão de novas organizações industriais baseadas em redes; e a globalização socioeconômica.

No contexto econômico, teorias perderam sua aplicabilidade, surgindo novas formas de análise. Polèse e Coffey, na década de 1990, constatando que as empresas relacionadas ao terciário superior, ou seja, aquelas que envolvem prestação de serviços de alta tecnologia, tiveram impressionante crescimento desde os anos 1960 e que, ao analisá-las, não se enquadravam nas teorias clássicas de localização e de lugares centrais<sup>4</sup>, elaboraram um novo modelo analítico, no qual considera-se que o *input* e o *output* das empresas é a informação (POLÈSE, 1998).

<sup>4</sup> Segundo Polèse (1998), são teorias clássicas de localização:

- a) industrial, baseada nos estudos do alemão Alfred Weber, em 1909, onde a análise de instalação da empresa é relacionada ao local de extração da matéria-prima, ao mercado consumidor do produto fabricado e ao custo de transporte;
- b) lugares centrais, fundamentada na obra de Walter Christaller, de 1935, tendo como premissa que as empresas procuram instalar-se no centro geográfico de seu mercado, tendendo a agrupar-se, formando lugares centrais. As atividades econômicas se distribuem no espaço de forma ordenada, dando origem a hierarquias, redes ou sistemas urbanos;
- c) atividades de escritório, formulada por Coffey e Polèse, na década de 1990, postula que a mão-de-obra especializada e a informação são os dois principais recursos escassos, embasando sua análise sobre o custo de comunicação.

Para a sociedade, o informacionalismo trouxe alterações profundas no modo de vida, pois as relações de espaço e tempo modificaram-se, permitindo o desenvolvimento de atividades diversas sem depender da presença física das pessoas. Para as cidades, os novos territórios anteriormente chamados de áreas metropolitanas são espaços urbano-regionais descontínuos, mesclados de centralidades diversas e áreas marginais (BORJA, 2005). Neste contexto, Abascal (2006) descreve São Paulo como uma totalidade impossível de representação, fragmentada.

Entretanto, busca-se a identidade, o reconhecimento na diversidade e o lugar em meio à rede de nós ou fragmentos urbanos.

A competitividade está na escala local e regional muito mais que em nível de Estado Nação. Este fato, se analisado, permite que o local se fortaleça, porém o sobrecarrega de múltiplas demandas, principalmente de ordem social. Para Borja (2005), a sociedade está mais complexa, individualizada e multicultural. As classes sociais estão fragmentadas e divididas por critérios múltiplos; o comportamento urbano encontra-se diversificado e, conseqüentemente, suas demandas. Paradoxalmente, o maior acesso a informações gera uma cultura global que tende à homogeneização.

Canclini (2003) argumenta que a uniformização do mundo e da sua produção cultural não se concretizou. Afirma que não há evidência empírica de que a globalização comprometa a diversidade ou decomponha a ordem social, pois a vida urbana consiste ainda em movimentos cotidianos, socialização e produção de espaços coletivos. A globalização, segundo este autor, não determina uma ordem mundial única, mas instaura uma dinâmica de movimentos contraditórios, que permitem distintas formas de conexão entre local e global, local e local.

Matzkin (2007, p.47) evidencia o olhar para as especificidades locais e alerta que "a difusão de conceitos que se transferem de um contexto a outro sem qualquer mediação, impedem a observação das relações que se estabelecem entre economia, sociedade e espaço, conforme escala analisada".

## 2.2 ESPAÇO URBANO

Segundo Bezerra (2006, p.3), o termo urbano designa “uma forma particular de ocupação do espaço resultante de uma forte concentração e de uma densidade relativamente elevada, com uma grande diferenciação funcional e social”.

Carlos (1994, p.84) acrescenta que:

o urbano é um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca), mas também as sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social.

Garcez (1992) conceitua o espaço urbano como aquele ocupado continuamente por um aglomerado humano, denso e permanente, que se ocupa, na sua maioria, de atividades não agrícolas, constituindo uma cultura heterogênea definida por suas funções e por um gênero de vida.

Santos, M. (1992) argumenta que o espaço não pode ser apenas formado pelos objetos geográficos naturais e artificiais, definindo-o como natureza e sociedade, pois deve ser considerado como um fator de evolução social. O autor define os elementos que compõem o espaço (homens, firmas, instituições, infra-estrutura e “meio ecológico”), afirmando que quando uma variável muda seu movimento, modifica o todo. A partir do impacto individual ou de uma série deles, a totalidade age sobre o conjunto dos elementos formadores, modificando-os.

De acordo com Corrêa (2003), num primeiro momento de apreensão, o espaço de uma cidade constitui-se de um conjunto de diferentes usos da terra, justapostos entre si, sendo, ao mesmo tempo, fragmentado e articulado, pois cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que com intensidades variáveis. Estas relações espaciais são de natureza social, como reflexo da sociedade. Segundo Bezerra (2002), é

pelas relações sociais que se estabelecem nesse espaço, que se expressa o modo de vida urbano.

Por sua vez, Duarte (2002) salienta que o espaço é construído na relação entre objetos, ações e seres humanos. Estes agem diretamente sobre os primeiros ou dão significado a objetos e ações. A apreensão do espaço é variável para indivíduos e grupos, pois são considerados filtros biológicos e culturais diferentes. Para fins metodológicos, será privilegiado neste trabalho o espaço compartilhado por seres humanos.

Ferrara (1986) denomina contexto urbano, o conjunto (ruas, praças, avenidas, passeios, edificações etc.) que dinamiza as estruturas da cidade. Para a autora, contexto e significado estão intimamente ligados, pois a mudança no primeiro implica na alteração do segundo. O contexto urbano permite que o cidadão seja capaz de apreender a cidade como unidade.

Santos, M. (1997, p.22) acrescenta que o conhecimento do espaço é inseparável da noção de tempo, pois "a cada momento da história, a ação das diversas variáveis depende das condições do correspondente sistema temporal". Corrêa (2003) afirma que o espaço urbano é reflexo de ações do presente e também do passado, que deixaram marcas impressas nas formas espaciais do presente. Neste âmbito, Carlos (1994, p.85) afirma que "o urbano é produto histórico, ao mesmo tempo em que é realidade presente e imediata".

Referindo-se ao espaço urbano contemporâneo, Ribeiro (1993, p.24) comenta que "o cenário urbano encontra-se reforçado e diluído. Reforçado porque emerge como totalidade abrangente; e diluído, por estarem analiticamente menos evidentes as diferenças entre espaços urbanos concretos".

Baseado em conceitos de Lefebvre (1999), Duarte (2002) analisa o espaço dividido em concebido, vivido e percebido. O concebido é o dominante de uma sociedade. O vivido é formado por simbolismos, nem sempre codificados pelas pessoas que o vivenciam. A prática espacial permite a formação de lugares específicos dentro do espaço percebido,

onde a sociedade secreta seus valores, dominando e se apropriando desse espaço.

Santos, M. (1993, p.20) afirma que, atualmente, os estruturadores do espaço são os fluxos de informação, superpondo os circuitos espaciais da produção. Define círculos de cooperação como os que criam os fluxos de informação e os circuitos espaciais da produção como os que geram movimentos de matéria.

### **2.2.1 Classificação dos espaços**

Sob a ótica do ambiente físico, pode-se classificar os espaços urbanos segundo sua estrutura e de acordo com o seu domínio.

#### **2.2.1.1 Estrutural**

Carlos (1994) afirma que a cidade é materializada a partir da relação entre construído (edificações, ruas, avenidas, estradas e praças) e não construído (meio natural). Entre estes dois, se estabelecem relações de apropriação diferentes. A autora define como construído, o que é fruto do trabalho humano, pois a cada momento histórico reproduz o espaço de acordo com objetivos e necessidades da sociedade (CARLOS, 1994).

Segundo Petroni e Kenigsberg (1966), os espaços abertos públicos, de propriedade coletiva, podem ser praças, canteiros, bosques, bulevares, campos desportivos, cruzamentos de trânsito, átrios religiosos e civis, estacionamentos para veículos ou sistemas circulatórios em geral. A finalidade desses espaços é de atender as necessidades básicas de higiene – como pulmões da cidade, apreciação estética – para redução do estresse, prática desportiva – para recreação, e convivência coletiva – para grupos sociais diversos. Mascaró, L. A. R. (2004, p.87), salienta a importância da “rua, espaço urbano que tem função de organizar e relacionar os fatos arquitetônicos na trama urbana”.

Clawson (1992) utiliza a expressão espaço aberto para definir toda área geográfica, seja esta uma porção de terra ou de água, que se situe dentro de uma concentração urbana ou próximo a ela, e que não esteja coberta por edifícios ou qualquer outra estrutura permanente. Segundo o autor, para seu equilíbrio, a cidade construída (plena) necessita de espaços abertos (vazios), que, como remansos na diversidade, permitam incorporar a necessária amplitude; ambos são termos indispensáveis para o alcance de um todo harmônico.

Berjman (2001), ao questionar a função da existência do espaço vazio, conclui que seja talvez para ter a prazerosa sensação de distanciamento do cotidiano da cidade. Acrescenta, afirmando que à medida que se percebe o vazio como presente e intencional, sendo este seu sentido, faz-se referência e com ele se relaciona. Ou seja, não é necessário que todos os espaços estejam ocupados, sendo importante a existência de vazios.

Hillier (1986) propõe que a organização espacial humana é formada por um conjunto de barreiras e permeabilidades de vários tipos e cataloga famílias de geradores de complexidade:

- a) a simples vizinhança especifica relações simétricas entre células fechadas (construções) e abertas (pátios), em relação direta umas com as outras e com o espaço público, como na cidade medieval;
- b) o espaço central, onde várias células fechadas combinam-se para formar uma só aberta, como nas galerias e passagens comerciais;
- c) a contenção simples, onde uma célula externa contém várias em seu interior, como nos shoppings centers, condomínios fechados ou no castelo medieval.

Gonsales (2002) critica o conceito surgido a partir do subúrbio americano de grandes casas implantadas em meio a extensos terrenos, transformadas na expressão de *status* e riqueza, baseada na individualidade e na separação em relação aos vizinhos. Afirma que essa mudança da



maneira de “estar” no mundo urbano reflete-se no processo das relações sociais. Na tipologia tradicional, está a rua, a casa e o quintal. Este último é o “fora” privado, o lugar aberto, mas de intimidade e invisibilidade, extensão da casa. É também o lugar da natureza (aculturada, mas manifesta). A rua, lugar aberto, como domínio oposto ao da casa, é o lugar do público, do social, do visível. O espaço do habitante se desenvolve de maneira gradativa: desde o público / visível / rua, o semipúblico / medianamente visível / sala, ao privado / invisível / outras dependências e quintal.

As tipologias modernas acabam com essa gradação e evidenciam os dois ideais que se mostram contraditórios nessa arquitetura:

- a) a importância de um espaço para cada função e da privacidade como condição dos lugares de permanência, representada pelo afastamento da calçada e das divisas do lote;
- b) a continuidade espacial como imagem da modernidade, por meio da transparência ou da unificação de todos os ambientes que se estendem sobre o espaço exterior.

Para o autor, o recuo faria o papel unificador e intermediário entre público e privado. Mas, na prática, não é o que acontece. É território neutro, lugar da natureza que agora se exterioriza, vazio de relações humanas. Tem-se a rua, o vazio e a casa (isolada, privada, “livre dos olhares”). Existe uma lacuna e, por isso, uma indefinição entre os limites do público e do privado, do coletivo e do individual. O que se vê, na maioria dos casos, são ruas vazias e inseguras, sem qualquer controle social, e cujo usuário mais efetivo é o “segurança” ou o “vigia”.

#### 2.2.1.2 Dominial

Conforme Berjman (2001), no que diz respeito à apropriação e uso do espaço urbano do ponto de vista público, a ação do Estado se potencializa, não só em sua conformação física, mas também nos usos sociais provocados pelas derivações dessa conformação.

Daí a importância de ter sempre presente de que maneira e quais atores elegeram o modelo e como o materializaram, em que espaço e em que sociedade se impôs, o nível de êxito do empreendimento, qual foi a herança aceita e incorporada à sociedade receptora (BERJMAN, 2001, p.1).

Borja (2006) afirma que o urbanismo deve criar espaços de intercâmbio, pois as pessoas sentem necessidade de mostrar-se. Para o autor, as políticas de espaço público desenvolvidas nas cidades europeias no final do século XIX, eram de embelezamento e monumentalização de certas partes urbanas. Porém, ele as considera classistas, à medida que grande parte da população não tinha acesso a estes locais.

Em muitas cidades, o espaço público comum é entendido como qualificante, que oferece distintas possibilidades às pessoas de nele estarem, elevando a auto-estima dos cidadãos porque os faz se sentirem incluídos, ou seja, integrantes da cidade formal, mais rica. Hoje, há um processo de democratização urbana que é de progressiva apropriação social.

Arroyo (2006) afirma que a visão de cidade como estrutura supõe uma continuidade do fenômeno urbano, que, no presente, não se verifica em razão dos processos de transformação que alteram a estabilidade das relações entre formas do espaço, atividades sociais e significados culturais.

Abascal (2006) afirma que a condição atual é a constante mudança, a fugacidade e transitoriedade das relações sociais e a ausência ou impossibilidade de representar a cidade como uma totalidade, bem como de entender a vida urbana ocorrendo num território fragmentado.

Constatadas estas transformações, Ferreira e Marques (2000) afirmam que os conceitos de público e privado modificaram, afastando-se do tradicional conceito jurídico de propriedade: ruas e praças, instituições governamentais, administrativas ou de oferta de serviços. Acrescentam que novos espaços privados, semi-privados ou semi-públicos parecem haver assumido a função de abrigo da vida coletiva urbana.

Esta redefinição corrente do conceito de espaço público e privado acompanha uma profunda mudança sociocultural, na qual a vida pública vem sendo privatizada, enquanto a vida privada vem tornando-se coletivizada. A vida pública privatizada refere-se a grande parte dos projetos

de revitalização urbana que tem resultado na expulsão dos moradores antigos, para que comerciantes de “lembranças” ocupem o espaço, criando cenários turísticos. A vida privada coletivizada relaciona-se à mudança de cotidiano da população que destituiu a rua e a praça de seu convívio para circular em shoppings no seu tempo de lazer. Os shoppings e os condomínios, abertos em tese, de maneira irrestrita ao público, estão localizados de maneira a criar barreiras psicológicas, evitando a entrada de pessoas fora do perfil socioeconômico desejado. Na década de 1960, Lynch (1999) e Jacobs (2001) já levantavam a questão da necessidade de espaços de convivência e de significado simbólico.

Bienenstein (2006) afirma que a crescente privatização da vida urbana contemporânea talvez se inscreva no conjunto de desdobramentos da atual dinâmica capitalista, que, na contramão das tentativas pretéritas de expansão generalizada de produção e mais valia, tem se constituído numa expansão excludente.

O novo conceito de espaço público, ou melhor, da relação entre os espaços da vida pública e os da vida privada, associa-se, desta forma, ao desenvolvimento de novas sociabilidades.

Segundo Borja (2006), espaço público é associado a ordenamento, desenvolvimento e gestão, sendo que o elemento central do urbanismo contemporâneo é aquele entendido como a transformação da cidade num lugar de intercâmbio.

O espaço semiprivado, segundo Aragão (2003), é aquele onde apenas um grupo de pessoas tem acesso, podendo ser exemplificado como os lugares comuns de condomínios horizontais e verticais, ou a via de acesso a uma vila. O autor explica que a transição entre os espaços privado e público pelo semiprivado pode ser realizada por meio de barreiras físicas, como muros e portões, ou psicológicas, a partir da vigilância de pessoas.

A preocupação com a segurança tem modificado determinantemente o comportamento das pessoas, que procuram locais murados, gradeados e com sistemas de monitoramento, ignorando o espaço público. Aragão (2003) afirma que a paisagem composta de muros

é áspera no contexto urbano, pois evidencia a segregação social por meio da segregação espacial. Grupos de pessoas de mesmo nível social se isolam do resto da cidade, criando “ilhas de prosperidade” fechadas ao espaço público. Pescarini (2003) complementa essa assertiva afirmando que nas cidades ocidentais, onde a rua sempre teve papel fundamental, a internalização do espaço público, preliminarmente em mercados, depois em galerias, magazines e shopping centers, veio resguardar a possibilidade do contato face a face, num quadro urbano cada vez mais agressivo, dadas as mudanças no uso do espaço público gerados pela desigualdade social.

Para os setores sociais mais privilegiados, responsáveis pelos empreendimentos de grande porte, as localizações estratégicas no espaço público deixaram de ser tão importantes, justamente devido às estratégias de marketing, ao público-alvo, que detém maior mobilidade territorial, e à própria morfologia internalizada, que favorece as relações espaciais controladas.

Borja (2006) alerta sobre certas aglomerações urbanas e arquiteturas que comprometem a cidade, porque são bairros confinados no tecido urbano (condomínios horizontais) ou parques temáticos fechados em si mesmos (shopping centers).

Por outro lado, Comas (1986) questiona a necessidade do espaço residencial ser coletivo, enfatizando que a ausência de barreiras físicas pode constituir fator de repressão de comportamento.

Para Aragão (2003), do ponto de vista urbanístico, quanto mais gradações houver entre público e privado, e quanto maiores as possibilidades de grupos e pessoas diferenciadas estabelecerem relações entre si, mais rico será o uso do espaço.

Portanto, novos conceitos são criados. Conforme Berjman (2001a), existem espaços efêmeros, que podem ser usados como área pública, ainda que depois sejam destinadas a outra função. Outro conceito é relacionado ao que a autora denomina de espaços públicos intermitentes ou intersticiais, exemplificando, em Manhattan, as esquinas que durante dias úteis ficam abandonadas e nos fins-de-semana se convertem em mercado de roupas.

Berjman (2001b) propõe analisar e compreender as necessidades e desejos, conhecendo-se a fundo o passado para ter-se posição crítica ante o herdado, resgatando-se o realmente significativo, para, então, propor e exigir do Estado a materialização de espaços públicos que reflitam a totalidade física, como resultado de uma história na qual a sociedade possa ser reconhecida como atriz principal.

### 2.2.2 Território e lugar

Duarte (2002, p.46) conceitua território como:

porção de espaço codificada, onde os símbolos e suas ordens tendem a imantar o espaço, organizando o regime de forças que nele habitam ou que por ele passam, não necessariamente controlados apenas por um poder soberano, mas também por valores de determinada sociedade.

Qualquer objeto, ação ou indivíduo que se encontre na porção desse espaço delimitado, deverá se submeter à medida imposta por este.

Da mesma forma, Guimarães (2007, p.1) afirma que o território incorpora a dimensão simbólica, identitária, afetiva. Para o autor, “a territorialidade constitui dimensões sociais e políticas, que afetam as percepções do sujeito em relação à sua posição e papéis na dinâmica urbana, considerada como território de ação social”.

Já o lugar, segundo Castello (2003, p.1), em sua evolução conceitual:

[...] transita de um papel funcional, que lhe cabia quando do desempenho das metas que um urbanismo Modernista lhe atribuía, para uma posição que passa a nele reconhecer as manifestações simbólicas de natureza subjetiva, que ficam associadas aos significados que os moradores de um determinado contexto vinculam às características ambientais ali presentes.

Para o autor, é bastante clara a associação entre as dimensões psicológica e física da conceituação de lugar, sendo este um espaço da cidade que se torna percebido pela população por conter significados profundos, representados por fortes imagens referenciais. Por isso mesmo, a gênese de um lugar urbano comporta necessariamente um somatório de fatores físicos e psicológicos, que tanto têm a ver com o desenho da

configuração morfológica urbana quanto com o comportamento interativo adotado pelas pessoas na utilização dessas formas.

Duarte (2002, p.46) define lugar como:

porção do espaço onde um grupo de pessoas ou um indivíduo sedimentam seus valores culturais de modo a depositar nele suas referências, sem que, no entanto tais valores sejam a ordem materializada de suas vidas ou de outros que aí se encontrem, mas que sirvam como sua identificação no espaço.

Abascal (2004) complementa afirmando que são nesses espaços considerados lugares que a vida cotidiana se desenvolve. Para Duarte (2002), o lugar se constrói pelo processo de significação, organização e hierarquização dos elementos espaciais por meio do estrato cultural, representando a mais instável das porções espaciais. Vivido intensamente por cada pessoa em processos constantes de re-significação, é preciso levar em conta a complexidade da cultura contemporânea nas bases para sua discussão.

### **2.2.3 Centralidade**

Hassenpflug (2007, p.1) refere-se à cidade como lugar de centralidade cultural. “Os centros têm grande importância no provimento da forma urbana e de sua coerência, tornando as cidades distintas e legíveis”.

No que se refere a história da conformação das cidades, o espaço público era delimitado a partir da noção estrutural de centralidade (estado e instituições civis) como núcleo gerador de sentido, que se expressava em lugares físicos (praças, monumentos, edificações institucionais e equipamentos sociais) com fortes conotações simbólicas. Estas territorializavam a cidade e organizavam o espaço urbano com base na geração de estratificações e hierarquias, diferenciando público e privado e possibilitando processos de identificação social (ARROYO, 2006; CASTRO, 2003).

Com o término da Segunda Guerra, surgiu a necessidade de intervir nos centros das cidades destruídas. Segundo Tourinho (2007, p.12), “a partir da experiência de reconstrução de um considerável número de centros

urbanos, foi possível perceber que o trabalho era evidentemente diferente de outras partes da cidade e não havia experiências até o momento". As intervenções eram principalmente realizadas nas periferias, com função habitacional.

Em paralelo, o conceito de descentralização para descongestionar o centro expulsou os residentes, homogeneizou as atividades e provocou o início de um processo de esvaziamento (TOURINHO, 2007).

O centro, entendido como parte diferenciada da cidade, com características específicas resultantes de sua lenta construção no tempo, deixou de ser lugar referencial de centralidade (ARROYO, 2006).

De acordo com Tourinho (2007, p.11), "uma das características das grandes metrópoles contemporâneas é a rápida e crescente multiplicação de centros, em um contexto urbano no qual a fragmentação substitui a compartimentalização do zoneamento moderno".

Segundo Carlos (2004), a centralidade tem se deslocado em função de novas formas de uso e consumo do espaço, gerando "centralidades móveis".

Conforme Hassenpflug (2007), o centro de negócios (*central business district* – CBD) surgiu seguindo premissas teóricas e metodológicas da Escola de Chicago, ganhando força nas décadas de 1960 e 1970, com o objetivo de fortalecer o papel polarizador de áreas, externas aos centros tradicionais, com características funcionais similares. Por isso, Villaça (1998) diferencia centro de centralidade, definindo o primeiro como o elemento mais significativo da estrutura urbana, enquanto a segunda é resultante da dominação do espaço urbano pelas classes que mantêm o poder.

Tourinho (2007, p.23) afirma que as novas áreas de centralidade são espaços que podem conter em si as condições necessárias para a existência da concentração de fluxos de riqueza, informações, decisões, pessoas e bens materiais, com independência de qualquer relação hierárquica com o centro da cidade.

Segundo Santos, M. (1993, p.11), "há distorções no consumo, com a prevalência do consumo conspícuo em lugar do consumo das coisas essenciais".

Dentro do conceito de centralidade, Carlos (1994) afirma que os espaços privilegiados são determinados pelo conjunto de valores criados socialmente num dado momento do desenvolvimento do processo urbano.

Hassenpflug (2007, p.1) apresenta características da produção espacial atual, que denominou de espaços de consumo ou *citytainment*:

- a) temática – produção espacial narrativa ou contadora de histórias;
- b) conversão – desenvolvimento de brownfields para devolver à cidade áreas não utilizadas;
- c) promoção de projetos "carro-chefe" – usam extraordinários arquitetura e desenho urbano para dar a cidades e regiões fracas e decadentes um forte impulso;
- d) festivalização – grandes eventos (Jogos Olímpicos, Exposições Internacionais, Copas do Mundo de futebol, festivais de arte, filmes ou música) são capazes de concentrar enormes recursos no mesmo lugar. Nesta, há a preocupação com a recuperação dos centros tradicionais, onde estão os marcos referenciais da cidade;
- e) de diferenciação – espaços para o atendimento de grupos específicos.

O autor salienta os grandes investimentos realizados com o intuito de recuperar os centros tradicionais, pois "estas práticas são reflexivas na medida em que podem possibilitar a conciliação entre a tradição e a modernidade, isto é, da centralidade sócio-cultural tradicional com a nova centralidade funcional" (HASSENPFUG, 2007, p.1).

#### 2.2.4 Paisagem

O radical (*pays*) do termo francês *paysage* significa "país", que, para Kahtouni (2006), consiste no território de identificação lingüística, étnica e cultural de um povo. Assim, pode-se interpretar a paisagem como a assimilação a partir de imagens de um lugar que possui especificidades.

O termo em inglês *landscape* tem sua origem no século XVIII, influenciado principalmente pelo movimento artístico *English Landscape Tradition*, cujos artistas se intitulavam "pintores paisagistas". A partir deste



movimento, firmou-se o conceito de paisagem relacionada a imagens bucólicas, que permanece no imaginário de grande parte da população.

Segundo o senso comum, paisagem traduz-se como noção de belo, entendido como limpo e organizado; de verde, confundido com natureza e natural; de agradável, percebido como confortável, tanto no sentido físico quanto climático. Estas imagens podem ser interpretadas como necessidade de segurança, bem-estar e pertencimento. Kahtouni (2006) acrescenta que essas visões construídas pelo imaginário impedem a percepção da paisagem segundo suas características constituintes e também de outros valores que não sejam consagrados, ou seja, há um processo de encobrimento do seu real significado.

Para Santos E. A. (2003), a paisagem pode contribuir ao planejamento constituindo-se como instrumento de compreensão dos processos de apropriação e transformação urbanos, de estruturação do espaço, na medida em que deixe de ser atividade de descrição ou técnica de embelezamento.

Conforme Kahtouni (2006), somente no século XX passou-se a definir o termo como a imagem que pode ser obtida com um lance de vista, o que inclui o meio urbano. Neste sentido, Hardt (2000, p.15) interpreta a paisagem como a “visualização do ecossistema” natural ou urbano, com combinação dinâmica de elementos naturais e antrópicos, que se inter-relacionam, formando um conjunto – equilibrado ou não –, produzindo sensações diversas.

De acordo com Minami e Guimarães (2001), a paisagem urbana pode ser comparada à roupagem com a qual a cidade se apresenta aos seus habitantes. Carlos (1994) define paisagem urbana como a manifestação formal do processo de produção espacial da cidade, em nível aparente e imediato. Saliencia sua importância na análise do espaço, visto que este só pode ser entendido a partir da sua manifestação formal. Acrescenta que a paisagem atual guarda momentos diversos do processo de produção espacial, permitindo vislumbrar sua evolução.

Bartalini (2000) complementa afirmando que as formas possuem uma inércia cujos efeitos se rebatem sobre os processos sociais responsáveis por sua existência, e que elas guardam, na sua materialidade, o "sopro de vida" que as criou e que as faz retroagir sobre aqueles processos.

Mendes (2006) a define como a percepção individual, espacial e temporal da composição de todos os elementos, classificando-os como fixos (edificações, arborização, pavimentação, vias etc.), semifixos (anúncios, mobiliário urbano, comércio ambulante etc.) e móveis (automóveis, pessoas etc.).

Estes componentes da estrutura urbana devem funcionar inter-relacionados e simultaneamente para que sejam considerados como partes integrantes da paisagem. De acordo com Cullen (2006, p.135), "pode se considerar um edifício como arquitetura, mas dois prédios já compõem uma paisagem urbana".

Ferrara (1993) indica que os elementos mais perenes ou que fazem parte da paisagem há mais tempo, tendem a não ser percebidos pelos usuários habituais.

A percepção urbana é uma prática cultural que concretiza certa compreensão da cidade e se apóia, de um lado, no uso urbano e, de outro, na imagem física da cidade, da praça, do quarteirão, da rua, entendidos como fragmentos habituais da cidade. Uso e hábito, reunidos, criam a imagem perceptiva da cidade que se sobrepõe ao projeto urbano e constitui o elemento de manifestação concreta do espaço. Entretanto, essa imagem, porque habitual, apresenta-se homogênea e ilegível (FERRARA, 1993, p.18).

Lynch (1999) também destaca a inovação como algo que interfere na legibilidade da paisagem urbana, pois informações novas atraem a atenção em detrimento das já conhecidas. Portanto, a visão e a leitura do espaço urbano serão diferentes dependendo do observador.

Para Sanderville (2006), a paisagem não é feita de objetos, mas pelas relações entre eles, que se estabelecem em um ambiente social. Assim, a intervenção desloca-se da produção do objeto para uma estratégia de proposição em processo contínuo, aberta à participação e integrada em estratégias de gestão.

Principalmente no cenário atual, a paisagem urbana está se modificando rapidamente, em virtude do processo de globalização que se reflete na arquitetura e no modo de vida da população.

Segundo Abascal (2006, p.1):

um novo sistema de pensamento, não-conservador e inclusivo, o qual admite flexibilidade e espaços urbanos cuja harmonia se faz pela coexistência de um jogo de antagonismos substitui aquele embasado nos ideais de unidade e equilíbrio.

Cria-se um horizonte insuspeitado de elaboração, tanto dos objetos arquitetônicos quanto do ambiente urbano, relacionando de forma estreita o entorno e a criação dos objetos construídos.

Carlos (1994, p.52) comenta que a paisagem “revela os antagonismos e as contradições inerentes ao processo de produção do espaço num determinado momento histórico”.

### **2.2.5 Morfologia**

Carlos (1994) afirma que o processo de produção e reprodução humana se materializa concretamente no espaço a partir de múltiplos elementos (construções, vias de comunicação, áreas verdes etc.), que não são estáticos, pois o tempo e as relações sociais que ocorrem neste espaço os modificam.

Del Rio (2000a) e Lamas (2004) definem morfologia como o estudo da forma urbana, relacionando os componentes arquitetônicos espacialmente, considerando os fenômenos urbanos que lhe deram origem e sua evolução temporal.

Pescarini (2003) complementa esta definição, afirmando que é um conceito relacionado à imagem e à leitura que os indivíduos fazem dos objetos arquitetônicos e urbanos (edifícios, praças, ruas, cheios e vazios).

Para Rossi (2001), a arquitetura da cidade não é a do edifício isolado, mas o princípio ordenador no qual se desenvolvem e se estruturam as tipologias que integrarão a forma urbana.

Segundo Kohlsdorf (1996) as cidades se expressam através das formas e configurações. Algumas de maneira mais fácil que outras, pois são capazes de imprimir sua identidade. Mascaro, L. A. R. (2004), salienta que o desempenho ambiental urbano depende do comportamento da arquitetura que o forma.

De acordo com Pescarini (2003, p.1), a definição de morfologia pode possuir uma leitura interdisciplinar, pois "o espaço urbano, enquanto território, possui propriedades para estabelecer relações entre os indivíduos, seja como base material de seu desenvolvimento, seja como *locus* de relações de poder e estratégias identitárias".

Ferrara (1986) distingue dois tipos de usos organizados por contigüidade ou similaridade. Na morfologia por contigüidade, tem-se a percepção de pontos isolados que atuam como referências estanques e não permitem a apreensão da unidade contextual. Na morfologia por similaridade, tem-se uma percepção analógica do contexto, favorecendo a percepção simultânea.

Espaço e sociedade estão intimamente ligados, pois procura-se moldar o espaço para atender as demandas sociais. Constituem um arranjo dinâmico, associado a processos sociais existentes no cotidiano (PESCARINI, 2003).

Como afirma Hillier (1986), o movimento nas grandes cidades não é simplesmente produto da organização espacial, mas causa da sua existência.

A legislação urbanística também é um fator determinante na morfologia das cidades, pois, quanto mais rigorosa e restritiva, mais homogêneo será o espaço decorrente, o que pode causar monotonia tanto visual quanto de diversidade humana. (CARLOS, 1994).

Jacobs (2001), na década de 1960, já fazia uma defesa veemente das grandes cidades enquanto ambientes únicos de uma desejável, democrática e estimulante concentração de diversidade. Conforme Florida

(1991<sup>5</sup> apud LEITE, 2005, p1), "cidades que não geram ambientes com diversidade e tolerância entram em declínio econômico, muitas vezes pelo excesso de rigor, regulamentação, burocracia e aversão à inovação".

A arquitetura contemporânea do informacionalismo apresenta-se inusitada no que tange à linguagem e expressão. De acordo com Abascal (2006), permite inexplorada manipulação volumétrica, alto grau de abstração e enriquecimento da paisagem urbana. Relacionam-se de forma estreita o entorno e a criação arquitetônica, a arquitetura e o ambiente urbano. Reconstrói-se a paisagem da cidade, tornando fluidos os limites entre forma, espaço e contexto. Tem-se, portanto, um novo sistema de pensamento, não-conservador e inclusivo, o qual admite flexibilidade e espaços urbanos cuja harmonia se faz pela coexistência de um jogo de antagonismos. Para este estudo, permite a convivência do velho com o novo.

### **2.2.6 Degradação dos espaços urbanos**

Conforme Vargas e Castilho (2006), a partir da segunda metade do século XX houve intensificação da expansão horizontal da malha das cidades, de modo espontâneo ou planejado, e de um ambíguo processo demolitório, justificado por grandes projetos de renovação urbana, seguindo preceitos do urbanismo modernista.

A noção de centro passa a diluir-se pelo surgimento de uma rede de subcentros, que igualmente atendem às necessidades de comércio, lazer e serviços. Este processo foi responsável pela aceleração da degradação das áreas urbanas centrais, que passaram a preocupar urbanistas europeus e norte-americanos desde a década de 1950.

---

<sup>5</sup> Ver FLORIDA, R. In: *The Next American City. The Great Creative Class Debate. The Next American City, Special Feature, #5*, pp. i-viii. Nova Iorque: The Next American City, Inc., 2004 e KRUGMAN, Paul. *Localization in Geography and Trade*. Cambridge: MIT, 1991.

Os conceitos de deterioração e degradação urbana, segundo Vargas e Castilho (2006), estão freqüentemente associados à perda de sua função, ao dano ou ruína de suas estruturas físicas, ou ao rebaixamento do nível do valor das transações econômicas de um determinado lugar.

Conforme as autoras, deteriorar é equivalente a estragar, piorar ou inferiorizar, tendo a palavra degradação o significado de aviltamento, rebaixamento ou desmoronamento.

“Degradar vem de *gradus*, ou seja, grau, que compõe a palavra degrau, na qual a preposição “de” refere-se a algo que se movimenta para baixo” (VARGAS; CASTILHO; 2006, p.4).

Duarte (2002, p.93) define desterritorialização como:

processo que ocorre na organização de uma porção do espaço, pela inserção ou transformação de técnicas, idéias ou objetos, alterando o regime de influência de fixos e fluxos. Pode afetar diretamente objetos e ações, assim como hierarquia de valores que determinam a identidade de um lugar ou o regime de influências de um território.

Segundo Gutierrez (1989), a referência a espaços degradados e desterritorializados acontece quando, além das estruturas físicas, verifica-se a reverberação da mesma situação nos grupos sociais. As atividades existentes são gradativamente substituídas por outras de menor rentabilidade, informais, até mesmo ilegais, praticadas por moradores com menor poder aquisitivo. Conseqüentemente, a arrecadação de impostos diminui e o poder público reduz sua atuação no local. Almeida (1987, p.10) afirma que “toda ideologia é uma referência ao poder, havendo uma relação entre espaço e poder, poder e lugar”. Na medida em que a arquitetura manipula espaços, atribui diferentes significações às classes sociais e lhes confere cotas de poder distintas. Segundo o autor, certamente há uma questão ideológica, não somente classes poderosas e outras sem poder, mas também o público e o privado, o individual e o coletivo, o masculino e o feminino, o jovem e o velho podem ser relações de poder com manifestações espaciais.

Na história, os centros urbanos vêm sofrendo períodos de deterioração e processos de renovação que ameaçaram seriamente sua conservação, seguidos de respostas protecionistas que induziram ao vazio de funções e portanto a outro modo de abandono, estando na atualidade recuperando seu papel de áreas centrais (BUSQUETS et al., 2002, p.20).

De acordo com a classificação das tipologias de vazios urbanos proposta por Dittmar (2006), é abordada na presente pesquisa aquela referente especificamente aos remanescentes urbanos, definidos por Duarte (2003) como espaços em mutação, que perderam sua função primordial em decorrência das transformações tecnológicas. A desfuncionalização pode ser espontânea ou social, dirigida pelo poder público ou pela iniciativa privada, ocorrendo de diversas formas:

- a) abrupta, como o fechamento de uma fábrica;
- b) gradual, porém perceptível, a exemplo da mudança no zoneamento da área;
- c) lenta e imperceptível, pela própria estabilização da dinâmica local (processo de envelhecimento social).

## 2.3 GESTÃO URBANA

Segundo Nunes (2006, p.60), no Brasil:

a construção da esfera pública não obedeceu a uma lógica linear e, apesar de sua institucionalização corresponder a demandas do pensamento urbanístico, sua utilização e efetividade dependem do conteúdo ideológico dos grupos a deterem o poder e, conseqüentemente, da concepção que elaboram sobre cidadania, democracia e participação.

O autor define três momentos com características diferentes em relação à política e ao planejamento urbano no Brasil. O primeiro (1945 e década de 1950) refere-se ao período pós-guerra, com o restabelecimento da democracia e o planejamento sendo direcionado pela política. No segundo (décadas de 1960 e 1970), influenciado pelo contexto autoritário, o planejamento se isolou e assumiu características tecnocráticas. O terceiro (décadas de 1980 e 1990) se relaciona com a redemocratização do país, quando ocorreram experiências de participação na gestão das cidades.

Uma política mais generalizada de inserção dos mercados globais foi desenvolvida, dinamizando um modelo de gestão que apontava para um maior grau de relacionamento entre governo e sociedade e de parceria entre o público e o privado. Objetivou-se ampliar oportunidades de negócios e minimizar o Estado (HARVEY, 1996).

Com a diminuição do poder estatal, tem-se o surgimento de novas formas de planejamento da cidade, adequadas às exigências atuais, abdicando das intervenções sobre a totalidade da malha urbana, como o propunha o movimento modernista, privilegiando-se ações locais com potencial transformador, justamente em razão das cidades serem fragmentadas (DEL RIO, 2000b).

### **2.3.1 Planejamento urbano**

Del Rio (2000a) afirma que os anseios para adaptação do espaço urbano à realidade contemporânea têm demandado pactos que permitem todos os tipos de ações nas cidades, realizados entre múltiplos atores envolvidos, proporcionando conexão lógica entre inovação e conservação.

Borja (2006) salienta a significativa importância dos fatores culturais na orientação dos processos urbanos atuais. Por um lado, tem-se a consciência das desigualdades sociais e do refúgio na vida privada adequado ao modelo de urbanismo globalizado; por outro lado, surge a contestação cultural dos impactos da globalização e da economia de mercado sobre o território.

O autor acrescenta que faz parte dos atuais processos urbanos a defesa do patrimônio construído da paisagem, da população e suas habilidades; das relações sociais consolidadas pelo tempo; da língua e das culturas específicas; da valorização do convívio urbano (por exemplo, da rua e do espaço público como elementos fundamentais da cidade) e da recusa à homogeneização cultural.



Segundo a Carta dos Andes (CINVA, 1958, p.9):

planejamento é um método de aplicação, contínuo e permanente, destinado a resolver, racionalmente, os problemas que afetam uma sociedade situada em determinado espaço, em determinada época, através de uma previsão ordenada capaz de antecipar suas ulteriores conseqüências.

Gonzales (1982) define planejamento como uma ação contínua que serve de instrumento dirigido a racionalizar as deliberações individuais ou coletivas em relação à evolução de determinado objeto, constituindo a aplicação racional do conhecimento do homem ao processo de tomada de decisões para ótima utilização dos recursos, a fim de obter o máximo de benefícios à comunidade.

Para Del Rio (2000a, p.45), planejamento urbano consiste em um “processo para determinar ações futuras através de uma seqüência de opções”.

Hardt (2004; 2006) comenta que o planejamento urbano deve ser efetivado como um instrumento para controle e direcionamento do desenvolvimento da cidade, como um processo contínuo e permanente, que deve ser revisado e retroalimentado dinamicamente, baseando-se em conceitos multidisciplinares.

Por sua vez, Abascal (2006) afirma que intervenções na totalidade da cidade parecem inadequadas diante da complexidade urbana atual.

Villaça (1998) comenta que o destino do planejamento urbano está relacionado aos avanços da consciência de classe, da organização do poder político das camadas populares, sendo um processo lento.

Harvey (1996), identifica características do planejamento urbano atual, salientando o planejamento integrado, o controle do crescimento urbano por meio de regulamentações centralizadas no Estado, os projetos urbanos para setores da cidade e a participação de empreendedores privados como parceiros do setor público.

### 2.3.2 Planejamento do espaço urbano

Conforme Arroyo (2006), a cidade tem sido pensada como estrutura, com uma totalidade, que, mesmo complexa, é reduzida a centralidades. O autor exemplifica estas noções como cidade-arquitetura (SITTE, 1992), cidade-obra de arte (MUMFORD, 2001), cidade-imagem (LYNCH, 1999), cidade-morfologia (ROSSI, 2001), cidade-forma urbana (KRIER, 1981), cidade-significado (AYMONINO, 1984) ou cidade-sistema (MCLOUGHLIN, 1975), indicativas de linhas de pensamento que, apesar de suas diferenças, permitem inferir a totalidade do fenômeno, propondo um núcleo explicativo que permite mascarar o diverso e a complexidade da cidade em uma estrutura unitária de sentido. Segundo o autor, na pós-modernidade os conceitos foram reorientados às partes ou fragmentos, permitindo uma captação das diferenças e uma redefinição dos problemas da cidade e do ambiente.

Segundo Reese (2005), na interface entre o que é planejamento urbano, o que é projeto urbano e o que é projeto de arquitetura, aparecem claramente duas escalas de atuação: da cidade e do lugar, onde o projeto urbano opera como elemento central articulador de multi-escalas.

O que diferencia um projeto urbano de um grande projeto de arquitetura são os impactos gerados pelo primeiro em função da sua pluralidade de escalas e da sua complexidade de usos e atividades, além da presença da variável tempo, não só no processo de execução, mas também nos de maturação, bem como da formalização na maioria das experiências, da presença do caráter público e da complexidade institucional e de financiamento, onde atuam os mais diferentes atores durante o processo de gestão.

### 2.3.2.1 Instrumentos legais

A Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988) incluiu um capítulo específico para a política urbana, que prevê uma série de instrumentos para a garantia, no âmbito municipal, do direito à cidade, da defesa da função social da cidade e da propriedade e da democratização da gestão urbana.

A constituição requeria uma legislação específica para que os princípios e instrumentos enunciados pudessem ser implementados. Como decorrência, foi instituído o Estatuto da Cidade (Lei Federal N° 10.257, de 10 de julho de 2001 – BRASIL, 2001), fundamentando a proposta de um conjunto de instrumentos, que, incorporando a avaliação dos efeitos da regulação sobre o mercado de terras, oferece ao poder público maior capacidade de intervenção no uso e ocupação do solo e na rentabilidade das terras urbanas, viabilizando a função social da cidade e da propriedade. Tornou obrigatória a elaboração de plano diretor aos municípios com mais de 20 mil habitantes, inseridos em regiões metropolitanas, de interesse turístico ou sob influência de empreendimentos de significativo impacto ambiental.

Dentre tais instrumentos, há o estudo de impacto de vizinhança (EIV), necessário para prognosticar as interferências de um determinado empreendimento no seu entorno. Segundo Santoro e Cymbalista (2001), quanto maior a intervenção, maior serão os impactos causados. Este instrumento proporciona à vizinhança o direito de opinar sobre o destino do local onde reside e pode prever contrapartidas do empreendedor, visando minimizar as interferências negativas causadas. O Estatuto da Cidade prevê que haja estudos, no mínimo, das questões relacionadas a adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego, demanda de transporte público, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Anteriormente à aprovação do Estatuto da Cidade, Curitiba, por meio do Decreto Municipal Nº 838, de 18 de agosto de 1997 (CURITIBA, 1997), instituiu a obrigatoriedade de elaboração do relatório ambiental prévio (RAP), como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento ambiental para atividades que possam representar alteração significativa no entorno, considerando os empreendimentos comerciais e de serviços, analisados quanto ao porte, natureza ou área de localização.

A apresentação deste relatório é obrigação do empreendedor, sendo elaborado por equipe multidisciplinar habilitada, que se responsabilizará pelas informações nele contidas.

Pela Lei Municipal Nº 11.266, de 16 de dezembro de 2004 (CURITIBA, 2004a), Curitiba adequou seu plano diretor ao Estatuto da Cidade, estabelecendo, no que se refere ao estudo de impacto de vizinhança, como conteúdo mínimo para a análise:

- a) descrição detalhada do empreendimento;
- b) delimitação de área de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade, considerando o adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda de transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- c) descrição detalhada das condições ambientais.
- d) identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade, nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, se for o caso;
- e) medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias adotadas nas diversas fases, indicando as responsabilidades pela sua implantação (CURITIBA, 2004a, Art.78).

Segundo Cymbalista (2001) e Pereira (2005), cada interferência na utilização ou ocupação em um determinado lote, ainda que em consonância com a lei, produz impactos sobre o seu entorno, podendo interferir diretamente na vida e na dinâmica urbana de outros.

Para Cymbalista (2001), o zoneamento não é suficiente para garantir proteção à população de usos incômodos, apesar de estabelecer zonas homogêneas, onde apenas alguns usos são permitidos, alertando o poder

público quanto aos pedidos de contrapartida, que normalmente resumem-se a exigências de complementações do sistema viário, que, em última instância, beneficiam ou viabilizam o empreendimento.

Portanto, a análise deve ser realizada em termos ambientais (impermeabilização excessiva, aumento da temperatura etc.); paisagísticos (detração visual); econômicos (interferências sobre serviços e comércio locais); e sociais (perda de emprego e renda ou sobrecarga de equipamentos públicos).

Santoro (2003) afirma que a permissão de implantação de empreendimentos de grande porte centrada apenas nos impactos de uso do solo, no tráfego ou em questões ambientais, sem considerar os aspectos socioeconômicos, podem trazer resultados equivocados. Exemplifica esta assertiva por meio de estudo de caso de um hipermercado, tendo como principal resultado a não geração de oferta quantitativa de postos de trabalho, ou seja, os empregos gerados foram menores que os perdidos no entorno, sendo os salários inferiores comparativamente aos que desapareceram. O autor reforça a idéia, afirmando que a população ficou dependente do empreendimento devido à falta de concorrentes, com os consumidores passando a realizar seus deslocamentos em veículos automotores, o que antes acontecia à pé nos pequenos comércios, sobrecarregando, portanto, o sistema viário.

Campos (2005) alerta para a dificuldade de análise do meio urbano em função da complexidade das inter-relações de seus agentes, necessidades e significados, além da velocidade com que as mudanças interagem com os mesmos, enumerando os seguintes aspectos que dificultam a análise:

- a) variação da delimitação das áreas de influência em função do tipo de impacto;
- b) variabilidade da capacidade de absorção das interferências em função dos grupos ou classes atingidas;
- c) definição dos parâmetros de aceitabilidade das ações impactantes para os diferentes grupos ou estratos sociais afetados;
- d) velocidade com que as alterações sofridas são absorvidas pelo meio;

- e) definição da distância de significância de influência do impacto;
- f) falta de sincronia entre o processo administrativo e construção da obra (CAMPOS, 2005, p.18).

Salienta-se que, na presente pesquisa, parte-se do princípio que os aspectos supracitados devam ser interpretados com imparcialidade, considerando que, no estudo de caso, o empreendimento tenha impactado não apenas de forma negativa o seu entorno. Para a análise do objeto de estudo, considera-se os critérios de avaliação para a aprovação do empreendimento e, como na prática, os aspectos envolvidos neste processo. Uma das limitações da pesquisa consiste justamente na dificuldade de mensurar em que medida a dinâmica urbana atual sofreu influência do empreendimento central de análise.

### **2.3.3 Desenho urbano**

Lynch (1999) define desenho urbano como a arte de criar possibilidades para o uso, gerenciamento e forma de assentamentos ou de suas partes significantes, lidando com padrões no tempo e no espaço, tendo sua justificativa na experiência humana cotidiana.

Para Del Rio (2000a), o desenho urbano trata da dimensão físico-ambiental da cidade, enquanto conjunto de sistemas físico-espaciais e de atividades que interagem com a população por meio de suas vivências, percepções e ações cotidianas.

Portanto, pode ser definido como atividade multidisciplinar, interessada tanto no processo de transformação da forma da cidade quanto no espaço resultante de tal processo. Combinando questões técnicas, sociais e estéticas, projetistas urbanos atuam em todas as escalas do desenvolvimento socio-espacial (MADANIPOUR, 1996).

Numa definição de maior rigor técnico, consiste na relação gerada entre diferentes edifícios; edifícios e ruas, praças, parques e outros espaços que formam o domínio público; natureza e qualidade do próprio domínio público; uma parte de uma aldeia, cidade ou metrópole com as outras

parcelas; e os padrões de movimento e atividade que se estabelecem; em suma, a relação complexa entre todos os elementos do espaço construído e não construído (BRANDÃO, 2002).

Mascaró, J. L. (1987) alerta para a importância na concepção do desenho urbano articulado a adequadas técnicas de redes de infraestrutura, resultando em espaços de qualidade.

Para Gonsales (2002), os componentes da cidade estão representados no plano urbanístico e constituem classes de espaços formalmente caracterizados: rua, praça, parque e demais espaços públicos e privados. As tipologias edilícias, sempre implícitas em um traçado, são fundamentais na conformação desses componentes. Estão presentes na origem da cidade, porque levam consigo informações culturais sobre as formas de construir e produzir o espaço habitável. Dessa maneira, o plano condiciona as tipologias futuras, dando maior ou menor grau de liberdade para seu desenvolvimento.

Corrêa (2003) complementa esta idéia, afirmando que, sendo a cidade o local onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem, a formação do espaço urbano envolve o cotidiano, bem como as crenças, valores e mitos criados na sociedade, projetados nas formas espaciais, a exemplo de monumentos e lugares sagrados. O espaço assume, assim, uma dimensão simbólica, que varia segundo diferentes grupos sociais.

De acordo com Santos, E. A. (2003, p.103), o desenho é mais que simples configurações. "É produto e meio de um processo de inter-relações entre as ações humanas e um dado meio físico em diversos tempos e intensidades".

Assim, Harvey (1989, p.27) afirma que "inovações nas estruturas físicas e sociais, formas espaciais, nos processos sociais de reprodução, estende-se para estilos de vida e formas organizacionais (políticas, culturais e ideológicas, tanto quanto burocráticas, comerciais e administrativas)".

### 2.3.4 Refuncionalização urbana

Abascal (2006, p.1) afirma que a cidade contemporânea é representada de forma múltipla: convive com a dualidade entre uma arquitetura de fundo global e outra singular. Comenta, ainda, que as cidades buscam promover ações que permitam esta harmonia dissonante entre o exógeno e o local.

Reverter o processo de degradação de locais que perderam seu significado tem sido preocupação freqüente. Muitas são as definições para intervenções urbanísticas neste sentido.

Ferreira (2003) afirma que o prefixo "re" indica movimento de volta, para trás, e que as definições de reabilitação e revitalização, entre outras, são utilizadas de maneira peculiar em cada país, havendo, todavia, tentativas de universalização da nomenclatura e das tipologias de projeto.

De acordo com Vasconcellos e Mello (2006), a medicina urbana, termo utilizado por Foucault, em 1979, para designar o estudo que objetivava a salubridade das cidades, inspirou no século XIX, projetos de renovação urbana, visando a "higienização". Para os autores, a Carta de Veneza (1964) evidenciou o valor do patrimônio histórico, resultando em projetos de revitalização e reabilitação.

Conforme Del Rio (2000b), o modelo da revitalização é integrador e abrangente, distanciando-se tanto dos projetos traumáticos de renovação quanto das atitudes exageradamente conservacionistas, mas incorpora e excede as práticas urbanísticas anteriores na busca pelo renascimento econômico, social e cultural das áreas centrais esvaziadas, decadentes e subutilizadas. Pressupõe-se agora, um processo onde ações conjuntas e integradas voltam-se para dar-lhes uma nova vida.

Ferrara (1988) explica que nos antigos planos urbanísticos, renovar significava uma ação destrutiva precedente de outra construtiva.



Segundo Bartalini (2000, p.1), as cidades se transformam continuamente (independente de intervenções urbanísticas), e neste processo criam-se, adicionam-se ou subtraem-se valores ao seu espaço. Portanto, não são necessárias intervenções brutais, e as que estão sendo implementadas, necessita-se de um “compromisso com a qualidade não apenas na área que sofreu a intervenção direta, mas também nos seus desdobramentos em outros setores e lugares”.

De acordo com Choay e Merlin (1988), reabilitação significa o restabelecimento de direitos e a ação de recuperar a estima e a consideração.

Segundo Santos, J. C. F. (2006, p.11), o termo requalificação, compreendido como um tipo de intervenção urbana segmentada, voltada à re-significação de uma imagem diante dos consumidores do espaço, objetiva agregar uma nova qualidade ao lugar a ser alterado a partir de políticas de reestruturação urbana.

Em 1995, a Carta de Lisboa definiu reabilitação urbana como,

estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais, a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação, instalação de equipamentos, infra-estruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito; engloba operações destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência (ICOMOS, 1995).

Vasconcellos e Mello (2006) concluem que, nesta carta, os termos reabilitação e requalificação foram definidos como sinônimos.

Segundo Faggin (2000), a reconversão de uso é uma modalidade de requalificação, que, ao invés da demolição sumária de uma edificação que perdeu sua função primordial, é adaptada a um novo uso.

Se, por um lado, a melhoria da qualidade de vida e a ênfase na revitalização do espaço público estão na ordem do dia, materializando a imagem de resgate do espaço coletivo e de construção do lugar que parece fugidio, segundo Del Rio (2006), o conceito de revitalização, longe de estar fechado em torno de propostas territoriais de contenção, como são os grandes empreendimentos comerciais e culturais, encontra-se carente de

uma metodologia “especializante”, que parta da análise dos elementos de composição espacial e arquitetônicos da cidade e de seus processos de apropriação territorial, antes de um receituário ideológico.

Segundo Guimarães (2007, p.1), “enquanto, a desterritorialização compreende os mecanismos que separam o território das suas ‘raízes’ sociais e culturais, a reterritorialização vem a ser a criação de novos vínculos em substituição aos perdidos”.

Santos, M. (1992) afirma que o termo refuncionalização é um conceito amplo, pois compreende diversos tipos de ações requalificantes dos espaços, por meio da incorporação de novas funções e usos aos edifícios e áreas urbanas. Nesse contexto, para a escolha do estudo de caso da presente pesquisa, foram fatores determinantes:

- a) a baixa capacidade de investimento do poder público, que induz à necessidade de se analisar alternativas de reconversões de iniciativa privada;
- b) as intervenções pontuais que podem interferir na dinâmica do seu entorno direto;
- c) o tipo de empreendimento – shopping center – que pode ou não constituir alternativa de novo uso para edificações de grande porte desfuncionalizadas, considerando seus impactos no entorno.

Parte-se do princípio de que são informações que podem sinalizar mudanças positivas ou negativas à área de estudo:

- a) mudanças nos usos das edificações;
- b) alterações no valor venal proporcionalmente a outras áreas;
- c) mutações físicas nas edificações.

#### 2.3.4.1 Reconversão de uso: shopping center

Uma das manifestações territoriais decorrentes do processo de reestruturação produtiva é a decadência e a ociosidade de antigas áreas industriais. Ao mesmo tempo, constituem espaços potenciais para a

intervenção, já que estão em regiões centrais dotadas de infra-estrutura disponível.

Esta prática, conforme Powell (2002), se sobressai na Espanha e na Itália, com a definição de localidades estratégicas capazes de produzir transformações urbanas, resultando nos chamados projetos motores, ou baseados em “âncoras” culturais. Um exemplo típico é a experiência de Bilbao, na Espanha, um caso de reconversão industrial a partir da implantação do Museu Guggenheim, uma arquitetura de “grife” idealizada pelo arquiteto Frank Gehry, cuja inserção na cidade estabeleceu um vetor de transformação, originando o Projeto de Revitalização de Bilbao.

Na América Latina, por outro lado, na implantação de projetos urbanos se estabelece um processo ainda mais acentuado da polarização social e espacial, como também dificuldades de financiamento. Assim, a transformação de áreas em reconversão urbana pressupõe mecanismos de gestão compartilhada, ou seja, na busca por investimentos, exige-se a criação de vínculos complexos entre diferentes atores, possibilitando que o poder público estabeleça a interlocução com a sociedade e com a iniciativa privada. Da mesma maneira, deve-se levar em conta os benefícios de empreendimentos exclusivamente privados, servindo como edifícios “âncora”, que possam promover a elevação da qualidade do entorno.

Conforme Mascaró, J. L. (1991), há uma tendência a seguir modelos internacionais que foram elaborados para realidades sócio-econômicas, ambientais e culturais geralmente diferentes da brasileira.

Diante dessa contextualização da realidade de países como o Brasil, questiona-se quais conseqüências ao entorno trariam estas edificações de grande porte desfuncionalizadas, caso reconvertidos em shopping centers. De acordo com Grassiotto (2005) os centros comerciais constituem pólos de atração de outras atividades urbanas (hotéis, escolas, escritórios, espaços de entretenimento etc.), criando uma nova centralidade.

### 2.3.5 Surgimento dos shopping centers

Conforme Masano (1993), a estrutura no sistema de comércio sofreu grandes transformações no período da Revolução Industrial. As grandes cidades da Europa, em função de produtos advindos das colônias, tornaram-se centros de distribuição, com o aumento da diversidade exigindo maior concentração do comércio.

Os primeiros conjuntos comerciais, em estrutura metálica e vidro, foram as *passages* de Paris e as *arcades* inglesas, que devem seu êxito à proteção contra intempéries e à iluminação artificial que permite seu funcionamento à noite.

Segundo Bienenstein (2006, p.259), “o despertar de um mercado mundial único, repercutiu sobremaneira na ampliação da indústria, dotando tanto a produção quanto o consumo, em todos os países, de um ‘caráter cosmopolita’”. O autor complementa que a concentração de atividades e pessoas correspondeu ao surgimento e à inserção de inovações relacionadas ao consumo de massa, tais como grandes varejistas, agências de propaganda e cadeias de lojas comerciais, conferindo intensa complexidade à espacialização do capital. Os shopping centers surgiram inicialmente nos Estados Unidos, em decorrência da suburbanização e do surgimento do automóvel. De acordo com o autor, o aumento da renda familiar dos suburbanos exigiu novos espaços de consumo, com a instalação de lojas de departamentos e supermercados dotados de grandes estacionamentos, ao que, posteriormente, agregaram-se espaços multifuncionais.

Importantes transformações experimentadas pelo Estado e pela economia brasileira na década de 1960, consolidando um tipo de capitalismo fundamentalmente monopolista, inaugura a entrada dos shopping centers no Brasil, sendo pioneiro o Iguatemi de São Paulo, em 1966.

Segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE, 1988<sup>6</sup> apud BIENENSTEIN, 2006), esse tipo de empreendimento pode ser definido como um centro comercial planejado, sob administração única e centralizada, composto de lojas destinadas à exploração de ramos diversificados ou especializados de comércio ou prestação de serviços, permanecendo, em sua maior parte, objeto de locação.

Conforme a mesma fonte, os shopping centers se inscrevem, enquanto objetos de consumo coletivo, na malha urbana resultante da inusitada interação entre acumulação e urbanização, influenciando setores da vida e da sociedade, reconfigurando-os e determinando novos padrões de sociabilidade urbana, que alia consumo a lazer.

Segundo Bienenstein (2006, p.12):

a magnitude dessa progressiva e indiscutível tendência de inserção dos shopping centers na vida urbana tem implicado a criação de um aparato jurídico que, mesmo tendo como objetivo maior conforto e segurança aos usuários, acaba por também reforçar sua centralidade.

---

<sup>6</sup> Ver ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers. Entretenimento só faz crescer, São Paulo, 2000. Disponível em: <[http://www.abrasce.com.br/arq\\_virtual/revista/2000/revago/capa.htm](http://www.abrasce.com.br/arq_virtual/revista/2000/revago/capa.htm)> Acesso em: 24 jun. 2007.

### **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

Duarte (2007a) afirma que “a investigação urbana se realiza sobre uma realidade abstrata”. Tem início por processos de abstrações e reduções, transformando o contato com a realidade em material manipulável. A alteração das informações em dados é necessária para mensurá-los e compará-los.

Nesta seção, são abordados aspectos metodológicos da pesquisa, desde a sua classificação até os métodos e técnicas aplicados. A adoção e a explicitação de procedimentos visam sistematizar as informações e compor um instrumental que seja útil à análise de outros estudos de caso.

#### **3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA**

A presente pesquisa é de natureza aplicada, pois tem como meta a sua contribuição para a prática. Com a intenção de criar maior grau de familiaridade com o problema e aprimorar idéias, pode ser classificada como exploratória (GIL, 2002), considerando variados aspectos relativos ao tema estudado.

Para o aprofundamento do assunto, é adotado o estudo de caso, dada a multiplicidade de dimensões do problema a serem analisadas e frente aos indícios das relações entre o objeto central e seu entorno.

O Quadro 3, adiante apresentado, sintetiza o protocolo utilizado para a pesquisa, estruturado conforme seus objetivos específicos.

### 3.2 MÉTODOS E TÉCNICAS DE PESQUISA

Visando ao alcance dos objetivos propostos, foi adotada uma estrutura investigativa multimétodos (GIL, 2002). O exploratório, visando o aprofundamento de um determinado assunto, envolvendo levantamento bibliográfico; o descritivo, envolvendo atividades de descrição de características estabelecendo relações entre variáveis encontradas por meio de levantamentos; o analítico, buscando analisar os fenômenos observados (GIL, 2002).

A técnica de documentação adotada foi a indireta, sendo que o modo de aquisição das informações foi através de pesquisa documental e bibliográfica (LAKATOS; MARCONI, 1992, p.43).

O estabelecimento do referencial teórico foi apoiado no método exploratório, utilizando-se de pesquisa bibliográfica e documental, com o intuito de compilar dados prévios sobre o assunto abordado (LAKATOS; MARCONI, 1992), propiciando a formatação da visão geral dos problemas, com possibilidades de estudos posteriores (SANTOS, A. R. dos, 2002).

Para sistematização dos resultados, foram adotados os métodos exploratório e descritivo, sendo sua discussão desenvolvida com base no método analítico (GIL, 2002), buscando-se a síntese para fundamentar o processo de gestão urbana.

No quadro 3, são apresentados os objetivos específicos desta pesquisa e os respectivos métodos, técnicas e atividades desenvolvidas, assim como os resultados esperados.

<b>Etapa 1:</b> Estabelecimento de referencial teórico com vistas a conceituações e classificações específicas, assim como à compreensão do contexto atual de abordagem do tema		
<b>Método – Exploratório</b>		
<b>Técnica de pesquisa</b>	<b>Fonte</b>	<b>Dados</b>
Pesquisa bibliográfica	▪ livros, artigos científicos, teses, dissertações, legislação, etc.	▪ conceitos, abordagens e discussões sobre o assunto
Resultado: Base teórico conceitual de fundamentação da pesquisa		
<b>Etapa 2:</b> Definição do objeto de estudo, estabelecendo seu recorte temático-espacial		
<b>Método – Exploratório / Descritivo</b>		
<b>Técnica de pesquisa</b>	<b>Fonte</b>	<b>Dados</b>
Pesquisa bibliográfica e documental	▪ livros, artigos científicos, teses, dissertações, legislação etc. ▪ documentos da Prefeitura Municipal de Curitiba (PMC) e do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC), Casa da Memória etc.	▪ histórico do objeto de estudo ▪ dados socioeconômicos da área ▪ pesquisas realizadas
Resultado: Contextualização e importância do objeto de estudo para o município.		
<b>Etapa 3:</b> Delimitação da área de abrangência do estudo de caso, estudando sua relação com o entorno		
<b>Método – Exploratório / Descritivo</b>		
<b>Técnica de pesquisa</b>	<b>Fonte</b>	<b>Dados</b>
Pesquisa documental	▪ documentos da PMC, e do IPPUC, entre outras instituições	▪ legislação urbanística e parâmetros urbanísticos incidentes
Resultado: Determinação de áreas de influência direta e indireta.		
<b>Etapa 4:</b> Avaliação do objeto de estudo, por meio de inventário, análise e diagnóstico		
<b>4.1 Inventário e Análise</b> (análises indiciária e estrutural)		
<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 1:</b> analisar, como estudo de caso, a reconversão de uso de vazio urbano em área central e consolidada de Curitiba, relacionando sua dinâmica e importância no passado e no presente		
<b>Método – Exploratório / Descritivo / Analítico</b>		
<b>Técnica de pesquisa</b>	<b>Fonte</b>	<b>Dados</b>
Pesquisa bibliográfica, documental e análise de resultados	▪ carnê do imposto predial e territorial urbano (IPTU) na Secretaria Municipal de Finanças (SMF) ▪ legislação urbanística ▪ documentos da Casa da Memória ▪ livros, dissertações, teses e artigos científicos	▪ dados históricos ▪ dados urbanísticos (histórico das mudanças na legislação de zoneamento e uso e ocupação do solo) ▪ dados do carnê de IPTU utilizados como critérios de cada análise
Resultado: Definição dos critérios adotados nas análises indiciária e estrutural		

(Continua)

Quadro 3 – Protocolo de pesquisa

Fonte: Elaborado com base nos objetivos da pesquisa.



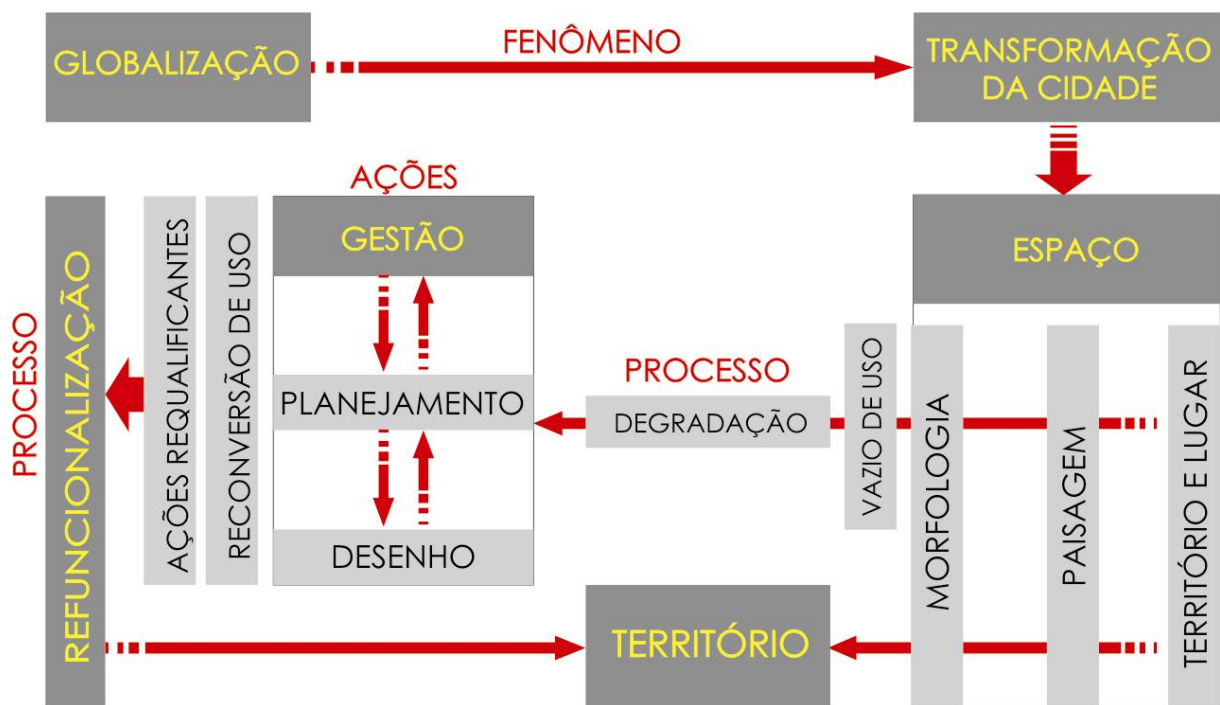
(Continuação do Quadro 3)

<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 2:</b> identificar as interferências sobre o entorno decorrentes da existência do vazio urbano e da reconversão de uso, interpretando suas possíveis causas		
<b>Método – Descritivo / Analítico</b>		
<b>Técnica de pesquisa</b>	<b>Fonte</b>	<b>Dados</b>
Pesquisa documental e análise de resultados	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ carnê do IPTU na SMF</li> <li>▪ levantamento de campo (fotos das fachadas das edificações da área de estudo)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mapas temáticos resultantes da análise indicial</li> <li>▪ gráficos temáticos resultantes da análise indicial</li> <li>▪ mapas temáticos resultantes da análise estrutural</li> <li>▪ gráficos temáticos resultantes da análise estrutural</li> </ul>
Resultado: Análises indiciais (da dinâmica física, de uso, da valorização imobiliária e da verticalização) e estruturais (qualidade visual e potencial construtivo)		
<b>4.2 Diagnóstico (análise relacional ou integrada)</b>		
<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 3:</b> analisar em que medida o uso adotado (shopping center) gerou um pólo de atratividade e sua abrangência		
<b>Método – Descritivo / Analítico</b>		
<b>Técnica de pesquisa</b>	<b>Fonte</b>	<b>Dados</b>
Análise integrada	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dados levantados nas etapas anteriores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mapa síntese indicial</li> <li>▪ análise da relação dos dados indiciais com os estruturais</li> <li>▪ mapas de evolução da ocupação urbana da área de estudo desde o ano de 1900</li> <li>gráficos da ocupação urbana por zonas urbanísticas</li> </ul>
Resultado: Identificação de potencialidades e fragilidades		
<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 4:</b> propor metodologia específica de análise, com enfoque morfológico, para identificação de processos de desfuncionalização e refuncionalização, estabelecendo fundamentos à gestão urbana		
<b>Método – Analítico</b>		
<b>Técnica de pesquisa</b>	<b>Fonte</b>	<b>Dados</b>
Sintético-analítico	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dados analisados nas etapas anteriores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ relação entre os dados levantados.</li> </ul>
Resultado: Contribuições ao estudo de refuncionalização de espaços e formulação de subsídios às análises de impactos no entorno de empreendimentos urbanos no âmbito morfológico e da paisagem		

Adiante são detalhados os procedimentos metodológicos adotados com base no protocolo de pesquisa sistematizado no Quadro 3, anteriormente apresentado.

### 3.2.1 Estabelecimento de referencial teórico

Para o embasamento teórico-conceitual e definição do recorte temático, estruturou-se a presente pesquisa com foco, em primeiro lugar, no conhecimento do contexto atual, constatando que as mudanças socioeconômicas e a adoção de novas tecnologias e comunicações, partes constitutivas da globalização, repercutiram em transformações urbanas e da sociedade (Quadro 4).



Quadro 4 – Esquema de interpretação do referencial teórico  
Fonte: Elaborado com base nas referências consultadas.

Estas mudanças se refletiram no espaço urbano e nos elementos a ele relacionados, tornando alguns espaços privilegiados na cidade; todavia, outros, por seu uso – ou pela falta dele –, perderam sua importância na dinâmica urbana, caracterizando-se como abandonados, degradando-se. Os efeitos desse processo influenciam o entorno no que se refere à morfologia e à paisagem, além das alterações simbólicas para os cidadãos, desterritorializando estes espaços.

Para reverter ou prevenir esse processo, o poder público planeja ações para intervenção nos diversos aspectos envolvidos (políticos, ambientais, socioeconômicos, culturais e projetuais, dentre outros). Por meio de ações qualificadoras, públicas ou privadas, o espaço se refuncionaliza, podendo ser apropriado simbolicamente pela população (reterritorialização).

No que se refere aos aspectos físicos, uma das alternativas é a reconversão de uso, promovendo intervenções pontuais que se reflitam no entorno.

### **3.2.2 Definição do objeto de estudo**

Curitiba, capital do Estado do Paraná, situa-se na região Sul do Brasil, constituindo o pólo central de sua região metropolitana, composta por vinte e seis municípios (Figura 1).

Na década de 1960, obteve reconhecimento nacional por criar uma agência específica para ordenamento da cidade, o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC), além de diversas entidades e instâncias cuja atuação se voltava para a execução de projetos de reforma urbana.

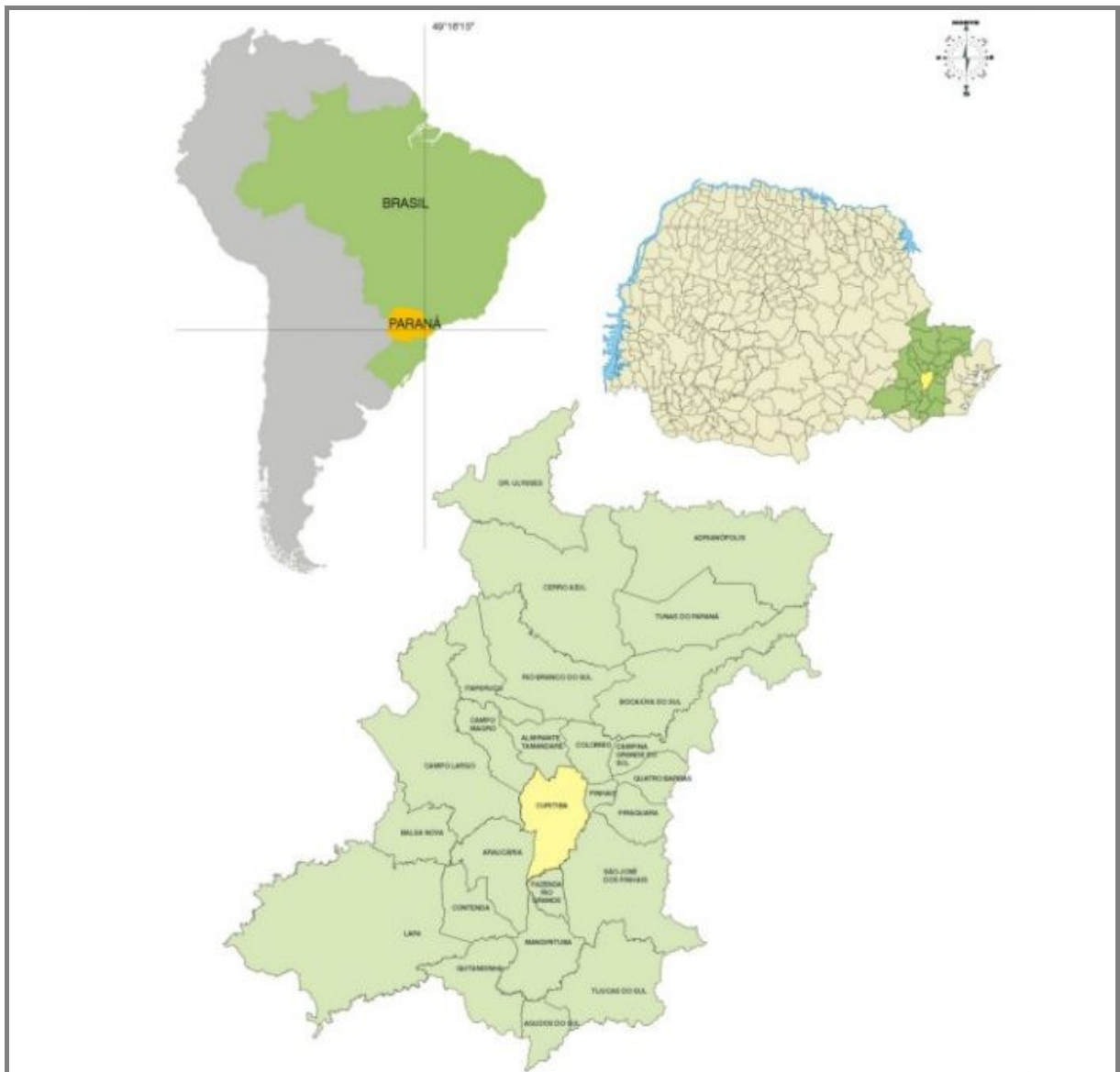


Figura 1 – Mapa de localização de Curitiba no contexto nacional  
 Fonte: COMEC (2008)

Conforme Menezes (1996), o surgimento do primeiro plano diretor de Curitiba, em 1965, atendeu a setorização funcional da cidade, com zonas predominantes ou exclusivamente residenciais, comerciais e industriais, ligadas por vias rápidas de circulação.

Um dos principais instrumentos de indução e controle do crescimento da cidade foi o sistema viário, buscando evitar que a expansão da malha urbana se desse de forma concêntrica e descontrolada, induzindo o adensamento linear por meio das vias “estruturais”, onde se concentra a maior oferta de transporte coletivo.

Assim, foi criado o sistema trinário, composto da via central – que privilegia o transporte coletivo – e das vias paralelas, ou prioritárias de ligação – destinadas aos veículos automotores em sentido único (uma via com sentido centro-bairro e outra, bairro-centro).

Também foi concebida a Rede Integrada de Transportes (RIT), propiciando o uso do sistema de transporte coletivo com o pagamento de tarifa única.

Quanto ao uso do solo, foi proposto o Plano Massa, ou seja, o adensamento das vias centrais com uso misto, com as vias prioritárias de ligação voltadas ao uso residencial (IPPUC, 2007).

Enfatizando as características morfológicas, foco desta pesquisa, Oba (2004, p.8) define as vias estruturais como os grandes referenciais urbanos de Curitiba. “Aos marcos referenciais urbanos pontuais de até então, somaram-se a partir da década de 70 os novos referenciais lineares”.

### 3.2.2.1 Contexto histórico da estação ferroviária de Curitiba

Ao longo da segunda metade do século XIX, Curitiba, como capital do Estado, almejava desenvolver o comércio e a indústria para tornar-se centro econômico importante no cenário nacional. Para tanto, eram prioritárias as vias de ligação entre Curitiba e outras regiões, tanto para abastecê-la quanto para escoar mercadorias produzidas internamente (BARACHO, 2000).

Segundo Dudeque (1995, p.124) “Curitiba tinha em 1880, a mesma conformação de 1853, quando passou a ser a capital da província [...], que pouco diferia do que tinha sido desde a sua fundação em 1693”.

Com a implantação da estrada de ferro Curitiba-Paranaguá e demais linhas, a configuração da região no entorno da estação ferroviária modificou-se, incorporando à cidade uma nova ocupação urbana, cujas atividades estavam relacionadas à ferrovia (FENIANOS, 1996).

A construção da estação ferroviária foi prevista em terreno concedido pela Câmara Municipal em 1880. Segundo Dudeque (1995), a

oitocentos metros da Rua do Comércio (atual Barão do Rio Branco), que era a última via aberta e margeada por algumas casas. A Câmara sugeriu seu estabelecimento distante do centro consolidado, para evitar descontentamento de proprietários de terrenos valorizados. O autor ainda salienta que esta distância do centro era maior do que o crescimento urbano em dois séculos no sentido norte-noroeste e sul-sudeste.

Conforme Baracho (2000), o engenheiro Michelângelo Cuniberti projetou a estação ferroviária térrea, voltada para a Avenida Sete de Setembro, e para ser concluída em dezembro de 1884, com a chegada do primeiro trem a Curitiba, trazendo materiais para o término da cobertura e da escadaria. Construiu-se uma ponte seca para evitar conflitos de circulação, prognosticando-se o crescimento da cidade; em 1885, foi inaugurada a estação. Em 1890, com a intensificação das atividades da linha férrea, a estação foi remodelada, criando-se um pavimento superior.

A partir da década de 1870, Curitiba recebeu significativo número de imigrantes que se instalaram ao redor do centro. Com o aumento da população, fez-se necessário um plano de expansão da cidade. (FENIANOS, 1996).

Em 1885, o engenheiro Ernesto Guaita elaborou o projeto de urbanização, com arruamento simétrico, ruas perpendiculares entre si, estendendo-se até a atual Praça Rui Barbosa (BARACHO, 2000). Em 1893, os limites da ocupação urbana eram as ruas Ivahy (atual Avenida Presidente Getúlio Vargas) e Lamenha Lins, até um pouco além da Rua São José (atual Avenida Marechal Floriano Peixoto).

A intencional expansão do centro em direção à estação se verificou principalmente na Rua da Liberdade (Figura 2 – atual Barão do Rio Branco – Figura 3), porém de forma lenta e esparsa, pois constantemente essas áreas eram invadidas pelo rio Belém.

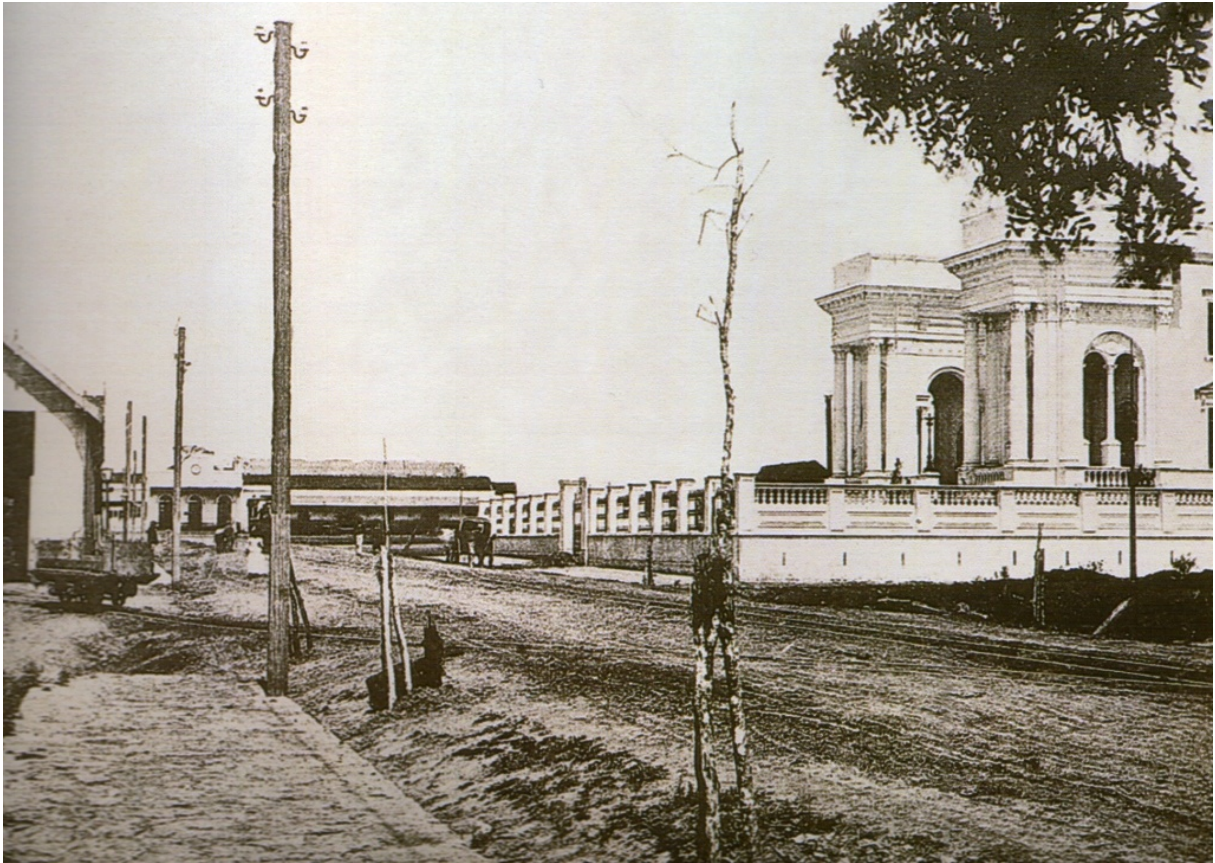


Figura 2 – Foto da Rua da Liberdade (atual Rua Barão do Rio Branco) na década de 1890  
Fonte: CASA DA MEMÓRIA (2008)

No início dos anos 1890, o bonde a tração animal circulava na Avenida Sete de Setembro, indícios de que o crescimento da cidade preocupava em termos sanitários, originando, em 1904, a instalação do serviço de coleta de esgoto.

As primeiras indústrias – a Fábrica Paranaense de Phósforos de Segurança, o engenho de erva-mate de Nicolau Mäder e a Cervejaria da Glória – se instalaram na região na última década do século XIX.

Segundo Baracho (2000), por meio de legislação municipal, em 1906 proibiu-se a construção de casas em madeira em toda a área central da cidade, atraindo moradores de maior poder aquisitivo, com conseqüente valorização da área.





Figura 3 – Foto da Rua Barão do Rio Branco no início do século XX  
Fonte: CASA DA MEMÓRIA (2008)

No mesmo período, as regiões do Rebouças e do Portão foram definidas como áreas prioritárias. Em 1910, retificou-se o rio Belém, o que permitiu a ocupação das áreas ao sul da Rua Ivahy (atual Avenida Presidente Getúlio Vargas), constantemente inundadas nas cheias, com estas medidas contribuindo para a consolidação da vocação industrial do Rebouças.

A instalação da estação ferroviária de frente para a Rua da Liberdade possibilitou planejar o seu prolongamento, tornando-se símbolo de modernidade: larga, iluminada e pavimentada (DUDEQUE, 1995). A Praça Eufrásio Correa ocupava toda a frente da estação (Figuras 4); porém a especulação imobiliária reduziu sua área à metade.





Figura 4 – Foto da Praça Eufrásio Correa e da estação ferroviária em 1915  
Fonte: CASA DA MEMÓRIA (2008)



Figura 5 – Foto da estação ferroviária vista da Rua Barão do Rio Branco no início do século XX  
Fonte: CASA DA MEMÓRIA (2008)

Com a instalação de famílias de trabalhadores ferroviários no entorno da estação, a Companhia Geral de Estradas de Ferro implantou a vila ferroviária, atualmente ao lado do Estádio Durival de Britto e Silva.

De acordo com Dudeque (1995), aos trabalhadores de menor renda eram concedidas as casas, pelo pagamento de uma taxa de manutenção.

No início da década de 1910, a luz elétrica foi instalada nas principais ruas, sendo as atividades econômicas concentradas nas avenidas Sete de Setembro, Marechal Floriano Peixoto e Iguaçu. A Rua João Negrão tornou-se importante em função da transposição da ponte seca da estação ferroviária. Tanto o trecho entre a João Negrão e o rio Belém quanto as proximidades da Rua Francisco Nunes foram abertos para o acesso ao Jóquei Clube.

Nesta mesma década, a Cervejaria Atlântica instalou-se na Rua Ivaí (Avenida Presidente Getúlio Vargas) e a Vidraçaria Paranaense na Rua Ractcliff (Rua Desembargador Westphalen).

Nos anos 1920, na Avenida Iguaçu e suas imediações já havia água canalizada, energia elétrica e sistema de coleta de esgoto; nos anos 1930, instalaram-se as indústrias Leão Júnior e Moinhos Unidos Brasil-Mate, fusão de duas fábricas de mate.

Em 1943, o urbanista francês Donat Alfred Agache define o bairro Rebouças como Setor Industrial no Plano Diretor de Curitiba, reafirmando sua tradicional configuração fabril (IPPUC, 2007). Nesta década, ocorreram também o estabelecimento de pequenas empresas, além da fábrica da Brahma e do Moinho Paranaense.

Pode-se notar claramente que a história da estação ferroviária confunde-se com a do bairro Rebouças, pois foi fator determinante para seu desenvolvimento. Apesar de estar no limite do bairro, sua permanência pouco influenciou o Centro. Sua contribuição mais marcante, conforme Dudeque (1995) foi a modernização e valorização da Rua Barão do Rio Branco, criando um eixo de acesso aos visitantes.

A Figura 6 ilustra a evolução urbana da região no período de 1879 a 1890, em função da construção da estação ferroviária.



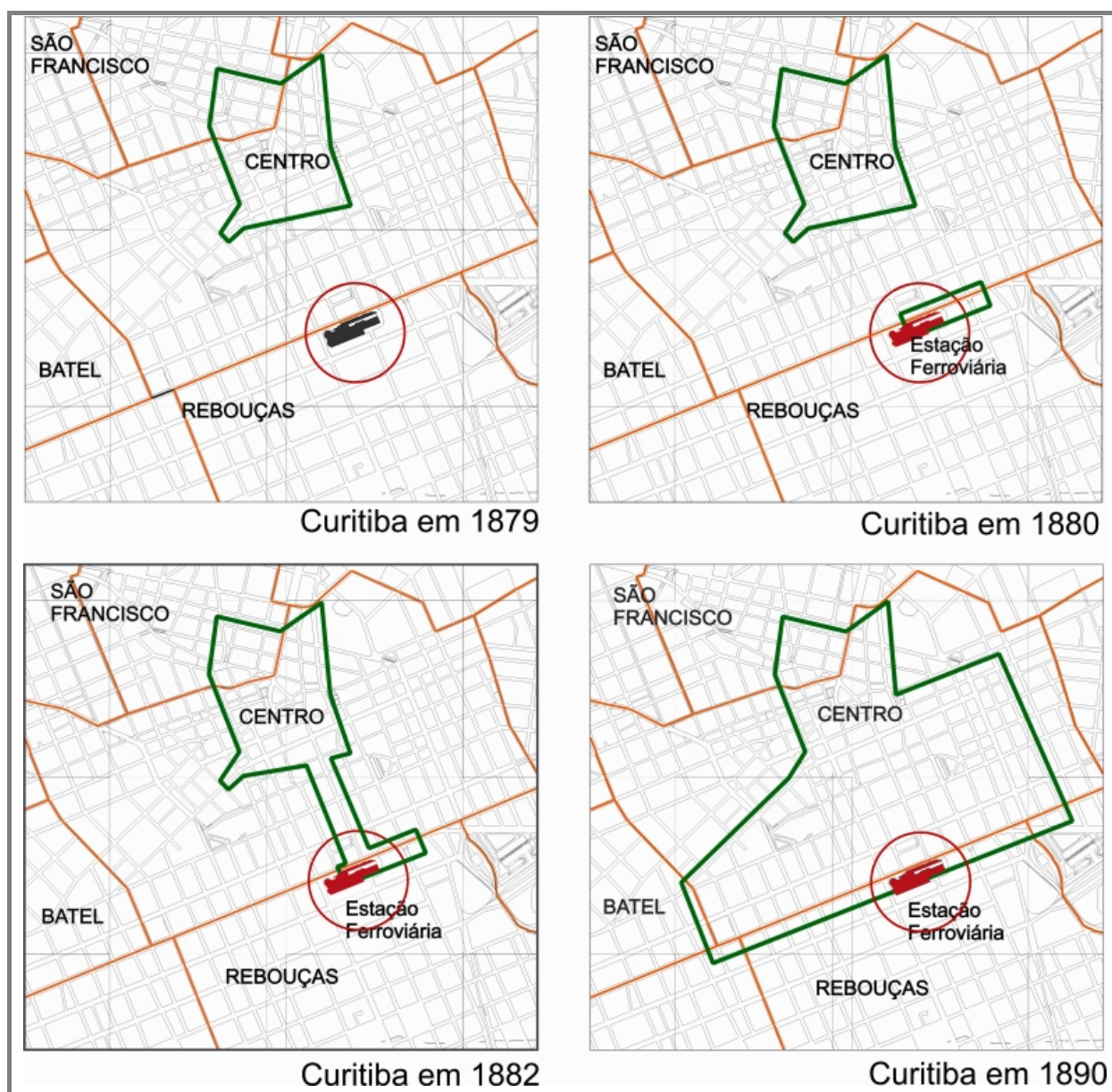


Figura 6 – Mapas de evolução urbana da área central de Curitiba em função da construção da estação ferroviária – 1879, 1880, 1882 e 1890

Fonte: DUDEQUE (1995)

Na década de 1960, o Plano Preliminar de Urbanismo de Curitiba propôs um modelo linear de expansão urbana, transferindo a zona industrial para a região sul da cidade e definiu uma nova vocação para o local: residencial (Zona Residencial 2 – ZR2) e comercial (Zona Comercial 4 – ZC4) (IPPUC, 2005). Em 1966, foi aprovado o Plano Diretor de Urbanismo, contendo a hierarquização de vias, no qual as avenidas Sete de Setembro, Silva Jardim e Visconde de Guarapuava integrariam uma das estruturais da cidade, com parâmetros diferenciados de uso e ocupação do solo.

Em 13 de novembro de 1972, a estação ferroviária é desativada (Figura 7). Apenas alguns trens turísticos com destino a Lapa a utilizam até os anos 1980. Neste período, seu entorno entrou em processo de desvalorização e esvaziamento, pois, conforme Duarte (2007b), a estação ferroviária era importante não só por sua função interna, mas pelo dinamismo que imprimia ao seu entorno imediato.



Figura 7 – Foto da estação ferroviária desativada na década de 1990  
Fonte: ABPF (1990).

Em dezembro de 1996, foi inaugurado o Estação Plaza Show, resultado da reconversão de uso da antiga estação ferroviária (Figura 8), com 76 mil m<sup>2</sup>, visando ao lazer e ao entretenimento, mais que ao comércio.

Em 2000, passa por processo de reformulação, resultante da compra de 70% de suas ações por Miguel Krigsner, controlador da indústria O Boticário. Por decorrência, houve aumento no número de lojas e investimentos no ambiente físico, com o objetivo de atender 21 mil pessoas por dia e 35 mil nos finais de semana (ABRASCE, 2000).





Figura 8 – Foto da reconversão de uso da antiga estação ferroviária para o Shopping Estação

Fonte: ABRASCE (2000)

Segundo ABRASCE (2000), os centros predominantemente de entretenimento enfrentam problemas com a ociosidade dos espaços durante os dias úteis da semana e com o consumo, pois o público-alvo são os adolescentes, que têm baixo poder aquisitivo.

Outro problema detectado consiste no conceito de *open mall* ao clima de Curitiba, onde as temperaturas no inverno são muito baixas. Portanto, optou-se pela cobertura em vidro e as instalações foram ampliadas para abrigar eventos e convenções, sendo destinado um espaço ao museu ferroviário. Estas intervenções resultaram na configuração atual do shopping.

### 3.2.3 Delimitação da área de abrangência do estudo

A Figura 9 apresenta a localização da área de estudo no contexto municipal e seus bairros contíguos.

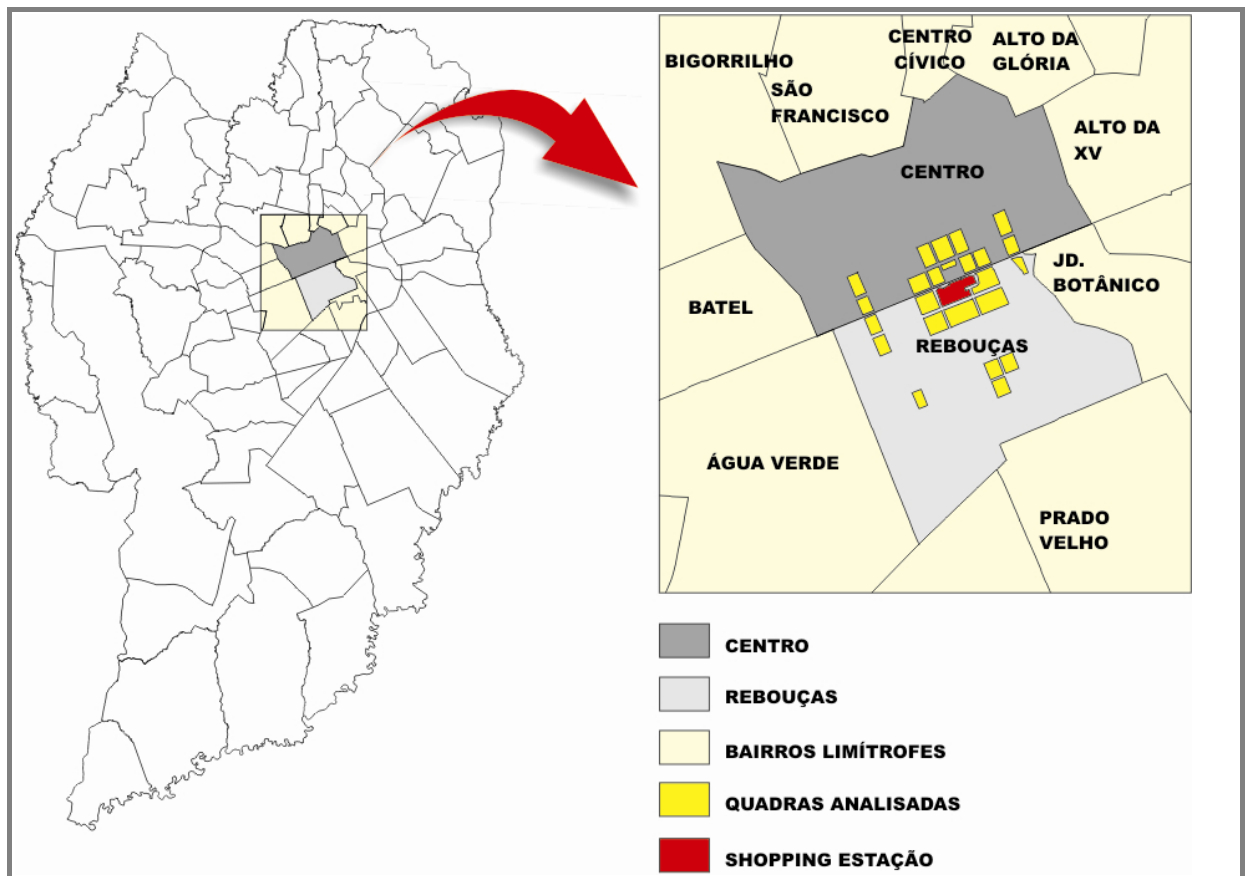


Figura 9 – Mapa de localização da área de estudo em Curitiba  
 Fonte: Elaborada com base em IPPUC (2002).

O objeto de estudo compreende o Shopping Estação, antiga estação ferroviária de Curitiba. Sua área de influência direta é caracterizada pelas quadras adjacentes (Figura 10), excluindo-se aquelas ocupadas por usos institucionais públicos (Universidade Tecnológica Federal do Paraná – UTFPR, Departamento de Estradas e Rodagem – DER – e Praça Eufrásio Correa, dentre outros), pois nelas não incide a dinâmica do mercado imobiliário.

A área de influência indireta tem função comparativa com a de influência direta, compreendendo as quadras especificadas na Figura 10.

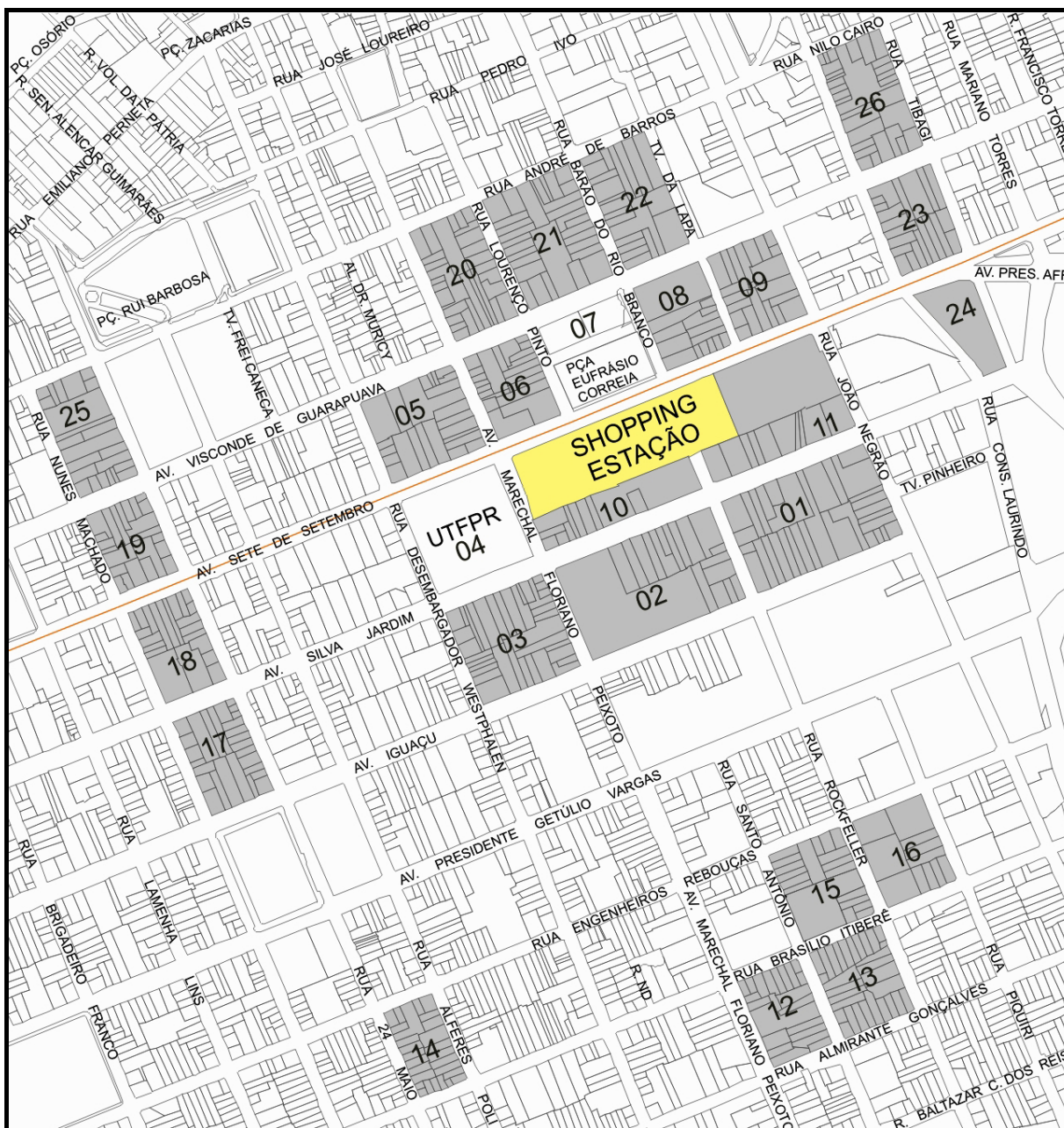


Figura 10 – Mapa de delimitação específica da área de estudo  
Fonte: Elaborada com base em IPPUC (2002).

O presente estudo foi realizado por amostragem das quadras selecionadas a partir dos seguintes critérios:

- a) inserção na área de influência direta ou indireta;
- b) zoneamento de uso e ocupação do solo, permeando todas as tipologias de zonas constantes na área de abrangência do estudo;

- c) existência de usos não institucionais em pelo menos 50% da quadra;
- d) existência de informações em pelo menos 50% de lotes.

Como anteriormente explicitado, o Shopping Estação está situado no bairro Rebouças, na divisa com o bairro Centro. As zonas urbanísticas que compõem seu entorno direto (Lei Municipal Nº 9.800, de 03 de janeiro de 2000 - CURITIBA, 2000a) são (Figura 11):

- a) Zona Central (ZC), correspondente ao centro tradicional da cidade, caracterizada pela concentração de atividades e funções urbanas de caráter municipal (Quadro 5);

USOS			OCUPAÇÕES							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	PORTE (m²)	COEF. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍNIMO ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFASTA. DIVISAS (m)	LOTE MÍNIMO (TESTADA x ÁREA)
	- habitação unifamiliar - comunitário 1									
- habitação coletiva - habitação institucional - habitação transitória 1 e 2 - comunitário 2 – lazer e cultura (1) - comunitário 2 – culto religioso (1) - comércio e serviço vicinal, de bairro e setorial (1) (2)		- Comunitário 2 e 3 – ensino		5	Térreo e 1 pav. = 100% Demais pav. = 66%	Livre	-	(4)	Térreo e 3º pav. = Facultado Demais pav. = 2,00m	(11x330)
- Indústria tipo 1 (4)			200m²	-	-	-	-	-	-	-

Quadro 5 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Central (ZC)

Fonte: CURITIBA (2000a)

- Notas: (1) = Proibido o estacionamento comercial e da atividade dentro do Anel Central de Tráfego Lento.  
 (2) = Com exceção de hipermercado.  
 (3) = Somente alvará de localização em edificações existentes.  
 (4) = Atendido o §5º do Art. 42.



- b) Setor Especial Estrutural (SE), compreendendo os principais eixos de crescimento da cidade, caracterizados como áreas de expansão do centro tradicional e como corredores comerciais, de serviços e de transportes, tendo como suporte um sistema trinário de circulação, composto por uma via central, que contém a canaleta para o transporte de massa, e pelas pistas lentas para atendimento às atividades lindeiras, além das vias externas, ou seja, ruas paralelas com sentido único de tráfego destinada ao fluxo contínuo de veículos (CURITIBA, 2000a) (Quadro 6);

USOS			OCUPAÇÕES							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	PORTE (m²)	COEF. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍNIMO ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFASTA. DIVISAS (m)	LOTE MÍNIMO (TESTADA x ÁREA)
	- uma habitação unifamiliar por lote - comércio e serviço vicinal 1 e 2		100m²	1	50%	2	10m	25%	-	(15x450)
- habitação coletiva - habitação transitória 1 e 2 - comércio e serviço de bairro e setorial (1) (2)				4	Térreo e 1º pav. = 100% Demais pav. = 50% (1) (2) (3)	Livre	(1)	(5)	Embasamento Comercial atender Plano Massa Demais pav. = H/6 atendido no mínimo de 2,50m	(15x450)
		- comunitário 1 e 2 - comunitário 3 - ensino								
		- Indústria tipo 1 (4)	100m²	-	-	-	-	-	-	-

Quadro 6 –Parâmetros de uso e ocupação do solo do Setor Especial Estrutural (SE)

Fonte: CURITIBA (2000a)

Notas: (1) = Deverá ser implantado o Plano Massa de acordo com regulamentação específica.

(2) = Taxa de ocupação da torre.

(3) = Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação em função do Cone da Aeronáutica, com subutilização do potencial, poderá a critério do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU) ser ampliada a taxa de ocupação, respeitando os afastamentos mínimos das divisas.

(4) = Somente alvará de localização em edificações existentes.

(5) = Atendido o §5º do Art. 42.

c) Zona Residencial 4 (ZR4), abrigando áreas residenciais de alta densidade (Quadro 7);

USOS			OCUPAÇÕES							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	PORTE (m <sup>2</sup> )	COEF. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍNIMO ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFASTA. DIVISAS (m)	LOTE MÍNIMO (TESTADA x ÁREA)
	- habitação unifamiliar (1)					6				
	- habitação coletiva					2				
	- habitação transitória 1 (2)									
	- habitação institucional		200m <sup>2</sup>	2	50%		5m	25%	Até 2 pav. = Facultado Acima de 2 pav. Atendido o mínimo de 2,50m	(15x450)
	- Comércio e serviço vicinal 1 e de bairro (3)					2				
	- Comunitário 1 (3)		200m <sup>2</sup>							
	- Indústria tipo 1 (4)		200m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-

Quadro 7 – Parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Residencial 4

Fonte: CURITIBA (2000a)

- Notas:
- (1) = Densidade máxima de 80 habitações/ha.
  - (2) = Apart-hotel sem centro de convenções.
  - (3) A critério do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU), poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço de Bairro e Comunitário 1 em edificações existentes com porte superior a 200,00 m<sup>2</sup> desde que com área de estacionamento de no mínimo igual à área construída e porte compatível com a vizinhança e características da via.
  - (4) = Somente alvará de localização em edificações existentes ou anexas à moradia.

Num primeiro momento, pretende-se conduzir a análise comparativa morfológica entre quadras da mesma zona; posteriormente, a interpretação é estendida às demais, com a finalidade de se verificar a existência de diferenças na área vizinha ao shopping em relação às demais quadras com o mesmo potencial construtivo.

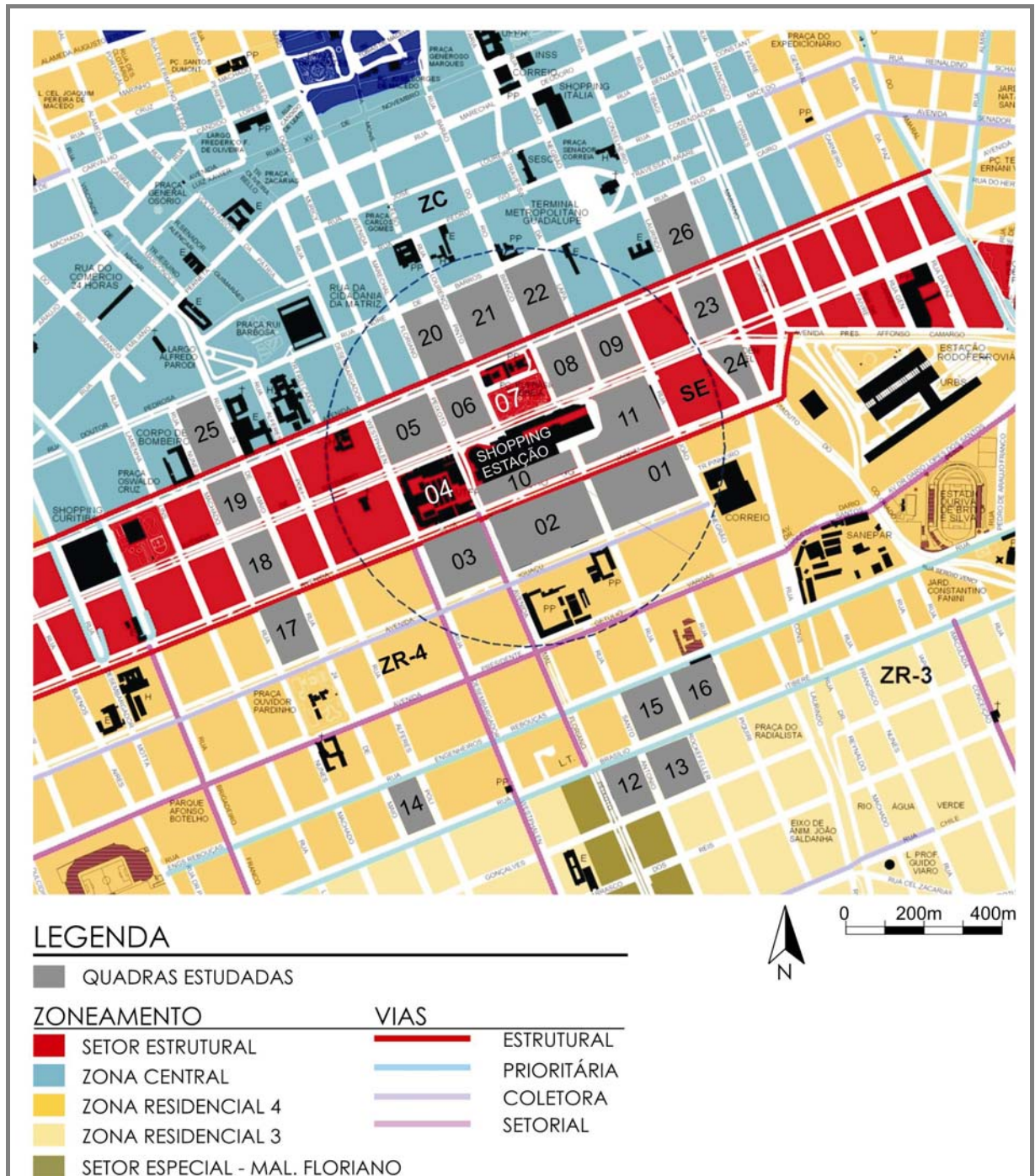


Figura 11 – Mapa de localização das quadras selecionadas para estudo em relação ao zoneamento de uso e ocupação do solo de Curitiba

Fonte: Elaborada com base em IPPUC (2002).

Das quadras adjacentes, foram eleitas aquelas próximas pertencentes a cada tipologia de zona. Para confrontá-las, foram adotadas quadras da mesma zona, porém distantes do shopping, aproximadamente 700 metros, pois apesar de distantes, permaneciam inseridos nos limites dos bairros analisados.

No entanto, para a área de influência indireta foram eleitas quadras da Zona Central mais próximas ao shopping, pois verificou-se outras possíveis centralidades, como a Praça Rui Barbosa e o Terminal do Guadalupe, que poderiam interferir na análise, assim como ocorre a oeste, com o Shopping Curitiba, sendo, então, adotadas as quadras equidistantes aos dois shoppings.

No Setor Estrutural, porção leste, também optou-se por quadras mais próximas, pois acredita-se que o viaduto do Capanema e a rodoferroviária (grande área de uso institucional) configuram-se como interrupções no traçado viário corrente, fazendo as quadras posteriores perderem a relação com o objeto de estudo.

Em seu estudo, Masano (1993) adotou como critério para delimitação de sua área de influência, os pontos localizados a cinco minutos do shopping, percorridos em veículo automotor. Portanto, considerou o sistema viário e seus fluxos como fator de maior relevância na análise, tendo como raio de abrangência distâncias que variavam de dois mil a cinco mil metros. Na presente pesquisa, ao contrário, enfatizou-se as modificações dos aspectos morfológicos do entorno, produzidos, em sua maioria, pela circulação de pedestres, resultando em um raio de abrangência menor.

Baseado no contexto histórico, em que a Rua Barão do Rio Branco tem forte relação com a estação ferroviária, considerou-se as quadras 20, 21 e 22 como de influência direta da Zona Central, e as quadras 25 e 26 de influência indireta.

As quadras pertencentes a Zona Residencial 3 (ZR3 - 13) e ao Setor Especial Marechal Floriano (12), foram escolhidas com função de controle.

Parte-se do pressuposto que as mudanças na configuração do entorno, atual e anteriormente à construção do shopping, podem estar relacionadas à nova centralidade deste empreendimento. A área de estudo é analisada em dois momentos: 1997 (ano de inauguração do shopping) e 2007 (ano de realização da pesquisa). Para identificar as características locais anteriores a instalação do shopping, seria mais adequado analisar anos anteriores (1995, por exemplo), pois a própria propagação da

informação de instalação do shopping pode ter alterado seu entorno. No entanto, a Secretaria Municipal de Finanças somente mantém dados referentes há dez anos, impossibilitando o acesso a informações anteriores a 1997. Em futuras pesquisas este aspecto deve ser considerado.

### 3.2.4 Avaliação do objeto de estudo

Conforme Ferrara (2007a, p.17), “avaliar é conferir tendo em vista um parâmetro ou objetivo que atua como padrão invariável das diferenças ou das divergências”. A avaliação do objeto de estudo se apóia nas abordagens indicial e estrutural (Quadro 5), considerando-se três fases: inventário, análise e diagnóstico.

Segundo Hardt (2006, p.145):

o inventário (conhecimento dos dados) e a análise (compreensão das questões envolvidas) constituem estudos setoriais dos diversos aspectos relacionados; como produto final, tem-se a inter-relação de todos esses aspectos em conjunto, sob a forma de diagnóstico conclusivo da situação atual (qualificação das questões), apontando as principais condicionantes, deficiências e potencialidades, que, em síntese, determinam a fragilidade e a qualidade atual do ambiente.



Quadro 5 – Esquema de avaliação do objeto de estudo

Fonte: Adaptado de Duarte (2007b); Hardt (2004) e Dittmar (2006).

Nas fases de inventário e análise, pretende-se conhecer o objeto de estudo de forma genérica, com o intuito de ampliar a base de conhecimento, estabelecendo-se relações com os aspectos que envolvem a área, abordados por meio de análise estrutural e indicial (DUARTE, 2007b). Indicial, segundo Ferreira, A. B. H.(2003), tem o sentido da busca de sinais ou indícios de mudanças decorrentes de uma intervenção urbana significativa. A análise indicial é realizada por meio de informações de 1997 (ano de conclusão da reconversão de uso) e de 2007, coletadas a partir de livros, dissertações e artigos científicos que abordam a temática; dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Curitiba (PMC); da história da estação ferroviária; e da ocupação urbana do Centro da cidade e do bairro Rebouças; dentre outras fontes.

A análise estrutural, complementar à indicial, pretende auxiliar a compreensão de dados da anterior, com base em informações disponíveis apenas no ano de realização da pesquisa (2007), impossibilitando comparações temporais. Aborda dados técnicos, por meio de legislação urbanística, fotos de fachadas dos lotes do entorno e dados cadastrais da PMC. Não se pretende a adoção de método específico, buscando-se dados que, relacionados, possam esboçar as mudanças e a compreensão da dinâmica urbana da área de estudo.

O diagnóstico, subsidiado pelo inventário e análise, é a fase de avaliação do conjunto de dados para a detecção de fragilidades e potencialidades do cenário atual relacionadas ao objeto de estudo.

### **3.2.5 Inventário**

Parte-se do pressuposto de que as informações referentes ao imposto predial e territorial urbano (IPTU) são dados oficiais mais precisos que outras alternativas, já que sua constante atualização permite que o poder público cobre o tributo, o que pode reverter em projetos e manutenção da estrutura pública. Com a Lei Federal Complementar N° 101, de 04 de maio de 2000 (BRASIL, 2000), intitulada Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), a preocupação

com a arrecadação é ainda maior, pois não há como governar sem respaldo financeiro.

A dificuldade em relação a esses dados consiste no seu sigilo, sendo repassados apenas aos proprietários dos lotes. Assim, a Secretaria Municipal de Finanças disponibilizou à presente pesquisa somente os oito primeiros dígitos das indicações fiscais dos lotes, possibilitando a consulta da guia amarela para construção. Porém, esses dados são insuficientes para a análise pretendida, pois apresentam somente os parâmetros construtivos impostos aos lotes.

Para ampliar a base de dados, foi necessária, portanto, a obtenção do último dígito para solicitar pela internet a segunda via do carnê do IPTU, digitando os números conhecidos e, por tentativa e erro, simular os possíveis Algarismos (0 a 9) para cerca de 460 lotes em investigação.

De posse dos carnês do IPTU (Figura 12), foi possível consultar as seguintes informações:

- a) área do lote;
- b) existência de edificação, sua área construída e respectivo ano de conclusão de obra;
- c) uso do imóvel (residencial, comercial, serviços ou industrial) e do lote;
- d) ocorrência de reforma, sua área e respectivo ano de conclusão de obra;
- e) material da edificação (alvenaria, madeira ou mista, dentre outros);
- f) quantidade de pavimentos;
- g) existência de infra-estrutura básica (energia elétrica, rede de esgoto, coleta de lixo e limpeza pública);
- h) valor venal do imóvel;
- i) existência de áreas verdes;
- j) possível indicação de subutilização do lote.



INDICAÇÃO FISCAL		NÚMERO DO TALÃO		PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA												
22-010-006.000-5		325.430		RESIDENCIAL				NÃO RESIDENCIAL								
FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO	FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO									
A	25.338,00	0.20	50,67	A	31.724,00	0.35	111,03									
B	6.362,00	0.25	15,91	B	12.669,00	0.55	69,67									
				C	12.669,00	0.85	107,68									
				D	12.669,00	1.60	202,70									
				E	487.269,00	1.80	8.770,86									
<b>Valor venal</b>		<b>31.700,00</b>	<b>66,58</b>	<b>557.000,00</b>		<b>9.261,94</b>										
VALOR VENAL DO IMÓVEL		588.700,00	VALOR DO IMPOSTO	9.328,52	INCIDÊNCIA RESID.	1	INCIDÊNCIA NÃO RESID.	1	TAXA DE COLETA DE LIXO	325,58	TOTAL DO EXERCÍCIO	9.654,10	Nº PARCELAS	10	VALOR DAS PARCELAS	965,41
INDICAÇÃO IMOBILIÁRIA		INDICAÇÃO FISCAL		MULTIPLICAD.	COEF. PRAZ. CORR.	LAPT	ÁREA DO TERRENO	CAR.	LADO METRABR.	VALOR	T.S.U.	P.V.T.	ESQ.	REV.		
08.1.0005.0120.00-2		22-010-006.000-5		2,871189	1075,7	1954	3323	0	C	30,0	233	XXXX	1	1	2	
BOO ADIÓS		BISSAO	NATUREZA	ESP.	ZONA	FATORES DE CORREÇÃO										
/		WEB	PRED.**	6	ZR4	IMPOSTO/CAP	TERRENO	CONSTRUÇÃO	ÁREA VERDE							
						0,00	0,00	0,00	0,00							
SUBLOTE		C.T.	TIPO	ÁREA CONSTR.	A.C.	A.R.	LAPC	PVO	PARTICIP.	IFTU+TAXAS						
000	11	22		1075,7	1944	2004	2005	02	9.520,94							
001	12	05		81,6	2004	0000	2005	01	133,16							
Uso		11 - não residencial 12 - residencial 13 - industrial														
Ano de construção																
Ano de reforma																
Pavimentos																

Figura 12 – Exemplo de carnê do imposto predial e territorial urbano (IPTU) de Curitiba  
 Fonte: SMF (2007)

Para a análise temporal, são necessárias algumas destas informações no ano de 1997, ou seja, aquele em que foi inaugurado o shopping. Coincidentemente, este é o ano de exercício mais antigo no sistema da Secretaria Municipal de Finanças (SMF), o que permitiu a solicitação dos dados.

Com a tabulação dessas informações é possível indiciar algumas informações relevantes para os resultados da pesquisa.

### 3.2.5.1 Análise indicial

A cidade é formada pela sobreposição de vivências urbanas, parte delas apagadas e outra que permanece como testemunho. Alguns destes indícios do passado podem influenciar as vivências urbanas atuais e, conseqüentemente, o espaço (DUARTE, 2007b).

A análise que indicia a dinâmica de determinado espaço no tempo demonstra processos de vitalidade ou de degradação.

Para a presente pesquisa, procurou-se formas de detectar estas



dinâmicas por meio das intervenções físicas nas edificações integrantes do espaço em estudo, da valorização imobiliária, da mudança de usos e da tendência a verticalização, primeiro comparando quadras pertencentes a mesma zona por áreas de influência, para, posteriormente, analisar o comportamento de cada um dos bairros onde o objeto de estudo está inserido.

Segundo Carlos (1994, p.87):

o uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflito entre indivíduos e usos. Esse pleito será orientado pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas e condições de vida. Portanto, a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço urbano como um todo, na articulação da situação relativa dos lugares. Tal articulação se expressará na desigualdade e heterogeneidade da paisagem urbana.

#### 3.2.5.1.1 Análise indicial física

Os espaços, para a análise da dinâmica física são classificados com base nas tipologias propostas por Dittmar (2006) e por Hardt e Hardt (2005), adaptados à presente pesquisa. Assim, tem-se a análise de:

- a) espaços estáveis – não modificados fisicamente no tempo;
- b) espaços modificados – com alteração física no tempo;
- c) espaços inertes – à espera de uso;
- d) espaços em ruptura – com disrupção nos locais sem usos.

A interpretação das informações de acordo com a classificação apresentada foi baseada nos seguintes parâmetros:

- a) espaços estáveis – lotes edificadas anteriormente ao período analisado e que não foram reformados ou construídos;
- b) espaços modificados – lotes edificadas ou reformados com ampliação no período de análise;
- c) espaços inertes – lotes não edificadas;
- d) espaços em ruptura – lotes com edificações em ruínas ou demolidas.

Os dados do IPTU impossibilitam a identificação das edificações em ruptura; por isso, justifica-se a realização da análise estrutural da qualidade visual, na qual, por meio de fotos das fachadas, é possível visualizar o estado de conservação das construções. Portanto, para a presente análise, os lotes foram classificados como estáveis, inertes e modificados, sendo este último o que indica a dinâmica no espaço.

Como resultado, tem-se a dinâmica morfológica da área de estudo de 1997 a 2007, o que permite verificar se houveram mudanças físicas no período e sua respectiva proporcionalidade.

#### 3.2.5.1.2 Análise indicial da valorização imobiliária

Segundo Carlos (1994, p.170), “a terra como mercadoria tem um valor que se expressa através da localização, papel e grau de inter-relação com o espaço global, produzido dentro de condições específicas”. Portanto, o valor da terra estabelece hierarquia na cidade, que é dinâmica e demonstra a localização de centralidades.

Embora existam diferenças entre o valor venal adotado pelo poder público e o real, fruto da dinâmica mercadológica imobiliária, deparou-se com a impossibilidade de obtenção de informações com graus adequados de confiabilidade no período. Seria necessária a análise dos cadernos de classificados de jornais locais em 1997 e 2007, identificando lotes pertencentes à área de estudo em quantidade suficiente para a obtenção da média de valorização por zona urbanística. Não seria, portanto, possível o cálculo do percentual de valorização de todos os lotes, uma vez que poucos estariam disponíveis para a venda nos anos de análise.

Tabulados os dados do IPTU quanto ao valor venal dos lotes em 1997 (SMF, 1997) e 2007, pôde-se comparar o percentual de valorização da área de influência direta (quadras adjacentes) em relação às mais distantes (área de influência indireta).

A análise comparativa foi realizada entre quadras da mesma zona e, conseqüentemente, com percentual médio de valorização referente a cada

zona, pois se acredita que os parâmetros construtivos incidentes influenciam no valor venal dos imóveis. É necessário esclarecer que tal valor é calculado considerando-se a valorização do lote em si, acrescido da edificação nele existente, não sendo possível reconhecer, pela fonte das informações, se o aumento é decorrente da valorização da terra ou da edificação.

Na seqüência, os lotes foram classificados em valorizados acima, abaixo ou na média. Para a presente pesquisa, a valorização percentual acima da média indica maior dinâmica.

Da mesma forma, foram analisados os valores venais por área (em metros quadrados) de 1997 e 2007 separadamente, com vistas à medição da influência do poder público no valor da terra, por meio da legislação urbanística.

#### 3.2.5.1.3 Análise indicial da dinâmica de uso

Segundo Carlos (1994, p.84), a cidade é uma forma de apropriação do espaço urbano produzido, expressa, dentre outros modos, pelo uso do solo. "A forma pela qual esse uso se dá depende dos condicionantes do seu processo de produção".

Santos, M. (1993) alerta para a tendência a especialização do espaço para o atendimento de certo tipo de produção. Para o autor, o espaço deixa de ser plástico, torna-se intencionalmente rígido para o atendimento de demandas específicas.

Os dados do IPTU possibilitam a identificação das modificações de uso dos lotes, considerando-se positiva a mudança, no sentido de que está sendo constatada a dinâmica da área. Pode-se classificar os lotes como modificados e estáveis, sendo estes os que permaneceram com o mesmo uso no recorte temporal de 1997 a 2007.

Posteriormente, foram analisados os lotes que sofreram modificações, no sentido de se identificar os usos predominantes em 1997 e 2007, os que foram substituídos e se houve sua homogeneização, considerada por Santos, M. (1993), como reflexo da rigidez do espaço.

Considera-se que, quanto mais heterogêneo, mais dinâmico será o espaço (JACOBS, 2001). A título de elucidação, exemplifica-se que a presença majoritária de comércio torna insegura a circulação de pedestres durante a noite, pois o funcionamento do comércio local se encerra, em geral, às dezoito horas.

Para interpretação do período em que houve qualificação do espaço, considera-se importante a tendência à heterogeneidade das quadras estudadas.

Os dados foram analisados entre quadras de mesma zona, divididas pelas áreas de influência, diagnosticando-se as relações e diferenças entre o Centro e o Rebouças.

Cabe ressaltar que a importância dessa análise depende de onde está inserido o objeto de estudo. Em áreas menos consolidadas ou consolidadas, porém localizadas em bairros mais distantes do Centro, a dinâmica pode ser maior. Na presente pesquisa, focada na análise de um grande empreendimento em área central consolidada, partiu-se do pressuposto de que os resultados não seriam expressivos. Contudo, para efeitos metodológicos, a análise foi considerada necessária.

#### 3.2.5.1.4 Análise da verticalização

Cada espaço se valoriza ou desvaloriza conforme sua relação com a totalidade. É construído como condição para a produção e para a vida. Assim, são produzidos espaços hierarquizados, diferenciados, divididos e contraditórios, que se consubstanciam pelo modo de vida, formas de relacionamento, ritmos do cotidiano, princípios de ideologia e opções por religião (CARLOS, 1994).

O espaço urbano privilegiado, ou seja, provido de infra-estrutura, facilidade de acesso e localização, é mais disputado, tendendo a ser valorizado e edificado por empreendedores com vistas ao seu melhor aproveitamento, verticalizando-o. A partir dessa constatação, a análise da

tendência à verticalização torna-se importante indicador de dinâmica urbana.

Quando confrontados os dados de quantidade de pavimentos obtidos nos carnês de IPTU com as fotos das fachadas referentes à análise estrutural da qualidade visual, constatou-se que estes não correspondiam à realidade, uma vez que, para todos os lotes, a quantidade especificada de pavimentos era de apenas 1 (um). Assim, para a situação de 2007, os dados foram coletados por meio de levantamento fotográfico.

Por outro lado, os dados de 1997 foram obtidos a partir dos alvarás de construção, disponibilizados pela PMC por meio de relatórios mensais para toda a cidade em meio eletrônico. Porém, para a coleta dessas informações houve dispêndio significativo de tempo, pois, para a obtenção da situação das edificações em 1997, foram consultados todos os relatórios de 1958 (ano do primeiro relatório) a 1997, mês a mês. Como tais documentos apresentam os alvarás concedidos em toda a cidade de Curitiba, foi necessário a seleção por indicação fiscal dos aproximadamente 460 lotes integrantes da pesquisa. A busca foi realizada retroagindo no tempo, pois interessava o dado mais recente de cada lote. Como muitos deles foram reformados diversas vezes, foram encontradas, em anos diferentes, informações sobre a mesma indicação fiscal.

Os lotes para os quais não foi encontrado alvará, constatou-se, por intermédio das fotos das fachadas, que foram construídos antes de 1958, portanto anteriormente a 1997 (recorte temporal).

Essas informações possibilitaram a análise da verticalização dos lotes, comparando as áreas de influência em cada zona e a verificação das situações de 1997 e de 2007.

Para a presente pesquisa, a presença de dinâmica nesta análise é constatada pelo aumento do número de pavimentos das edificações. Percebe-se nos mapas resultantes das informações coletadas, que existem edificações que reduziram o número de pavimentos. Foram constatados lotes em que o alvará apresenta edificação com grande quantidade de pavimentos (situação em 1997), mas as fotos demonstram quantidade

inferior (situação em 2007). Apesar dos indícios de que as informações constantes nos alvarás de construção estejam com problemas, optou-se por considerar os dados oficiais, pois não foi encontrada outra fonte disponível, com nível de confiabilidade maior, para a obtenção dos dados de 1997, uma vez que não há fotos das fachadas neste ano. Portanto, recomenda-se para pesquisas futuras, fotos das fachadas do período analisado, permitindo assim, confrontá-las com os dados oficiais.

### **3.2.5.2 Análise estrutural**

A análise estrutural avalia as condições atuais do espaço, que auxiliam a compreensão da análise indicial. Salienta-se o caráter de complementaridade desta análise, justamente pela indisponibilidade dos dados em 1997. No entanto, principalmente a análise da qualidade visual, foi importante para a elucidação de aspectos qualitativos, uma vez que a dinâmica dos espaços pode resultar em qualificação ou degradação dos mesmos.

#### **3.2.5.2.1 Análise estrutural da qualidade visual**

Quando analisadas as alterações de ordem física, apenas pode-se constatar a modificação ou a estabilidade dos imóveis. Porém, tanto os modificados quanto os estáveis podem qualitativamente apresentar aspecto visual agradável ou desagradável, aparentando abandono ou vitalidade.

Portanto, fez-se necessária a complementação da pesquisa com dados de qualidade visual. Segundo Ferrara (2007b, p.22), "a análise qualitativa exige trabalhar com categorias para superar a disparidade dos dados e produzir uma comparação que salienta semelhanças e diferenças, sem pretender produzir uma interpretação explicativa e hegemônica". Assim, considerou-se como objeto de análise as fachadas frontais das edificações, pois influenciam na avaliação dos que circulam no espaço público.

As fotos das fachadas dos lotes integrantes da área de influência direta e indireta foram obtidos por meio de levantamento fotográfico realizado no mês de novembro de 2007, no período da tarde (14h00 às 18h00), em dias ensolarados para possibilitar melhor visualização e conseqüentemente, avaliação mais precisa. Tanto o levantamento fotográfico quanto as primeiras avaliações foram realizadas pelas mesmas pessoas (duas). Posteriormente, elaborou-se uma ficha com as fotos e os itens de avaliação para que mais oito pessoas a respondessem, sem pretensões estatísticas, apenas com o intuito de verificar se haveriam distorções significativas nos resultados, o que invalidaria os critérios adotados.

Foram analisados os seguintes aspectos referentes à qualidade das fachadas:

- a) pintura – recente ou conservada (+1), intermediária (0) e degradada (interpretada como pichada ou descascada, -1);
- b) publicidade – excessiva (que ocupa mais de 20% da fachada, -1), adequada ou inexistente (sendo as residências e lotes vagos interpretadas como positivas em relação à qualidade visual, +1), considerando-se o prescrito na Lei Municipal N° 8.471, de 13 de junho de 1994 – CURITIBA, 1994 – e no Decreto Municipal N° 739, de 24 de julho de 2003b – CURITIBA, 2003);
- c) elemento arquitetônico – restrito ao estado das esquadrias, presentes na maioria das edificações – classificando-as como novas ou conservadas (+1), degradadas (-1) e ausentes(0);
- d) vedação frontal – recente ou conservada (+1), intermediária (0) e degradada (aquela que não cumpre sua função de vedação, -1).

O resultado é composto das variáveis citadas, obtendo-se os valores pela somatória das notas dadas a cada uma delas, variando de -4 a +4.

Conforme Ferrara (2007b, p.18), “o elemento visual é o catalizador, o estímulo básico e original do qual decorre uma eleição de elementos que, associados em conjunto, são capazes de projetar valores perceptivos que, sem desqualificar o estímulo visual inicial, falam de um juízo do sujeito sobre a

cidade". Parte-se do pressuposto que estes aspectos podem indiciar se a área está sendo revitalizada no que se refere à qualidade visual percebida a partir do espaço público.

Durante a avaliação das fachadas, constatou-se que os critérios estabelecidos interferiam na percepção de qualidade em intensidades diferentes. Por exemplo, a pintura, quando em estado de deterioração, produz sensações mais negativas que esquadrias quebradas ou uma vedação que não cumpre a função de barreira física (grades ou muros). Da mesma maneira a publicidade em excesso é percebida mais facilmente que esquadrias e vedações, porém causa menos repulsa que edificações pichadas.

Concluiu-se que o motivo pelo qual alguns critérios são mais degradantes que outros depende da área de superfície exposta do ponto de vista de quem observa do espaço público. Portanto, foram atribuídos pesos a cada um dos critérios de avaliação da qualidade visual, adotando a seguinte hierarquia de importância:

- a) a pintura, por representar a maior superfície visualizada numa fachada (peso 5);
- b) a publicidade, pois tem o intuito de identificar e divulgar o imóvel, ou seja, atrai a atenção do transeunte (peso 3);
- c) as condições da vedação, por estar em primeiro plano (peso 3);
- d) o estado das esquadrias (peso 2).

Conforme Duarte (2007a), para a investigação urbana é necessária a construção de representações (abstrações e reduções) da realidade, para que seja possível o manejo das informações. O autor alerta sobre o cuidado que se deve ter com os dados, para que realmente representem a realidade.

Na busca da aproximação da realidade, somou-se a pontuação obtida de cada fachada e realizou-se a proporcionalidade em relação ao comprimento da testada frontal de cada lote, para que tivessem pesos correspondentes ao que representam em cada quadra.



### 3.2.5.2.2 Análise estrutural do potencial construtivo

Esta análise refere-se à utilização dos lotes em sua capacidade satisfatória, conforme determinado pelo poder público, de acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na Lei Municipal N° 9.800, de 03 de janeiro de 2000 (CURITIBA, 2000a). Esses dados foram extraídos do carnê do IPTU, onde está indicado se o lote é subutilizado, caso em que é cobrado valor maior do proprietário. A quantidade de lotes subutilizados foi confrontada com a daqueles utilizados de forma adequada.

A princípio, os lotes utilizados em conformidade são considerados como positivos para a requalificação, pois considera-se que esta seja uma ocupação satisfatória para o poder público; por sua vez, os lotes subutilizados são avaliados negativamente.

Foram comparadas quadras de mesma zona e suas áreas de influência para verificar se o entorno do shopping foi ocupado de forma diferenciada.

### 3.2.5.3 Diagnóstico

Conforme Ribeiro (1993, p.24), “denomina-se posicionamento teórico a seleção de temas e questões e a adesão relativa de diagnoses amplas que constituam um campo preliminar de certezas”.

Após o inventário e a análise sobre múltiplos enfoques, tornou-se necessário relacioná-los para a adequada compreensão da realidade.

#### 3.2.5.3.1 Análise integrada ou relacional

Conforme Ferrara (2007b, p.21), “se o ver se assenta no observar, este se complementa no comparar”. Neste contexto, para relacionar os dados levantados, é necessário dividi-los em indiciais, ou seja, as modificações

decorrentes do tempo, e estruturais, que foram medidos apenas em 2007.

No que se refere à análise indicial, pretendeu-se estabelecer graus de avaliação, positivo e neutro, identificando fatores que indicam, com a reconversão de uso, a ocorrência de alterações na área de estudo. Portanto, foram considerados positivos os lotes reformados e construídos, as mudanças de uso, a valorização imobiliária maior que a média da região de estudo e a tendência à verticalização. A somatória destes valores possibilitou a confecção de mapa síntese, no qual tem-se a identificação das porções mais dinâmicas do espaço.

MAPA SÍNTESE INDICIAL		
CLASSIFICAÇÃO	VARIÁVEIS	PONTUAÇÃO
DINÂMICA FÍSICA	MODIFICADOS (construídos ou reformados com ampliação)	1
	ESTÁVEIS	0
PERCENTUAL DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	VALORIZAÇÃO ACIMA DA MÉDIA DA ZONA	1
	VALORIZAÇÃO NA MÉDIA OU ABAIXO DA MÉDIA DA ZONA	0
DINÂMICA DE USO	MODIFICADOS (mudança de uso)	1
	ESTÁVEIS	0
VERTICALIZAÇÃO	AUMENTO DE PAVIMENTOS	1
	PERMANÊNCIA OU DIMINUIÇÃO DE PAVIMENTOS	0

Quadro 6 – Classificação dos elementos da análise relacional

Fonte: Elaborado pela autora.

A análise estrutural, complementar à indicial, fomenta a análise relacional, tendo a avaliação da qualidade visual o objetivo de verificar se estas porções dinâmicas proporcionam paisagens agradáveis no âmbito do espaço público.

A análise relacional subsidia a verificação tanto da instalação do shopping center como uma nova centralidade quanto da existência – ou não – de processo de requalificação do entorno, tornando possível a compreensão da realidade, em termos morfológicos, da área de estudo.

Para tanto, analisou-se a evolução da ocupação urbana desde a década de 1900 até o ano de 2007, comparando o comportamento da área objeto de estudo ao contexto nacional. Isto possibilita compreender, ainda que de maneira pouco aprofundada, quais dinâmicas acompanham uma tendência nacional e quais podem ser consideradas induzidas por fatores locais.

Dentre os fatores locais, considerou-se necessário analisar em que medida as dinâmicas detectadas são decorrentes de ações do poder público. Por meio do levantamento de mudanças nas legislações urbanísticas incidentes na área objeto de estudo, foi possível identificar as intenções de uso e ocupação do solo planejadas pelo poder público, e se estas estão se consolidando.

Outro fator relevante à discussão foi o uso a que foi reconvertida a antiga estação ferroviária e se este pode ter influenciado na dinâmica encontrada no seu entorno. Por fim, os conceitos aprofundados no referencial teórico foram discutidos relacionando-os com o estudo de caso.

## **4 RESULTADOS E DISCUSSÃO**

A identificação e reconhecimento do objeto de estudo são realizados a partir do inventário e análise, cujas informações, relacionadas, permitem o entendimento mais detalhado do assunto pesquisado, consubstanciado no diagnóstico.

### **4.1 INVENTÁRIO E ANÁLISE**

O inventário e a análise têm como resultados as informações decorrentes da aplicação das análises indicial e estrutural, em suas diversas abordagens, cujos procedimentos metodológicos encontram-se detalhados na seção anterior (3 – Procedimentos metodológicos).

#### **4.1.1 Análise indicial**

Duarte (2007b, p.128) afirma que “a cidade é a sobreposição de vivências urbanas”. Como apresentado nos procedimentos metodológicos, a análise indicial foi realizada no sentido de buscar sinais e indícios de transformações que possam ser decorrentes de uma intervenção pontual. Não está relacionada com o resgate de rastros urbanos do passado, mas à detecção de alterações ao longo do tempo. O intuito consiste em identificar o que modificou e em que medida a instalação do shopping influenciou seu entorno direto. Para tanto, foi necessário delimitar as áreas de influência direta – quadras adjacentes – e indireta – quadras selecionadas de acordo com critérios especificados na seção 3 (Procedimentos metodológicos).

No levantamento de dados, para muitos lotes não foi possível a obtenção dos carnês do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) referentes ao exercício de 2007. A informação da Secretaria Municipal de Finanças

(SMF) é de que os lotes sem o cálculo do IPTU são públicos, portanto isentos, ou estão em processo judicial por questionamento da importância cobrada como imposto.

Para a consideração dos resultados, optou-se pela exclusão das quadras 15 e 16, que apresentaram mais de 60% dos lotes sem informação; das quadras 12 e 13, por estarem distantes do shopping e localizadas na Zona Residencial 3 (ZR3), apresentando dados que não permitiriam a comparação com as demais zonas por estar sujeita a parâmetros urbanísticos diferentes; e da quadra 24, por fazer parte de um único lote, resultando em distorções na análise pretendida, a exemplo da classificação da quadra em 0% ou 100%.

Conforme previsto na seção 3 (Procedimentos metodológicos), a análise indicial se volta às dinâmicas física e de uso e à valorização imobiliária.

#### 4.1.1.1 Análise indicial da dinâmica física

Esta análise classifica os espaços em modificados, estáveis e inertes, com base nas tipologias estabelecidas por Dittmar (2006) e Hardt e Hardt (2005), adaptadas à presente pesquisa. Por consequência, são considerados os seguintes espaços:

- a) estáveis – lotes edificadas anteriormente ao período analisado que não foram reformados ou construídos;
- b) modificados – lotes edificadas ou reformados no período de análise;
- c) inertes – lotes não edificadas.

Apenas os espaços em ruptura, que correspondem aos lotes com edificações em ruínas, não são considerados neste momento, devido à impossibilidade de identificação destas características por meio dos dados do carnê do IPTU, sendo, portanto, enquadrados como estáveis. Estes espaços são identificados na análise estrutural da qualidade visual, realizada na sequência.

A análise indiciária da dinâmica física objetiva identificar construções novas e reformas com acréscimo de área, possibilitando a compreensão da ocupação do solo no período de interesse (1997 a 2007). Tendo em vista o foco do estudo, a maior presença de lotes modificados indicaria uma dinâmica mais acentuada. Os lotes estáveis e inertes (vagos) sinalizariam a estagnação do espaço.

Os dados são comparados entre quadras próximas e distantes do objeto de estudo inseridas na mesma zona para evitar-se distorções em função dos parâmetros urbanísticos incidentes. A delimitação das áreas de influência está explicitada na seção 3 (Procedimentos metodológicos). Devido à disparidade nos valores referentes aos compartimentos do Setor Estrutural pertencentes ao Centro (SE - Centro) e ao bairro Rebouças (SE-Rebouças), optou-se por analisá-los separadamente.

Se analisado o objeto de estudo sob a ótica do zoneamento de uso e ocupação do solo (CURITIBA, 2000a), percebe-se influência determinante na dinâmica física das quadras onde os parâmetros urbanísticos permitem adensamento mais acentuado (Tabela 1), correspondentes à Zona Residencial 4 (ZR4) e ao Setor Estrutural (SE). Nusdeo e Tranche (2006) alertam para o cuidado no estabelecimento de parâmetros urbanísticos para que não produzam desigualdade de direitos e visem beneficiar a maior parcela da sociedade. Segundo Rolnik (2006), com estas medidas se procura evitar que as mudanças nos parâmetros de zoneamento sejam somente "liberações" de índices construtivos para atender interesses particulares, ou simples medidas de valorização imobiliária que impliquem expulsão de atividades e moradores de menor renda.

Por outro lado, Cintra alerta que a competição atomizada pelos usos das mesmas partes da cidade, pode registrar efeitos agregados. As porções rejeitadas, se não regulamentadas, podem ser ocupadas pelo zoneamento natural. A lei de uso do solo será, portanto, um artefato onde sempre, com alguma dose de arbítrio, é privilegiada uma certa combinação de interesses.

O autor complementa, afirmando que numa política regulativa do tipo "lei de uso do solo", tanto se tenta resolver conflitos, provendo a moldura

de regras para as decisões do poder público, quanto se busca obter benefícios genéricos para o todo urbano, através do cerceamento de males públicos atribuíveis, em parte, à má combinação de usos da cidade espontânea. Segundo Dewey (1954), o bem público consiste em proteger o interesse do "público", ou seja, aqueles que, não sendo parte direta de uma transação, são contudo por ela afetados em interesses básicos.

No presente estudo, no que se refere à dinâmica física, se comparados os bairros, observa-se que é menos acentuada no Centro (16,64% da área de lotes modificados) que no bairro Rebouças (60,19%), assim como maior presença de áreas inertes (6,13% contra 0,27%, respectivamente), sinalizando um processo de estagnação da área central.

Dentre os fatores que podem ter contribuído para essa dinâmica no Rebouças, destacam-se as intervenções do poder público em 2002, oriundas do projeto de revitalização da Avenida Iguazu e da reconversão de uso do Moinho Paranaense em espaço cultural.

Carlos (1994, p.51) afirma que "a utilização do solo será determinada pelo valor redefinido constantemente pela dinâmica urbana", salientando que tal dinâmica conduz, de um lado, à redistribuição do uso de áreas ocupadas, resultando em deslocamento de atividades ou habitantes, e de outro, à incorporação de novas áreas que são valorizadas.

Tabela 1 – Resultados da análise da dinâmica física por área de influência nas zonas urbanísticas da região de estudo

classificação dos espaços		estável		inerte		modificado		TOTAL
Zona urbanística	Área de influência	area (m <sup>2</sup> )	%	area (m <sup>2</sup> )	%	área (m <sup>2</sup> )	%	área (m <sup>2</sup> )
SE-	Direta	44.774	74,13	4.348	7,20	11.278	18,67	60.400
Centro	Indireta	18.644	79,01	3.395	14,39	1.559	6,61	23.598
SE-	Direta	10.687	42,16	389	1,53	14.274	56,31	25.350
Rebouças	Indireta	9.648	66,75	0	0,00	4.805	33,25	14.453
ZC	Direta	45.268	80,04	3.068	5,42	8.223	14,54	56.559
	Indireta	29.448	82,33	0	0,00	6.320	17,67	35.768
ZR4	Direta	22.237	31,19	0	0,00	49.047	68,81	71.284
	Indireta	13.661	44,70	0	0,00	16.899	55,30	30.560

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

Conforme Tabela 1 e gráfico constante da Figura 13, a área de influência direta apresenta dinâmica maior que a de influência indireta, com exceção da Zona Central (ZC), apesar desta diferença ser pouco significativa (cerca de 3%).

O SE-Rebouças apresenta a maior diferença, em torno de vinte e três pontos percentuais, enquanto para a ZR4 esse diferencial corresponde a cerca de treze pontos percentuais. A análise da dinâmica física sinaliza que o shopping pode ter assumido função de pólo de atratividade, e influenciado na maior quantidade de imóveis modificados, na área de influência direta. Esta significativa dinâmica pode ser positiva, caso essas alterações físicas visem à melhoria das condições dos imóveis e de vida dos residentes. Contudo, poderão ter resultado na expulsão de atividades pré-existentes.

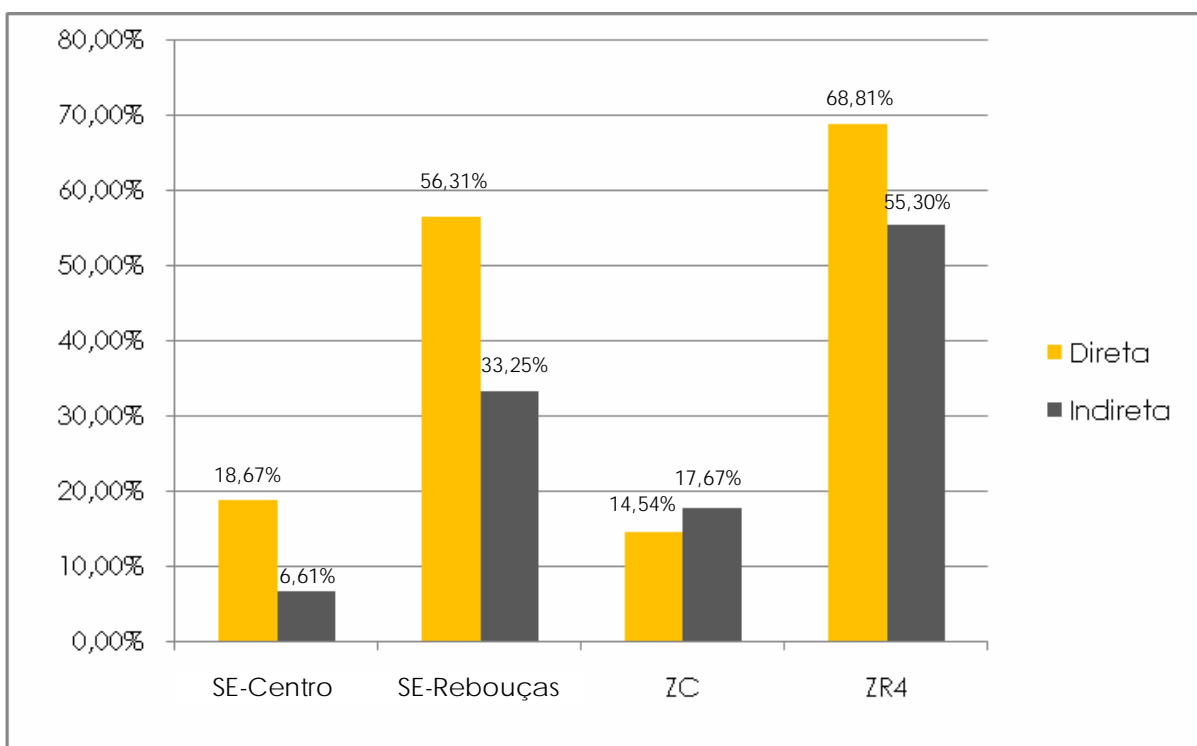


Figura 13 – Gráfico da dinâmica física por área de influência dos lotes modificados na região de estudo

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4



O gráfico da Figura 14 demonstra a maior presença de áreas estáveis, ou seja, que não foram construídos ou reformados no período de 1997 e 2007, no Centro (ZC e SE-Centro), tanto na área de influência direta quanto na indireta. No Rebouças, de maneira geral, a diferença entre áreas de influência é mais acentuada, indicando menor proporção de áreas estáveis em quadras próximas ao shopping. Esta constatação sinaliza que a presença do shopping pode ter interferido em seu entorno direto.

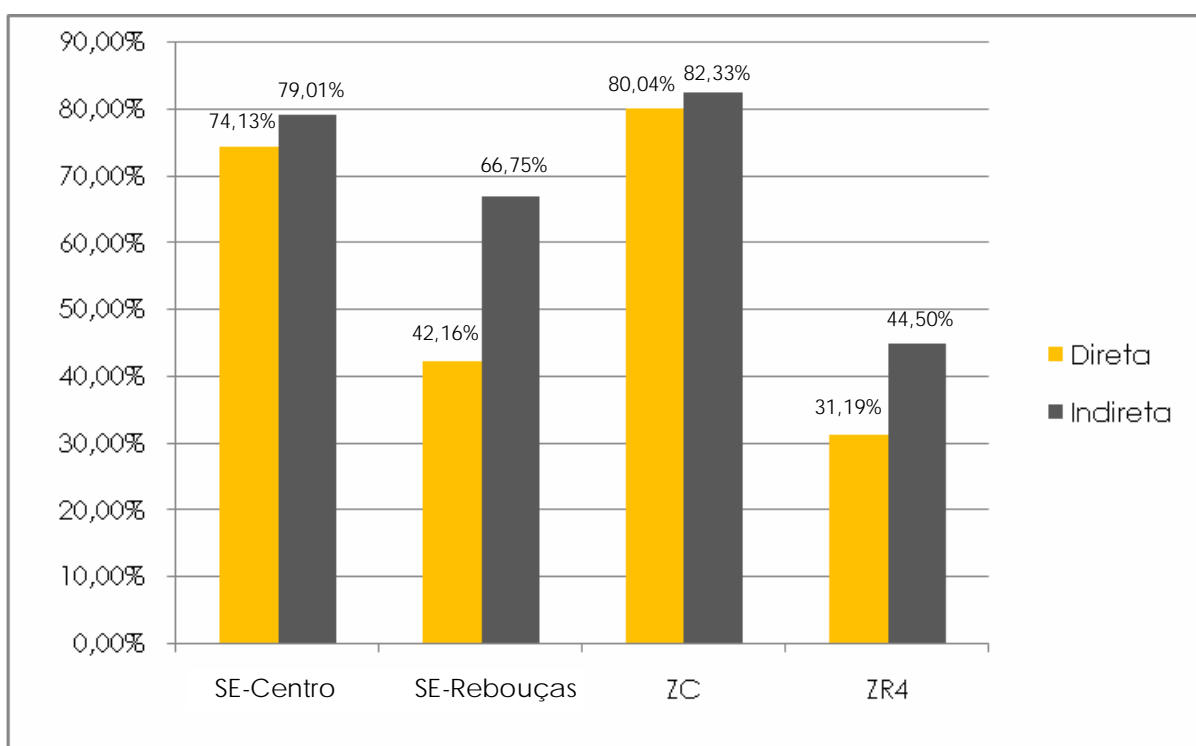


Figura 14 – Gráfico da dinâmica física por área de influência dos lotes estáveis na região de estudo

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

A presença de áreas inertes (Figura 15), ou seja, não edificadas, é acentuada no SE-Centro, principalmente na área de influência indireta, sendo que na ZR4 todos os lotes encontram-se edificados. Este dado revela uma significativa quantidade de vazios físicos na área central, justamente onde há disponibilidade de infra-estrutura. Segundo Farret (2006), um dos fatores que motivaram o esvaziamento do centro tradicional foi a tendência de expansão horizontal, na segunda metade do século XX, resultando em

segregação socioespacial, elevados custos para o acesso a infra-estrutura urbana e carência no transporte urbano.

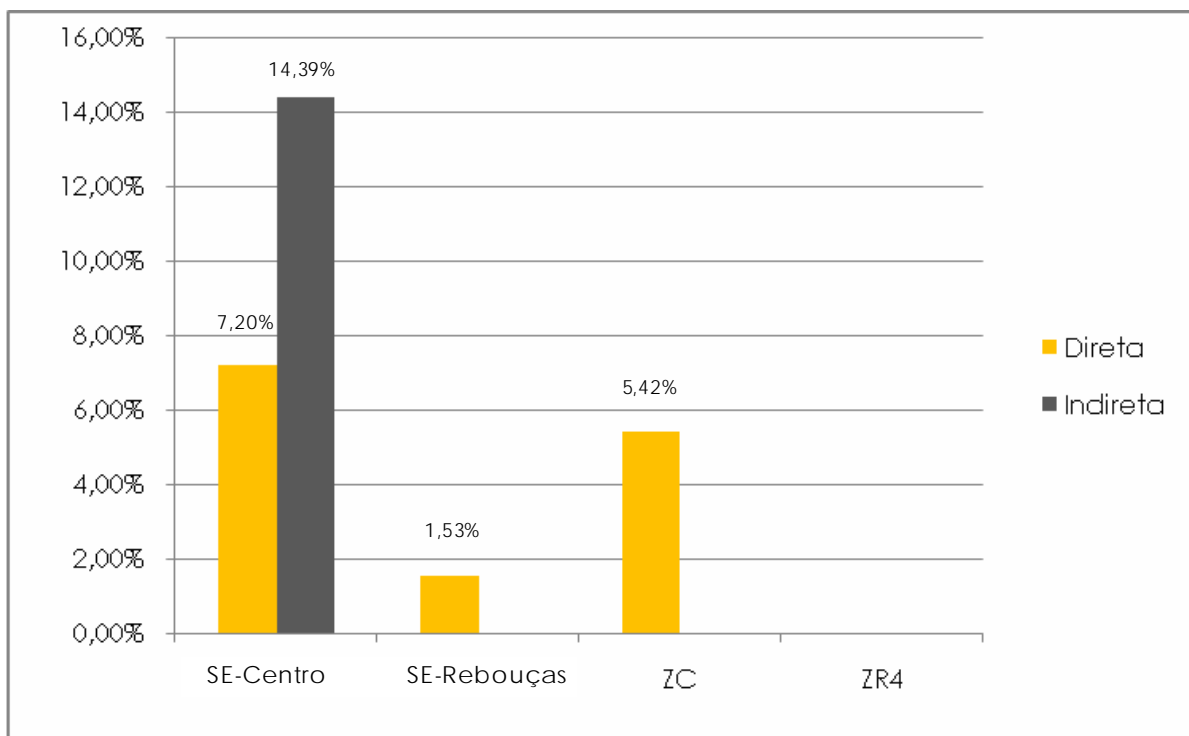


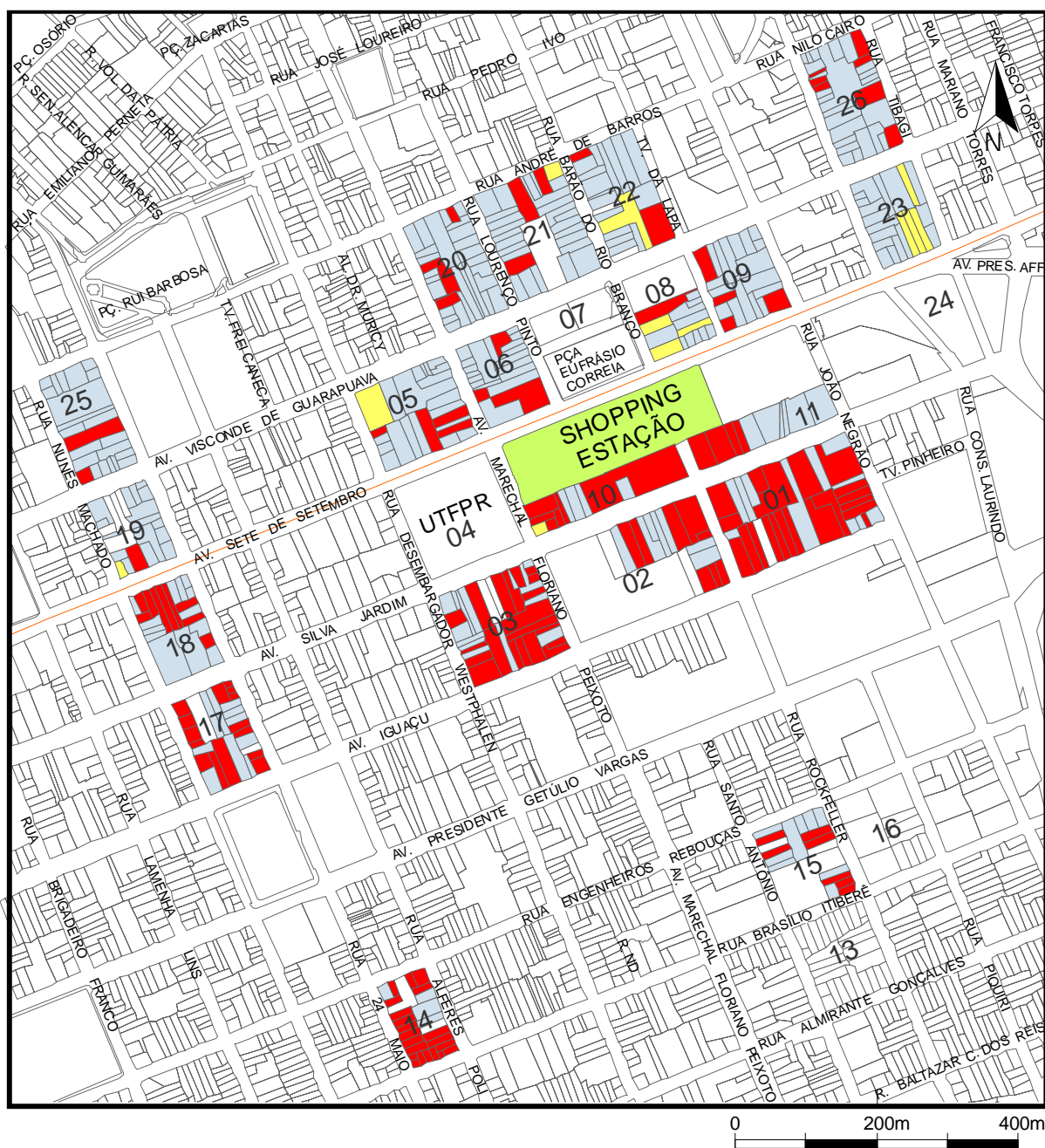
Figura 15 – Gráfico da dinâmica física por área de influência dos lotes inertes na região de estudo

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

O mapa da Figura 16 revela que a porção do bairro Rebouças foi significativamente dinamizada posteriormente à inauguração do shopping, em especial na área de influência direta. Por outro lado, o Centro tem comportamento mais uniforme nas áreas de influência direta e indireta, demonstrando uma dinâmica desvinculada do foco deste estudo.

## ANÁLISE DA DINÂMICA FÍSICA



## LEGENDA

	SEM INFORMAÇÃO
	MODIFICADO
	ESTÁVEL
	INERTE
	SHOPPING ESTAÇÃO

## ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 16 – Mapa da dinâmica física nas áreas de influência direta e indireta da região de estudo no período de 1997 a 2007

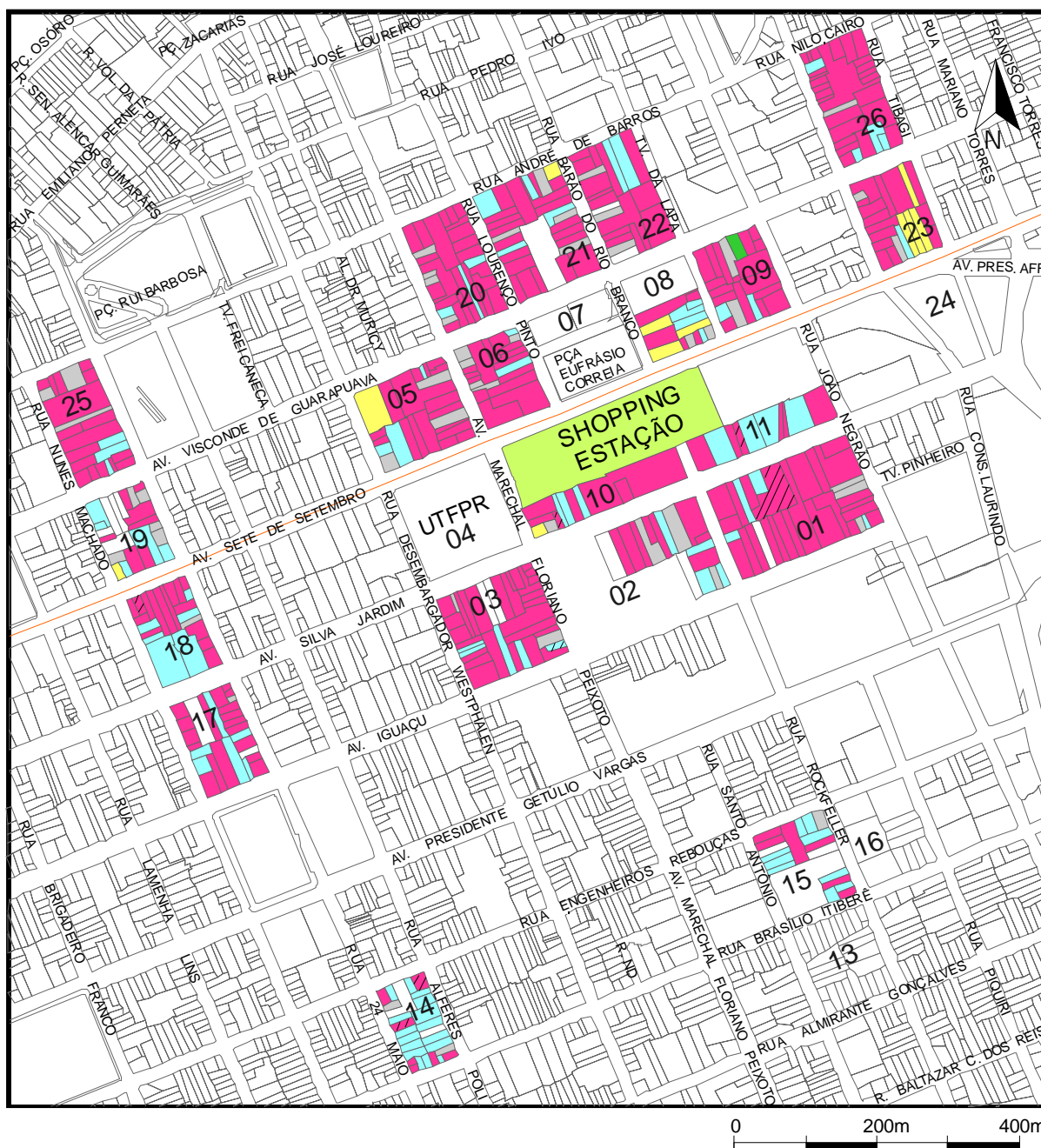
Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

#### 4.1.1.2 Análise indicial da dinâmica de uso

Se analisados os usos em 1997 e 2007 (Figura 17 e 18), observa-se que praticamente mantiveram-se inalterados, sendo predominantemente comerciais. Os poucos lotes com utilizações modificadas estão localizados no bairro Rebouças e, ao contrário da tendência em áreas centrais, tornaram-se mistos (comercial e residencial) ou residenciais. Esta convergência à heterogeneidade de uso pode ser considerada como positiva, pois para o espaço público é importante a frequência de trânsito de pessoas durante todo o dia.

A presença estritamente comercial torna as ruas inseguras à noite, pois o comércio encerra suas atividades às 18 horas. Essa assertiva vai de encontro ao pensamento de Jacobs (2001), que defende a concentração de diversidade. Conforme Santos, C. N. F. (1985, p.103), a homogeneidade de uso “estabelece uma temporalidade pouco variada, de ritmo também empobrecido por períodos alternantes de grande movimento e mortos”. Estas circunstâncias são propícias a eventos envolvendo diferenciados níveis de criminalidade.

### ANÁLISE DE HOMOGENEIDADE DE USO - 1997



**LEGENDA**

	SEM INFORMAÇÃO		INDUSTRIAL
	LOTE VAGO		MUDANÇA DE USO
	RESIDENCIAL		SHOPPING ESTAÇÃO
	COMERCIAL		
	MISTO COMERCIAL/RESIDENCIAL		

**ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)**

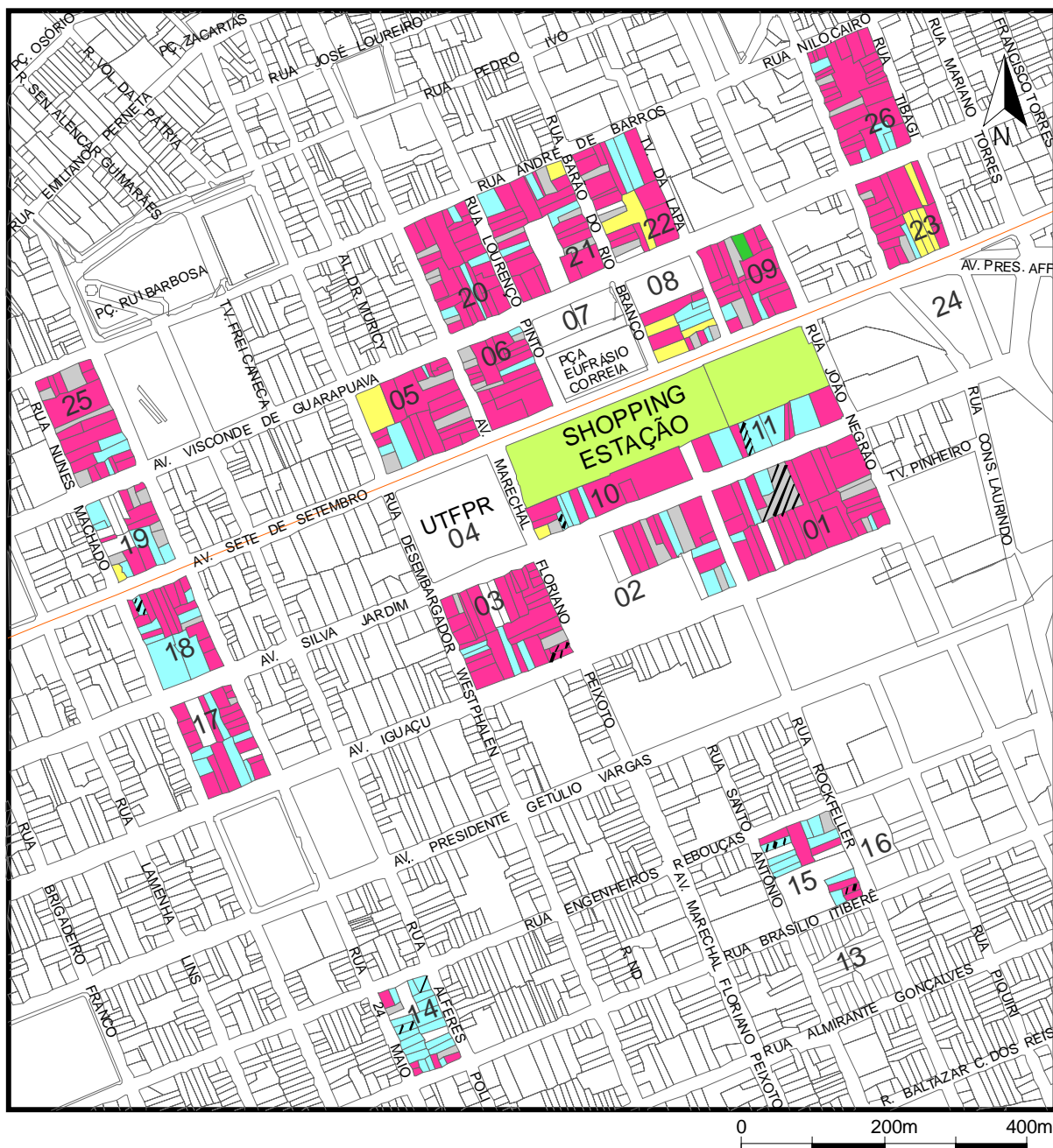
ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 17 – Mapa de homogeneidade de uso nas áreas de influência direta e indireta da região de estudo em 1997

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).



## ANÁLISE DE HOMOGENEIDADE DE USO - 2007



## LEGENDA

	SEM INFORMAÇÃO		INDUSTRIAL
	LOTE VAGO		MUDANÇA DE USO
	RESIDENCIAL		SHOPPING ESTAÇÃO
	COMERCIAL		
	MISTO COMERCIAL/RESIDENCIAL		

## ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 18 – Mapa de homogeneidade de uso nas áreas de influência direta e indireta da região de estudo em 2007

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

## ANÁLISE DA DINÂMICA DE USO



## LEGENDA

	SEM INFORMAÇÃO
	MODIFICADO
	ESTÁVEL
	INERTE
	SHOPPING ESTAÇÃO

## ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 19 – Mapa da dinâmica de uso nas áreas de influência direta e indireta da região de estudo no período de 1997 a 2007.

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

A Tabela 2 e a Figura 20 mostram que as áreas de influência direta e indireta comportam-se de forma semelhante, sendo que no Centro não houve alteração de uso. Uma das razões para este fato é que nesta área a utilização comercial está consolidada há mais tempo, à semelhança de outras áreas centrais urbanas.

De acordo com Cintra (2000), quando há escassez de áreas, inicia-se um processo de competição de usos. As porções mais cobiçadas passam a se adensar e atrair as atividades que o público residente consome, empurrando a parcela de menor poder aquisitivo para áreas periféricas.

Por sua vez, a população que residia no centro não aceita o conflito de usos e migra para outras áreas, resultando na homogeneização de atividades comerciais no centro.

Tabela 2 – Resultados da dinâmica de uso por área de influência nas zonas urbanísticas da região de estudo

Análise da dinâmica de uso		Estável		Modificado		TOTAL
Zona	Influência	área (m <sup>2</sup> .)	%	área (m <sup>2</sup> .)	%	área (m <sup>2</sup> .)
SE-	Direta	60.400	100,00	0	0,00	60.400
Centro	Indireta	23.598	100,00	0	0,00	23.598
SE-	Direta	24.509	96,68	841	3,32	25.350
Rebouças	Indireta	14.076	97,39	377	2,61	14.453
ZC	Direta	56.559	100,00	0	0,00	56.559
	Indireta	35.768	100,00	0	0,00	35.768
ZR4	Direta	67.205	94,28	4.079	5,72	71.284
	Indireta	28.832	94,35	1.728	5,65	30.560

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4



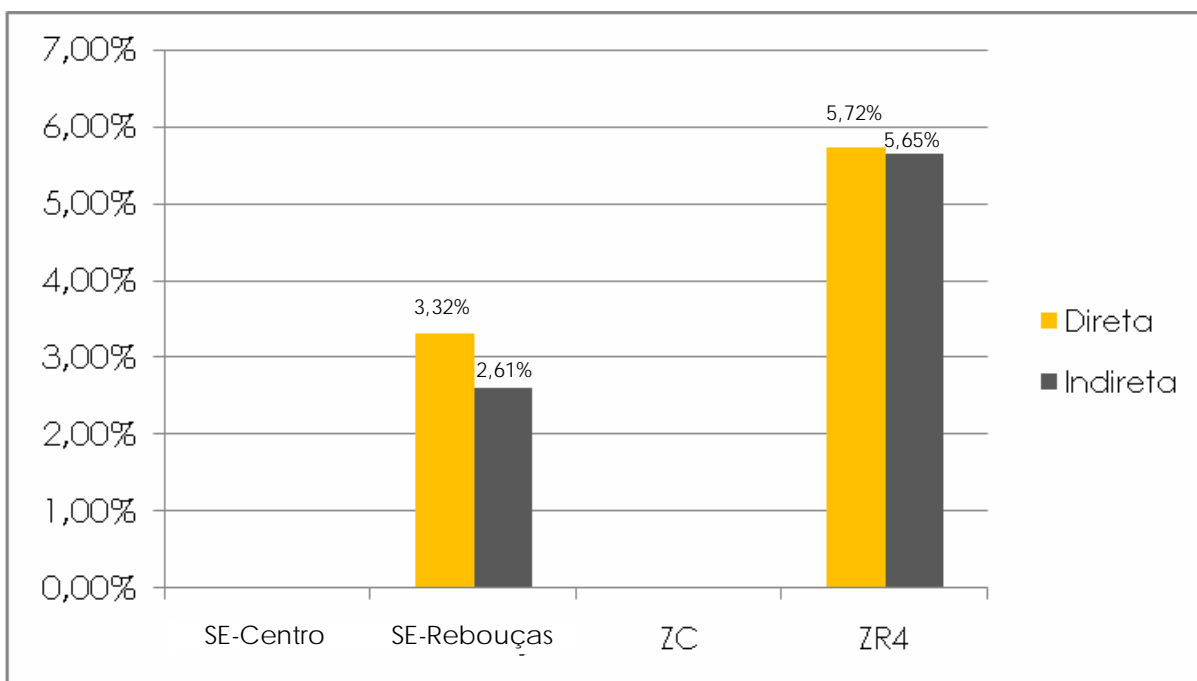


Figura 20 – Gráfico da dinâmica de uso por área de influência dos lotes modificados na região de estudo

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

Portanto, no que se refere à dinâmica de uso, a instalação do shopping não alterou o comportamento do entorno. Pode ter havido mudança das atividades exercidas, pois o shopping pode ter atraído algumas e expulsado outras. Porém, esta análise não pôde ser realizada, por falta de disponibilidade de informações no ano de 1997. Conforme Cintra (1986, p.1) “a proximidade de insumos, a complementaridade no processo produtivo, a natureza dos resíduos da atividade exercida, a perecibilidade do produto e a exigência ou não de proximidade do mercado são algumas considerações de ordem objetiva, que levam a conflitos entre as atividades produtivas ou compatibilidade de usos do solo”.

Para outros estudos, como a implementação de um grande empreendimento em uma área ainda não consolidada, este é um aspecto importante a ser analisado.

Carlos (1994) afirma que os usos do solo, do ponto de vista dos organismos públicos de planejamento, podem ser interpretados como

espaços da gestão e do controle, sendo este fundamental ao capital. No entanto, devem estar de acordo com as necessidades da sociedade.

De acordo com Cintra (1986), o zoneamento, mais que instrumento restritivo, é uma salvaguarda para aos donos da terra, porque dá segurança da utilização possível à sua propriedade e a insere num contexto de utilização compatível com as características de sua localização, de cuja estabilidade a própria lei passa a ser fiadora.

#### 4.1.1.3 Análise indicial da valorização imobiliária

Conforme Campos Filho (1979<sup>7</sup> apud MACLOVIA, 2006, p.12), “a propriedade articula uma disputa entre agentes econômicos para controlar o acesso diferenciado ao espaço urbano, em que as diferentes localizações dos terrenos otimizam e permitem lucros significativos”. Abascal (2006, p.1) afirma que “o poder público, municipal ou estadual atua intensamente no objetivo de captar recursos gerados por meio de sua intermediação junto a investidores e proprietários, gerindo e equilibrando (ou não) a valorização de terrenos urbanos”.

Portanto, a análise da valorização imobiliária torna-se pertinente, especialmente para identificar se a região de estudo valorizou-se mais que outras áreas em função da instalação do shopping.

Para a análise comparativa do comportamento da área de influência direta e indireta pertencente à mesma zona urbanística, foi necessário calcular uma média de valorização específica para cada zona (ver seção 3 – Procedimentos metodológicos), pois os valores apresentam ampla diferenciação, devido à legislação urbanística, que privilegia certas áreas, concedendo-lhes direitos de construção e usos menos restritivos.

Na ZR4, a média de valorização percentual em dez anos (1997 a 2007) é de 94,26%, enquanto que no Setor Estrutural e na Zona Central, é de 63,85% e

---

<sup>7</sup> Ver CAMPOS FILHO, C. M. Planejamento urbano em São Paulo: pronunciamentos. São Paulo. Coordenadoria Geral de Planejamento – COGEP. Série políticas globais I, segunda parte, 1979.

26,55%, respectivamente. Pode-se concluir, portanto, que os parâmetros construtivos determinados pelo poder público podem produzir, em quadras vizinhas, acentuadas diferenças de valorização percentual.

A primeira análise realizada, demonstrada na Figura 21, compara áreas de influência de mesma zona urbanística. Dentre os lotes que valorizaram acima da média, apenas a ZC apresenta uma valorização percentual maior em sua área de influência indireta que na direta. Nas demais zonas estudadas, a área de influência direta obtém maior valorização percentual, como pode ser verificado na Tabela 3.

Tabela 3 – Resultados dos imóveis valorizados e desvalorizados por área de influência em relação à valorização média de cada zona urbanística na região de estudo

Análise da valorização imobiliária		valorização média (%)	na média ou abaixo		acima da média		TOTAL
Zona	Influência		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
SE	Direta	63,85	64.606	75,34	21.144	24,66	85.750
	Indireta		29.279	76,95	8.772	23,05	38.051
ZC	Direta	26,55	14.363	25,39	42.196	74,61	56.559
	Indireta		8.283	23,16	27.485	76,84	35.768
ZR4	Direta	94,26	51.776	72,63	19.508	27,37	71.284
	Indireta		23.507	76,92	7.053	23,08	30.560

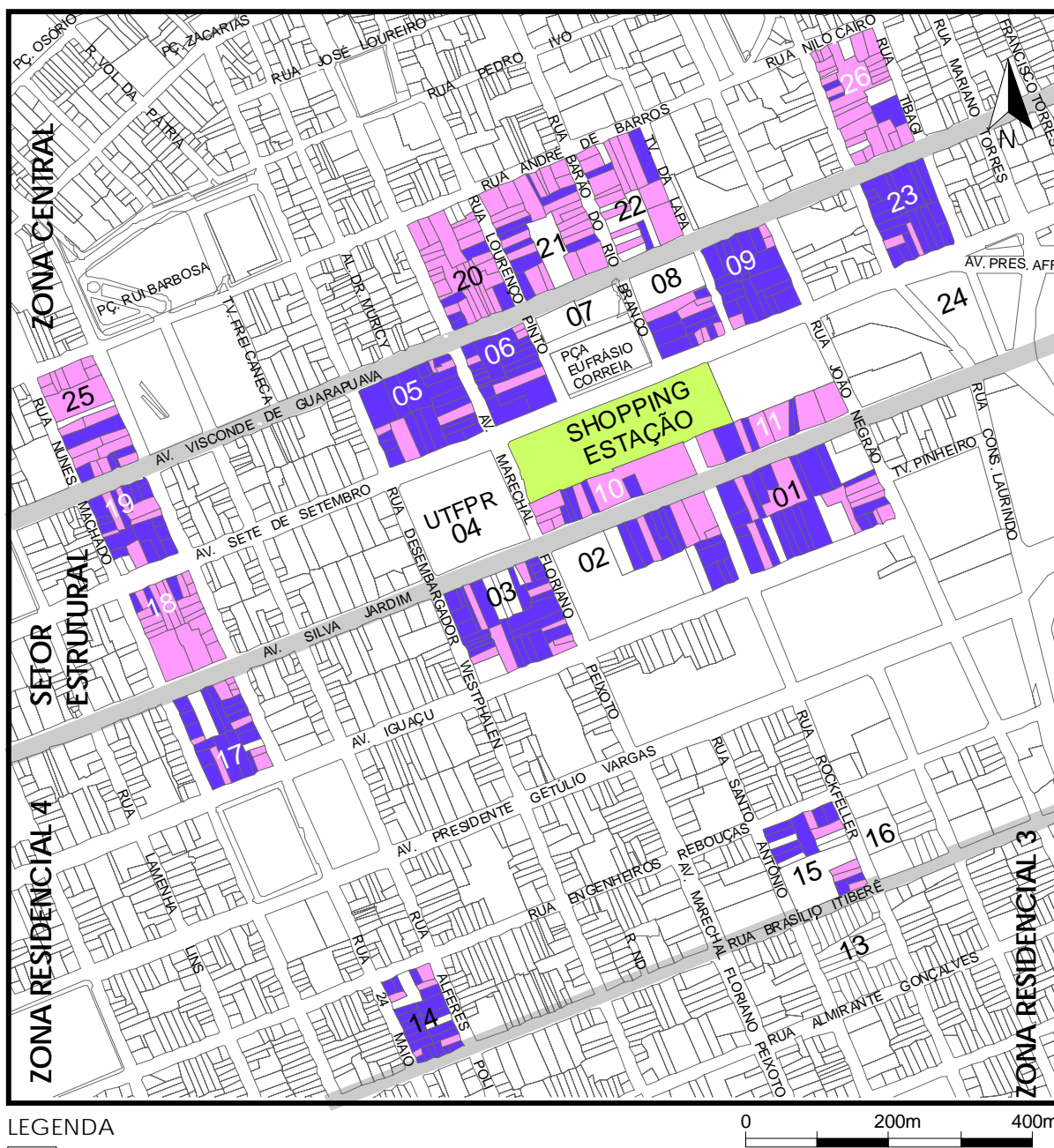
Fonte: Elaborada com base em SMF (2007) – dados referentes ao IPTU.

Notas: SE – Setor Estrutural  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

A ZC apresenta grande parte dos lotes valorizados acima da média, pois há aqueles que desvalorizaram significativamente, contribuindo para a redução do valor médio. Estes dados, apesar de questionáveis, são oficiais da Secretaria de Finanças do município (SMF, 2007).

Constata-se que a instalação do shopping influenciou na valorização imobiliária percentual de algumas quadras do seu entorno direto, uma vez que a ZC apresentou comportamento contrário. Esta análise demonstrou que a implantação de grande empreendimento não é fator determinante para a valorização de seu entorno com um todo. Pinto e Galvanese (2006, p.116) afirmam que a intervenção em espaços fechados situados em lotes isolados, tem efeito urbanístico limitado se não estiver acompanhada de uma recuperação simultânea do espaço público. Neste sentido, “não basta a simples reforma física das vias e calçadas, é preciso conceber a malha dos espaços públicos abertos como uma rede de articulação de fluxos”.

## ANÁLISE DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



## LEGENDA

SEM INFORMAÇÃO

ACIMA DE MÉDIA

NA MÉDIA OU ABAIXO

SHOPPING ESTAÇÃO

DEMARCAÇÃO DAS ZONAS

## ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

## MÉDIA DE VALORIZAÇÃO POR ZONA

ZR4 MÉDIA - 94,26% , SE MÉDIA - 63,85, ZC MÉDIA - 26,55%,

Figura 21 – Mapa de análise de valorização imobiliária em relação à média da zona urbanística da região de estudo no período de 1997 a 2007.

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Se analisados os compartimentos do Setor Estrutural localizados no Centro e no Rebouças separadamente, observa-se comportamentos diferenciados. A Tabela 4 e o gráfico da Figura 22 apresentam acentuada diferença de valorização percentual no SE-Rebouças da área de influência direta no período pesquisado. A proximidade com o shopping pode ter influenciado a valorização destas quadras.

Tabela 4 – Valorização imobiliária percentual média por área de influência e por zona urbanística na região de estudo no período de 1997 a 2007

Área de Influência	Zona urbanística			
	SE-Centro %	SE-Rebouças %	ZC %	ZR4 %
<b>Direta</b>	45,88	113,37	22,23	92,84
<b>Indireta</b>	47,89	45,30	33,83	94,02

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

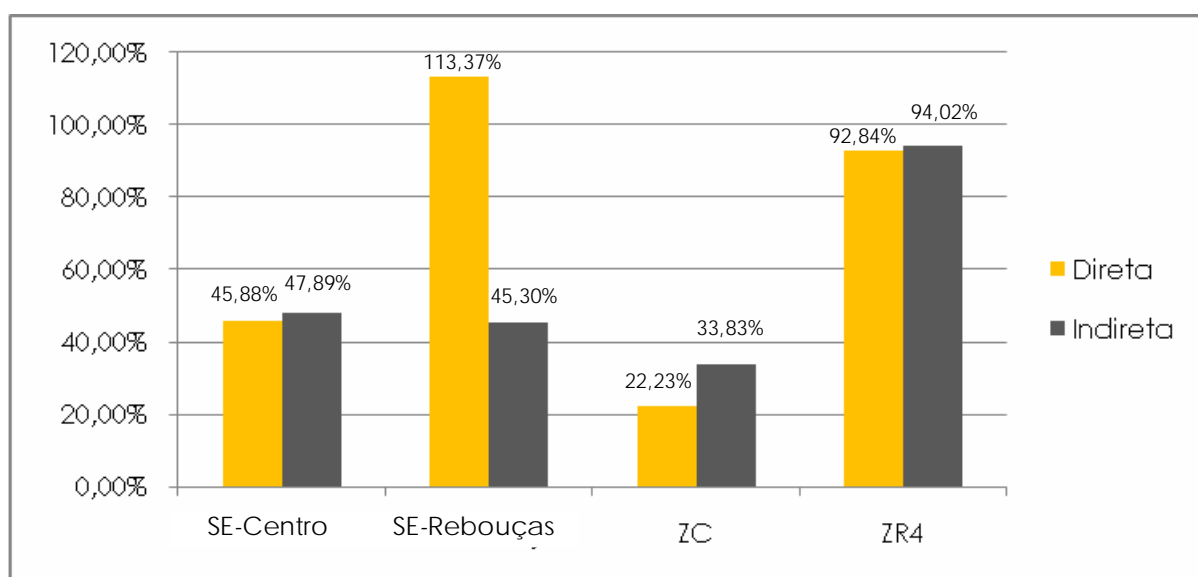


Figura 22 – Gráfico da valorização imobiliária percentual por área de influência e por zona urbanística na região de estudo no período de 1997 a 2007

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

O mapa constante na Figura 23 demonstra significativa valorização percentual das quadras do Rebouças próximas ao shopping, porém voltadas à sua fachada impermeável.

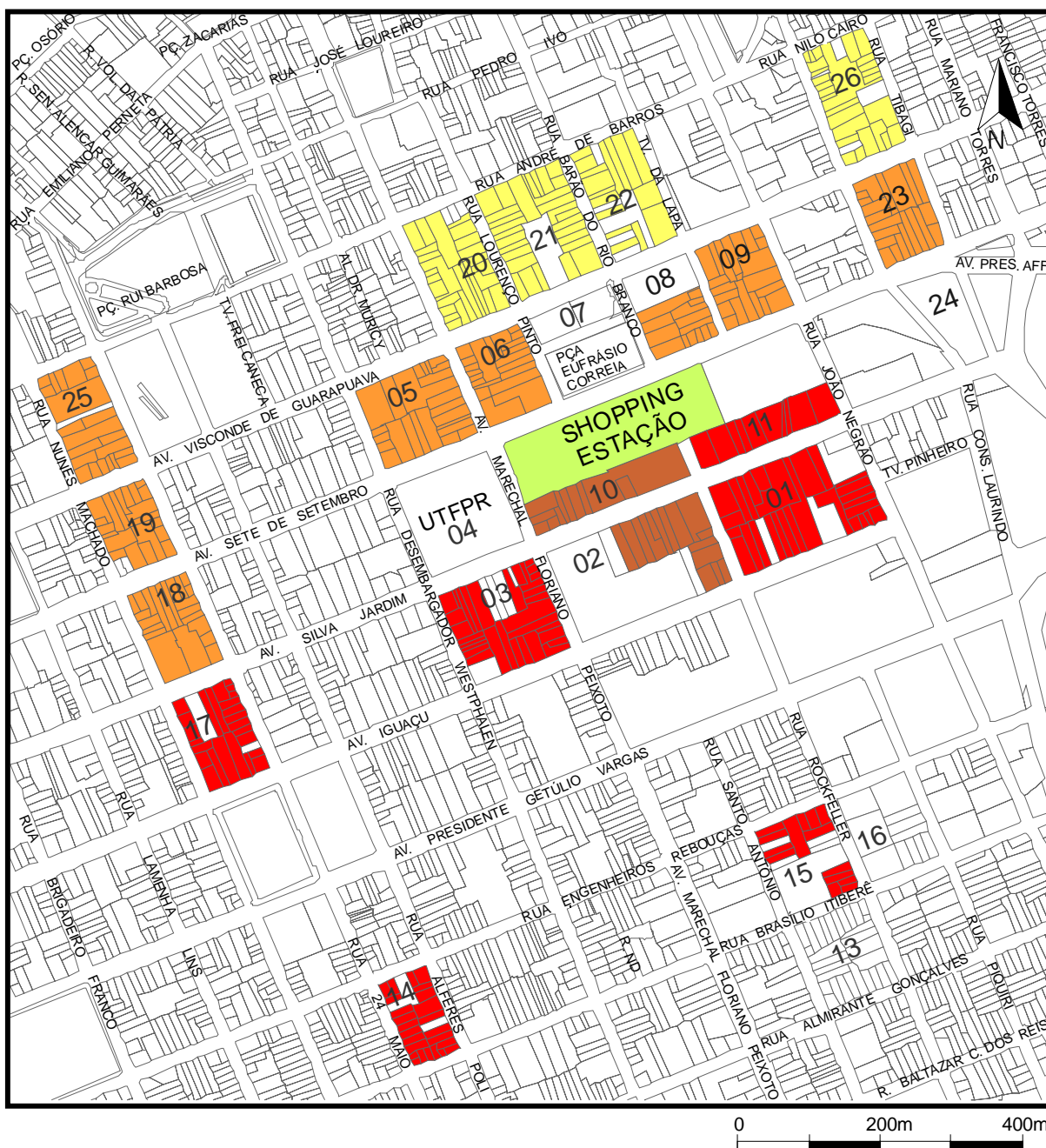
Portanto estes lotes obtiveram elevação expressiva do seu valor pelo fator de proximidade ao empreendimento, mas não necessariamente por exercer atividades complementares ao mesmo.

Se analisados os percentuais de valorização imobiliária da área de estudo com um todo, desconsiderando as áreas de influência, tem-se valorização percentual maior para as quadras pertencentes ao Rebouças, reduzindo conforme se aproxima do Centro (Figura 23).

No entanto, quando calculado o valor venal médio de 2007 por área (metro quadrado) em cada quadra, observa-se que a gradação se inverte (Figura 24). O Centro apresentou menor valorização percentual nesse último período, porque o valor da terra sempre foi elevado.

Em contraposição, o Rebouças valorizou-se percentualmente mais, porém o preço da terra continua sendo muito inferior ao do Centro (cerca de 28% do valor por metro quadrado do Centro).

## PERCENTUAL DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA - análise média por quadra



### LEGENDA

	ACIMA DE 100%
	80 A 100%
	35 A 55%
	20 A 25%
	SHOPPING ESTAÇÃO

### ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

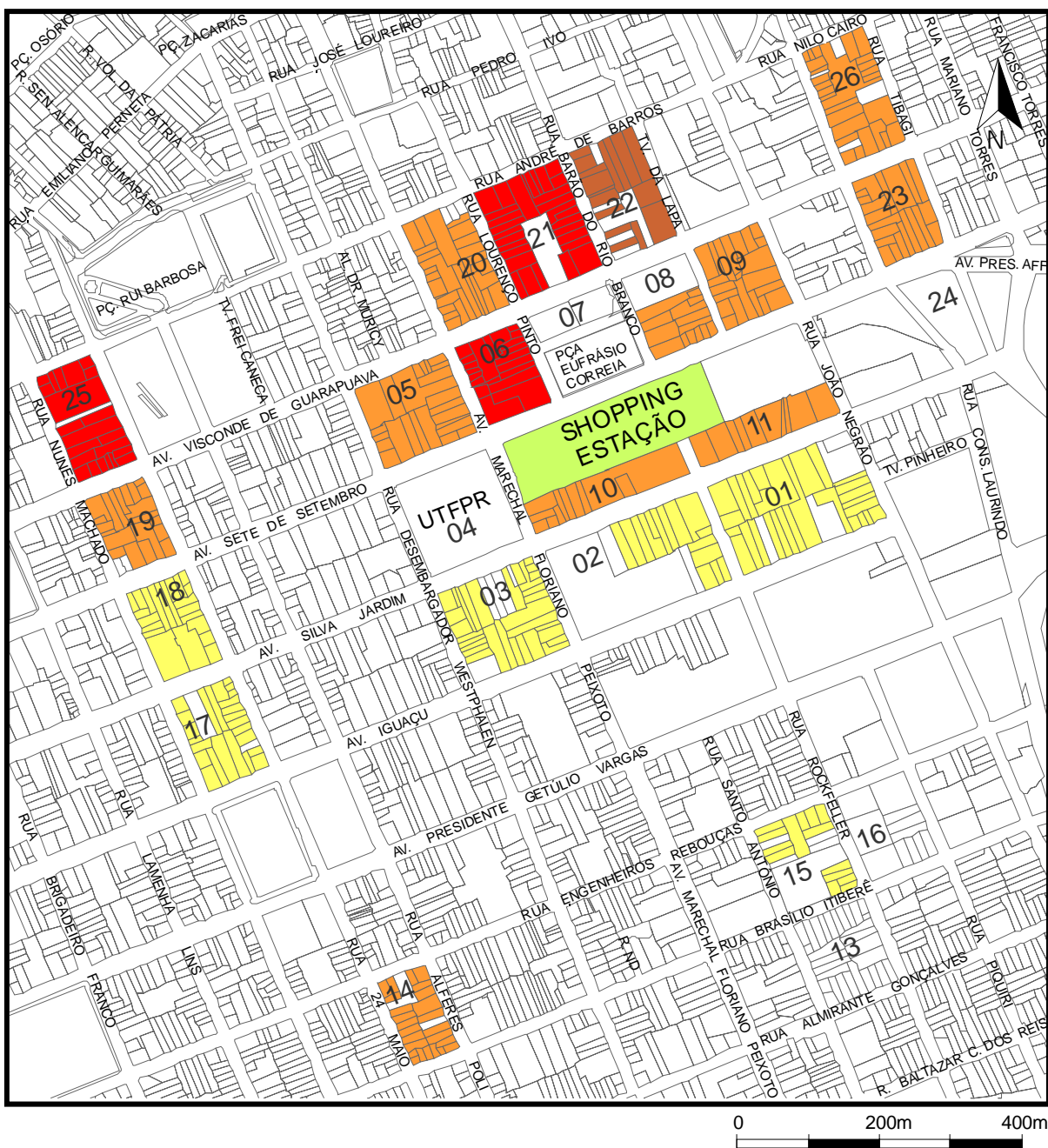
ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 23 – Mapa do percentual de valorização imobiliária média por quadra no período de 1997 a 2007.

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU)



VALOR VENAL 2007 (R\$/m²) - análise média por quadra



LEGENDA

- ACIMA DE R\$1000,00
- R\$701,00 A R\$1000,00
- R\$301,00 A R\$700,00
- R\$150,00 A R\$300,00
- SHOPPING ESTAÇÃO

ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 24 – Mapa de valor venal em 2007 das quadras analisadas

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).



Tanto as Tabelas 5 e 6 quanto os gráficos das Figuras 25 e 26 demonstram que, se comparados os valores venais de 1997 e 2007 por área de influência, percebe-se diferença apenas no SE-Rebouças, onde a área de influência direta igualou-se à indireta em 2007. Nas demais zonas urbanísticas, as proporcionalidades permaneceram inalteradas.

Tabela 5 – Valor venal por área (metro quadrado) por áreas de influência e por zonas urbanísticas na região de estudo em 1997

Área de Influência	Zona urbanística			
	SE- Centro (R\$)	SE-Rebouças (R\$)	ZC (R\$)	ZR4 (R\$)
<b>Direta</b>	380,87	86,00	511,53	134,70
<b>Indireta</b>	344,36	120,02	672,48	191,03

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

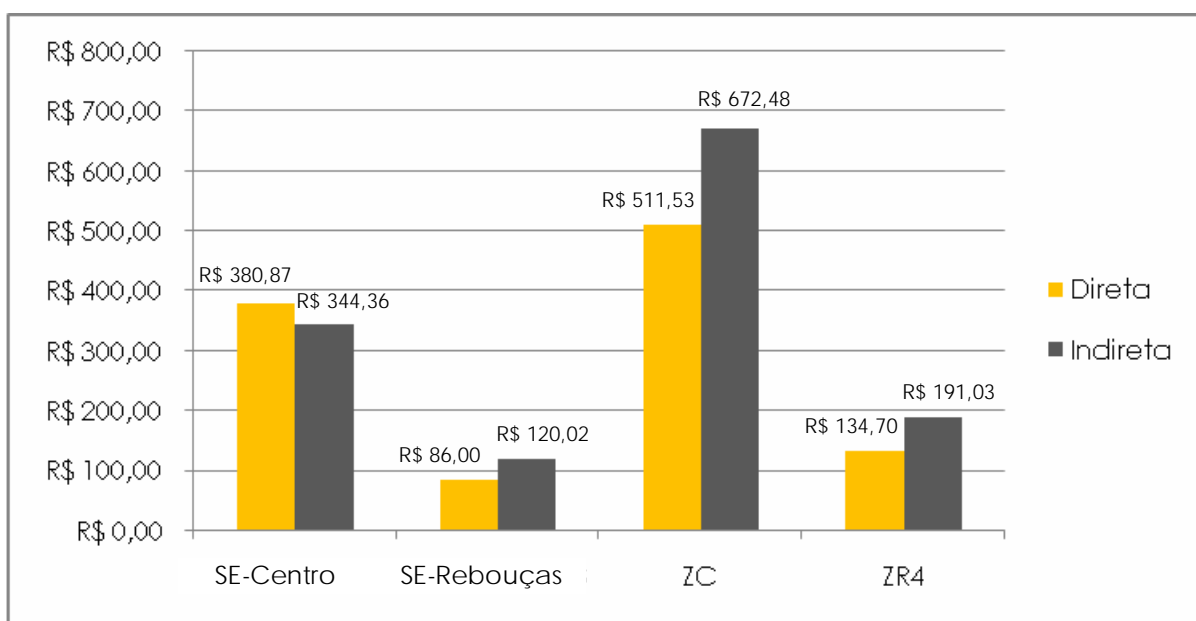


Figura 25 – Gráfico do valor venal de área (metro quadrado) por áreas de influência e por zonas urbanísticas na região de estudo em 1997

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

Tabela 6 – Valor venal área (metro quadrado) por áreas de influência e por zonas urbanísticas na região de estudo em 2007

Área de Influência	Zona urbanística			
	SE-Centro (R\$)	SE-Rebouças (R\$)	ZC (R\$)	ZR4 (R\$)
<b>Direta</b>	555,61	183,49	625,25	259,75
<b>Indireta</b>	509,26	174,39	899,95	370,65

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

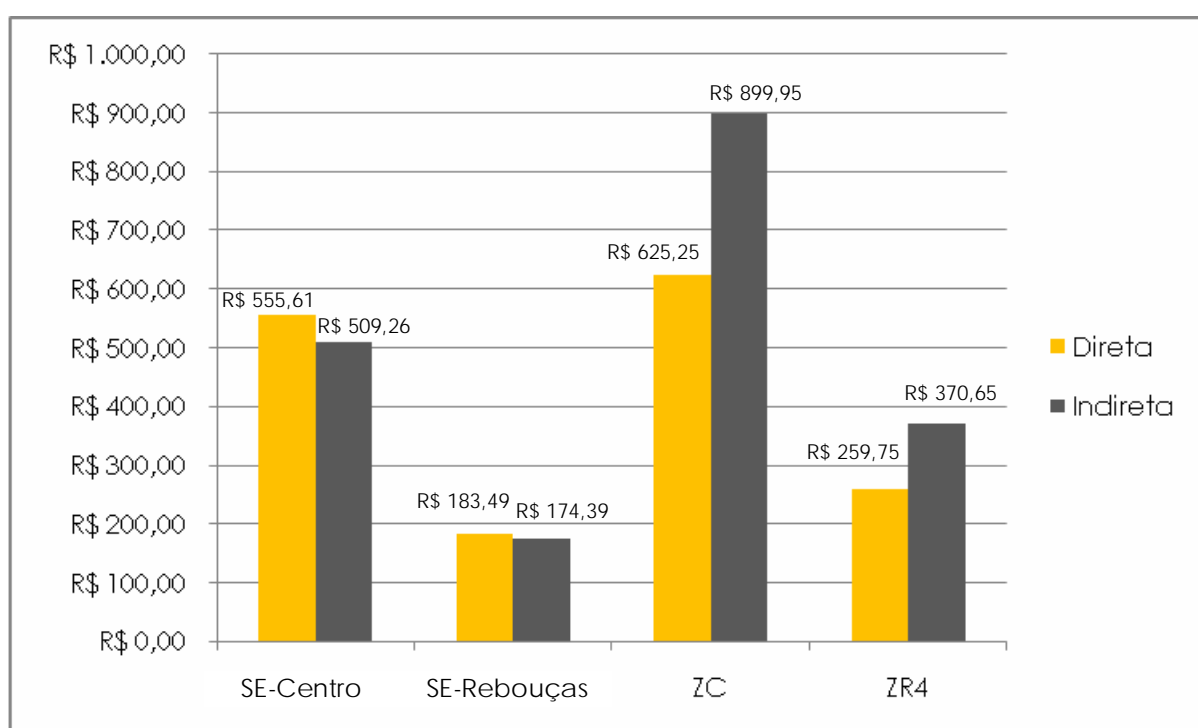


Figura 26 – Gráfico do valor venal de área (metro quadrado) por áreas de influência e por zonas urbanísticas na região de estudo em 2007

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

#### 4.1.1.4 Análise indicial da verticalização

Carlos (1994) explica que, no contexto urbano, a terra deixa de ser um bem da natureza, finito como é no campo, pois ganha novo sentido na medida em que a reprodução do espaço não ocorre apenas a partir da incorporação de novas áreas, mas também por meio de espaços construídos, como o processo de verticalização.

Para análise de verticalização da região de estudo, conforme detalhado nos procedimentos metodológicos (seção 3), utilizou-se dados referentes aos alvarás de construção (SMU, 2008) para obtenção das informações relativas a 1997 e o levantamento fotográfico para as referentes a 2007.

Pela interpretação da situação de 1997 na região de estudo, sistematizada na Tabela 7, nota-se que grande parte da área não encontra-se edificada, com exceção das áreas de influências direta do SE-Centro e indireta da ZR4, onde há predominância de edificações de um pavimento.



Figura 27 – Fotos das tipologias arquitetônicas analisadas conforme classificação em quantidade de pavimentos

Fonte: Elaborada com base em Yamawaki (2007).

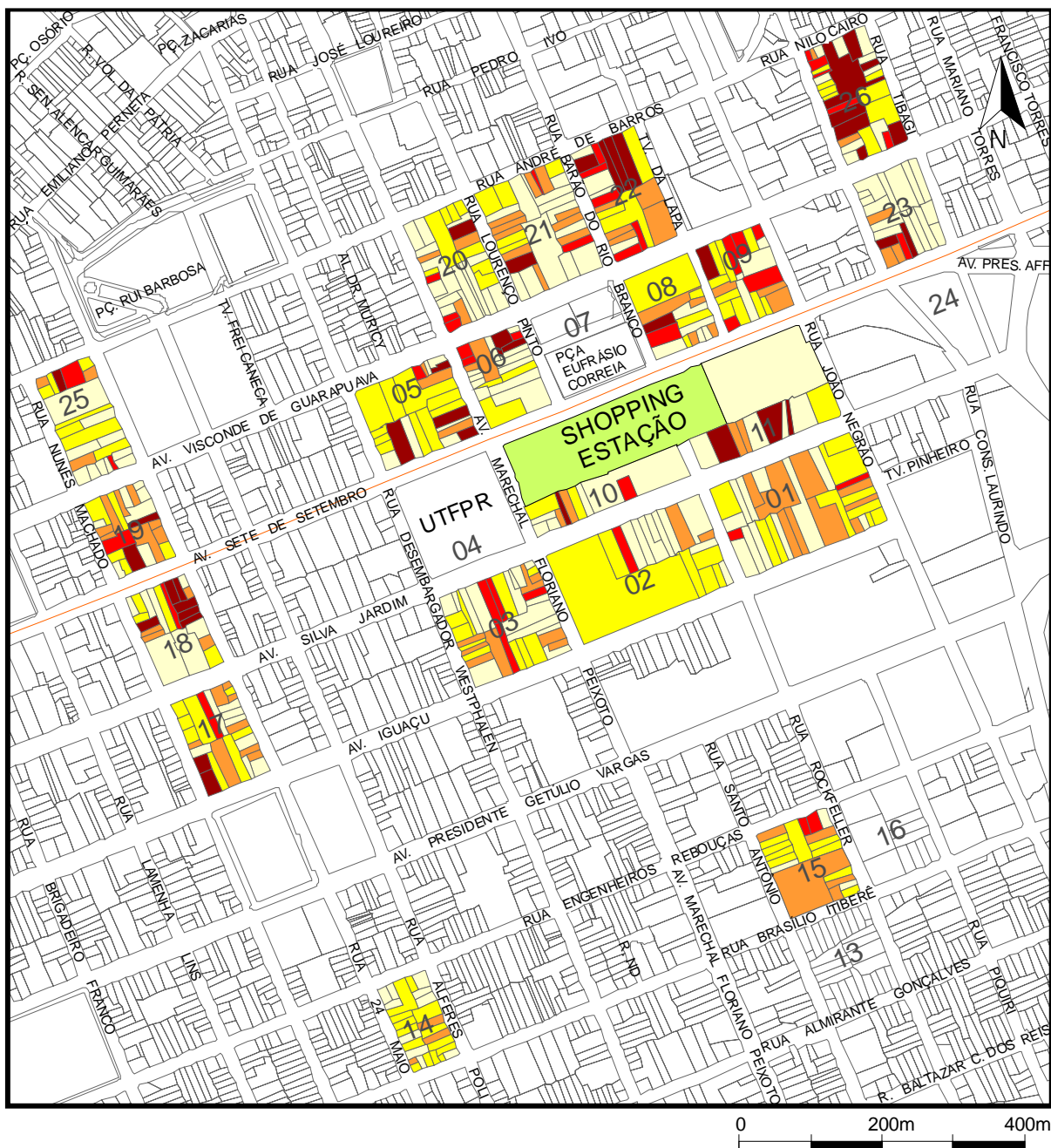
Tabela 7 – Quantidade de pavimentos por área de influência em cada zona urbanística da região de estudo em 1997

Zona	Influência	0		1		2		3 e 4		+4	
		m <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
SE-	Direta	1.553	25,72	2.102	34,81	715	11,85	664	11,00	1.003	16,62
Centro	Indireta	14.469	61,31	2.118	8,98	4.069	17,24	1.457	6,17	1.485	6,29
SE-	Direta	14.533	57,33	3.841	15,15	2.029	8,00	891	3,51	4.056	16,00
Rebouças	Indireta	7.838	54,23	2.078	14,38	1.372	9,49	500	3,46	2.665	18,44
ZC	Direta	23.381	41,34	13.301	23,52	11.654	20,61	3.138	5,55	5.085	8,99
	Indireta	11.750	32,85	10.322	28,86	2.009	5,62	2.853	7,98	8.834	24,70
ZR4	Direta	30.498	42,78	19.051	26,73	18.677	26,20	3.050	4,28	0	0,00
	Indireta	8.527	27,90	12.579	41,16	6.226	20,37	1.792	5,86	1.436	4,70

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

## ANÁLISE POR NÚMERO DE PAVIMENTOS - 1997



## LEGENDA

	SEM INFORMAÇÃO		MAIS DE 4 PAVIMENTOS
	0 PAVIMENTO		SHOPPING ESTAÇÃO
	1 PAVIMENTO		
	2 PAVIMENTOS		
	3 OU 4 PAVIMENTOS		

## ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 28 – Mapa de quantidade de pavimentos das edificações em 1997 nas quadras analisadas

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Em 2007, de modo geral, há tendência à verticalização, sendo a maioria das edificações de dois pavimentos (Figura 28). A área de influência direta e indireta do SE-Rebouças, apresenta elevado percentual de edificações de mais de quatro pavimentos em relação às demais zonas urbanísticas (35,07% e 46,63%, respectivamente). Se analisados por área de influência em cada zona, nota-se que, com exceção do SE-Centro, as indiretas são mais verticalizadas que as diretas, com percentual maior de edificações de 3, 4 ou mais pavimentos.

Tabela 8 – Quantidade de pavimentos por área de influência em cada zona urbanística na região de estudo em 2007

Zona	Influência	0		1		2		3 e 4		+4	
		m <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
SE-Centro	Direta	8.789	14,55	13.439	22,25	17.300	28,64	10.708	17,73	10.164	16,83
	Indireta	1.612	6,83	3.334	14,13	13.302	56,37	3.237	13,72	2.113	8,95
SE-Rebouças	Direta	389	1,53	4.693	18,51	10.488	41,37	891	3,51	8.889	35,07
	Indireta	3.687	25,51	2.348	16,25	728	5,04	950	6,57	6.740	46,63
ZC	Direta	11.424	20,20	10.234	18,09	17.724	31,34	10.881	19,24	6.296	11,13
	Indireta	5.804	16,23	6.570	18,37	7.095	19,84	5.176	14,47	11.123	31,10
ZR4	Direta	11.900	16,69	19.996	28,05	30.686	43,05	8.702	12,21	0	0,00
	Indireta	640	2,09	15.045	49,23	7.665	25,08	4.128	13,51	3.082	10,09

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

No SE-Centro e no SE-Rebouças, mais da metade da área aumentou em quantidade de pavimentos no período analisado, enquanto nas demais zonas urbanísticas, a maioria manteve-se estável (Tabela 9).

Tabela 9 – Análise da verticalização por área de influência em cada zona urbanística na região de estudo no período de 1997 a 2007

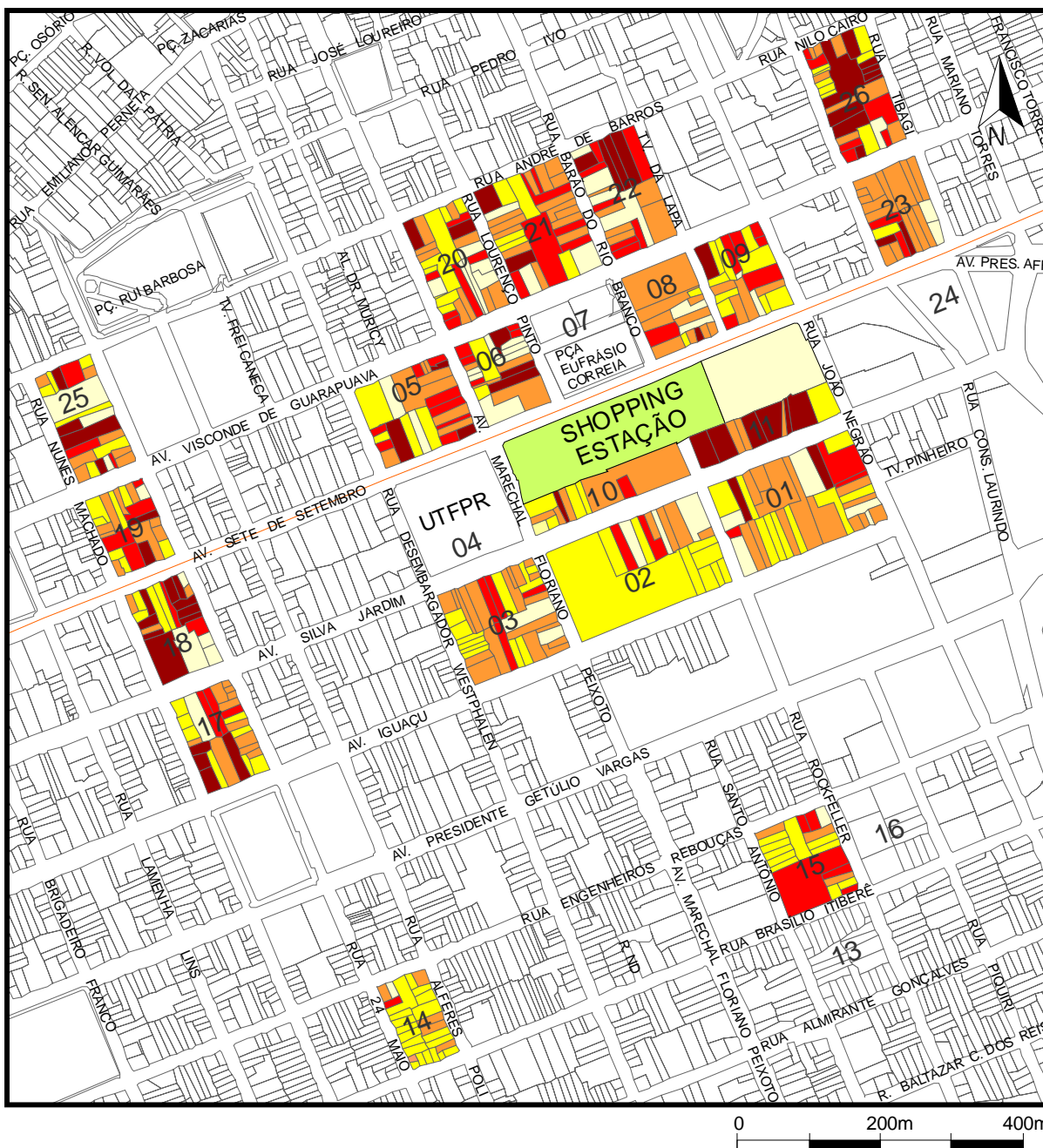
período 1997-2007		Aumentou		Reduziu		Permaneceu		TOTAL
Número de pavimentos		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
SE-Centro	Direta	20.223	33,48	9.575	15,85	30.602	50,67	60.400
	Indireta	12.857	54,48	0	0,00	10.741	45,52	23.598
SE-Rebouças	Direta	14.144	55,79	0	0,00	11.206	44,21	25.350
	Indireta	5.627	38,93	1.179	8,16	7.647	52,91	14.453
ZC	Direta	20.437	36,13	4.553	8,05	31.569	55,82	56.559
	Indireta	11.468	32,06	1.449	4,05	22.851	63,89	35.768
ZR4	Direta	28.278	39,67	6.437	9,03	36.569	51,30	71.284
	Indireta	10.350	33,87	838	2,74	19.372	63,39	30.560

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4



### ANÁLISE POR NÚMERO DE PAVIMENTOS - 2007



**LEGENDA**

	SEM INFORMAÇÃO		MAIS DE 4 PAVIMENTOS
	0 PAVIMENTO		SHOPPING ESTAÇÃO
	1 PAVIMENTO		
	2 PAVIMENTOS		
	3 OU 4 PAVIMENTOS		

**ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)**

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 29 – Mapa de quantidade de pavimentos das edificações em 2007 nas quadras analisadas

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Da interpretação dos mapas apresentados nas Figuras 28 e 29, tem-se que o Centro é significativamente mais verticalizado que o Rebouças, onde há predominância de edificações de até dois pavimentos. De 1997 a 2007 somente a área de influência indireta do SE-Centro e a direta do SE-Rebouças obtiveram porcentagem maior de imóveis que se verticalizaram em relação aos que permaneceram com a mesma quantidade de pavimentos.

De maneira geral, conforme Figura 30, houve um acréscimo de pavimentos dos lotes no período analisado, de forma esparsa.

Apesar dos parâmetros urbanísticos permitirem a verticalização do Setor Estrutural e da ZR4, isso ocorre lentamente, indicando que não houve demanda por moradias, nem interesse do mercado imobiliário no período.

No entanto, há um grande potencial de adensamento no Rebouças, justamente por permanecerem grandes lotes em área próxima ao Centro, providas de infra-estrutura.

Atualmente construtoras paulistas têm se interessado pelo bairro para a implementação de edifícios residenciais que agregam diversas atividades de lazer.



## ANÁLISE DA DINÂMICA DE VERTICALIZAÇÃO



## LEGENDA

	SEM INFORMAÇÃO
	MODIFICADO
	ESTÁVEL
	INERTE
	SHOPPING ESTAÇÃO

## ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 30 – Mapas da dinâmica de verticalização das quadras analisadas no período de 1997 a 2007

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

### 4.1.2 Análise estrutural

Como comentado na seção 3 (Procedimentos metodológicos), realizada a análise indicial, algumas questões pertinentes ao objeto de estudo não foram totalmente esclarecidas, gerando a necessidade de complementação do estudo pela análise estrutural. Como para esta investigação há disponibilidade de dados apenas no ano de realização da pesquisa, torna-se possível somente a verificação do estado atual, isenta de comparações com situações anteriores.

#### 4.1.2.1 Análise estrutural da qualidade visual

Na análise indicial, foi possível identificar os imóveis construídos ou reformados com ampliação de área por intermédio dos dados disponíveis no carnê de IPTU. Contudo, cabe esclarecer que os imóveis reformados sem acréscimo de área e que podem ter melhorado seu aspecto visual, não são contabilizados. A preocupação com a qualidade dos espaços públicos refere-se também à propriedade privada, pois se relacionam tanto pelos seus usos como visualmente. Tarnowski (2007) confirma esta assertiva acrescentando que há fatores psicológicos, como a sensação de segurança, que podem ser fortemente influenciados pelo estado de conservação da edificação.

Apesar da pesquisa ter enfoque morfológico, acredita-se que a sensação de segurança estimule a circulação de pessoas e contribua para a vitalidade dos espaços públicos. Dessa maneira, buscou-se avaliar a qualidade visual desses espaços, sendo os critérios adotados descritos na seção 3 (Procedimentos metodológicos).

Analisar a qualidade da paisagem torna-se uma atividade complexa, pois o próprio termo “qualificar” é de natureza subjetiva. Assim como a palavra “lugar”, um espaço pode ser definido como de qualidade, dependendo de vivências e valores pessoais (HARDT, 2000; 2004).

Para a classificação das fachadas dos lotes, objeto dessa análise, foram adotados critérios sujeitos a poucas variações na avaliação com a mudança do observador/avaliador. Por esse motivo, optou-se por informações referentes ao estado de conservação de elementos arquitetônicos presentes na maioria das situações encontradas (vedação frontal, esquadrias, pintura externa e identificação de publicidade), levando-se em consideração seu grau de representatividade com base na observação a partir do espaço público. O resultado é expresso pela média ponderada dos fatores analisados.

		
PINTURA: 1	PINTURA: 0	PINTURA: -1
PUBLICIDADE: 1	PUBLICIDADE: 1	PUBLICIDADE: 1
ESQUADRIAS: 1	ESQUADRIAS: 1	ESQUADRIAS: 1
VEDAÇÃO: 1	VEDAÇÃO: 1	VEDAÇÃO: 1
<b>TOTAL: 4</b>	<b>TOTAL: 3</b>	<b>TOTAL: 2</b>
		
PINTURA: -1	PINTURA: -1	PINTURA: -1
PUBLICIDADE: 1	PUBLICIDADE: -1	PUBLICIDADE: -1
ESQUADRIAS: 0	ESQUADRIAS: 1	ESQUADRIAS: 0
VEDAÇÃO: 1	VEDAÇÃO: 1	VEDAÇÃO: 1
<b>TOTAL: 1</b>	<b>TOTAL: 0</b>	<b>TOTAL: -1</b>
		
PINTURA: -1	PINTURA: -1	PINTURA: -1
PUBLICIDADE: -1	PUBLICIDADE: -1	PUBLICIDADE: -1
ESQUADRIAS: -1	ESQUADRIAS: -1	ESQUADRIAS: -1
VEDAÇÃO: 1	VEDAÇÃO: 0	VEDAÇÃO: -1
<b>TOTAL: -2</b>	<b>TOTAL: -3</b>	<b>TOTAL: -4</b>

Figura 31 – Imagens de exemplos de avaliação da qualidade visual das fachadas na região de estudo sem aplicação de média ponderada aos itens de classificação

Fonte: Elaborada com base em Yamawaki (2007).

Se interpretados por área de influência em cada zona urbanística (Tabela 10), nota-se que, na ZC e no SE- Centro, a indireta apresenta percentual maior de lotes no compartimento de melhor pontuação que a direta. No SE-Rebouças, entretanto, ocorre o inverso, ou seja, a área de influência direta obtém melhor resultado; na ZR4, os valores são praticamente iguais. Isso demonstra um comportamento diferenciado no Centro e no Rebouças.

Se comparados os dados da pior pontuação, a área de influência direta é a que possui o percentual mais representativo. Isso significa que o entorno direto do shopping contém edificações em pior estado, indiciando qualidade visual mais reduzida.

Tabela 10 – Pontuação de qualidade visual das fachadas frontais (atribuídas as médias ponderadas) nas zonas urbanísticas por área de influência

Análise da qualidade visual		-2,5 a -4,0		-0,9 a -2,4		0,7 a -0,8		2,3 a 0,8		4,0 a 2,4	
Zona	Influência	M	%	M	%	m	%	M	%	m	%
SE-Centro	Direta	359,8	17,31	192,4	9,26	292,5	14,07	262,8	12,64	970,9	46,71
	Indireta	0,0	0,00	46,1	4,90	96,0	10,20	242,2	25,72	557,3	59,19
SE-Rebouças	Direta	0,0	0,00	11,8	1,71	0,0	0,00	77,5	11,26	599,2	87,03
	Indireta	0,0	0,00	21,3	4,35	35,3	7,21	126,2	25,77	306,9	62,67
ZC	Direta	11,0	0,62	345,3	19,45	314,3	17,71	306,2	17,25	798,2	44,97
	Indireta	0,0	0,00	87,7	8,05	228,4	20,96	161,9	14,86	611,7	56,13
ZR4	Direta	25,0	1,16	59,2	2,74	273,3	12,66	324,9	15,05	1.477,0	68,39
	Indireta	0,0	0,00	20,7	1,45	122,8	8,58	288,6	20,16	999,6	69,82

Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

Na ZR4 (Figura 32), o estado de conservação das fachadas é considerado bom, pois grande parte assume pontuação máxima.

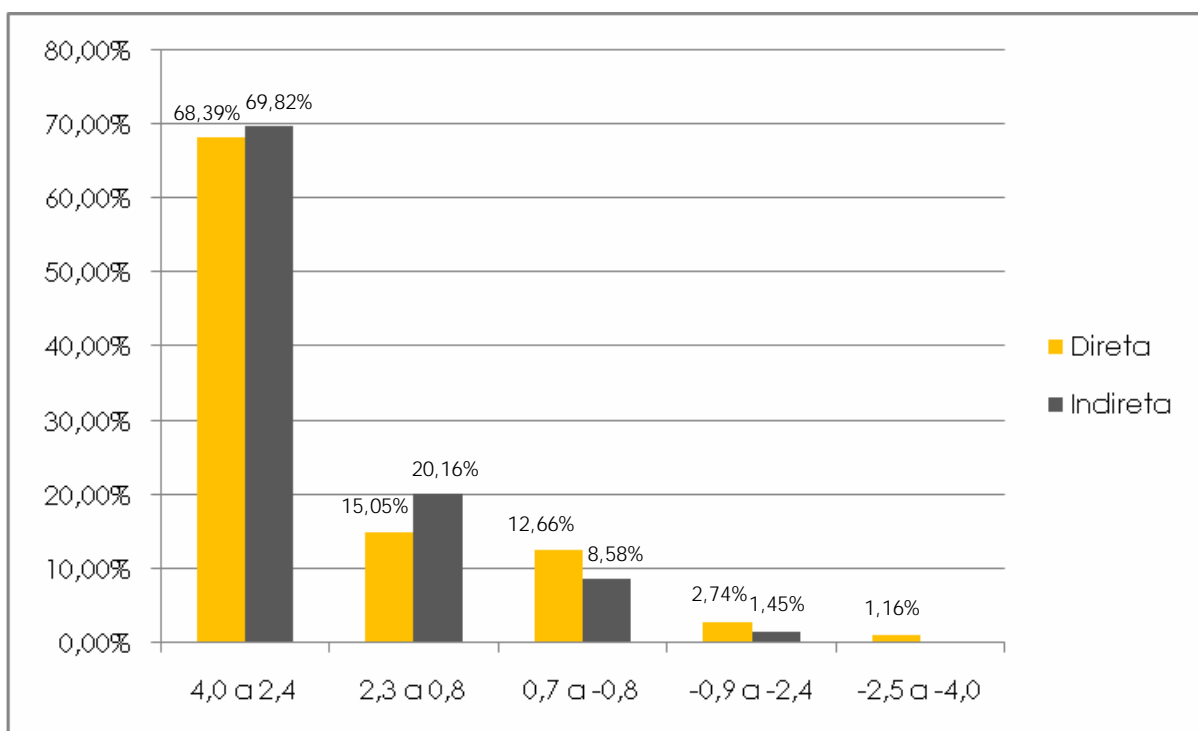


Figura 32 – Gráfico da pontuação de qualidade visual das fachadas da Zona Residencial 4 (ZR4) na região de estudo em 2007

Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.

No SE-Rebouças (Figura 33), a área de influência direta obtém resultados muito superiores a indireta, verificando-se que os lotes que fazem divisa com o shopping enquadram-se na classe de boa qualidade visual, visto que à maioria corresponde a pontuação máxima.

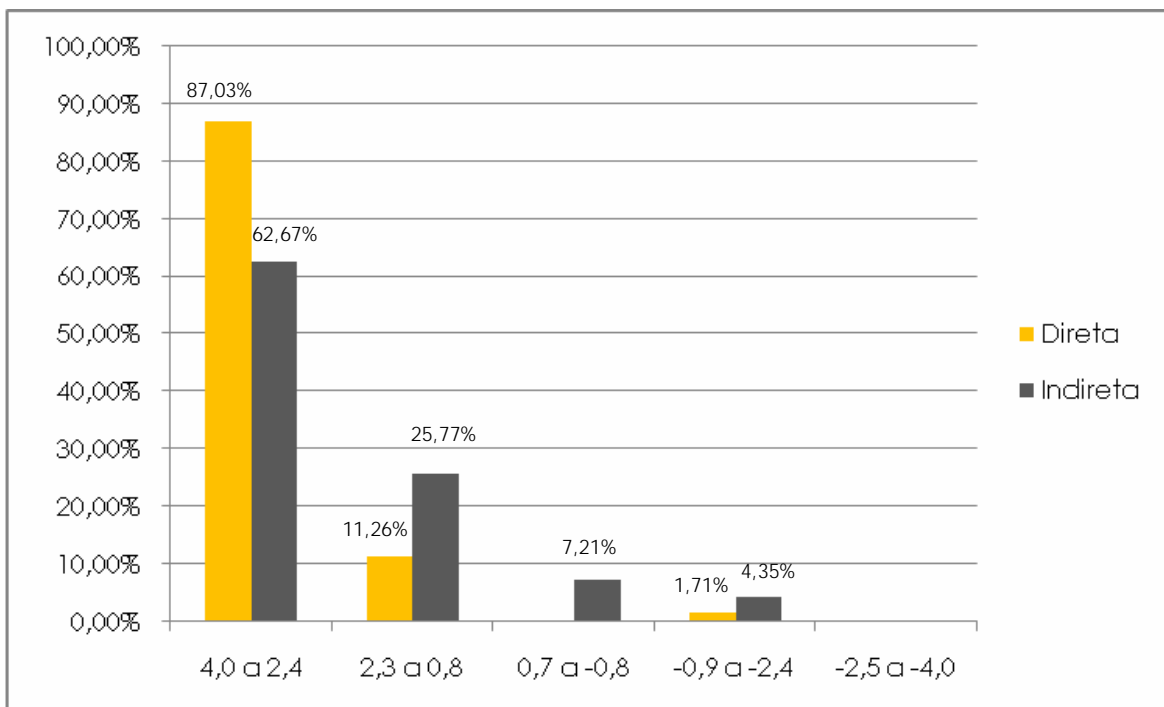


Figura 33 – Gráfico da pontuação de qualidade visual das fachadas do compartimento do bairro Rebouças do Setor Estrutural (SE-Rebouças) na região de estudo em 2007.

Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.

Na ZC e no SE-Centro (Figuras 34 e 35), a área de influência direta é classificada como de pior qualidade visual que a indireta, destacando-se a elevada quantidade de imóveis com pontuação negativa.

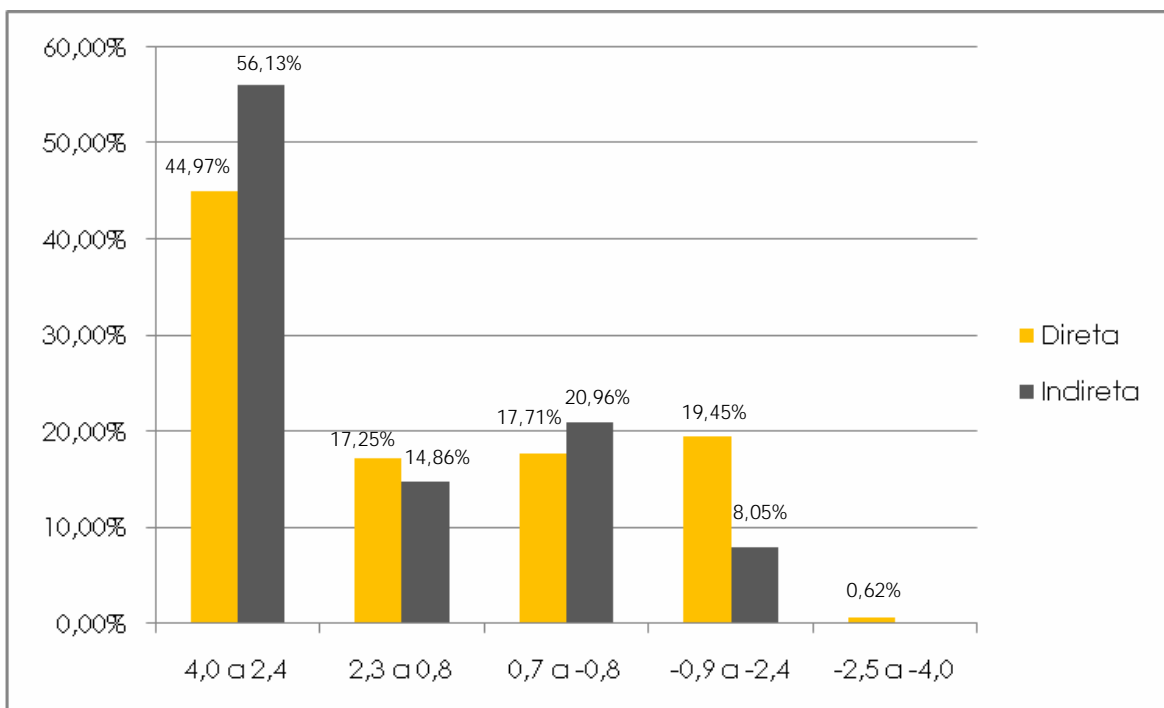


Figura 34 – Gráfico da pontuação de qualidade visual das fachadas da Zona Central (ZC) na região de estudo em 2007

Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.



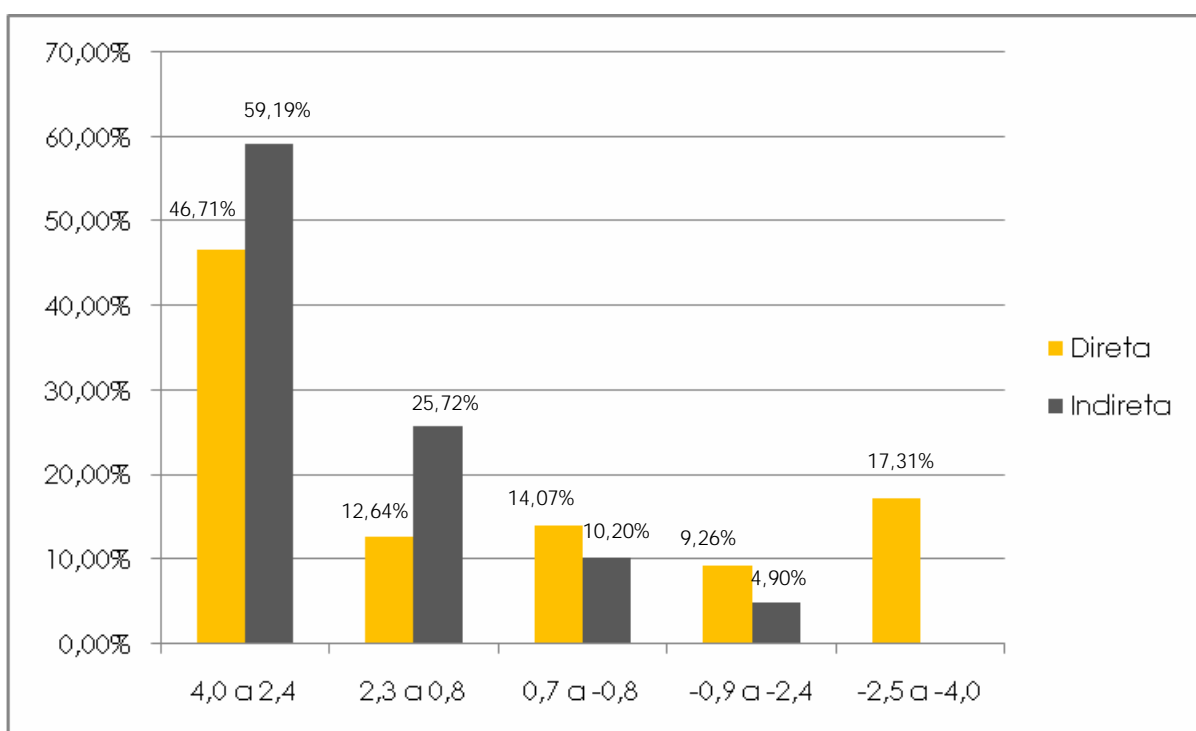


Figura 35 – Gráfico da pontuação de qualidade visual das fachadas do compartimento do bairro Centro do Setor Estrutural (SE- Centro) na região de estudo em 2007

Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.

A Tabela 11 e o gráfico da Figura 36 apresentam a pontuação média obtida na análise da qualidade visual. A área de influência indireta se classifica com melhores médias, com exceção do SE-Rebouças, que, na área de influência direta, expressa resultados acentuadamente melhores.

Tabela 11 – Pontuação média de qualidade visual das fachadas por área de influência e por zona urbanística na região de estudo em 2007

Área de Influência	Zona urbanística			
	SE- Centro (%)	SE-Rebouças (%)	ZC (%)	ZR4 (%)
<b>Direta</b>	1,19	3,56	1,58	2,82
<b>Indireta</b>	2,50	2,68	2,25	2,82

Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

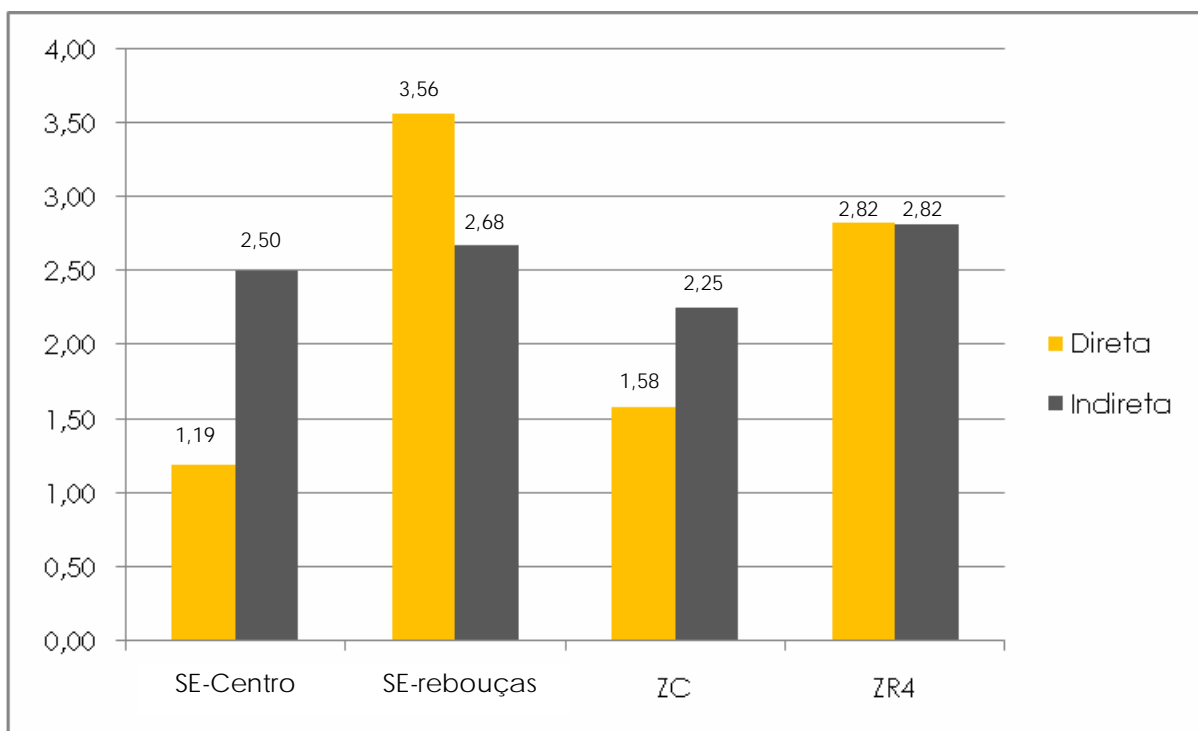


Figura 36 – Gráfico de pontuação média de qualidade visual das fachadas por área de influência e por zona urbanística na região de estudo em 2007

Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

No mapa apresentado na Figura 37, observa-se que, em geral, o estado das edificações é enquadrado como bom, pois grande parcela dos lotes é relacionada à pontuação elevada dentro da gradação proposta. Todavia, no Centro pode ser observada maior presença de lotes com pontuação negativa, ou seja, em pior estado.



Na análise indicial, muitos destes imóveis podem ser considerados espaços em ruptura, ou seja, em processo de degradação. Um dos fatores que contribui para a sua presença mais expressiva no Centro é o período de construção dessas edificações, com algumas delas datando das décadas de 1930 e 1940, além de outras mais antigas. Comparado com o Centro, o bairro Rebouças obtém maior pontuação, confirmando que a maior dinâmica física constatada anteriormente resultou em melhoria no aspecto visual das fachadas, e conseqüentemente na paisagem urbana, do ponto de vista do espaço público. Conforme Pinto e Galvanese (2006), para que haja requalificação do espaço urbano, as construções particulares e as ruas devem articular-se como um conjunto urbano, produzindo sinergia.

Tendo em vista os critérios adotados para a análise da qualidade visual das fachadas, o mapa da Figura 37 revela, de maneira geral, boa qualidade visual. Não é possível verificar porções que se diferenciam, apenas fachadas degradadas predominantemente no Centro. Percebe-se uma quantidade de fachadas com maior pontuação no Rebouças que no Centro, principalmente na área de influência direta. Da mesma maneira que na análise da dinâmica física, nota-se que a via estrutural constitui-se uma barreira, pela diferença como se comportam as duas porções analisadas (Centro e Rebouças).

Pela apreciação das fotos referentes ao Centro, observa-se a existência de muitas edificações desocupadas – total ou parcialmente –, lotes vagos decorrentes de demolições e edificações em ruínas. Constatando que este é um aspecto que pode auxiliar na interpretação do estudo de caso, foi elaborado o mapa de vazios urbanos (ver seção 3 – Procedimentos metodológicos), classificados com base em Tarnowski (2007) e adaptados de forma simplificada, uma vez que se trata de dado complementar à pesquisa. Assim, tais espaços são classificados em:

- a) vazios físicos – correspondentes a lotes vagos;
- b) vazios de uso – relativos a edificações não utilizadas;
- c) vazios de uso parcial – relacionados a edificações utilizadas parcialmente;
- d) vazios de uso em ruínas – compreendendo edificações em estado avançado de arruinamento, comprometendo sua utilização.

### ANÁLISE ESTRUTURAL DA QUALIDADE VISUAL



**LEGENDA**

	4,0 A 2,4		SHOPPING ESTAÇÃO
	2,3 A 0,8		
	0,7 A -0,8		
	-0,9 A -2,4		
	-2,5 A -4,0		

**ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)**

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 37 – Mapas da qualidade visual das fachadas das quadras analisadas em 2007  
 Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.



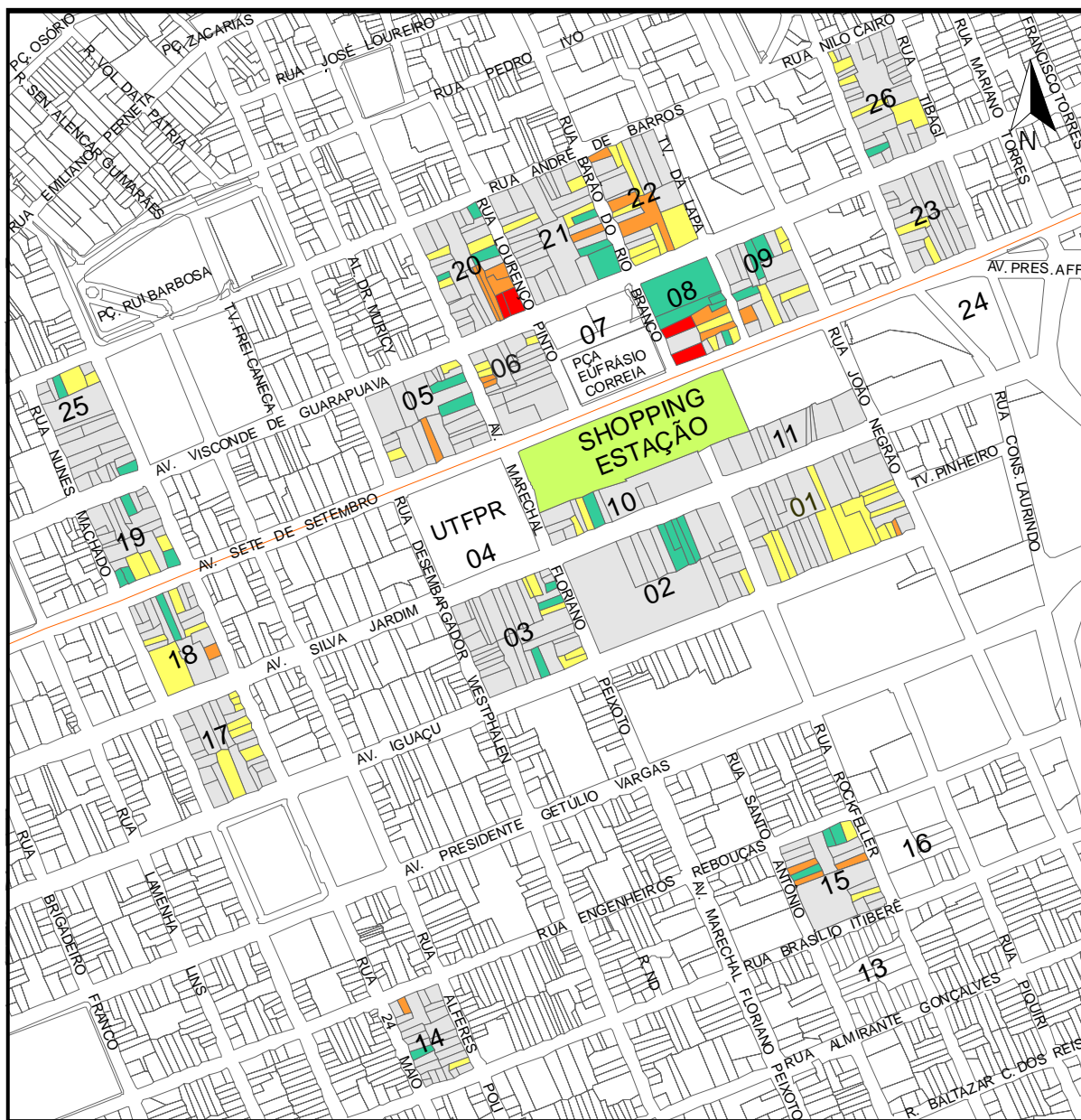
Figura 38 – Fotos das tipologias arquitetônicas analisadas conforme classificação em quantidade de pavimentos

Fonte: Elaborada com base em Tarnowski (2007).

O mapa de vazios urbanos (Figura 39), elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis, se comparado à pontuação obtida a partir da análise da qualidade visual das fachadas, fornece dados interessantes. As baixas notas atribuídas ao Centro, principalmente na área de influência direta, estão relacionadas à presença mais acentuada de vazios físicos (lotes vagos) e de uso em ruínas.



VAZIOS URBANOS



LEGENDA

- VAZIOS DE USO PARCIAL (edificações desocupadas parcialmente)
- VAZIO DE USO (edificações completamente desocupadas)
- VAZIO DE USO EM RUÍNAS
- VAZIOS FÍSICOS (lotes vagos)
- ESPAÇOS EM USO
- SHOPPING ESTAÇÃO

ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 39 – Mapa de vazios urbanos das quadras analisadas em 2007

Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.

Tabela 12 – Localização dos vazios urbanos por área de influência em cada zona urbanística na região de estudo em 2007

Vaizos Urbanos		Ruínas		uso parcial		físico		de uso		Ocupado	
Zona	Influência	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
SE-Centro	Direta	1.982	3,28	4.208	6,97	3.958	6,55	6.107	10,11	44.145	73,09
	Indireta	0	0,00	3.213	13,62	0	0,00	1.544	6,54	18.841	79,84
SE- Rebouças	Direta	0	0,00	921	3,63	0	0,00	720	2,84	23.709	93,53
	Indireta	0	0,00	4.481	31,00	608	4,21	797	5,51	8.567	59,27
ZC	Direta	1.222	2,16	7.536	13,32	6.526	11,54	3.811	6,74	37.464	66,24
	Indireta	0	0,00	4.436	12,40	0	0,00	1.225	3,42	30.107	84,17
ZR4	Direta	0	0,00	12.642	17,73	154	0,22	4.361	6,12	54.127	75,93
	Indireta	0	0,00	4.515	14,77	1.172	3,84	1.868	6,11	23.005	75,28

Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

Quando analisados os vazios de uso, percebe-se que muitos deles se classificam como de boa qualidade visual (24,32% dos vazios de uso com pontuação de 2,4 a 4,0), por terem sido reformados ou restaurados recentemente, com placa de imobiliárias para locação. Os imóveis em ruínas são os que mais impactam negativamente no que se refere à qualidade visual, pois se relacionam com as piores notas, seguidos dos lotes vagos. Observa-se nesses lotes, que a edificação existente foi demolida, pois a vedação frontal utiliza parte da fachada, sendo as porções onde foram retiradas as esquadrias preenchidas com alvenaria.

Fazem parte dos imóveis classificados como os vazios de uso parcial, as edificações ocupadas no térreo em sua maioria por atividade comercial e andares superiores desocupados. Essa predominância de uso, por exercer suas atividades somente durante o dia, permite o vandalismo à noite, agravando a sensação de degradação das áreas centrais por conta das pichações das fachadas. Conforme Blascovi (2006, p.182), “um dos fatores que colaboram no processo de rejeição das áreas centrais é a obsolescência física e funcional de edifícios e infra-estrutura”. Os pavimentos superiores destinados a atividades de serviços ou residencial não são ocupados, pois não atendem as necessidades atuais (a exemplo do

dimensionamento dos compartimentos, ausência de vagas de garagem e maior requerimento de manutenção pela idade das construções).

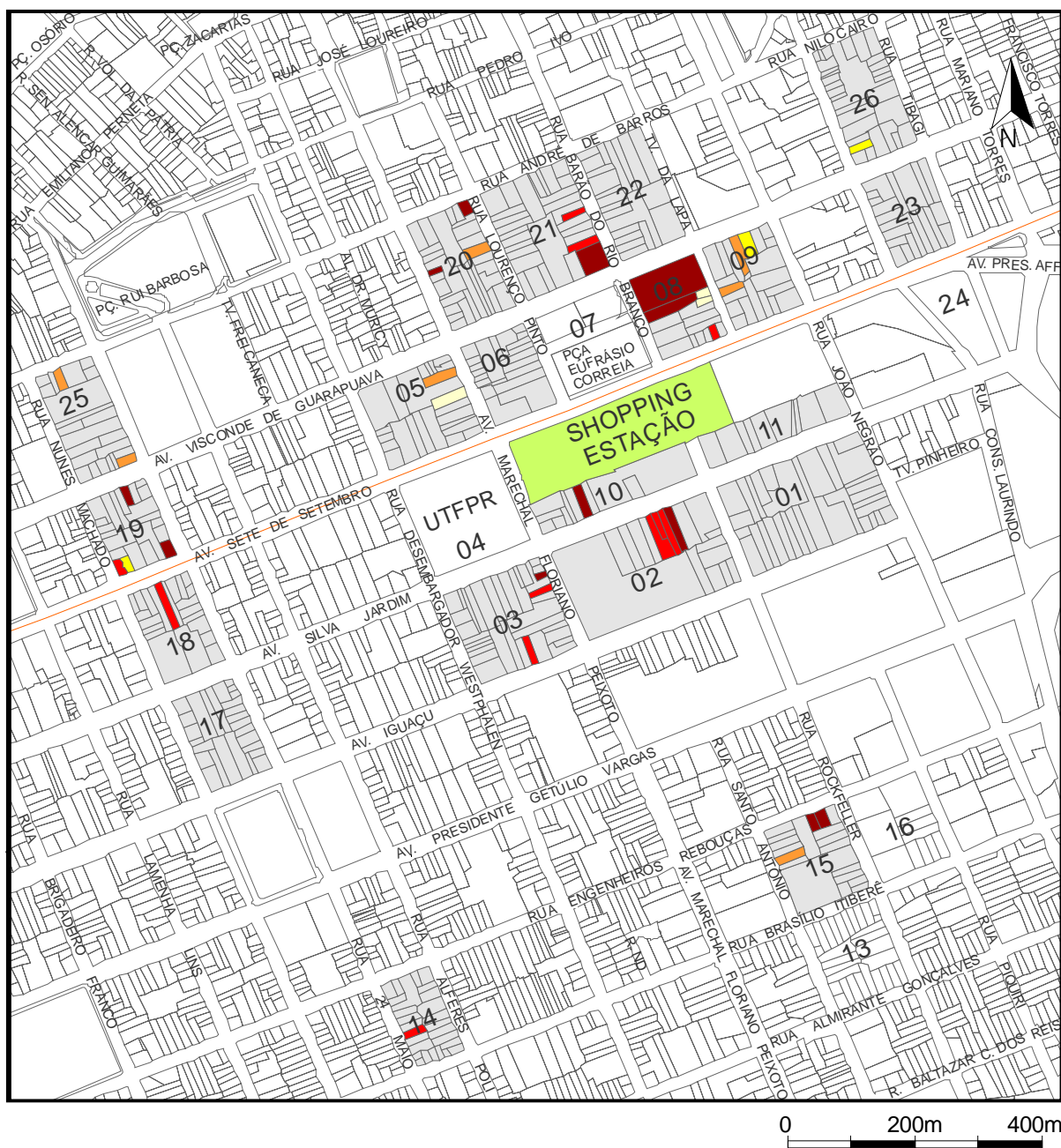
Percebe-se predominância de vazios em vias da Zona Central, como a Rua Lourenço Pinto, a Travessa da Lapa e a Rua Barão do Rio Branco. Apesar de estar em vigor o Decreto Municipal N°186, de 04 de abril de 2000 (CURITIBA, 2000d), que estabelece incentivos para a ocupação dessa área, sua consolidação é lenta.

É possível que as edificações em ruínas e a Praça Eufrásio Correia gerem desconexão psicológica do Centro com o shopping neste trecho, prejudicando o restabelecimento da memória passada da estação ferroviária com o eixo formado pela Rua Barão do Rio Branco, receptor de importantes edificações com valor histórico-cultural da cidade.

As quadras que formavam o eixo mais nobre da cidade e que expandiram o Centro em direção ao Rebouças com a implantação da estação ferroviária, no presente estudo são as mais degradadas. Este fato pode indiciar que este espaço está sendo apagado da memória das pessoas. Segundo Ferrara (2007a, p.19), "a percepção urbana se estabelece tendo em vista um processo receptivo complexo por que elabora, através da memória, a experiência urbana pretérita a fim de criar, outra realidade perceptiva".

Os mapas ilustrados pelas Figuras 40 e 41 revelam que as edificações desocupadas, consideradas na presente pesquisa como vazios de uso tem boa qualidade visual das fachadas. Percebe-se, pelo estado de conservação das fachadas, o interesse dos proprietários em locar os imóveis. No que se refere aos vazios físicos e de uso em ruínas, obtiveram baixa pontuação e encontram-se em sua maioria na área de influência indireta no Centro.

QUALIDADE VISUAL DOS VAZIOS DE USO- lotes completamente desocupados



LEGENDA

	4,0 A 2,4		ESPAÇOS EM USO
	2,3 A 0,8		SHOPPING ESTAÇÃO
	0,7 A -0,8		
	-0,9 A -2,4		
	-2,5 A -4,0		

ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

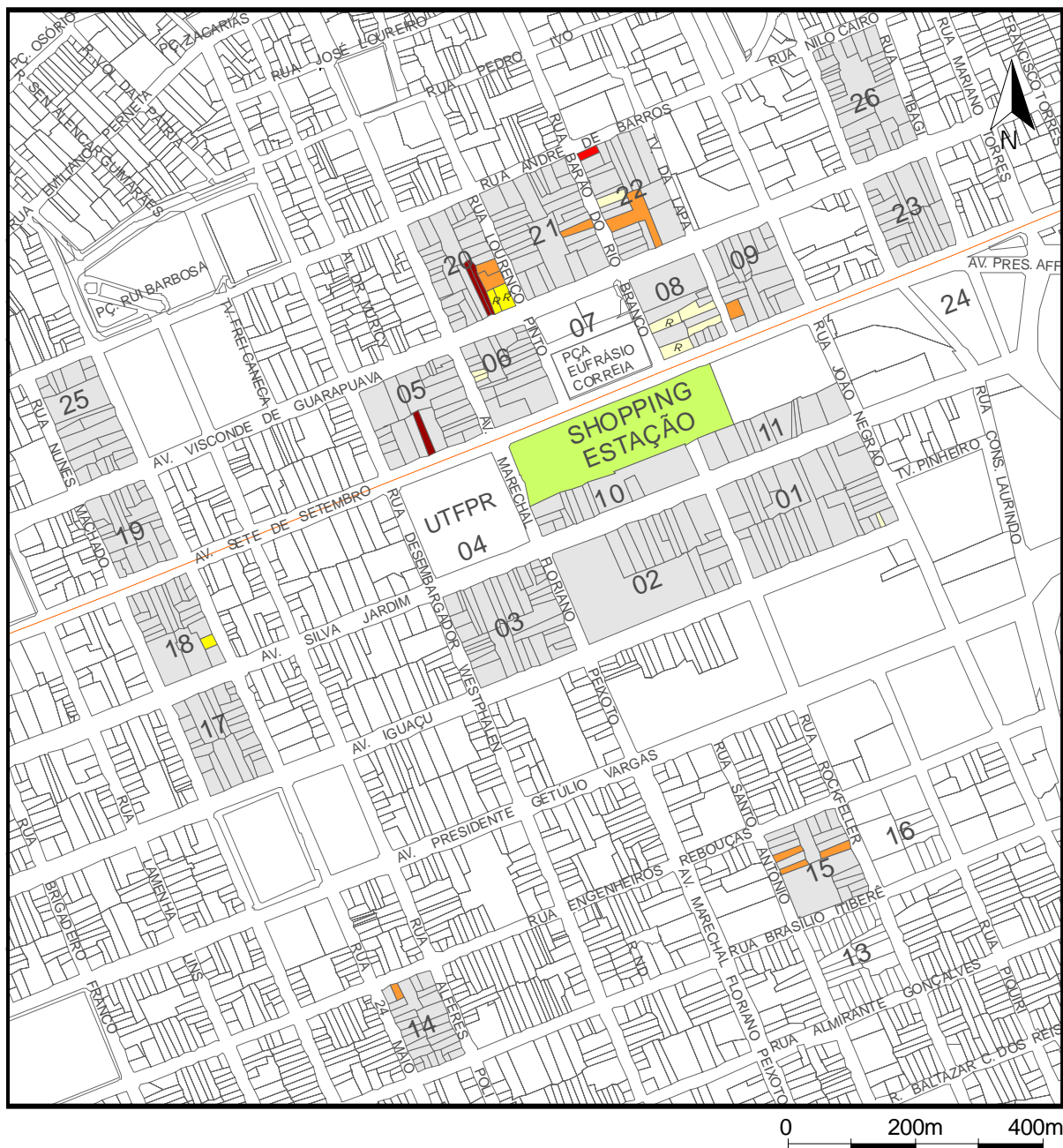
ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 40 – Mapa de qualidade visual dos vazios de uso em 2007

Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.



## QUALIDADE VISUAL DOS VAZIOS FÍSICOS (lotes vagos) E VAZIOS DE USO EM RUÍNAS



### LEGENDA

	4,0 A 2,4		ESPAÇOS EM USO
	2,3 A 0,8		SHOPPING ESTAÇÃO
	0,7 A -0,8		
	-0,9 A -2,4		
	-2,5 A -4,0		

### ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Obs: Os vazios de uso em ruínas estão identificados com a letra "R".

Figura 41 – Mapa de vazios físicos e vazios de uso em ruínas nas quadras analisadas em 2007  
Fonte: Elaborada com base na avaliação das fotografias das fachadas dos imóveis.



#### 4.1.2.2 Análise estrutural do potencial construtivo

Conforme citado na seção 3 (Procedimentos metodológicos), os lotes foram classificados com potencial considerado satisfatório e subutilizado, conforme estabelecido poder público municipal (SMF, 2007), sendo desconhecidos os critérios para esta classificação.

A análise do potencial construtivo é importante, pois complementa as informações referentes à quantidade de pavimentos das edificações, possibilitando o conhecimento do tipo de lote considerado pelo poder público como utilizado de forma satisfatória.

O mapa da Figura 42 indica que a maioria dos lotes encontra-se subutilizada. Apenas 23,36% dos lotes do Centro são considerados ocupados satisfatoriamente (Tabela 13); no Rebouças, o índice é ainda menor (20,97%). Estes dados são importantes, pois demonstram que a área de maior provimento de infra-estrutura tem baixa densidade, enquanto que áreas periféricas e carentes de serviços públicos podem estar sendo ocupadas, exigindo do poder público sua implementação.

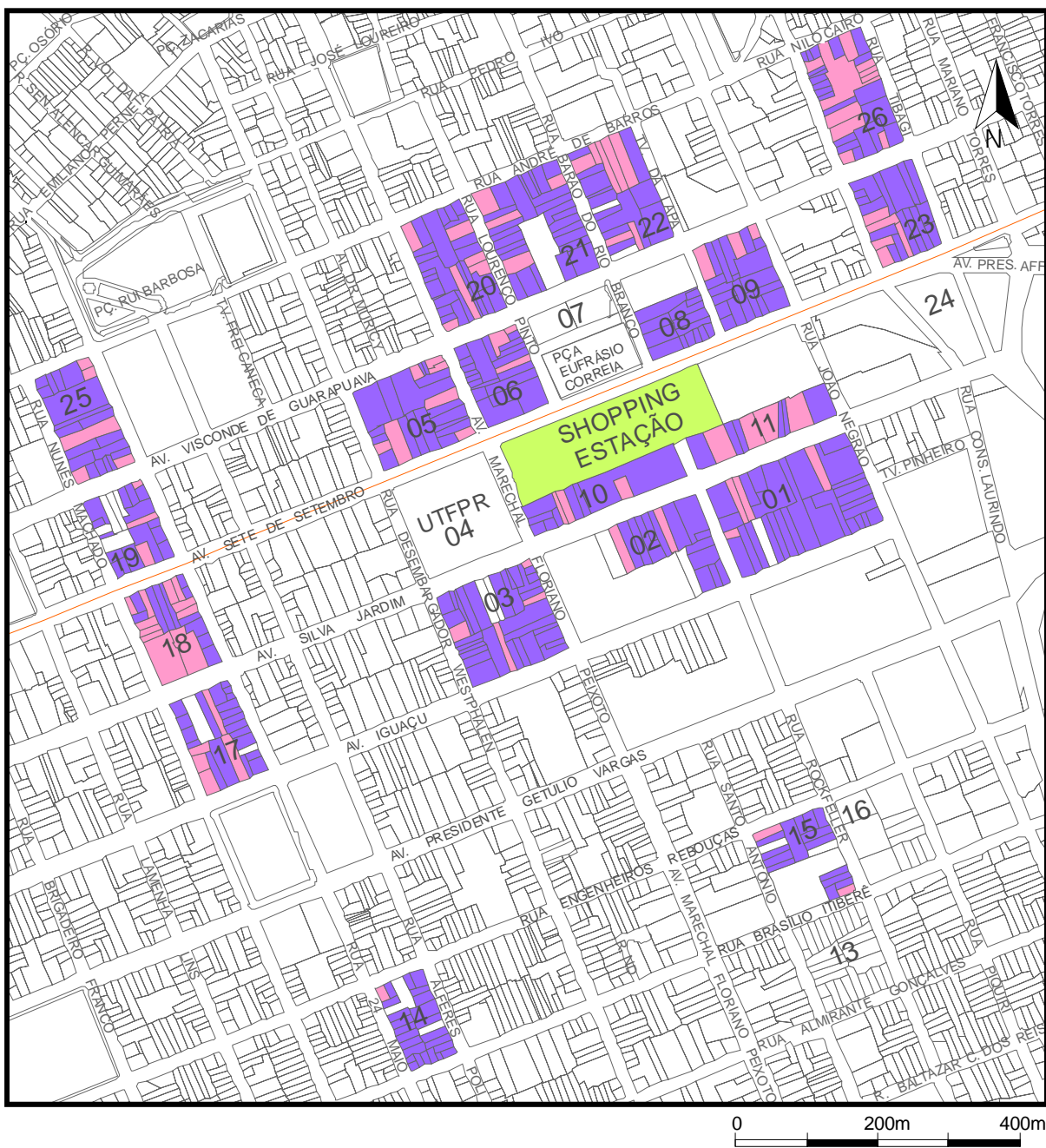
Tabela 13 – Potencial construtivo por área de influência em cada zona urbanística na região de estudo em 2007

Análise do potencial construtivo		Desejável		Subutilizado		TOTAL
Zona	Influência	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
SE-Centro	Direta	11.905	19,71	48.495	80,29	60.400
	Indireta	4.111	17,42	19.487	82,58	23.598
SE- Rebouças	Direta	8.516	33,59	16.834	66,41	25.350
	Indireta	9.181	63,52	5.272	36,48	14.453
ZC	Direta	12.815	22,66	43.744	77,34	56.559
	Indireta	12.791	35,76	22.977	64,24	35.768
ZR4	Direta	6.925	9,71	64.359	90,29	71.284
	Indireta	5.081	16,63	25.479	83,37	30.560

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

### ANÁLISE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO



**LEGENDA**

- SEM INFORMAÇÃO
- SATISFATÓRIO
- SUBUTILIZADO
- SHOPPING ESTAÇÃO

**ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)**

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 42 – Mapa do alcance do potencial construtivo das quadras analisadas em 2007  
 Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Quanto às áreas de influência, o SE - Centro é o único compartimento urbanístico em que a direta apresentou maior índice de imóveis considerados com potencial satisfatório.

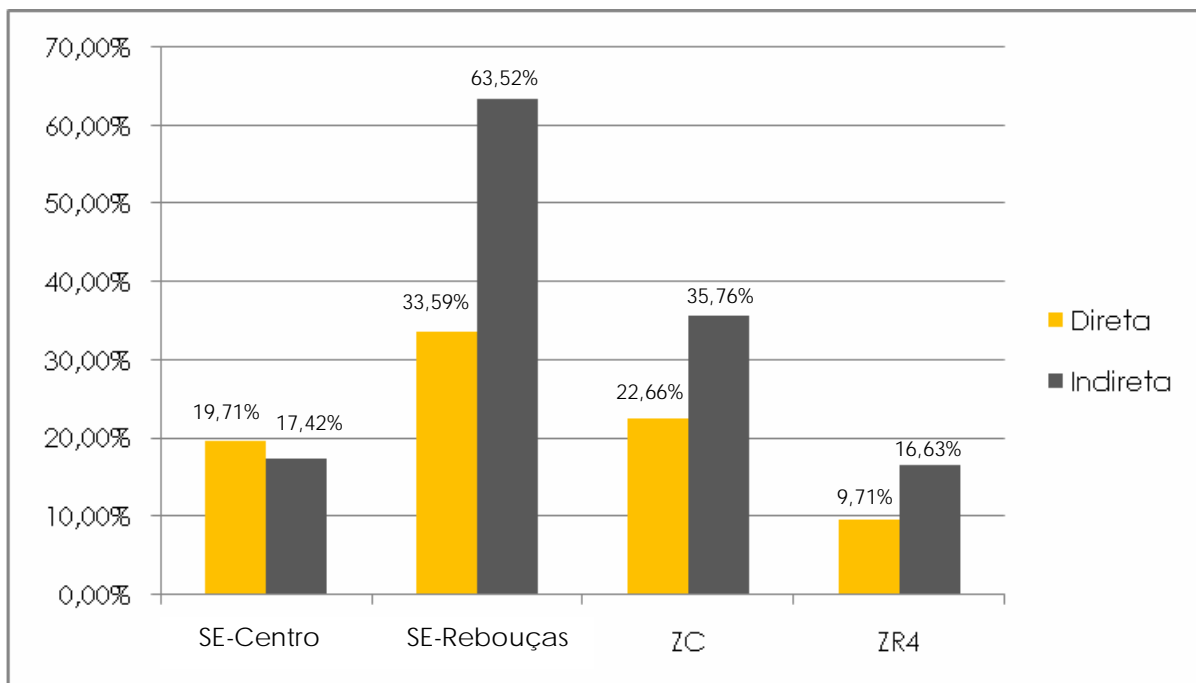


Figura 43 – Gráfico da área de potencial construtivo dos imóveis classificados pela Prefeitura Municipal como de utilização satisfatória por área de influência e por zona urbanística na região de estudo

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

Conforme comentado nos procedimentos metodológicos (seção 3), os critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Finanças (SMF) de classificação dos lotes quanto ao alcance do potencial construtivo satisfatório ou subutilizado não foram revelados. A esta classificação são relacionadas as alíquotas de cobrança do IPTU em Curitiba. Para a presente pesquisa, foram denominados de satisfatórios, pois nem todos os lotes atingem o potencial máximo permitido para a zona urbanística, o que é comprovado na Tabela 14 pela presença de lotes não edificadas. Com o intuito de compreender de que forma esta classificação foi estabelecida, realizou-se o cruzamento de informações disponíveis. Selecionados os lotes considerados satisfatórios, tem-se a sua relação com o percentual de valorização imobiliária e quantidade de pavimentos.

Tabela 14 – Percentual de quantidade de pavimentos dos lotes com potencial construtivo dos imóveis classificados pela Prefeitura Municipal como de utilização satisfatória na região de estudo

n° de pavimentos	Área (m <sup>2</sup> )	%
0	2.995	4,20
1	1.821	2,55
2	7.776	10,90
3 e 4	15.783	22,13
+4	42.950	60,22
<b>TOTAL</b>	<b>71.325</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Elaborada com base em SMU (2007 – dados referentes a alvarás) e SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

A Tabela 14 demonstra que a quantidade de pavimento tem relevância nos critérios adotados, pois 60% dos lotes considerados de potencial construtivo satisfatório possuem mais de quatro pavimentos.

Tabela 15 – Valorização imobiliária dos lotes com potencial construtivo satisfatório na região de estudo

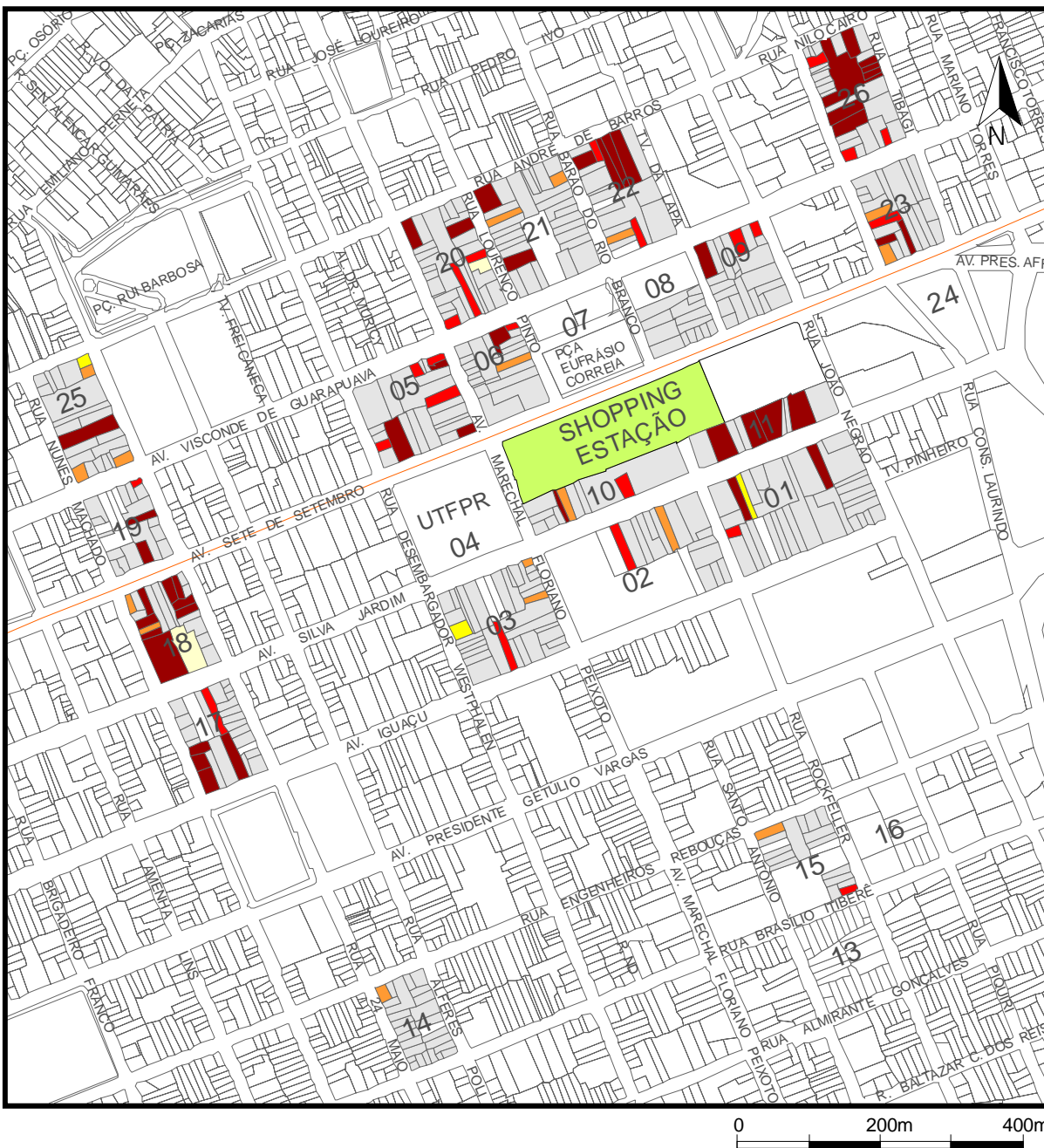
Percentual de valorização imobiliária	Área (m <sup>2</sup> )	%
acima da média	35.575	49,88
na média ou abaixo	35.750	50,12
<b>TOTAL</b>	<b>71.325</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).







No entanto, no que se refere ao percentual de valorização imobiliária, não é relevante para a adoção dos critérios do potencial construtivo, pois os lotes que valorizaram acima da média correspondem a quase 50% dos considerados satisfatórios. Quanto ao valor venal por área (metro quadrado), esta constatação também se confirma, pois variam de R\$ 15,00/m<sup>2</sup> a R\$ 900,00/m<sup>2</sup>. Salienta-se que estes valores venais correspondem aos lotes e às edificações somados.

Para a obtenção do coeficiente de aproveitamento, seria necessário relacionar áreas construída e do lote com informações constantes no carnê de IPTU. Para a presente pesquisa, estes dados possuem relevância reduzida, especialmente frente ao largo dispêndio de tempo, visto que são aproximadamente 400 lotes.

POTENCIAL CONSTRUTIVO SATISFATÓRIO E PAVIMENTOS - 2007



LEGENDA

	SEM INFORMAÇÃO		3 OU 4 PAV.
	0 PAV.		MAIS DE 4 PAV.
	1 PAV.		SUBUTILIZADO
	2 PAV.		SHOPPING ESTAÇÃO

ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

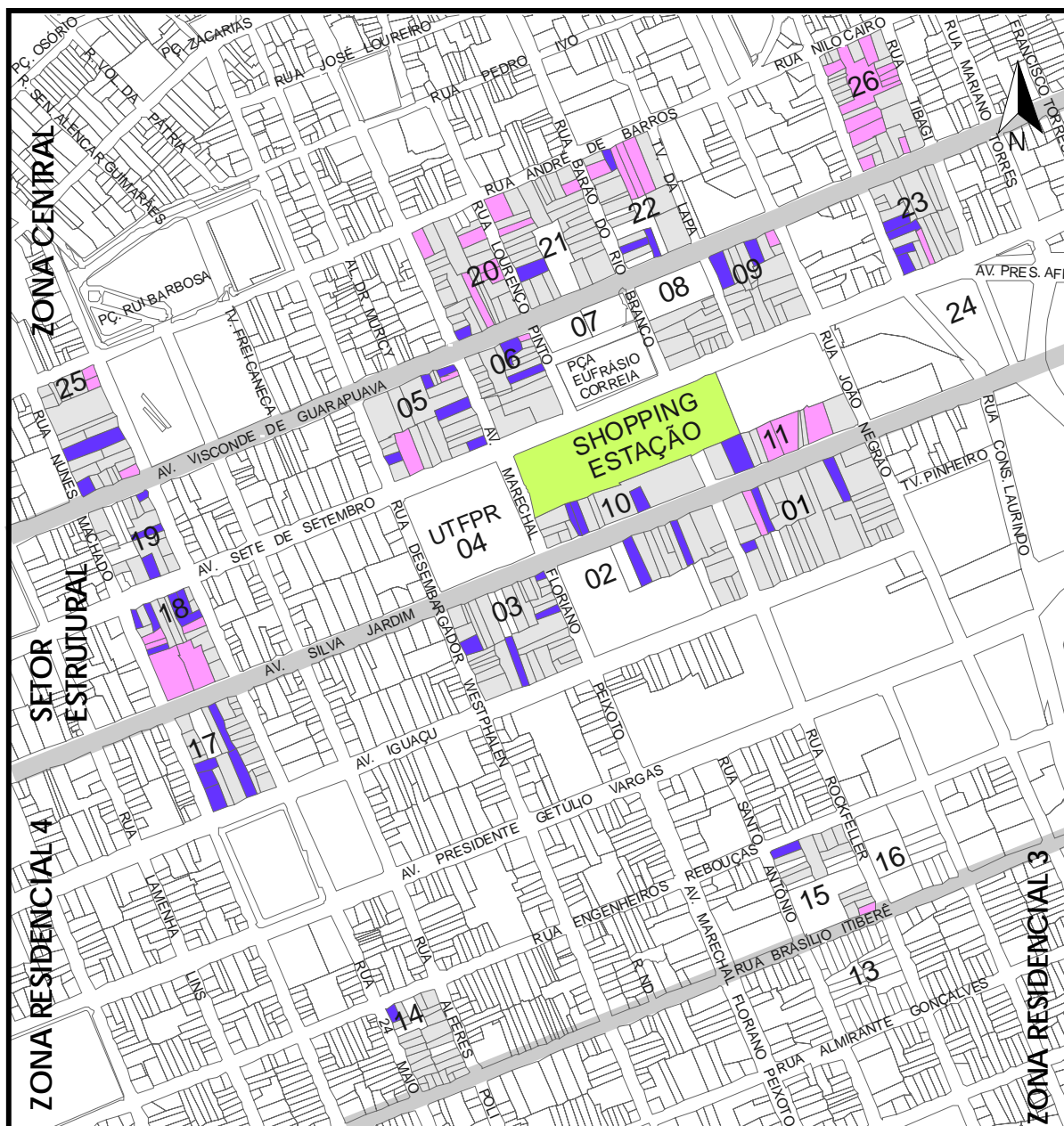
ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 44 – Mapa de quantidade de pavimentos dos imóveis classificados pela Prefeitura Municipal como de utilização satisfatória das quadras analisadas em 2007

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).



## POTENCIAL CONSTRUTIVO SATISFATÓRIO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



### LEGENDA

	SEM INFORMAÇÃO
	PERCENTUAL DE VALORIZAÇÃO ACIMA DA MÉDIA
	PERCENTUAL DE VALORIZAÇÃO NA MÉDIA OU ABAIXO
	SUBUTILIZADO
	SHOPPING ESTAÇÃO
	DEMARCAÇÃO DAS ZONAS

0 200m 400m

### ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

### MÉDIA DE VALORIZAÇÃO POR ZONA

ZR4 MÉDIA - 94,26% , SE MÉDIA - 63,85 , ZC MÉDIA - 26,55%

Figura 45 – Mapa da valorização imobiliária dos imóveis classificados pela Prefeitura Municipal como de utilização satisfatória das quadras analisadas em 2007

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

## 4.2 DIAGNÓSTICO

O diagnóstico é estruturado com base na análise relacional ou análise integrada (ver seção 3 – Procedimentos metodológicos).

### 4.2.1 Análise relacional ou integrada

Este item se baseia na análise tanto da evolução da ocupação do solo e da síntese dos aspectos indiciais e estruturais, anteriormente abordados, quanto das relações do objeto de estudo com intervenções urbanas realizadas pelo poder público.

#### 4.2.1.1 Análise da evolução da ocupação do solo

Conforme Matzkin (2007, p.47), “as cidades refletem as características da sociedade que a produz, e se transformam preservando muitos dos traços consolidados ao longo da história, e por isso se distinguem umas das outras”.

Para a presente pesquisa, torna-se importante o entendimento da conformação física da região de estudo relacionado ao contexto histórico, uma vez que a dinâmica da área, objeto de investigação, pode ter sido influenciada por fatores locais.

De acordo com Castro (2003, p.62), “a idéia de centro está associada à estruturação radial da cidade, análoga à estruturação de outras aglomerações urbanas formadas nos cruzamentos de sistemas de comunicação”. O autor cita os caminhos definidos pelo indígena, e depois pelo colonizador português, que geralmente ofereciam menor resistência ao esforço despendido. Os traçados das ferrovias se justapuseram, induzindo a expansão urbana, bem como a ocupação industrial ao longo de seus eixos.

Em Curitiba, conforme Fenianos (1996) e Baracho (2000), foi a inauguração da estação ferroviária, em 1885, que modificou a configuração

de seu entorno com uma nova ocupação urbana. Porém, essas alterações ocorreram de forma lenta e esparsa, como pode ser constatado na Figura 46 (décadas de 1900 e 1910). Em 1906, houve a proibição de construções em madeira no centro da cidade, resultando na valorização da terra e conseqüente ocupação das classes favorecidas da sociedade.

Inicia-se, então, a expansão do Centro em direção ao Rebouças, sendo este um dos fatores que contribuíram, segundo Baracho (2000), para a retificação do rio Belém, pois esta área era constantemente inundada.

Outro aspecto importante consiste no fato de que, na década de 1920, a região já possuía água canalizada, energia elétrica e sistema de coleta de esgoto. A busca pela infra-estrutura resultou em uma mescla de atividades industriais, residenciais e comerciais. Constata-se uma dinâmica de ocupação intensa da quadra 3 da Figura 46 (década de 1920), pois, segundo Dudeque (1995), as atividades econômicas do Rebouças estavam concentradas nas avenidas Sete de Setembro, Marechal Floriano Peixoto e Iguaçu. Porém, percebe-se a forte atratividade da área central da cidade a partir dos lotes ocupados nas quadras 20, 21 e 22, na década de 1920, em sua maioria voltados para o Centro.

Conforme IPPUC (2004), na década de 1930, é proposta a hierarquização das funções urbanas, sendo estabelecidas três zonas:

- a) Zona I – central, comércio e moradias de alto padrão;
- b) Zona II – fábricas e moradias para operários mais qualificados (Rebouças);
- c) Zona III – moradias para operários menos qualificados e pequenos sítiantes (Parolin e Prado Velho).

Em 1936, foi inaugurado o Liceu Industrial do Paraná, atual Universidade Tecnológica Federal do Paraná, tendo como acesso principal a esquina da Avenida Sete de Setembro com a Rua Desembargador Westphalen. Segundo Duarte (2007b, p.132), “mesmo ligado ao ensino técnico, portanto às atividades industriais do Rebouças, seu posicionamento urbano lhe dá as costas em uma longa fachada impermeável”.



Em 1942, foi instituído o Plano Diretor de Urbanização, planejando uma estrutura radial de crescimento, assim como definiu o bairro Rebouças como o setor industrial da cidade (BARACHO, 2000).

Na década de 1940, pode-se perceber a intensificação da ocupação urbana do entorno da estação ferroviária, indicando-a como uma nova centralidade. Observa-se, portanto, que está se consolidando a expansão pretendida em direção ao Rebouças, quando planejada sua implantação.

Maclovia (2006) afirma que na década de 1950, houve uma explosão imobiliária nas capitais brasileiras, decorrente do otimismo gerado pelo término da Segunda Grande Guerra e o centro da cidade foi escolhido pela população para viver, justamente pela facilidade de acesso à infraestrutura. Curitiba seguiu esta tendência, conforme ilustra a Figura 47, que demonstra a acentuada dinâmica desta década.

Conforme Carlos (1994, p.102), "se no início desta década a indústria se localizava quase que exclusivamente ao longo das ferrovias, no fim as rodovias começavam a substituí-las". Segundo a autora, esta dinâmica é decorrente da universalização do capitalismo que amplia as fronteiras de troca, demonstrando a relação inseparável entre processo de produção e circulação. Este comportamento vai de encontro a Teoria de Lugares Centrais de Christaller<sup>8</sup>, que tem como premissa que as empresas procuram instalar-se no centro geográfico de seu mercado. (POLÈSE; 1998).

---

<sup>8</sup> Ver item 2.1.2 da seção 2 – Referencial teórico.

Nos anos 1960, o Plano Diretor de Urbanismo estabeleceu vias estruturais de crescimento, transferiu o setor industrial para a região sul da cidade e transformou o Rebouças em zona preferencialmente comercial (BARACHO, 2000). De acordo com Santos, M. (1993), há tendência à ocupação periférica do espaço urbano, verificável principalmente em países do Terceiro Mundo. No Brasil, há um processo de desconcentração industrial, que teve início na década de 1960.

Essas mudanças produziram conseqüências na década de 1970, com migração das indústrias e a desativação da estação, ocorrendo um período de estagnação da área (Figura 47 – década de 1970), mesmo com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1966, que incentivou a habitação em todo país. Segundo Marques (2007, p.1), “este foi um período áureo para o mercado imobiliário, pois a produção atendeu todas as camadas sociais e financiou-se em larga escala”. No entanto, a região de estudo não revela esta tendência nacional.

Para reverter este processo, a prefeitura municipal, por meio da Lei Municipal N°5.234, de 10 de dezembro de 1975 (CURITIBA, 1975), que vigorou até o ano 2000, transformou a porção do Rebouças próxima à antiga estação, em Setor de Recuperação (SEREC), enfatizando o uso residencial de média densidade.

Em 1986, extinguiu-se o BNH. Segundo Marques (2007), no período de 1990 a 2003, fontes de recursos oficiais ou privadas para produção e financiamento de imóveis foram praticamente inexistentes.

A partir da década de 1990, a concentração de atividades comerciais e de serviços e a inadequação física e de conservação dos imóveis nas áreas centrais, resultou na migração da população de maior poder aquisitivo a edifícios novos e condomínios horizontais em bairros periféricos.

Segundo Caldeira (2000, p.259), a transformação de áreas distantes do centro em espaços valorizados, “requeriu a inversão dos valores que haviam prevalecido dos anos 40 a 80, quando o centro era inequivocadamente associado aos ricos e a periferia, aos pobres”.

Em 1994, o governo federal propôs o Plano Real, que mantinha a moeda nacional vinculada ao valor do dólar, desvalorizado em 1999.

Em dezembro de 1996, foi inaugurado o Estação Plaza Show em terreno pertencente a Rede Ferroviária Federal (RFFSA), que concedeu o uso por meio de concorrência aberta, por 20 anos, prorrogáveis por igual período (GAZETA DO POVO, 1996). O centro de lazer foi gerenciado pela *holding* Casa Moro (formada pelas construtoras Casa Construção, Moro, Hauer e Thá) e pela empresa paulista Interimat e Austin.

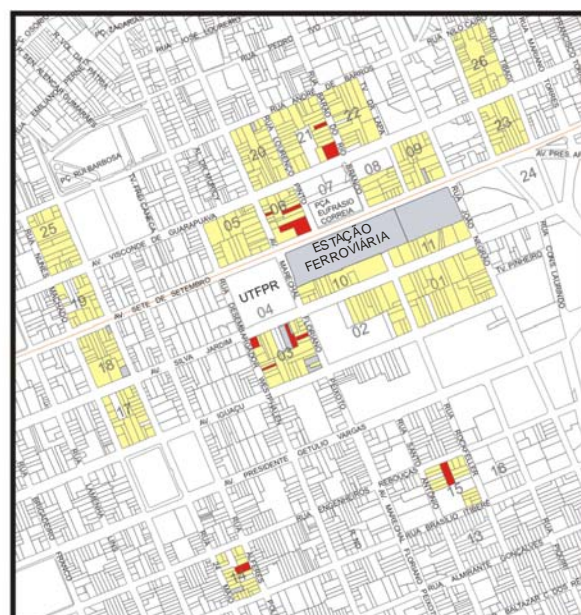
Conforme Passarelli (2007), em 1999 o governo federal anunciou a extinção da RFFSA e houve um acelerado processo de venda de materiais, equipamentos e edifícios da empresa ferroviária com o objetivo de reunir recursos para saldar dívidas trabalhistas.

Em 2000, sob o comando da indústria O Boticário, ocorre o aumento da quantidade de lojas e, em 2002, é inaugurado o centro de convenções (GAZETA DO POVO, 2002).

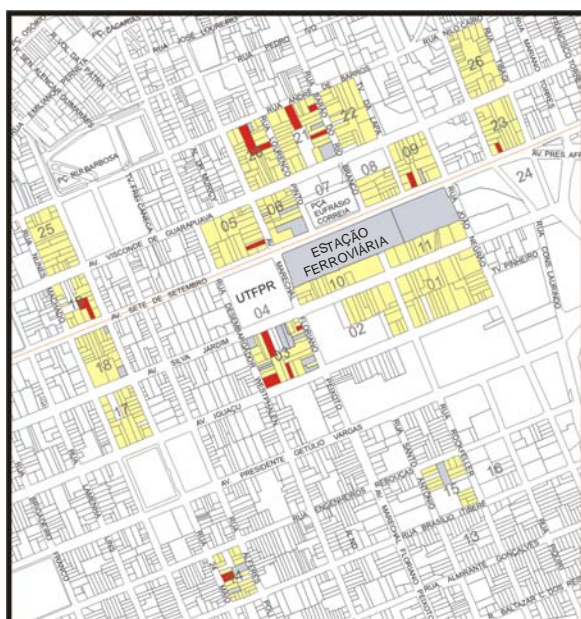
Em 03 de janeiro de 2000, com a Lei Municipal N°9.800, de 3 de janeiro de 2000, foi instituído o novo zoneamento de uso e ocupação do solo (CURITIBA, 2000a). No Rebouças, houve modificações no sentido de adensamento da área (Figura 48).



DÉCADA 1900



DÉCADA 1910



DÉCADA 1920



DÉCADA 1930

## LEGENDA

- SEM INFORMAÇÃO
- MODIFICADO
- ESTÁVEL
- INERTE
- REFORMA
- VAZIO DE USO



Figura 46 – Mapas de evolução da ocupação das quadras analisadas no período de 1900 a 1930

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

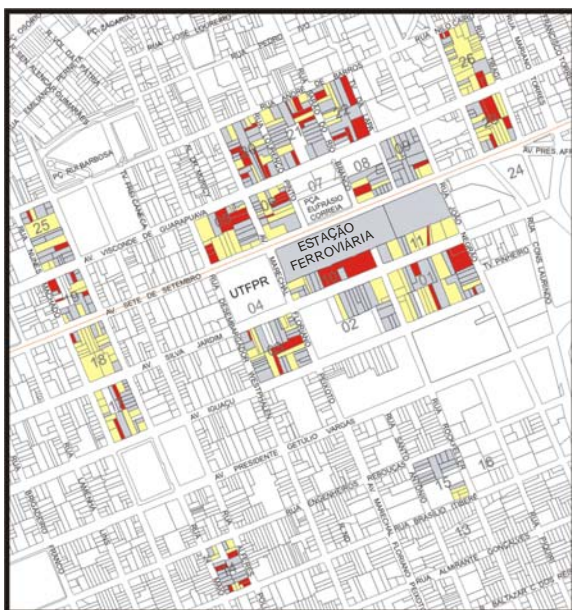




DÉCADA 1940



DÉCADA 1950



DÉCADA 1960



DÉCADA 1970

## LEGENDA

- SEM INFORMAÇÃO
- MODIFICADO
- ESTÁVEL
- INERTE
- REFORMA
- VAZIO DE USO



Figura 47 – Mapas de evolução de ocupação das quadras analisadas no período de 1940 a 1970

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).





DÉCADA 1980



DÉCADA 1990



DÉCADA 2000

LEGENDA

- SEM INFORMAÇÃO
- MODIFICADO
- ESTÁVEL
- INERTE
- REFORMA
- VAZIO DE USO



Figura 48 – Mapas de evolução de ocupação das quadras analisadas no período de 1980 a 2007

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU)

Conhecidos os principais fatos ocorridos no cenário nacional pertinentes à área de estudo e o contexto histórico local, por meio das informações coletadas do carnê de IPTU, foi possível elaborar gráficos que demonstram a dinâmica dos lotes.

As Tabelas 16 e 17 e os gráficos constantes das Figuras 49 e 50 evidenciam o processo de evolução da ocupação nas áreas de influência direta e indireta.

Tabela 16 – Evolução da ocupação da área de influência indireta por zona urbanística na região de estudo e por décadas no período de 1900 a 2000 considerando os lotes modificados na região de estudo

Década	Zona urbanística			
	SE- Centro %	SE-Rebouças %	ZC %	ZR4 %
1900	0,00	5,47	0,00	1,34
1910	0,00	0,00	0,00	8,01
1920	7,21	0,00	0,00	2,73
1930	21,10	0,00	7,36	4,03
1940	10,28	3,83	14,02	28,13
1950	13,06	6,24	13,48	22,53
1960	24,36	1,81	5,53	10,59
1970	15,04	9,28	7,50	12,01
1980	13,62	14,96	16,85	12,36
1990	9,44	49,26	36,97	18,09
2000	3,95	30,05	13,12	49,74

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

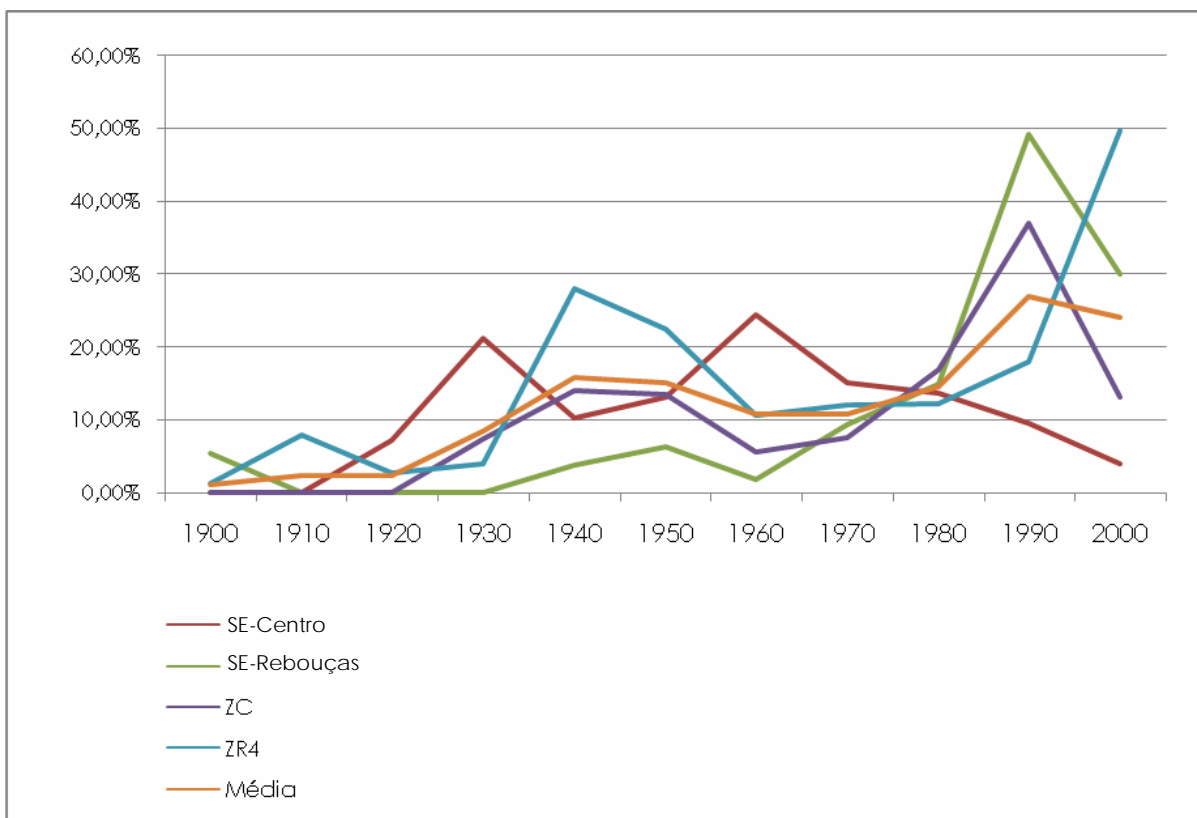


Figura 49 – Gráfico da evolução da ocupação da área de influência indireta por zonas urbanísticas e por décadas no período de 1900 a 2000 considerando os lotes modificados na região de estudo

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4



Tabela 17 – Evolução da ocupação da área de influência direta por zonas urbanísticas na região de estudo e por décadas no período de 1900 a 2000 considerando os lotes modificados na região de estudo

Década	SE-Centro %	SE-Rebouças %	ZC %	ZR4 %
1900	0,77	0,00	0,57	3,81
1910	5,40	0,00	3,56	3,43
1920	2,34	0,00	9,46	5,11
1930	6,17	3,72	11,51	4,84
1940	10,11	2,30	17,23	18,58
1950	24,24	19,21	23,93	24,66
1960	14,72	31,72	20,76	12,78
1970	12,46	10,39	5,21	11,33
1980	17,41	29,67	7,39	8,75
1990	14,92	16,19	25,60	14,68
2000	10,61	48,62	6,03	69,73

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

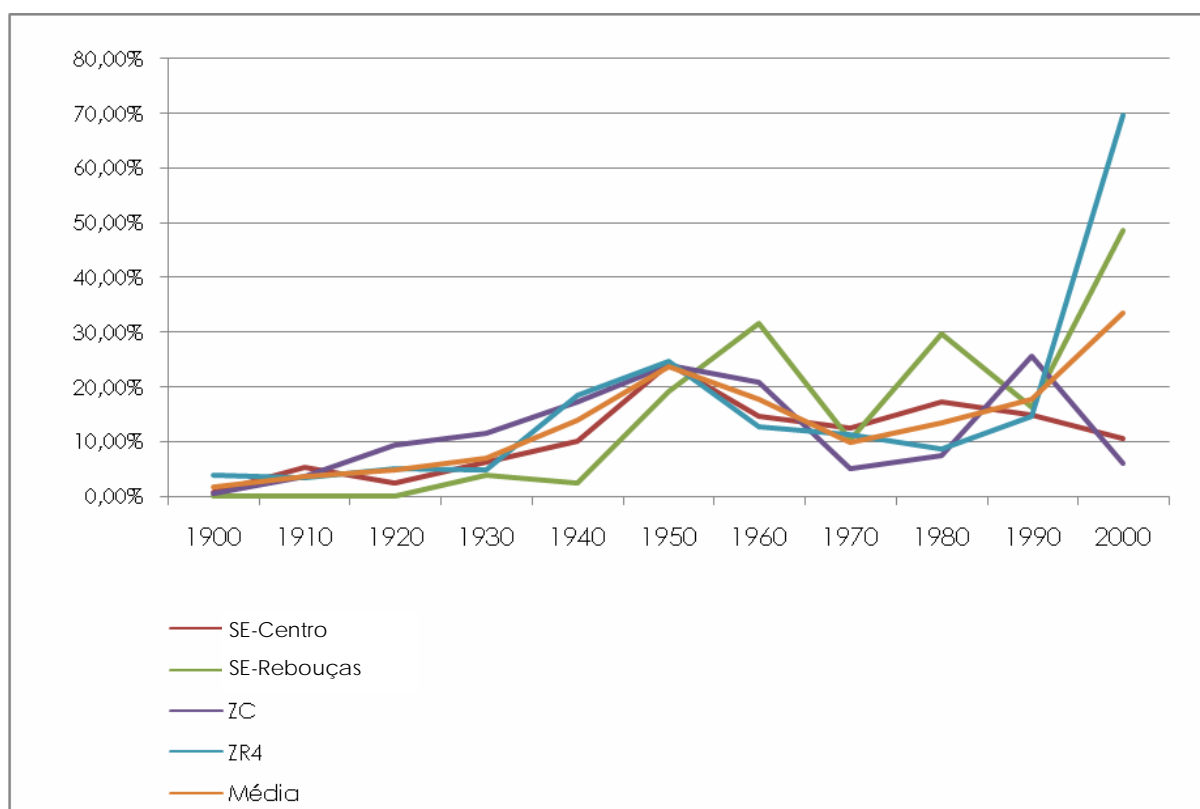


Figura 50 – Gráfico da evolução da ocupação da área de influência direta por zonas urbanísticas e por décadas no período de 1900 a 2000 considerando os lotes modificados na região de estudo

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
ZC – Zona Central  
ZR4 – Zona Residencial 4

Comparados os dois gráficos com o contexto histórico, tem-se a revelação de dinâmicas diferenciadas em cada década. Por estar relacionada a quadras mais próximas, os gráficos da área de influência direta obedecem a comportamento similar, enquanto a indireta é composta de quadras distantes, justificando um gráfico com trajetórias tão diferenciadas.

No gráfico da área de influência direta, observa-se que o início da ocupação da ZC ocorre logo nas três primeiras décadas, justamente pela inauguração da estação, enquanto na indireta, é a ZR4 que se destaca. Observa-se que esta se dinamiza acentuadamente na década de 1940, sendo que no entorno da estação a dinamização somente é registrada na década de 1950, com o fim da Segunda Grande Guerra (MACLOVIA, 2006). Somente o SE-Rebouças tem ocupação mais tardia.

Enquanto a área de influência indireta tem seu gráfico em ascensão na década de 1970, o entorno da estação sofre processo de estagnação, por sua desativação e transferência do setor industrial.

A área de influência indireta tem seu ápice de dinâmica nos anos 1990, sendo que o entorno a estação só se recupera nos anos 2000.

As Figuras 51 e 52 ilustram o comportamento dos lotes estáveis nas décadas consideradas.

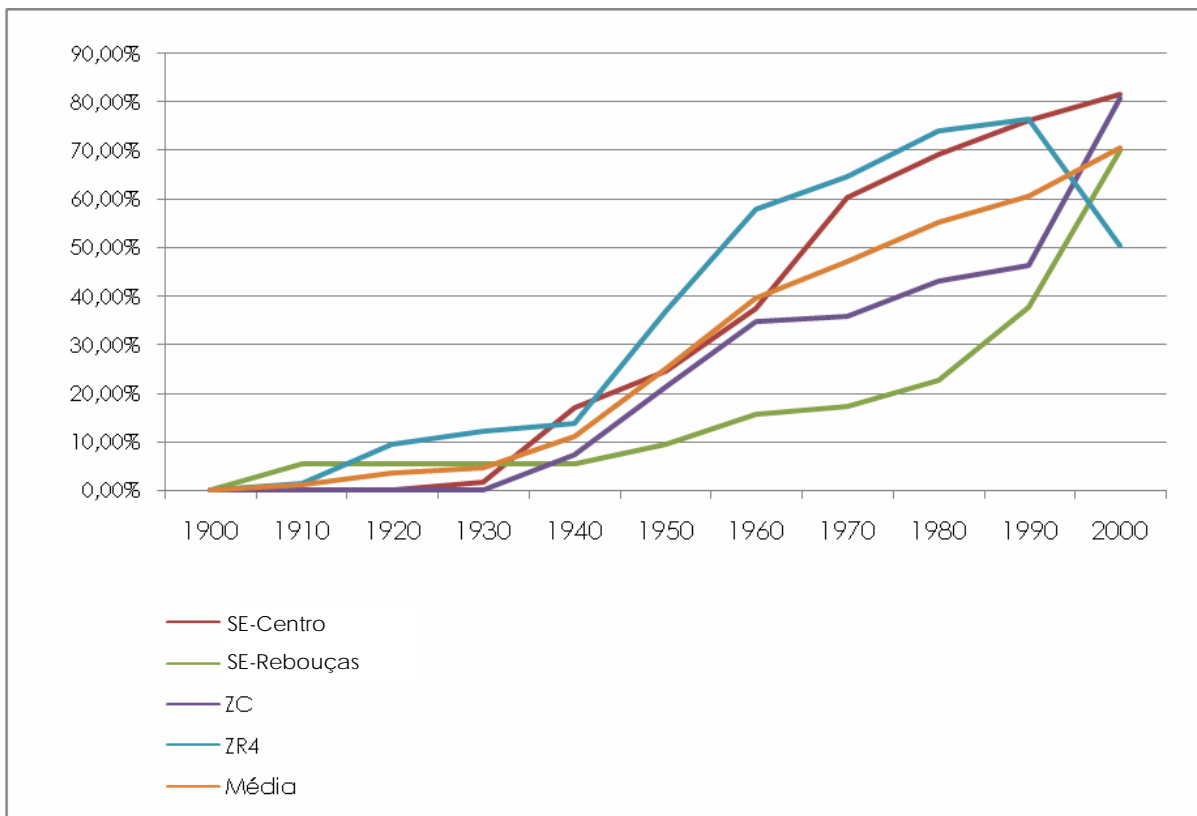


Figura 51 – Gráfico dos lotes estáveis na área de influência indireta por zonas urbanísticas na região de estudo nas décadas de 1900 a 2000

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

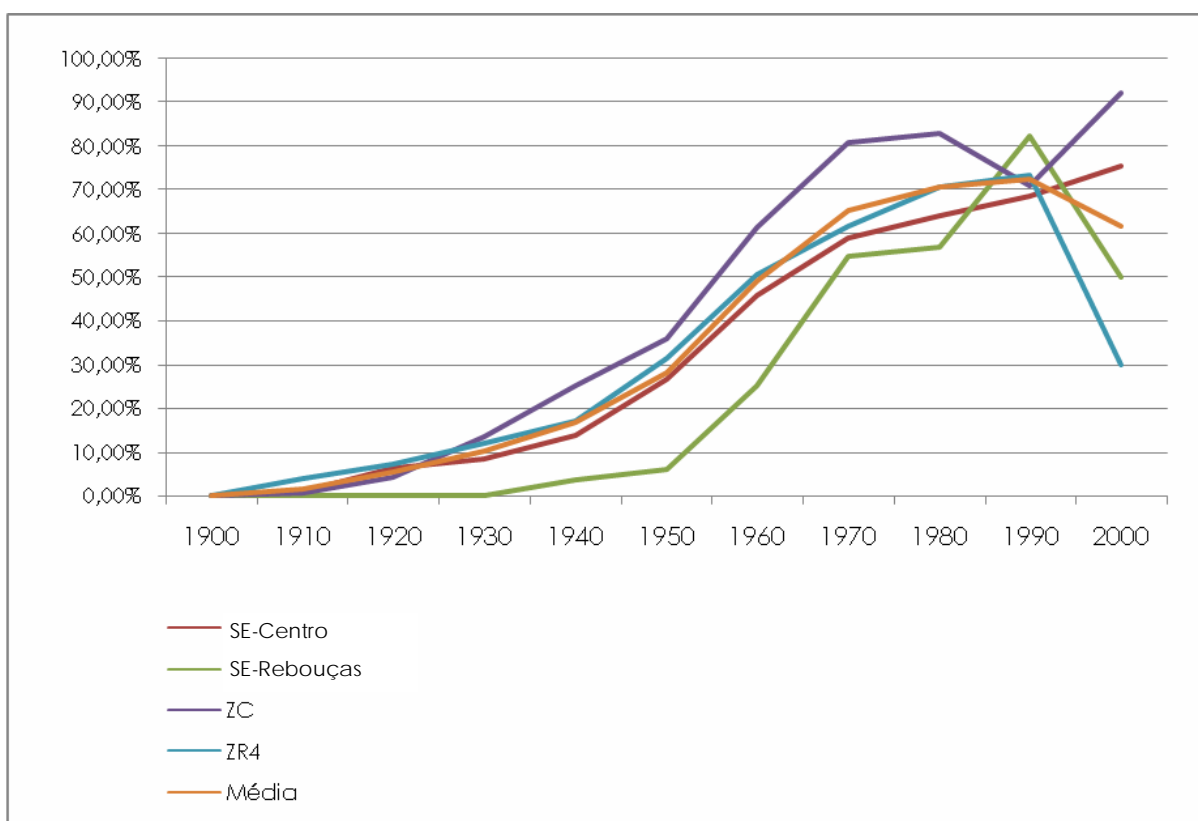


Figura 52 – Gráfico dos lotes estáveis na área de influência direta por zonas urbanísticas na região de estudo nas décadas de 1900 a 2000

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

Tanto na área de influência direta quanto indireta, nota-se o desenvolvimento tardio do SE-Rebouças. O Centro apresenta maior estabilidade, verificada pela trajetória da ZC e do SE - Centro. Por sua vez, a ZR4 apresenta a concisão menos estável em toda a área de estudo.

A zona urbanística que possui maior número de lotes vagos (vazios físicos) é o SE - Centro (Figuras 53 e 54). Observa-se que o SE-Rebouças foi ocupado posteriormente a outras zonas. Isso pode indicar que a maior dinâmica desta zona constatada no período de estudo (1997 a 2007) pelas análises indiciais, tenha relação com a sua própria evolução tardia, ou seja, as outras zonas apresentam-se mais estáveis, pois já passaram pelo seu período de maior dinamismo.

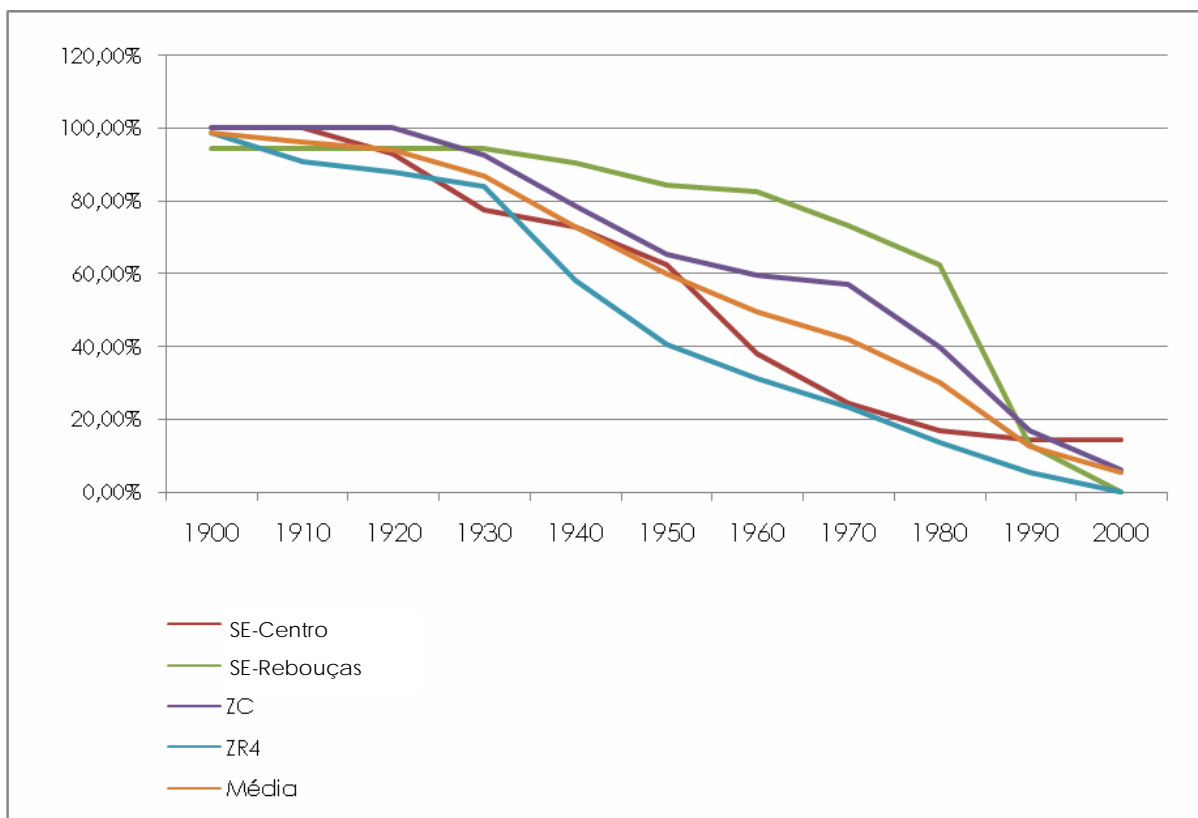


Figura 53 – Gráficos dos lotes inertes na área de influência indireta por zonas urbanísticas na região de estudo nas décadas de 1900 a 2000

Fonte: Elaborada com base em SMF (ano 2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

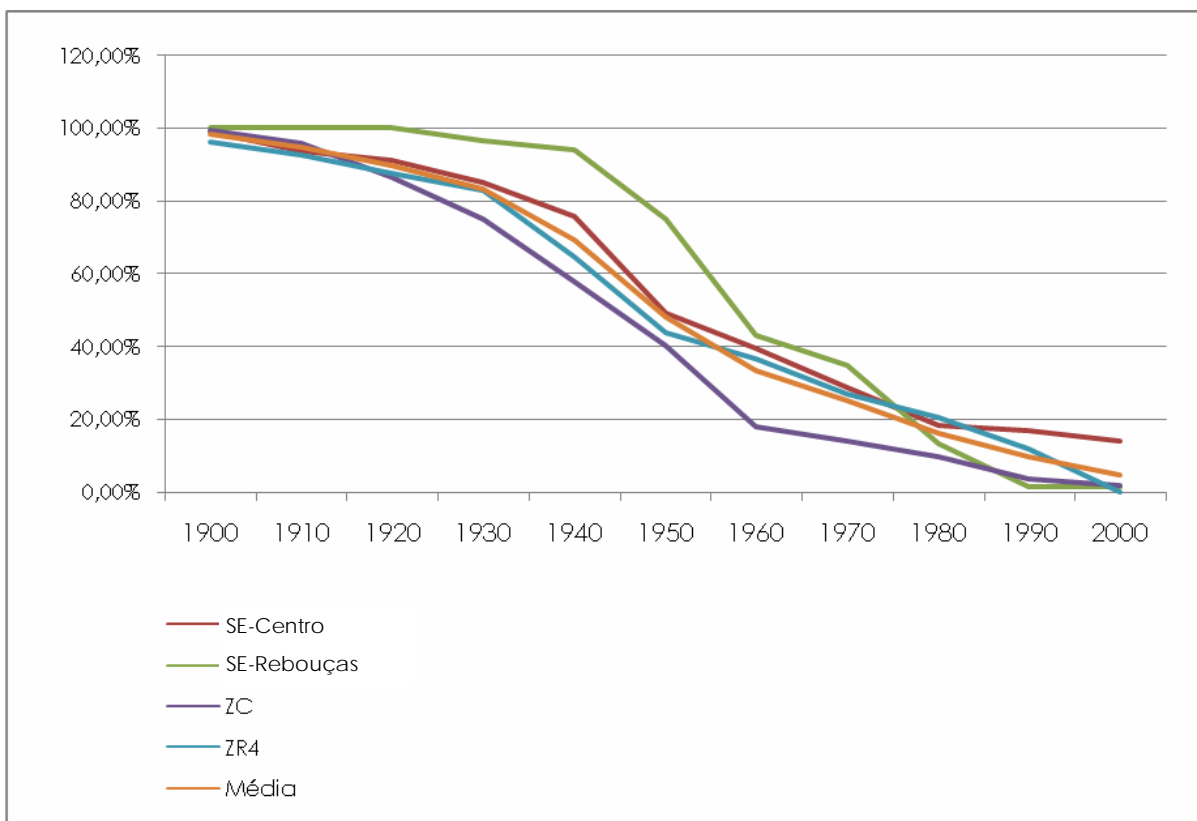


Figura 54 – Gráfico dos lotes inertes na área de influência direta por zonas urbanísticas na região de estudo nas décadas de 1900 a 2000

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE - Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

#### 4.2.1.2 Análise de síntese dos aspectos indiciais e estruturais

O mapa síntese adiante apresentado (Figura 55) resulta da somatória obtida em cada lote na análise indicial (dinâmica física, de uso, valorização imobiliária e verticalização), explicitadas na seção 3 – Procedimentos Metodológicos. Quanto maior a pontuação, maior a dinâmica ocorrida no lote. A Tabela 18 demonstra que apenas na ZR4 ocorre a presença de lotes com pontuação máxima, predominando na área de influência direta.

A pontuação 3 (escala de 1 a 4) também é mais incidente nos lotes pertencentes a área de influência direta, indicando que houve uma dinâmica mais acentuada no entorno do shopping no período de 1997 a 2007.

Tabela 18 – Síntese dos resultados da análise indicial por áreas de influência e por zonas urbanísticas na região de estudo

Síntese Indicial		0		1		2		3		4	
Zona	Influência	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
SE-Centro	Direta	27.950	46,27	25.317	41,92	6.833	11,31	300	0,50	0	0,00
	Indireta	9.095	38,54	12.944	54,85	1.559	6,61	0	0,00	0	0,00
SE-Rebouças	Direta	5.056	19,94	5.675	22,39	4.246	16,75	10.373	40,92	0	0,00
	Indireta	1.912	13,23	7.147	49,45	4.996	34,57	398	2,75	0	0,00
ZC	Direta	8.584	15,18	28.244	49,94	16.099	28,46	3.632	6,42	0	0,00
	Indireta	1.393	3,89	24.653	68,92	8.546	23,89	1.176	3,29	0	0,00
ZR4	Direta	9.841	13,81	26.318	36,92	22.046	30,93	10.472	14,69	2.607	3,66
	Indireta	6.858	22,44	10.955	35,85	7.489	24,51	4.465	14,61	793	2,59

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro  
 SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças  
 ZC – Zona Central  
 ZR4 – Zona Residencial 4

Pelo mapa da Figura 55, observa-se que o SE-Rebouças e a ZR4 apresentam melhor desempenho, principalmente na área de influência direta, indicando que a região influenciada pelo shopping é deslocada em direção ao Rebouças.

MAPA SÍNTESE - ANÁLISE INDICIAL



LEGENDA



ÁREA DE INFLUÊNCIA (QUADRAS)

ZONA	DIRETA	INDIRETA
ZR4	01,02,03	14,15,17
SE-Centro	05,06,08,09	18,19,23
SE-Rebouças	10,11	18,19,23
ZC	20,21,22	25,26

Figura 55 – Mapa síntese da análise indicial da região de estudo  
 Fonte: Elaborada com base nos resultados da análise indicial.



No Centro, a dinâmica ocorreu mais acentuadamente na ZC que no SE-Centro. Observa-se na ZC que os lotes com pontuação maior estão voltados para o Centro, indicando que sua centralidade persiste e sua abrangência se enfraquece à medida que se aproxima da via estrutural.

Conforme Oba (2004, p.5):

os referenciais urbanos estão vinculados a ideologias e paradigmas de cada época. Toda mudança em suas bases, provoca a sua redefinição, seja pela superação e destruição ou pela readaptação às novas realidades mudando seu uso e o seu conteúdo.

Portanto, antigos marcos pontuais convivem com a estrutural, que é um marco linear. Neste estudo de caso, a leitura que se faz deste marco linear é que ele limitou as relações entre o Centro e o Rebouças. Isso se confirma pela diferença de comportamento nos mapas das análises apresentadas; inclusive, foi necessária a divisão do Setor Estrutural para efeitos de interpretação, justamente pela diferença no comportamento de cada lado da via.

Conforme resultados encontrados no mapa síntese indicial e análise estrutural, constata-se que, no que se refere aos aspectos morfológicos, a presença do Shopping Estação contribuiu para o desenvolvimento da área de influência direta do bairro Rebouças, que apresentou maior dinâmica. Este processo ocorreu de maneira significativa no SE-Rebouças. Por esse motivo, a área de abrangência de polarização se restringe ao restante da quadra do shopping (SE-Rebouças), fato que pode ser confirmado a partir das análises comparativas na área de influência direta e indireta, demonstrados na Tabela 18. Na presente pesquisa, a dinâmica da área de influência direta da ZR4 não pode ser atribuída ao efeito polarizador do shopping, uma vez que a área de influência indireta também apresentou nível de dinâmica acentuado. Para a confirmação desta, seriam necessários outros tipos de análise, adotando-se critérios diferentes.

Percebe-se que a instalação do shopping resultou, no período de dez anos, em reflexos pouco significativos no entorno em termos morfológicos, demonstrados pela pequena diferença registrada entre as áreas de influência direta e indireta.

No Centro, os resultados da área de influência indireta são melhores que os da direta em grande parte das análises, indicando que sua dinâmica independe do shopping, o que também é constatado no mapa síntese (Figura 55), no qual se percebe que os lotes que apresentam maior dinâmica encontram-se mais distantes do objeto de estudo.

Esta constatação é interessante, pois não corresponde nem à corrente que acredita que os grandes centros comerciais podem trazer valorização regional, pois é um pólo de atração (GRASSIOTTO, 2005), nem àquela que critica sua existência, principalmente em áreas centrais da cidade, por causar a expulsão do comércio local e a desvalorização dos espaços públicos (ARAGÃO, 2003; BIENESTEIN, 2006; BORJA, 2006).

Nota-se que a instalação do shopping não resultou em valorização linear do seu entorno comparado com as quadras mais distantes; não houve verticalização das edificações, os lotes permaneceram, em sua maioria, subutilizados e o uso permanece de caráter comercial em quase sua totalidade.

Pode ter havido mudança das atividades exercidas, pois o shopping pode ter atraído algumas e expulsado outras, porém este dado não pôde ser analisado devido à indisponibilidade anteriormente comentada de informações do poder público no ano de 1997.

Houve maior dinâmica física nas quadras próximas ao shopping, principalmente nas zonas onde os parâmetros urbanísticos permitem adensamento mais acentuado – Zona Residencial 4 e Setor Estrutural –, apesar dessas construções não atingirem o potencial máximo permitido.

Segundo Jacobs (2001), as calçadas, os usos que as limitam e seus usuários são protagonistas ativos para a manutenção da segurança dos espaços públicos. Portanto, a qualidade visual das edificações na região de estudo, do ponto de vista de quem transita nos espaços públicos, é positiva, já que grande parte das fachadas obteve pontuação máxima no estado de conservação dos elementos arquitetônicos. Ainda com relação à idéia de Jacobs (2001), a reconversão de uso ocorrida na região de estudo da presente pesquisa, ainda que para a instalação de um shopping,

proporcionou maior relação com o espaço público, se comparado aos muros altos e vedados do grande vazio urbano preexistente.

Outro fator a ser considerado é a vitalidade do espaço, a qual, segundo Bentley et al. (1999), pode ser medida pela capacidade do lugar em ser penetrado fisicamente ou visualmente. A atividade, ao mesmo tempo em que é considerada negativa por sobrecarregar as vias próximas, é classificada como positiva por incentivar a circulação de pedestres, fato que pode ser observado pela farta disponibilidade de transporte coletivo, no entorno.

Nota-se um processo de transformação física maior no Rebouças que no Centro, assim como condições de melhor estado de conservação das edificações. Isso vai de encontro a que afirma Corrêa (2003), ou seja, que cada parte do espaço urbano mantém relações de intensidades diferentes com as demais, pois refletem as características da sociedade. Por estas razões, o Centro vem sofrendo um processo de degradação, observados nos mapas referentes a evolução da ocupação da área (Figuras 46, 47 e 48), que mostram a maioria dos lotes sem intervenção física nas duas últimas décadas. Um dos fatores que contribui negativamente, principalmente na Rua Barão do Rio Branco, é a Lei Estadual N° 1.211, de 16 de setembro de 1953, que dispõe sobre o tombamento de patrimônio histórico, artístico e natural do Paraná, a qual restringe acentuadamente os direitos de propriedade privada, impedindo reformas e restauros sem a prévia anuência do estado. Muitos dos proprietários optam por abandonar seus imóveis, levando-os à ruína, o que prejudica a dinâmica de seu entorno.

De acordo com Ribeiro (1993), o processo de mudanças enfrentado pelas cidades contemporâneas comporta a manutenção da seletividade, permitindo a distinção de espaços e a constituição de novas hierarquias espaciais. A análise de lugares pressupõe a compreensão do conjunto de condicionantes históricos que determinarão a localização e a difusão de novas variáveis.

Dentre os fatores que podem ter contribuído com essa dinâmica no Rebouças, encontram-se as intervenções do poder público em 2001 e 2002,

por meio do projeto de revitalização da Avenida Iguaçu, da reconversão de uso do Moinho Paranaense em espaço cultural, do incentivo à instalação de bares e restaurantes, com o Projeto Novo Rebouças e da mudança no zoneamento de uso e ocupação do solo.

As análises físicas, de uso e de percentual de valorização imobiliária demonstram um processo de estagnação do Centro, ao mesmo tempo em que a análise da qualidade visual indicia um processo de degradação. O mapa de vazios urbanos demonstra que há muitos imóveis desocupados – total ou parcialmente –, assim como lotes vagos resultantes da demolição de edificações.

De acordo com Tourinho (2007), no âmbito nacional, um fator que contribuiu para este esvaziamento do Centro foi o pensamento comum de descentralização para descongestionar as áreas centrais das cidades na década de 1950. Conforme a autora, houve também, neste período, o crescimento não planejado das atividades terciárias, que pressionavam outras localizadas nos centros tradicionais; em contrapartida, moradores deslocavam-se para regiões mais tranquilas da cidade. Este fato pode ser constatado na região de estudo pelo mapa de usos (Figura 19), que demonstra a forte predominância de atividades comerciais.

Contudo, de acordo com Ultramari e Duarte (2006), a centralidade funcional ainda persiste, apesar do esvaziamento demográfico que a área central de Curitiba tem sofrido. Segundo os autores, o Centro ainda polariza um conjunto de bens e serviços que incentiva o deslocamento de pessoas de toda a cidade e da região metropolitana.

Tourinho (2007) acrescenta que o centro caracteriza-se como um espaço qualificado, não só do ponto de vista funcional, mas também na força de sua continuidade temporal, na permanência de seus espaços públicos e de uso coletivo, na sua complexidade e diversidade. Essas características fazem dele um lugar “duro”, diferente do restante da cidade, mais facilmente dominável.

A partir dessa análise, questiona-se quais seriam as causas da dinâmica acentuada no Rebouças. Uma das possibilidades levantadas é a mudança de zoneamento no ano 2000, dentre outras.

#### 4.2.1.3 Análise de relações da região de estudo com intervenções do poder público

Como anteriormente comentado, algumas intervenções do poder público influenciam de forma significativa a estruturação e a dinâmica da região de estudo. Torna-se importante, assim, a análise das suas inter-relações, especialmente as referentes aos principais impactos decorrentes da alteração do zoneamento de uso e ocupação do solo, às diretrizes para o desenvolvimento do Projeto Novo Rebouças e às conseqüências da reconversão de uso da estação ferroviária para shopping center.

##### 4.2.1.3.1 Alteração do zoneamento de uso e ocupação do solo

Para Matzkin (2007, p.47), “apesar da influência da globalização, existem estruturas e atores que interagem na produção da cidade, com interesses concretos e poder de determinar o que é possível ou não dentro dos territórios nacionais, regionais e locais”.

Neste contexto, um dos aspectos levantados para mudanças mais significativas no bairro Rebouças que no Centro, no período de 1997 a 2007, é a intervenção do poder público por intermédio da alteração do zoneamento de uso e ocupação do solo em 2000.

A lei anterior de zoneamento (Lei Municipal N° 5.234, de 10 de dezembro de 1975 – CURITIBA, 1975), que vigorou até 2000, previa um Setor de Recuperação (SEREC), que visava delegar à antiga zona industrial de Curitiba outra ocupação, já que esta zona foi relocada para a porção sul da cidade. Neste setor, preferencialmente de uso residencial, de comércio e de serviços vicinais e de bairro, era permitida a construção de até seis pavimentos e, com o incentivo construtivo (solo criado), até oito pavimentos (Lei Municipal N° 6.337, de 28 de setembro de 1982 – CURITIBA, 1982).

Com a Lei Municipal N° 9.800, de 03 de janeiro de 2000 (CURITIBA, 2000a), pequena parte do SEREC torna-se Zona Residencial 3 (ZR3 – menos densa) e, em sua maioria, torna-se Zona Residencial 4 (ZR4 – Quadro 7).

Os parâmetros de construção permaneceram praticamente os mesmos; as mudanças ocorridas foram relativas à permissão de outros usos conforme Figura 56 (CURITIBA, 2000c). No SEREC, os usos permitidos eram apenas os residenciais, comerciais e de serviços vicinais ou de bairro, sendo permissíveis o comércio e serviços setoriais (salão de festas, centros comerciais, clínicas, edifícios de escritórios etc.). A nova lei permitiu nas quadras integrantes da ZR4, a inclusão de habitações transitórias 1 (pensões e apart-hotéis), de uso institucional (albergues, casas estudantis, asilos, internatos, orfanatos, conventos e seminários) e indústria tipo 1 (consideradas não incômodas ao uso residencial). Tendo a intenção de adensar a área, o poder público tornou tolerados os usos habitacionais unifamiliares e em série e comunitários (ambulatório, creche, biblioteca, pré-escola, jardim de infância e escola especial). Na ZR3, são permitidos os usos considerados tolerados na ZR4.

Tabela 19 – Parâmetros de ocupação do solo previstos na legislação pertinente à região de estudo

OCUPAÇÃO	Lei N° 5.234 (10/12/1975)	Lei N° 6.337 (28/09/1982)	Lei N°9.800 (03/01/2000)		Lei N°9.803 (03/01/2000)
	SEREC	Solo criado	ZR4	ZR3	Solo criado
Coefficiente máximo de aproveitamento	2	2,5	2	1	Habitação Coletiva 2,5 Habitação Transitória 1 Habitação Transitória 2 2,0 Edifício escritório Comunitário 2-3 ensino
Taxa de ocupação máxima (%)	50	50	50	50	
Altura máxima em pavimentos	6	8 Hab.	6 (hab.) 2 (com. e serviço)	3	8
Recuo mínimo alinhamento predial (m)	5	5	5	5	
Taxa de permeabilidade mínima (%)			25	25	
Afastamento das divisas (m)	Mais de 4 pavimentos 2	Facultado Térreo Demais pavimentos 2,8	Facultado 2 pavimentos Demais pavimentos H/6 mínimo 2,5m	Facultado 2 pavimentos 3 pavimento mínimo 2	
Lote mínimo (testada X área) (m)	12 x 360	-	15 x 450	12 x 360	

Fonte: Elaborada com base nas leis municipais n<sup>oss</sup> 5.234/75, 6.337/82, 9.800/00 e 9.803/00 (CURITIBA, 1975; 1982; 2000a e b).

Notas: SEREC– Setor de Recuperação  
ZR4 – Zona Residencial 4  
ZR3 – Zona Residencial 3

A Lei Municipal N°9.803, de 03 de janeiro de 2000 (CURITIBA, 2000b), amplia os usos da ZR4 e ZR3 do Rebouças por meio da compra ou transferência de potencial construtivo. A lei permite para a área de estudo, habitação transitória 2 (hotéis, edifícios de escritórios e comunitário 2 e 3, voltados ao ensino (escolas de 2º grau e ensino superior), tendo como coeficiente de aproveitamento máximo, duas vezes a área do terreno e a construção de até oito pavimentos. Os usos habitacionais coletivos e transitórios 1 (apart-hotel e pensão) poderão construir até duas vezes e meia a área de seu lote e até oito pavimentos. (Quadro 10)

USOS	Lei N° 5.234 10/12/1975		Lei N°9.800 03/01/2000		Lei N°9.803 03/01/2000
	SEREC	Solo criado	ZR4	ZR3	Solo criado
<b>Permitidos</b>	Habitação unifamiliar	Habitação coletiva	Habitação coletiva	Habitação unifamiliar	Habitação coletiva
	Habitação coletiva		Habitação transitória 1 (apart-hotel sem centro de convenções)	Habitação unifamiliar em série	Habitação transitória 1
	Comércio e serviço vicinal		Habitação institucional	Habitação coletiva	Habitação transitória 2
	Comércio e serviço de bairro		Comércio e serviço vicinal	Habitação institucional	Edifício Escritório
			Comércio e serviço de bairro	Comércio e serviço vicinal 1 e 2	Comunitário 2-3 ensino
<b>Tolerados</b>			Indústria tipo 1	Indústria tipo 1	
			Habitação unifamiliar	Comunitário 1	
			Habitação unifamiliar em série		
<b>Permissíveis</b>	Comércio e serviço setorial		Comunitário 1		

Quadro 10 – Usos do solo previstos na legislação pertinente à região de estudo

Fonte: Elaborada com base nas leis municipais n°s 5.234/75, 6.337/82, 9.800/00 e 9.803/00 (CURITIBA, 1975; 1982; 2000a e b).

Notas: SEREC– Setor de Recuperação

ZR4 – Zona Residencial 4

ZR3 – Zona Residencial 3



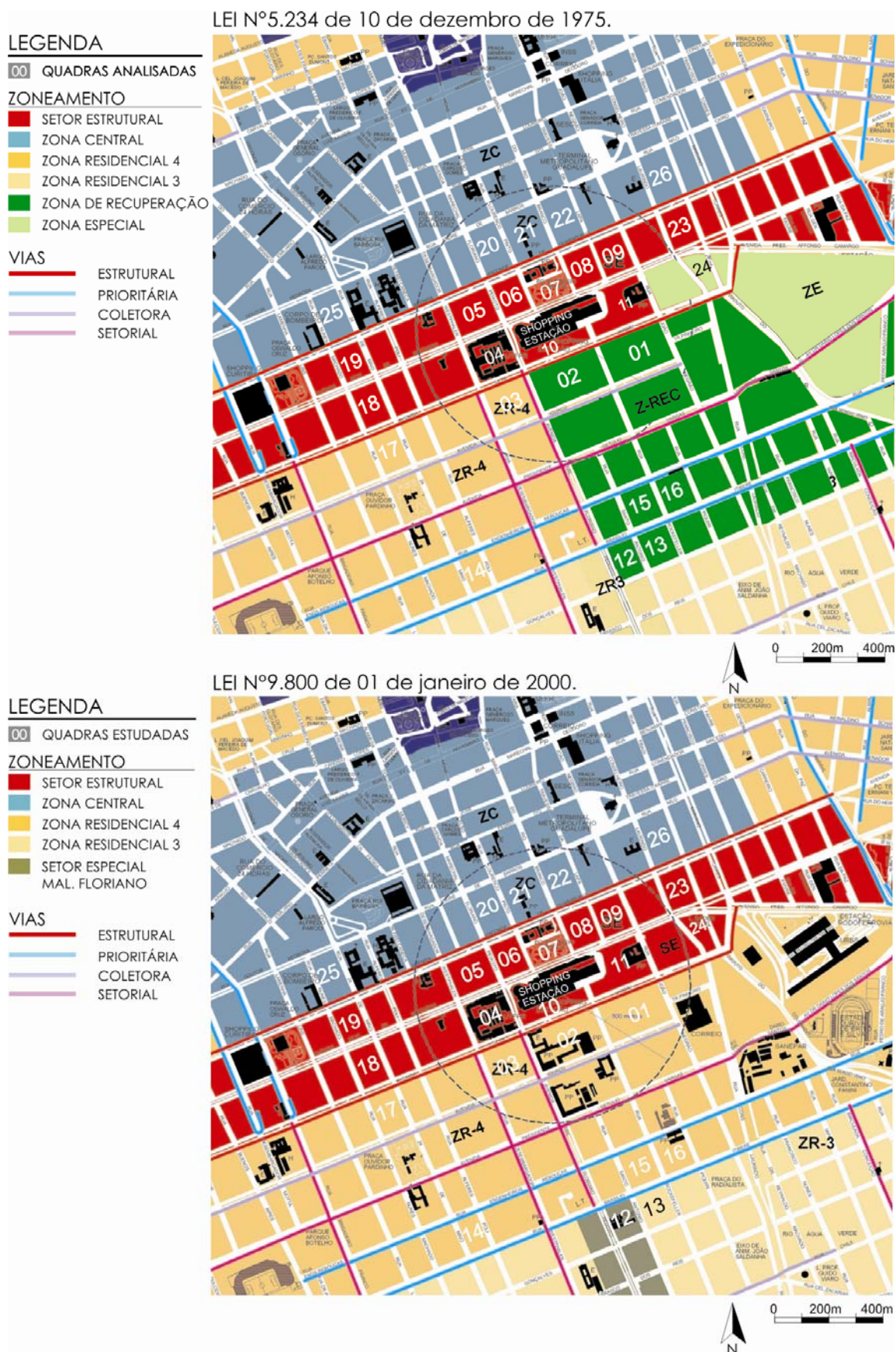


Figura 56 – Mapas zoneamento de uso e ocupação do solo na área de estudo em 1975 e 2000

Fonte: Elaborada com base em IPPUC (2002).

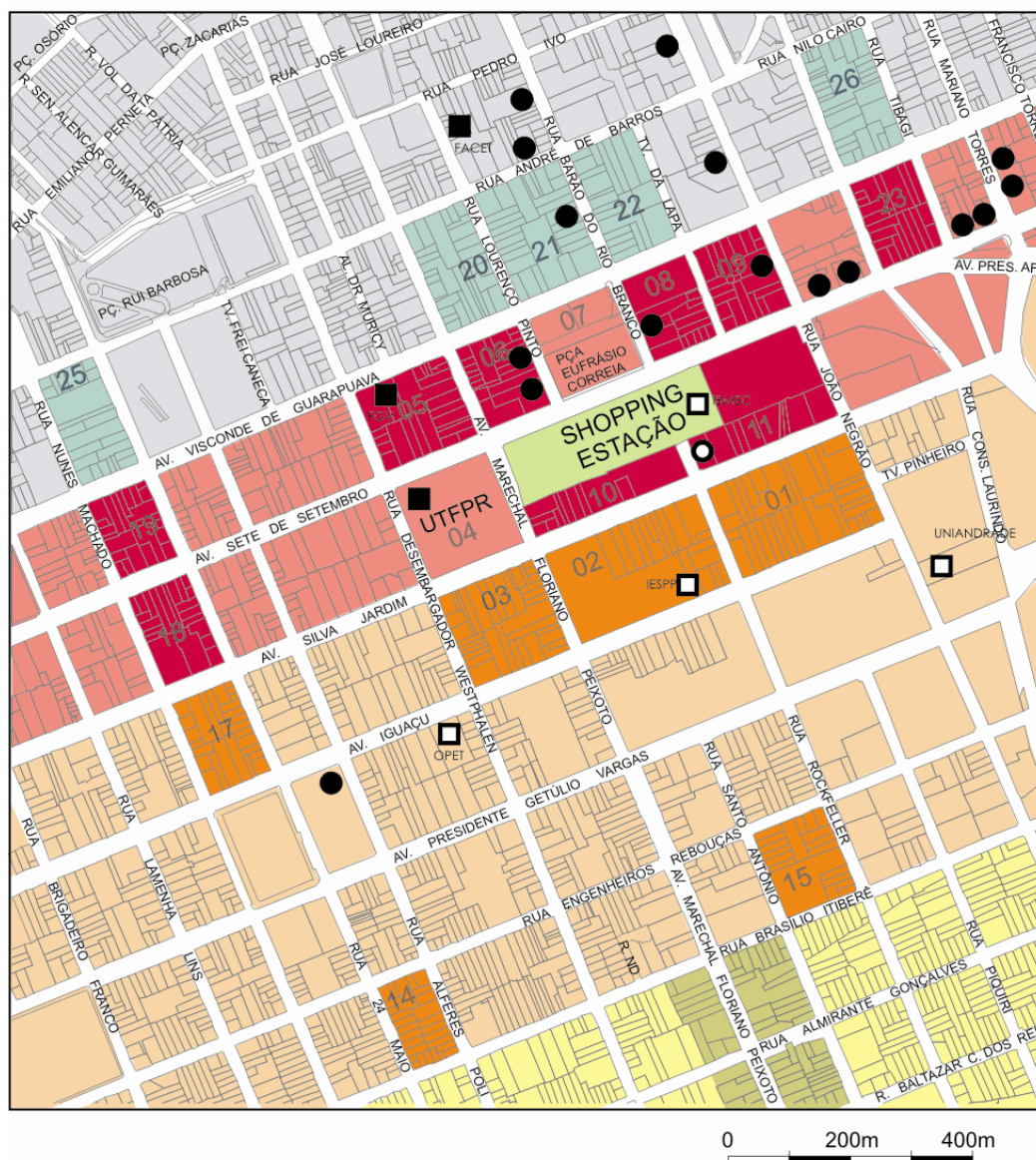
O Decreto Municipal N° 625, de 01 de julho de 2004 (CURITIBA, 2004b), regulamenta a Lei Municipal N°9.803/00, estabelecendo uma fórmula de cálculo de transferência de potencial do imóvel que recebe e do que cede. Foram determinados fatores de correção de acordo com o tipo de atividade exercida, zona ou setor urbanístico que recebe o potencial e origem do potencial construtivo.

No entanto, com as informações disponíveis para esse estudo, não é possível identificar os imóveis que foram edificados beneficiando-se da transferência de potencial.

Para verificar se esta permissão de novos usos realmente foi responsável pela dinâmica acentuada do bairro Rebouças, foi levantada a existência de hotéis e apart-hotéis na região de estudo e verificou-se que não houve o interesse privado, pois constatou-se apenas dois hotéis no Rebouças, sendo apenas um deles instalado posteriormente à mudança da legislação.



## LOCALIZAÇÃO DE HOTÉIS, APART-HOTÉIS E INSTITUIÇÕES DE ENSINO SUPERIOR



### LEGENDA

	ZONA CENTRAL		HOTÉIS E APART-HOTÉIS
	SETOR ESTRUTURAL		ENSINO SUPERIOR
	ZONA RESIDENCIAL 4		HOTÉIS E APART-HOTÉIS instalados após a lei
	ZONA RESIDENCIAL 3		ENSINO SUPERIOR
	ZONA DE TRANSIÇÃO DA MAL. FLORIANO		
	SHOPPING ESTAÇÃO		

\*As quadras com cores mais fortes pertencem à área de estudo.

Figura 57 – Mapa de localização das instituições de ensino e hotéis na área de estudo em 2007

Fonte: Elaborada com base em Guia Geográfico (2007).

Quanto às instituições de nível superior, houve a instalação de quatro após a alteração da legislação (Lei N°9.800, de 03 de janeiro de 2000): Instituto de Ensino Superior Pequeno Príncipe(IESPP), Estação Business School, Centro Universitário Campos de Andrade (UNIANDRADE) e a Faculdade e segundo grau OPET (GUIA GEOGRÁFICO, 2007). Segundo Fernandes (2008), a Universidade Federal do Paraná (UFPR) ocupará o edifício da RFFSA, próximo a Ponte Preta. As escolas contribuíram para a vitalidade dos espaços públicos, pois estimulam a circulação de pessoas durante o dia e à noite.

A nova lei de zoneamento pode ter influenciado a transformação do shopping em centro de convenções, pois havia uma estrutura hoteleira instalada no Setor Estrutural em função da proximidade com a rodoviária e com o centro da cidade. Cabe observar que a ZR4 permite apart-hotel sem centro de convenções, o que permitia a exclusividade do shopping neste novo segmento.

Outro fator que reforça a constatação de que a alteração do zoneamento não foi determinante para dinâmica física gerada no local é o mapa do potencial construtivo (Figura 42), no qual a grande maioria dos lotes mantém-se subutilizada, mesmo os imóveis tendo sido reformados ou construídos.

#### 4.2.1.3.2 Projeto Novo Rebouças

O Decreto Municipal N° 223, de 12 de março de 2003a (CURITIBA, 2003), dispõe sobre a área de abrangência do Setor Especial Novo Rebouças e estabelece condições para o licenciamento de atividades econômicas, dentre outras providências. Instituídas com a intenção de incentivar a instalação de atividades voltadas ao lazer, entretenimento e cultura, foram estabelecidas três zonas com permissões de maiores índices de pressão sonora. A área de estudo está inserida em duas delas: zona destinada a funções especiais (60dB(A)) e zona de transição (55 a 65 dB(A)), conforme consta no mapa da Figura 58.

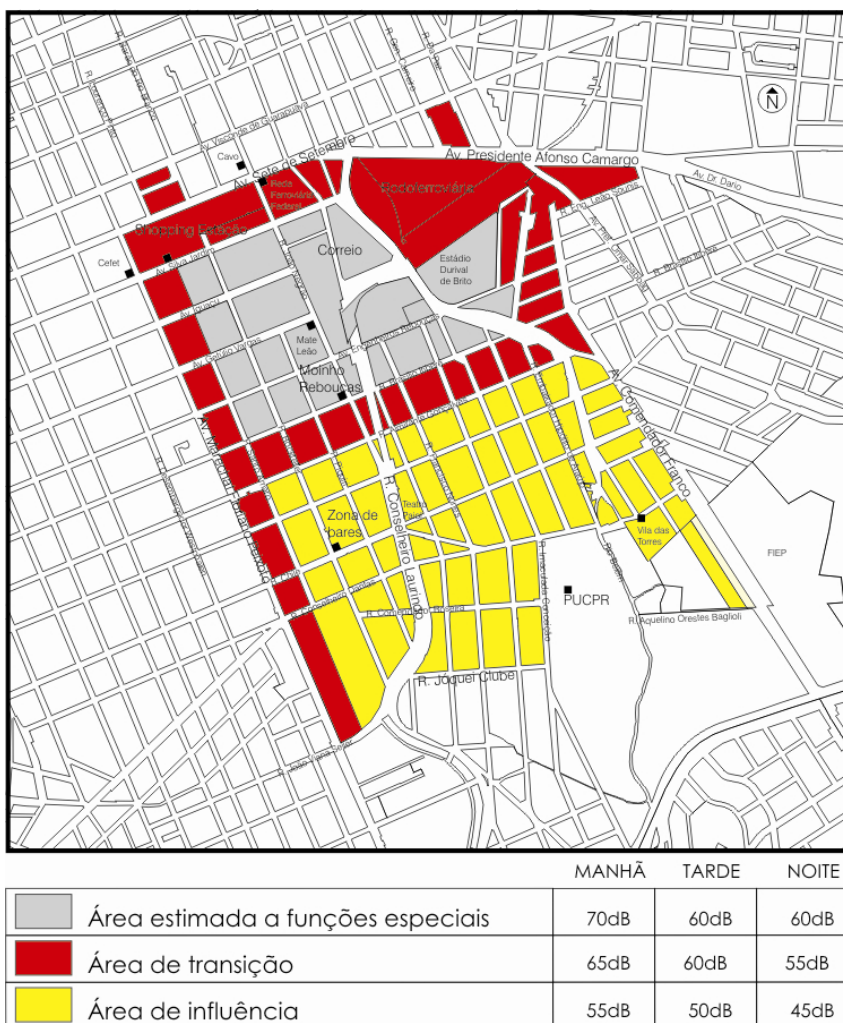


Figura 58 – Mapa de nível sonoro, máximo estabelecido pelo Decreto Municipal N°223, de 10 de abril de 2003  
 Fonte: Fernandes(2008)

O Decreto Municipal N° 1.309, de 26 de setembro de 2005 (CURITIBA, 2005), instituiu o Moinho Paranaense como espaço de uso cultural e artístico do Rebouças, sob a administração da Fundação Cultural de Curitiba (FCC). Esta edificação seria o símbolo da mudança de perfil do bairro.

Conforme Fernandes (2008), o Projeto Novo Rebouças ainda não atingiu seus objetivos. Demonstra, analisando as atividades exercidas dos alvarás concedidos no bairro, que são 1.200 para escritórios e 1.100 para lojas, concluindo que não houve a pretendida instalação de atividades voltadas as artes e afins. A FCC ofereceu, de 2003 a 2004, auxílio financeiro para treze empresas, porém apenas duas permanecem na área, sendo o afastamento das demais justificado pelo alto custo do aluguel. O autor

acrescenta que, atualmente, o projeto não está oficialmente vinculado a nenhum órgão municipal.

Em contrapartida, Tocchio (2007 apud Fernandes, 2008) afirma que até a década de 1990, o Rebouças possuía 4.400 estabelecimentos comerciais, sendo que, atualmente, são 12.300, atribuindo ao projeto esse dinamismo. Se analisados os mapas de ocupação referentes à área de estudo na década de 1990 e no período de 2000 a 2007 (Figura 16), essa dinâmica se confirma.

Contudo, a ocupação das atividades desejadas pelo projeto não ocorreu. Com a permissão de índices sonoros maiores, sem a imposição de regras construtivas que impeçam sua propagação, subentende-se que o projeto não contempla o bem-estar dos moradores dessas áreas, constituindo motivo para a sua expulsão.

A intensa ocupação de atividades comerciais do Rebouças pode fazê-lo assumir o mesmo perfil do Centro, transformando-o em seu centro expandido, ocasionando, mais tarde, o processo similar de esvaziamento da área central.

No âmbito da gestão urbana, experiências de intervenções urbanas em áreas centrais - como na Lapa, Rio de Janeiro (VAZ; SILVEIRA, 2006); São Luís (ESPÍRITO SANTO, 2006); Belém (TEIXEIRA, 2006); Fortaleza (GONDIM; BEZERRA; FONTENELE, 2006) e no Corredor Cultural de São Paulo (PINTO; GALVANESE, 2006) - permitem visualizar similaridades nos processos que resultaram em êxitos e insucessos. Dentre estes, um dos fatores positivos ocorridos no centro histórico de São Paulo, foi o processo de gestão integrada das intervenções pontuais, no qual o novo desenho do espaço público criou um sentido de conjunto e indutor de um roteiro cultural, pois acreditavam que a requalificação de espaços fechados tinha pouca visibilidade, caso os espaços abertos não sinalizassem essas mudanças. Instituições públicas, privadas e o Banco Interamericano de Desenvolvimento financiam o projeto, com o intuito de transformá-lo em projeto piloto para intervenções em escala maior.

No Projeto Novo Rebouças, assim como nas demais experiências citadas (São Luís, Belém e Fortaleza), as intervenções pontuais ficaram desconexas pela ausência de um plano integrado de ações e ausência de avaliações constantes para redirecionamentos (VARGAS; CASTILHO, 2006). Consideradas as principais obras, a reconversão do Moinho Paranaense em centro cultural, ícone arquitetônico dessa intervenção, permaneceu isolado da revitalização da Avenida Iguaçu e da Praça Ouvidor Pardiniho. Situação diferente ocorreu no bairro Lapa, no Rio de Janeiro (VAZ; SILVEIRA, 2006), onde havia tradição cultural, o que auxiliou em sua regeneração social. O bairro Rebouças, de vocação industrial, exigia por sua vez, maior atenção do poder público para estimular atividades de lazer cultural e de entretenimento.

Conforme Fernandes (2008), ainda há conflito com as atividades industriais remanescentes, no entanto, a realidade tende a mudar, pois algumas indústrias como Matte Leão, Cavo Serviços e Meio Ambiente e a Companhia de Bebidas das Américas (AMBEV), sinalizam a sua transferência diante da valorização do local.

No que se refere a intervenções urbanas em áreas consolidadas, Vargas e Castilho (2006) alertam para a importância da formulação de justificativas prévias, do conhecimento dos processos de deterioração e suas causas e da consideração das demandas da população, pois a inexistência dessas análises culmina na subutilização ou na apropriação indevida dessas intervenções.

Portanto, o reposicionamento do bairro na dinâmica urbana ocorre por sua localização próxima ao Centro, por sua infra-estrutura e pelas obras realizadas, o que tem despertado interesse do mercado imobiliário para o uso residencial; que por programas e incentivos do poder público. Este fato confirma a diminuição do poder do Estado em gerir o espaço urbano, frente ao capital privado, conforme aprofundado no item 2.3 na seção 2 (Referencial Teórico).

#### 4.2.1.3.3 Reconversão de uso: shopping center

Segundo Ribeiro (1993, p.23), "estruturas paradigmáticas constituem aquelas margens do consenso entre analistas que permitem o diálogo e o acúmulo de conhecimento". No entanto, a autora afirma que, apesar do urbano ser atualmente tão pesquisado, nunca foi tão difícil encontrar caminhos para a elaboração de sínteses bem formuladas.

O que pode ser considerado como consequência positiva é a ocupação de um grande vazio urbano cercado de muros, existente há duas décadas, que pode ser qualificado, segundo Ferrara (1993), como homogêneo e ilegível. A autora afirma que a percepção urbana se apóia no uso e na imagem dos fragmentos habituais da cidade. No entanto, essa imagem, porque habitual, tende a não ser percebida.

Com exceção da estação ferroviária que ocupava uma parcela reduzida do vazio, os muros contribuíam para a insegurança do espaço público. De acordo com Dittmar (2006), "a permeabilidade é uma qualidade indispensável para tornar os espaços receptivos". Santos, C. N. F. (1985) afirma que os verdadeiros fatores de desfiguração das ruas são a inexistência da diversidade e a falta dos contatos personalizados em maior ou menor grau.

Dentro do conceito de lugar formulado por Castello (2003) e Duarte (2002), a utilização deste espaço reforçou sua percepção pela população, justamente pela sua maior interatividade com o local. O valor simbólico existente é constatado por Dittmar (2006), em sua pesquisa sobre rastros urbanos ferroviários em Curitiba, na qual a paisagem mais identificada pelos entrevistados é a antiga estação. Portanto, por meio de processos de resignificação, pode ser considerado como "lugar" por um grupo maior de pessoas.



Dias (2007, p.290) defende "a necessidade da visão não congelada do bem patrimonial, para que seja dotado de vida e capaz de ser resignificado". Referente ao uso adotado (shopping center), é difícil mensurar se a opção por outros usos permitiria graus mais elevados de relacionamento com seu entorno. A concentração de pessoas em local fechado dotado de comércio destinado apenas à uma faixa econômica acaba segregando classes, resultando em pouca diversidade de frequentadores.

Conforme resultados da presente pesquisa, em termos da dinâmica morfológica, o shopping não se tornou uma centralidade, pois como afirma Borja (2006), é um espaço fechado em si mesmo. Sem dúvida, é pólo gerador de tráfego, tanto de pedestres quanto de veículos. Contudo, essa atração de pessoas contribuiu para tornar o espaço público mais transitado, mesmo que o destino final dos usuários seja o shopping center, que é definido por Bienestein (2006) como símbolo da privatização da vida urbana contemporânea.

No entanto, assiste-se cada vez mais o aumento da quantidade de shoppings para diversos públicos e não existiriam caso a sociedade não os quisesse (TEPERMAN, 2007). Segundo Scotti (2007), "o que faz dessa solução uma tendência é a segurança. A sociedade busca alternativas quando os serviços essenciais do Estado se tornam irrelevantes".

Santos, M. (1993, p.27) explica que:

a articulação entre níveis de realidade ocorre, através do estabelecimento e do reforço de desigualdades e barreiras sociais entre e intra-espacos, o que faz com que o lugar não constitua uma única escala, mas sim, um mosaico de situações sociais, constituindo um tecido expressivo de contradições e antagonismos.

As conclusões de Heuse (2002) sobre a reconversão de uso em shopping do Mercado de Abasto, em Buenos Aires, podem auxiliar no entendimento do fenômeno ocorrido no presente estudo de caso. O bairro onde se localiza tem forte valor simbólico, pois foi onde viveu o compositor de tango Carlos Gardel. A iniciativa privada acreditava que a reconversão incentivaria a requalificação do bairro como um todo, mas o entorno permaneceu degradado e não houve valorização imobiliária. Segundo a autora, a maior mudança constatada foi a volta do interesse por este lugar.

Da mesma forma, a pesquisa realizada constata ter havido dinâmica diferenciada no entorno ao Shopping Estação, apenas em algumas porções do Rebouças. No entanto, segundo o estudo de Dittmar (2006) a antiga estação ferroviária retomou sua significação na memória das pessoas.

#### 4.2.2 Análise teórico-conceitual

Este item busca a inter-relação entre diversos componentes do estudo, desde aspectos teórico-conceituais até questões concretas diagnosticadas.

Em relação a determinados termos citados no referencial teórico para denominar as intervenções urbanas voltadas à preservação do ambiente construído, vê-se necessário, na finalização da pesquisa, discutir a adoção desses termos para a presente pesquisa.

Destaca-se o termo **reterritorialização** como o que se diferencia, pois considera os aspectos de reapropriação simbólica do espaço, ao passo que os demais estão centrados nos aspectos físicos. No âmbito da gestão urbana, seria mais importante que a reterritorialização ocorresse no espaço público, pois seus benefícios atingiriam a coletividade. Na presente pesquisa, a presença de dinâmica no espaço privado apenas indicia sua vitalidade, mas não é suficiente para afirmar sua existência.

Conforme observado nos mapas de evolução da ocupação urbana da região de estudo (ver Figuras 47 e 48), da desativação da estação até a inauguração do shopping, passaram-se mais de duas décadas, o que incentivou a estagnação ou degradação do entorno. Neste longo período, a memória do lugar pode ter se apagado em grande parte, não só da estação, mas daquela porção de território como um todo. Para a busca da reterritorialização, torna-se importante a adoção de medidas que reacendessem a memória dos cidadãos, como a requalificação dos casarios da Barão do Rio Branco, pois estabelecem uma percepção analógica do lugar, denominada por Ferrara (1986) como morfologia por similaridade.

Observada a transformação do objeto de estudo, de vazio físico abandonado para edificado, pode-se afirmar que houve **requalificação** do espaço privado, entendido como um tipo segmentado de intervenção urbana, voltada à re-significação de uma imagem diante dos consumidores do espaço, objetivando agregar uma nova qualidade ao lugar a ser alterado (SANTOS, J. C. F., 2006).

No entanto, não houve uma parceria público-privada objetivando a melhoria do espaço público. O poder municipal elaborou o Projeto Novo Rebouças e optou por intervir tanto pontualmente no Moinho Paranaense, transformando-o em espaço cultural e na Avenida Iguaçu com tratamento paisagístico específico, quanto de forma genérica, modificando a legislação de uso e ocupação do solo e incentivando a instalação de atividades ligadas ao lazer. Apesar do projeto não objetivar ações integradas com o shopping, o Rebouças encontra-se em processo de **refuncionalização**, segundo o conceito amplo de Santos, M. (1992), pois compreende diversos tipos de ações qualificadoras dos espaços, por meio da incorporação de novas funções e usos aos edifícios e áreas urbanas.

Dentre todos os aspectos analisados na região de estudo, a transferência do setor industrial para a região sul da cidade e a conseqüente desativação da estação ferroviária contribuíram para o início de um processo de estagnação do entorno, observado nos mapas de evolução da ocupação da região de estudo (ver Figura 47), nos quais as décadas de 1970 e 1980 apresentaram reduzida dinâmica física. Esse processo impactou de maneira mais significativa o bairro Rebouças, antigo setor industrial da cidade, do que o Centro, pelo seu caráter polarizador. Este fato pode ser comprovado frente à acentuada elevação do preço da terra no Centro em relação ao Rebouças.

Por um conjunto de fatores – econômicos, sociais, legais etc. –, na década de 1990 e no período de 2000 a 2007, esse processo se reverte, gerando uma dinâmica de recuperação do Rebouças, o refuncionalizando. Apesar das análises indiciais e estruturais demonstrarem que a instalação do

shopping não foi a principal responsável por esta recuperação, conclui-se que ela também cumpriu seu papel.

Outras intervenções de iniciativa do poder público contribuíram para essa refuncionalização, como o agenciamento paisagístico da Avenida Iguaçu transformação do Moinho Paranaense em espaço cultural, o incentivo a instalações de atividades de lazer, a mudança do zoneamento de uso e ocupação do solo e a divulgação dessas ações na mídia (Projeto Novo Rebouças). O conjunto dessas ações qualificadoras resultou no estabelecimento de claro processo de recuperação do bairro.

Outro fator a ser considerado consiste na incorporação de nova vocação para Curitiba, como a voltada ao turismo de negócios, o que propicia a dinamização da área, justamente pela presença do centro de convenções no shopping e de hotéis nas redondezas, assim como pela localização central.

A reconversão em shopping center contribuiu tanto para a ocorrência de uma dinâmica de recuperação da área quanto para a lentidão deste processo, pois, de acordo com Tourinho (2007, p.24), “se inserem no tecido urbano de uma forma introspectiva”, ou seja voltada para o seu interior.

Pelas análises realizadas, constata-se que a via estrutural representa um marco linear de delimitação de espaços, uma vez que há discrepância nas situações encontradas no Centro e no Rebouças. Observa-se que a porção estudada que mais foi dinamizada está voltada justamente para a face onde não há acessos ao shopping (Avenida Silva Jardim, ZR4-Rebouças), conforme demonstra a Figura 59. Os acessos ao shopping voltados para a Avenida Sete de Setembro, onde há fluxo mais intenso de pessoas em função das canaletas de transporte coletivo, não contribuíram para a recuperação da porção relacionada ao Centro.

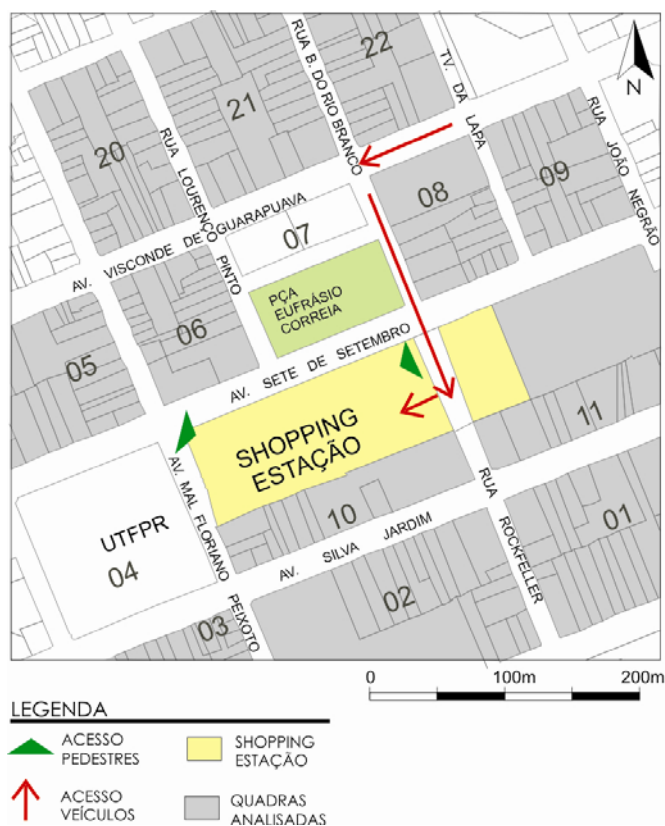


Figura 59 – Mapa de localização dos acessos ao Shopping Estação  
 Fonte: Elaborada com base em Guia Geográfico (2007).

É possível que as edificações em ruínas e a Praça Eufrásio Correia gerem desconexão psicológica do Centro com o shopping neste trecho, prejudicando o restabelecimento da memória passada da estação ferroviária com o eixo formado pela Rua Barão do Rio Branco, receptor de importantes edificações com valor histórico-cultural da cidade.

Isso vai ao encontro à afirmação de Duarte (2007) de que a cidade é uma sobreposição de outras que já existiram. Estas sobreposições ocorrem privilegiando e desprivilegiando espaços.

Conforme Ribeiro (1993, p.27), “é necessário considerar simultaneamente os lugares de características homogeneizantes da urbanização genérica e a acentuação da especificidade histórica de cada lugar”, pois sua combinação transforma a discussão atual do cotidiano urbano. Segundo a autora, ajuda a definir a existência, na malha urbana e no tecido social, de espaços privilegiados para a observação do atual e dos elos seletivos com a tradição histórica de cada lugar.

## 5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Ações em áreas degradadas ou obsoletas relacionam-se às necessidades de geração de efeitos multiplicadores da dinâmica da cidade e de atração de investimentos. Os grandes centros urbanos passaram a buscar alternativas para racionalizar o aproveitamento da infra-estrutura existente, com a refuncionalização de espaços deteriorados. Essas intervenções exigem ações integradas, contínuas e monitoradas, assim como requerem o envolvimento da população. Diante da relevância e contemporaneidade do tema, foi definido o estudo de caso referente à reconversão de uso da antiga estação ferroviária de Curitiba, com a instalação do Shopping Estação.

A relativa disponibilidade de fontes para o referencial teórico possibilitou tanto contextualizar historicamente as transformações urbanas e estabelecer relações entre conceitos relativos ao sentido de pertencimento e apropriação dos espaços, quanto conhecer os processos de degradação e refuncionalização, permitindo a realização de reflexões sobre aspectos teórico-conceituais relacionados ao estudo de caso. Todavia, verificou-se a necessidade de aprofundamento, e posterior adoção, de conceitos referentes a intervenções urbanas em áreas degradadas, uma vez que não se encontram consolidados e existem divergências entre autores.

Na busca da investigação de eventual ocorrência de dinâmica diferenciada no entorno do shopping, caracterizando-o como nova centralidade, o objeto de estudo foi analisado a partir de informações que, reunidas, pudessem indiciar os fenômenos ocorridos, sem a pretensão de adoção de um método específico de análise.

Salienta-se que os procedimentos metodológicos apresentados podem ser aplicados em outros focos de pesquisa, para diferentes utilizações, em áreas urbanas consolidadas ou em processo de estruturação, que sinalizem a geração de algum tipo de impacto relevante em seu entorno. A análise se desenvolveu por meio de dados de fácil disponibilidade, permitindo ser adotada em municípios de pequeno, médio e grande porte.

Metodologicamente, foram consideradas análises indiciais, interpretando-se a evolução temporal (dinâmicas física e de uso, percentual de valorização imobiliária e verticalização); e estruturais complementares, visando à compreensão do processo e da situação atual (qualidade visual e potencial construtivo). O cruzamento dessas informações possibilitou o conhecimento em maior grau de profundidade do objeto de estudo, resultando em análises relacionais. Uma das limitações constatadas neste processo refere-se à inexistência de levantamento fotográfico das fachadas das edificações em 1997, impossibilitando a inclusão da análise da qualidade visual no mapa síntese indicial, tornando-se complementar a informação atual. A pesquisa também demonstra que os critérios para a determinação das áreas de influência direta e indireta devem ser analisados caso a caso.

No que se refere aos resultados obtidos, observa-se que, apesar de terem sido estabelecidas áreas de influência direta e indireta em cada zona para verificação da ocorrência de dinâmica diferenciada, à exceção do compartimento do Setor Estrutural no bairro Rebouças (SE-Rebouças), tais áreas não apresentam disparidades acentuadas. No entanto, a comparação entre os bairros Rebouças e Centro demonstra diferenças significativas.

O Centro, seguindo a tendência nacional, encontra-se em processo de esvaziamento e degradação, demonstrado pela reduzida dinâmica da área, presença significativa de vazios urbanos, inadequado estado de conservação dos imóveis e homogeneidade de uso (predominantemente comercial), o que gera importantes reflexos psicológicos, como a sensação

de falta de segurança. Em contrapartida, no Rebouças, verifica-se dinâmica acentuada, aumento no percentual de valorização da área acima da média da região e boa qualidade visual dos imóveis.

Diante dessas duas realidades, verifica-se que a via estrutural, marco linear de Curitiba, instituído na década de 1960, representa uma barreira para o relacionamento dos bairros em questão. Este fato é confirmado pelas análises indiciais realizadas, sendo que, para efeitos comparativos, foi necessária a separação do Setor Estrutural em dois compartimentos (SE-Centro e SE-Rebouças), devido à diferença dos resultados encontrados.

A importância simbólica conferida à estação ferroviária, aliada ao tradicional eixo da Rua Barão do Rio Branco, historicamente referenciada como representação de modernidade, foi apagada por intervenções e instrumentos normativos posteriores, como a legislação de tombamento (Lei Estadual Nº 1.211, de 16 de setembro de 1953 – PARANÁ, 1953), que restringe acentuadamente o direito de propriedade privada. Em consequência, encontram-se casarios desocupados ou em ruínas, que interferem no seu entorno e contribuem para a desconexão do Centro com o Rebouças. Esta situação pode ser interpretada a partir do mapa síntese, em que nota-se que os lotes das quadras do Centro com maior dinâmica estão voltados para outros pólos de atratividade.

Apesar dos acessos ao shopping se darem pelo Centro, isso não induziu a recuperação dessa porção, concluindo-se que o fluxo de veículos rumo ao shopping teve reduzida importância neste processo. Por esse motivo, observa-se dinâmica maior nos imóveis próximos ao shopping no bairro Rebouças, mesmo estando voltados para a fachada onde não há acesso de veículos (Avenida Silva Jardim), conforme demonstra a Figura 59.

A partir da interpretação da realidade do estudo de caso, tornou-se necessária a adoção de conceitos referentes às intervenções urbanas, segundo autores citados no referencial teórico. O termo reterritorialização agrega valores de apropriação afetiva do espaço, enquanto a refuncionalização relaciona-se com aspectos físicos e ocorre por meio do



conjunto de ações requalificadoras. Portanto, por meio da refuncionalização de espaços, pode ocorrer a reterritorialização.

Dentre todos os aspectos analisados, cabe destacar que a transferência de indústrias para a região oeste da cidade e a conseqüente desativação da estação ferroviária contribuíram para o início de um processo de estagnação do entorno, que perdurou por duas décadas. Esse processo impactou de maneira mais significativa o Rebouças, antigo setor industrial da cidade, que o Centro, pela permanência de seu caráter polarizador. Por sua vez, o esvaziamento do Centro está relacionado às transformações urbanas atuais, como conseqüência do surgimento de novas centralidades, privilegiando outros espaços da cidade.

A partir das informações produzidas por este trabalho, conclui-se que a reconversão de uso, em 1997, foi parte constitutiva do processo de refuncionalização do bairro Rebouças, porém não assumiu papel determinante. O conjunto de intervenções do poder público e da iniciativa privada contribuíram para a sua recuperação, que ocorreu de maneira fragmentada pela inexistência de um processo de planejamento integrado. Estes resultados confirmam a hipótese de que grandes espaços esvaziados de uso influenciam o processo de degradação do entorno, assim como os que assumem novos usos auxiliam na sua requalificação.

Para esta pesquisa o referencial teórico e os procedimentos metodológicos apresentados se mostraram, em geral, adequados, uma vez que foram alcançados os objetivos específicos delineados.

Assim, recomenda-se a realização de outros estudos nesta linha, em áreas consolidadas e de expansão urbana, considerando a reconversão a outros usos e os aspectos culturais inerentes a cada sociedade. Cabe ressaltar, porém, que o presente estudo de caso não pode ser adotado como referência para o entendimento do comportamento de outros shoppings em Curitiba ou em outras cidades, pois conformam perfis culturais e econômicos diferenciados. O projeto do Shopping Estação possui particularidades que se distanciam da tipologia de grande parte dos shoppings, por contemplar área de alimentação percentualmente maior

que a maioria, o que resulta em valores médios de consumo per capita mais baixos, porém com maior relação entre freqüentador e consumidor, minimizando o fator de segregação e elitização do espaço, uma vez que classes com perfis econômicos inferiores têm acesso ao consumo.

Embora esta investigação tenha sido realizada com enfoque morfológico, cabe ressaltar a importância da análise dessas áreas no âmbito político (parcerias público-privadas), ambiental, socioeconômico e do patrimônio, dentre outros.

O entrelaçamento de influências globais, similaridades nacionais e particularidades locais, aliadas ao mosaico cultural de segmentos de classes sociais, muitas vezes conflitantes dentro do espaço urbano, contribui para a complexidade das intervenções urbanas atuais. Nesse contexto, espera-se que este trabalho auxilie a área científica e os gestores públicos na compreensão do comportamento do entorno em relação à reconversão de uso de grandes vazios urbanos, contribuindo para a formulação de subsídios para a gestão urbana, na elaboração de novas pesquisas, no estabelecimento de critérios prévios de estudos de impacto de vizinhança e em avaliações pós-ocupação.

## REFERÊNCIAS

ABASCAL, E. H. S. **A recuperação urbana de Bilbao como processo dinâmico e polifônico**. 2004. 448f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP, São Paulo, 2004.

\_\_\_\_\_. Cidade e arquitetura contemporânea: uma relação necessária. **Portal Vitruvius – Arqtextos**, São Paulo, n.66, 2006. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq000/esp338.asp>>. Acesso em: 06 dez. 2006.

ABPF – Associação Brasileira de Preservação Ferroviária. **Foto da antiga área da estação ferroviária de Curitiba**. Curitiba, 1990. Disponível em: <<http://www.estacoesferroviarias.com.br/pr-cur-paran/curitiba.htm>>. Acesso em 18 jan. 2008.

ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers. **Entretenimento só faz crescer**, São Paulo, 2000. Disponível em: <[http://www.abrasce.com.br/arq\\_virtual/revista/2000/revago/capa.htm](http://www.abrasce.com.br/arq_virtual/revista/2000/revago/capa.htm)>. Acesso em: 24 jun. 2007.

ALMEIDA, P. Sociologia urbana e ideologia. **Summarios**, Buenos Aires, n.113, p.1-10, 1987.

ARAGÃO, S. Entre o público e o privado: o uso dos espaços livres nas vilas e conjuntos de edifícios residenciais de classe média e de classe média alta implantados na cidade de São Paulo. **Pós – Revista do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP**, São Paulo, n.13, p.44-59, 2003.

ARROYO, J. Del espacio público a lo público en la ciudad escindida: desplazamientos epistemológicos y conflictos arquitectónicos. **Café de las ciudades**, Buenos Aires, n.42, 2006. Disponível em: <[http://www.cafedelasciudades.com.ar/arquitectura\\_42.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/arquitectura_42.htm)>. Acesso em: 22 abr. 2007.

AUGUSTO, L. Centro de entretenimento trará segurança. **Gazeta do Povo**, Curitiba, 20 out. 1996. Informativo, p.8

AYMONINO, C. **O significado das cidades**. Lisboa: Presença, 1984.

BARACHO, M. L. G. Rebouças: o bairro na história da cidade. **Boletim informativo da Casa Romário Martins**, Curitiba, Fundação Cultural de Curitiba, v.26, n.124, p.1-117, 2000.

BARTALINI, V. Reabilitar nossas cidades. **Portal Vitruvius – Arquitextos**, São Paulo, n. 2, 2000. Disponível em: <[http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq002/arq002\\_00.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq002/arq002_00.asp)>. Acesso em: 06 dez. 2006.

BENTLEY, I.; ALCOCK, A.; MURRAIN, P.; McGLYNN, S.; SMITH, G. **Entornos vitales**: hacia um diseño urbano y arquitectónico más humano – manual práctico. Tradução de Josefina Frontado. Barcelona: Gustavo Gili, 1999.

BERJMAN, S. O espaço verde público: modelos materializados em Buenos Aires – parte 1. **Portal Vitruvius – Arquitextos**, São Paulo, n.8, 2001a. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp046.asp>>. Acesso em: 06 dez. 2006.

\_\_\_\_\_. O espaço verde público: modelos materializados em Buenos Aires – parte 2. **Portal Vitruvius – Arquitextos**, São Paulo, n.8, 2001b. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp048.asp>>. Acesso em: 06 dez. 2006.

BEZERRA, M. L. **Desenvolvimento urbano sustentável**: realidade ou utopia. Fundação Joaquim Nabuco, 2002. Disponível em: <<http://www.fundaj.gov.br/tpd/140.html>>. Acesso em: 06 dez. 2006.

BIENENSTEIN, G. **Shopping center**: o fenômeno e sua essência capitalista. 2006. Universidade Federal Fluminense – UFF. Disponível em: <[http://www.uff.br/geographia/rev\\_06/glauco6.pdf](http://www.uff.br/geographia/rev_06/glauco6.pdf)>. Acesso em: 19 jul. 2007.

BLASCOVI, K. M. **Reabilitação urbana**: o fenômeno da centralidade e o uso funcional de edifícios não utilizados ou subutilizados nos centros urbanos – o caso de Curitiba. 2006. 206f. Dissertação. (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2006.

BORJA, J. La revolución urbana I. **Café de las ciudades**, Buenos Aires, n.31, 2005. Disponível em:  
<[http://www.cafedelasciudades.com.br/tendencias\\_31.htm](http://www.cafedelasciudades.com.br/tendencias_31.htm)>. Acesso em: 06 dez. 2006.

\_\_\_\_\_. Espaço público, condição da cidade democrática. A criação de um lugar de intercâmbio. **Portal Vitruvius – Arqtextos**, São Paulo, n.72, 2006. Disponível em:  
<[http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq072/arq072\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq072/arq072_03.asp)>. Acesso em: 15 abr. 2007.

BRANDÃO, P. **O chão da cidade**: guia de avaliação do design do espaço público. Lisboa: Centro Português de Design, 2002.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, Congresso Nacional, 1988. Disponível em:  
<[http://planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 15 jul. 2007.

BRASIL. **Lei Federal Complementar Nº 101**, de 04 de maio de 2000. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. Brasília, Congresso Nacional, 2000. Disponível em:  
<[http://www.planejamento.gov.br/lrf/conteudo/integra\\_lei/lei\\_101\\_portugues.htm](http://www.planejamento.gov.br/lrf/conteudo/integra_lei/lei_101_portugues.htm)>. Acesso em: 29 jan. 2008.

BRASIL. **Lei Federal Nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, Congresso Nacional, 2001. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm)> Acesso em: 29 jan. 2008.

BUSQUETS, J.; CASARIEGO, J.; FALINI, P.; GUERRA, E.; MARTÍN, M. J. **La reconstrucción de los centros urbanos**: la experiencia europea sobre la rehabilitación de la ciudad histórica. Islas Gran Canarias: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, 2002.

CAMPOS, B. A. **Diretrizes para análise de impacto em meio urbano baseadas em estudo de impacto de vizinhança**. 2005. 180f. Dissertação. (Mestrado em Engenharia de Produção) – Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC, Florianópolis, 2005.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo – EDUSP, 2000.

CANCLINI, N. G. **A globalização imaginada**. São Paulo: Iluminuras, 2003.

CARLOS, A. F. A.. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo – EDUSP, 1994.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.

CASA DA MEMÓRIA. **Fotografias da antiga estação ferroviária de Curitiba e arredores no início do século XX**. 2007. Fotografias

CASTELLO, L. Da sustentabilidade da subjetividade: o projeto IBA Emscher Park. **Portal Vitruvius – Arqtextos**, São Paulo, n.42, 2003. Disponível em: <[http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq042/arq042\\_01.asp](http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq042/arq042_01.asp)>. Acesso em: 06 dez. 2006.

CASTELLS, M. **A sociedade em rede**. A era da informação: economia, sociedade e cultura. v.1. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CASTRO, L. G. R. São Paulo e sua área central: planos, políticas e programas recentes. **Pós – Revista do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP**, São Paulo, n.13, p.60-98, 2003.

CHOAY, F. **O urbanismo**: utopias e realidades. 5ed. São Paulo: Perspectiva, 1998.

CHOAY, F.; MERLIN, P. **Dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement**. Paris: Presses Universitaires de France, 1988.

CINTRA, A. O. Zoneamento: análise política de um instrumento urbanístico. **Revista Brasileira de Ciências Sociais - ANPOCS**, São Paulo, n.6, 2000. <[http://www.anpocs.org.br/portal/publicacoes/rbcs\\_00\\_06/rbcs06\\_03.htm](http://www.anpocs.org.br/portal/publicacoes/rbcs_00_06/rbcs06_03.htm)>. Acesso em 19 mar. 2008.

CINVA – CENTRO INTERAMERICANO DE VIVENDA E PLANEJAMENTO. Seminário de Técnicos e Funcionários em Planejamento Urbano. Trad. Gustavo Neves da Rocha Filho. **A carta dos andes**. São Paulo: Bem-Estar, 1960. CLAWSON, M. El espacio abierto (no cubierto) como nuevo recurso urbano. In: PERLOFF, H. S. **La calidad del medio ambiente urbano**. Barcelona: Oikos-tau, 1992. p.149-187.

COMAS, C. E. D. O espaço da arbitrariedade. **Projeto**, São Paulo, n.91, p.128, 1986.

COMEC – COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA. **Mapa de posição geográfica da Região Metropolitana de Curitiba**. Curitiba, 2008. Disponível em: <<http://www.pr.gov.br/comec/mapas/novos/localiza.jpg>>. Acesso em: 26 jun. 2008.

CORRÊA. R. L. **O espaço urbano**. São Paulo. Ática, 2003.

CORTI, M. Espacio público: necesario pero no suficiente. **Café de las ciudades**, Buenos Aires, n.50, 2006. Disponível em: <<http://www.cafedelasciudades.com.ar/tendencias50.htm>>. Acesso em 15 jul. 2007.

CULLEN, G. **Paisagem urbana**. Lisboa: Edições 70, 2006.

CURITIBA. **Lei Municipal N° 5.234**, de 10 de dezembro de 1975. Modifica a Lei N°4.199/1972 e dá outras providências. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 1975. Disponível em: <<http://www.cmc.pr.gov.br>>. Acesso em: 29 jan. 2007.

CURITIBA. **Lei Municipal N° 6.337**, de 28 de setembro de 1982. Institui incentivo construtivo para a preservação de imóveis de valor cultural, histórico ou arquitetônico. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 1982. Disponível em: <<http://www.cmc.pr.gov.br>>. Acesso em: 29 jan. 2007.

CURITIBA. **Lei Municipal N° 8.471**, de 13 de junho de 1994. Dispõe sobre a publicidade ao ar livre. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 1994. Disponível em: <<http://www.leismunicipais.com.br/cgi-local/forpgs/showinglaw.pl>>. Acesso em: 29 jan. 2008.

CURITIBA. **Decreto Municipal N° 838**, de 18 de agosto de 1997. Intitui o relatório ambiental prévio em Curitiba. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 1982. Disponível em: <http://www.leismunicipais.com.br/cgi-local/forpgs/showinglaw.pl>>. Acesso em: 29 jan. 2008.

CURITIBA. **Lei Municipal N° 9.800**, de 03 de janeiro de 2000a. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Curitiba e dá outras providências. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 2000a. Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/Secretaria.aspx?id=58&servico=37>>. Acesso em: 29 jan. 2007.

CURITIBA. **Lei Municipal N° 9.803**, de 03 de janeiro de 2000b. Dispõe sobre a transferência de potencial construtivo. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 2000b. Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/Secretaria.aspx?id=58&servico=37>>. Acesso em: 29 jan. 2007.

CURITIBA. **Decreto Municipal N° 183**, de 05 de abril de 2000c. Regulamenta o Art. 34 e seguintes, todos componentes do Capítulo IV – Da Classificação dos Usos, da Lei N° 9.800/00, define, relaciona os usos do solo e dá outras providências. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 2000c. Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/Secretaria.aspx?id=58&servico=37>>. Acesso em: 29 jan. 2008.



CURITIBA. **Decreto Municipal N° 186**, de 04 de abril de 2000d. Dispõe sobre Setor Especial Eixo Barão-Riachuelo e dá outras providências. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 2000d. Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/Secretaria.aspx?id=58&servico=37>>. Acesso em: 29 jan. 2007.

CURITIBA. **Decreto Municipal N° 223**, de 12 de março de 2003a. Dispõe sobre a área de abrangência do setor especial Novo Rebouças, estabelece condições para o licenciamento de atividades econômicas e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.leismunicipais.com.br/cgi-local/forpgs/showinglaw.pl>>. Acesso em: 29 jan. 2008.

CURITIBA. **Decreto Municipal N° 739**, de 27 de julho de 2003b. Regulamenta a Lei nº 8.471/1994, que dispõe sobre a publicidade ao ar livre. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 2003. Disponível em: <<http://www.leismunicipais.com.br/cgi-local/forpgs/showinglaw.pl>> Acesso em: 29 jan. 2008.

CURITIBA. **Lei Municipal N° 11.266**, de 16 de dezembro de 2004a. Dispõe sobre a adequação do Plano Diretor de Curitiba ao Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10257/2001, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do Município. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 2004. Disponível em: <[http://www.ippuc.org.br/informando/tematicos/2004\\_Lei\\_Plano\\_Diretor.pdf](http://www.ippuc.org.br/informando/tematicos/2004_Lei_Plano_Diretor.pdf)>. Acesso em: 18 jul. 2007.

CURITIBA. **Decreto Municipal N° 625**, de 1 de julho de 2004b. Estabelece condições para a concessão de potencial construtivo, regulamenta a Lei nº 9.803/2000 e dá outras providências. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 2004. Disponível em: <<http://www.leismunicipais.com.br/cgi-local/forpgs/showinglaw.pl>> Acesso em: 29 jan. 2008.

CURITIBA. **Decreto Municipal nº 1.309**, de 26 de setembro de 2005. Cria o espaço Moinho Rebouças. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 2005. Disponível em: <<http://www.leismunicipais.com.br/cgi-local/forpgs/showinglaw.pl>>. Acesso em: 29 jan. 2008.

CYMBALISTA, R. **Estatuto da cidade**: guia. São Paulo, 2001. Disponível em: <[http://www.polis.org.br/tematicas4.asp?cd\\_camada1=13&cd\\_camada2=79](http://www.polis.org.br/tematicas4.asp?cd_camada1=13&cd_camada2=79)>. Acesso em: 22 jul. 2007.

DEL RIO, V. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Pini, 2000a.

\_\_\_\_\_. Em busca do tempo perdido: o renascimento dos centros urbanos. **Portal Vitruvius – Arquitextos**, 2000b. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp028.asp>>. Acesso em: 06 dez. 2006.

DEWEY, J. **The public and its problems**. Chicago: The Swallow Press, 1954.

DIAS, M. L. M. Planejamento e patrimônio no Paraná. In: GITAHY, M. L. C.; LIRA, J. T. C. (Org.). **Cidade: impasses e perspectivas**. São Paulo: Annablume; Fundação para a Pesquisa Ambiental – FUPAM, 2007. p.289-308.

DITTMAR, A. C. C. **Paisagem e morfologia de vazios urbanos**: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba, Paraná. 2006. 230f. Dissertação. (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná – PUCPR, Curitiba, 2006.

DUARTE, F. **Crise das matrizes espaciais**: arquitetura, cidades, geopolítica, tecnocultura. São Paulo: Perspectiva, 2002.

\_\_\_\_\_. La construcción de realidades abstractas: un ensayo sobre la investigación territorial. **Economía, Sociedad y Territorio**, Toluca, v.6, n.24, p.1091-1107, maio 2007a.

\_\_\_\_\_. Cidades: modo de usar – um ensaio sobre Curitiba. In: FERRARA, L. D’A.; DUARTE, F.; CAETANO, K. (Org.). **Curitiba: do modelo à modelagem**. São Paulo: Annablume; Champagnat, 2007b.

DUDEQUE, I. **Cidade sem véus**: doenças, poder e desenhos urbanos. Curitiba: Champagnat, 1995.

ESPÍRITO SANTO, J. M. Plano municipal de gestão: a revitalização do centro histórico de São Luís. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. (Orgs.).

**Intervenções em centros urbanos:** objetivos, estratégias e resultados. São Paulo: Manole, 2006. p.159-187.

FAGGIN, C. A. M. **Arquitetura e reconversão:** a experiência pioneira do Edifício Alexandre Mackenzie. 2000. 154f. Tese (Livre Docência) - Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP, São Paulo, 2000.

FENIANOS, E. E. **Rebouças:** o bairro da harmonia. Curitiba: UniverCidade, 1996.

FERNANDES, J. C. Enquanto o Soho não vem. **Gazeta do Povo**, Curitiba, 03 fev. 2008. Cidade, p.4.

FERRARA, L. D'A. **A estratégia dos signos.** São Paulo: Perspectiva, 1986.

\_\_\_\_\_. **Ver a cidade.** São Paulo: Nobel, 1988.

\_\_\_\_\_. **Olhar periférico:** informação, linguagem, percepção ambiental. São Paulo: Editora da Universidade Federal de São Paulo, 1993.

\_\_\_\_\_. Além do ver. In: FERRARA, L. D'A.; DUARTE, F.; CAETANO, K. (Org.). **Curitiba:** do modelo à modelagem. São Paulo: Annablume; Champagnat, 2007a.

\_\_\_\_\_. Modelar a cidade. In: FERRARA, L. D'A.; DUARTE, F.; CAETANO, K. (Org.). **Curitiba:** do modelo à modelagem. São Paulo: Annablume; Champagnat, 2007b.

FERREIRA, A. B. H. **Novo dicionário da língua portuguesa.** Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2003.

FERREIRA, A. L. A.; MARQUES, S. Privado e público: inovação espacial ou social? **Scripta Nova**, São Paulo, v.1, n.69, p.20-22, jul. 2000.

FARRET, R.L. Prefácio. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. (Orgs.). **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. São Paulo: Manole, 2006. p.VII-XII.

GARCEZ, L. A L. **Planejamento Urbano: síntese das doutrinas e teorias urbanísticas**. Curitiba: Editora da Universidade Federal do Paraná, 1992.

GASPARIN, M. Estação investe em turismo de negócios com centro de convenções. **Gazeta do Povo**, Curitiba, 19 abr. 2002. Economia, p.7

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2002.

GONDIM L. M. P.; BEZERRA, R. F.; FONTENELE, S. S. Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura: um projeto de requalificação a antiga área portuária de Fortaleza - CE. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. (Orgs.). **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. São Paulo: Manole, 2006. p.241-266.

GONSALES, C.H.C. Cidade moderna sobre cidade tradicional: conflitos e potencialidades – parte 1. **Portal Vitruvius – Arqtextos**, São Paulo, n.28, 2002. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq000/esp146.asp>>. Acesso em: 11 mar. 2007.

GONZALES, S. F. N. Considerações em torno do planejamento urbano. **Planejamento**, p.12-21, 1982.

GRASSIOTTO, M. L. F. **A dinâmica do processo evolutivo dos centros comerciais**. 2005. 421f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP, São Paulo, 2005.

GUIMARÃES, C. M. O. Espaços públicos ou espaços para o público. **Portal Vitruvius – Arqtextos**, São Paulo, n.448, 2007. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq000/esp448.asp>>. Acesso em: 29 jan. 2007.

GUTIERREZ, R. **Arquitetura latino-americana**. São Paulo: Nobel, 1989.

GUIA GEOGRÁFICO. **Levantamento de escolas de nível superior e hotéis em Curitiba**. Curitiba, 2007. Disponível em: <<http://www.curitiba-parana.net>>. Acesso em: 16 dez. 2007.

HARDT, L. P. A. **Subsídios à gestão da qualidade da paisagem urbana: aplicação a Curitiba, Paraná**. 2000. 323f. Tese (Doutorado em Engenharia Florestal) – Setor de Ciências Agrárias, Universidade Federal do Paraná – UFPR, Curitiba, 2000.

\_\_\_\_\_. Ecologia da paisagem: fundamentos à gestão do espaço urbano. **OLAM Ciência & Tecnologia**, Rio Claro/SP, v.4, n.1, p.597-612, abr. 2004.

\_\_\_\_\_. Gestão do desenvolvimento metropolitano sustentável. In: SILVA, C. A. da; FREIRE, D. G.; OLIVEIRA, R. J. da (Org.). **Metrópole: governo, sociedade e território**. Rio de Janeiro: DP&A, 2006. p.137-149.

HARDT, L. P. A.; HARDT, C. Social exclusion consequences in the urban landscape: study of case in Piraquara, Paraná, Brazil. In: International Federation of Landscape Architects – IFLA – World Congress, 42nd., 2005, Edinburgh. **Annals...** Edinburgh: 2005. p.1-12.

HARVEY, D. **The urban experience**. Oxford: Basil Blackwell, 1989.

\_\_\_\_\_. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. **Espaço e Debate**, São Paulo, n.39, p.48-64, 1996.

HASSENPFUG, D. Sobre centralidade urbana. **Portal Vitruvius – Arqtextos**, São Paulo, n.85, 2007. Disponível em: <[http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq085/arq085\\_00.asp](http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq085/arq085_00.asp)>. Acesso em: 29 jun. 2007.

HEUSE, G. La recuperación del barrio del abasto: más allá del shopping y del negocio inmobiliario. **Kairos**: Revista de Temas Sociales, San Luis, n.11, 2002. Disponível em: <<http://www.fices.unsl.edu.ar/~kairos/k11-03.htm>>. Acesso em: 29 jan. 2007.

HILLIER, B. **A lógica social do espaço hoje**. Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, 1986.

ICOMOS – INTERNATIONAL COUNCIL ON MONUMENTS AND SITES. **Carta de Lisboa**. In: Encontro Luso-Brasileiro DE Reabilitação Urbana, I. Lisboa, 1995. Disponível em: <<http://www.icomos.org.br/pdf/CARTA%20DE%20LISBOA.pdf>>. Acesso em: 11 jul. 2007.

IPPUC – INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. **Mapa de zoneamento de Curitiba – 2000**: zoneamento\_2000.dwg. Curitiba, 2002. 316Kb. Formato DWG, 1CD-ROM.

\_\_\_\_\_. **Dados cadastrais do bairro Rebouças**. Curitiba, 2005.

\_\_\_\_\_. **História do planejamento**. Curitiba, 2007. Disponível em: <[http://www.ippuc.org.br/pensando\\_a\\_cidade/index\\_hist\\_planej.htm](http://www.ippuc.org.br/pensando_a_cidade/index_hist_planej.htm)>. Acesso em: 29 jan. 2008.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

KAHTOUNI, S. Bases conceituais para a pesquisa: infra-estrutura urbana e qualidade ambiental paisagística. **Pós – Revista do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP**, São Paulo, n.19, p.46-59, 2006.

KOHLSDORF, M. E. **A apreensão da forma da cidade**. Brasília: Editora Universidade de Brasília – EDUNB, 1996.

KRIER, R. **El espacio urbano**: proyectos de stutugar. Barcelona: G. Gili, 1981. 175 p.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. de A. **Metodologia do trabalho científico**: procedimentos básicos, pesquisa bibliográfica, projeto e relatório, publicações e trabalhos científicos. 4.ed. São Paulo: Atlas, 1992.

LAMAS, J. M. R. G. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. 3.ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2004.

LARA, F. Admirável urbanismo novo. **Portal Vitruvius – Arqtextos**, São Paulo, n.56, 2001. Disponível em:  
<<http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq000/esp056.asp>>. Acesso em: 11 mar. 2007.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora da Universidade Federal de Minas Gerais, 1999.

LEITE, C. Metrô X Retrô: Califórnia 2004. Cidades, diversidade, inovação, clusters e projetos urbanos. **Portal Vitruvius – Arqtextos**, São Paulo, n.59, 2004. Disponível em:  
<[http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq059\\_00.asp](http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq059_00.asp)>. Acesso em: 12 mar. 2007.

LIMA, J. J.; TEIXEIRA L. G. Janelas para o rio: projetos de intervenção na orla urbana de Belém do Pará . In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. (Orgs.). **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. São Paulo: Manole, 2006. p.189-222.

LYNCH, K. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

MACLOVIA, C.S. A produção, o consumo e a apropriação do espaço urbano na cidade de Curitiba na década de 1940 e a valorização imobiliária. **Conhecimento Interativo**, São José dos Pinhais, v.2, n.1, p.101-114, jan./jun., 2006. Disponível em: <<http://www.revistacientifica.famec.com.br/include/getdoc.php?id=123&article=45&mode=pdf>>. Acesso em: 29 jan. 2007.

MADANIPOUR, A. **Design of urban space**: an enquiry into a socio-spatial process. West Sussex: John Wiley & Sons, 1996.

MARQUES, W. História do mercado imobiliário brasileiro nos últimos 50 anos. **Associação Brasileira do Mercado Imobiliário de Pernambuco**, Recife, ano 7, n.65, jan./maio, 2007. Disponível em: <<http://www.ademi-pe.com.br/noticias/ademinews/n65/news04.html>>. Acesso em: 29 jan. 2008

MASANO, T. F. **Shopping centers e suas relações físico-territoriais e sócio negociais no município de São Paulo**. 1993. 454f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP, São Paulo, 1993.

MASCARÓ, J. L. **Desenho urbano e custos de urbanização**. Brasília: MHU-SAM, 1987.

\_\_\_\_\_. **Infra-estrutura habitacional alternativa**. Porto Alegre: D.C. Luzatto, 1991.

MASCARÓ, L. A. R. **Ambiência urbana**. Porto Alegre: Maisquatro, 2004.

MATZKIN, K. I. Processo de produção do espaço nas cidades latino-americanas contemporâneas: convergência ou diversidade. In: GITAHY, M. L. C.; LIRA J. T. C. (Org.). **Cidade**: impasses e perspectivas. São Paulo: Annablume; Fundação para a Pesquisa Ambiental – FUPAM, 2007. p.46-67.

MCLOUGHLIN, J. B. **Planeamiento urbano y control**. Madri: Instituto de Estudios de Administración Local, 1975.



MENDES, C. F. **Paisagem urbana**: uma mídia redescoberta. São Paulo: Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – SENAC, 2006.

MENEZES, C. L. **Desenvolvimento urbano e meio ambiente**: a experiência de Curitiba. Campinas: Papirus, 1996.

MINAMI, I; GUIMARÃES, J. L. A questão da ética e da estética no meio ambiente urbano ou porque todos devemos ser belezuras. **Portal Vitruvius – Arqtextos**, São Paulo, n.15, 2004. Disponível em: <[http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq059\\_00.asp](http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq059_00.asp)>. Acesso em: 12 mar. 2007.

MUMFORD, L. **Arte e técnica**. Lisboa: Edições 70, 2001.

NUNES, L. A. P. A construção histórica da esfera pública no planejamento urbano: Santos (1945-2001). In: GITAHY, M. L. C.; LIRA J. T. C. (Org.). **Tempo, cidade e arquitetura**. São Paulo: Annablume; Fundação para a Pesquisa Ambiental – FUPAM, 2006. p.44-63.

NUSDEO, A. M. O.; TRANCHE, A. S. Efetividade das normas de zoneamento no direito urbanístico: o caso do centro histórico de Santos. In: XV Congresso Nacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito – CONPEDI, Manaus, 2006. **Anais...** Manaus: CONPEDI <<http://conpedi.org/manaus/arquivos/Anais/Alex%20Sanches%20Tranche%20e%20Ana%20Maria%20de%20Oliveira%20Nusdeo.pdf>>. Acesso em: 26 jun. 2008.

OBA, L. T. Cidade grifada: Curitiba e seus eixos estruturais. In: Encontro Anual Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Ambiente e Sociedade – ANPPAS, 2, Indaiatuba, 2004. **Anais...** Indaiatuba: ANPPAS, 2004. Disponível em: <[http://www.anppas.org.br/encontro\\_anual/encontro2/GT/GT14/leonardo\\_obba.pdf](http://www.anppas.org.br/encontro_anual/encontro2/GT/GT14/leonardo_obba.pdf)>. Acesso em: 29 jan. 2008.

ONU – ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Pela primeira vez, população urbana supera a rural no mundo**. 2007. Disponível em: <<http://www.onu-brasil.org.br>>. Acesso em: 19 abr. 2007.

PARANÁ. **Lei Estadual N° 1.211**, de 16 de setembro de 1953. Dispõe sobre o patrimônio histórico, artístico e natural do Estado do Paraná. Paraná, Secretaria de Estado da Cultura do Paraná, 2000. Disponível em: <[http://www.patrimoniocultural.pr.gov.br/arquivos//benstombados/File/Leis\\_e\\_Decretos/LEI1211.pdf](http://www.patrimoniocultural.pr.gov.br/arquivos//benstombados/File/Leis_e_Decretos/LEI1211.pdf)>. Acesso em: 07 set. 2008.

PASSARELLI, S. H. Memória e identidade do bairro Estação São Bernardo: proteção da paisagem ferroviária. In: GITAHY, M. L. C.; LIRA J. T. C. (Org.). **Cidade: impasses e perspectivas**. São Paulo: Annablume; Fundação para a Pesquisa Ambiental – FUPAM, 2007. p.273-288.

PEREIRA, A. P. M. S. **Uma abordagem acerca do estudo de impacto de vizinhança e do estudo prévio de impacto ambiental como instrumentos de defesa do meio ambiente urbano**, Manaus, 2005. Disponível em: <<http://www.conpedi.org/manaus/arquivos/Anais/Ana%20Paula%20Mendes%20Simoies%20Pereira.pdf>>. Acesso em: 22 jul. 2007.

PESCARINI, I. A. Revitalização de avenidas em São Paulo: considerações morfológicas. **Portal Vitruvius – Minha Cidade**, São Paulo, n.65. 2003. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/minhacidade/mc065/mc065.asp>>. Acesso em: 11 mar. 2007.

PETRONI, C.; KENIGSBURG, R. **Diccionario de urbanismo**. Buenos Aires: Cesarini, 1966.

PINTO, M. F.; GALVANESE, H. C. Requalificação do centro de São Paulo – projeto corredor Cultural. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. (Orgs.). **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. São Paulo: Manole, 2006. p.101-125.

POLÈSE, M. **Economia urbana e regional: lógica espacial das transformações económicas**. Coimbra: Instituto de Estudos Regionais e Urbanos da Universidade de Coimbra – IERU, 1998.

POWELL, K. **La transformación de la ciudad**. Madrid: Blume, 2002.

REESE, E. GPU: conceptos y características fundamentales. **Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona, v.9, n.194, p.1-12, 2005.

RIBEIRO, A. C. T. Metrópole e pesquisa: os desafios contemporâneos. In: PAVIANI, A. (Coord.). **A questão epistemológica da pesquisa urbana e regional**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília – EDUNB, 1993. p.22-34.

ROLNIK, R. **Estatuto da cidade**: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. Instituto Polis, São Paulo, 2006. Disponível em: <<http://www.estatutodacidade.org.br/estatuto/artigo1.html>>. Acesso em: 15 jan. 2008.

ROSSI, A. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

SANDERVILLE, E. J. Por uma gestão dos espaços públicos de uso coletivo: desenho e apropriação. **Pós – Revista do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP**, São Paulo, n.19, p.60-73, set. 2006.

SANTORO, P.; CYMBALISTA, R. **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Instituto Polis, Porto Alegre, 2001. Disponível em: <[http://www.polis.org.br/publicacoes\\_interno.asp?codigo=160](http://www.polis.org.br/publicacoes_interno.asp?codigo=160)>. Acesso em: 29 jan. 2008.

SANTORO, P. **Avaliar o impacto de grandes empreendimentos**. Instituto Polis, Porto Alegre, 2003. Disponível em: <[http://www.polis.org.br/publicacoes/dicas/dicas\\_interna.asp?codigo=53](http://www.polis.org.br/publicacoes/dicas/dicas_interna.asp?codigo=53)>. Acesso em 18 jul. 2007

SANTOS, A. R. dos. **Metodologia científica**: a construção do conhecimento. 5.ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2002.

SANTOS, C. N. F. **Quando a rua vira casa**: a apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro. 3.ed. Rio de Janeiro: Projeto, 1985.

SANTOS, E. A. Por que planejar com a paisagem. **Pós – Revista do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP**, São Paulo, n.13, p.100-123, jun. 2003.

SANTOS, J. C. F. **Políticas espaciais de requalificação urbana na área central do Rio de Janeiro**: nova estética da desintegração local e espetáculo da projeção global. Rio de Janeiro: Editora da Universidade do Estado do Rio de Janeiro / Departamento de Geografia, 2006.

SANTOS, M. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1992.

\_\_\_\_\_. Materiais para o estudo da urbanização brasileira no período técnico-científico. In: PAVIANI, A. (Coord.). **A questão epistemológica da pesquisa urbana e regional**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília - Edunb, 1993. p.9-21.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. 2.ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

SASSEN, S. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Nobel, 1998.

SCOTTI, M. **Professor do ISAE analisa boom de shopping centers**. Fundação Getúlio Vargas – FGV; Instituto Superior de Administração e Economia – ISAE. 2007. Disponível em:  
<<http://www.fgvpr.br/novo2/artigos.asp?IdArtigo=15&origem=home>>.  
Acesso em: 29 jan. 2008.

SMF – SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. **Valores venais de imóveis em 1997**. Curitiba, 1997.

SMF – SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. **Carnês do imposto predial e territorial de Curitiba**. Curitiba, 2007.

SMU – SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO. **Dados alvará de construção**. Curitiba, 2007. Disponível em:  
<[http://www5.curitiba.pr.gov.br/GTM/PMAT\\_AlvaraConstrucao/RelatorioMensalAlvara.aspx](http://www5.curitiba.pr.gov.br/GTM/PMAT_AlvaraConstrucao/RelatorioMensalAlvara.aspx)>. Acesso em: 14 dez. 2007.

SITTE, C. **A construção das cidades segundo seus princípios artísticos**. São Paulo: Ática, 1992.

SOLÀ-MORALES. Editorial. In: Congresso da União Internacional de Arquitetos – UIA, XIX, Presentes y futuros: arquitectura en las ciudades, Barcelona, 1996. **Catálogo...** Barcelona, 1996. p.23.

TARNOWSKI, C. M. L. **Percepção da paisagem**: estudo sobre vazios urbanos no centro de Curitiba, Paraná. 2007. 201f. Dissertação. (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná – PUCPR, Curitiba, 2007.

TEPERMAN, S. Privadas e públicas (áreas). **Revista AU**, São Paulo, ano 22, n.164, p.78-79, nov. 2007.

TOURINHO, A. O. Do centro às novas centralidades: uma trajetória de permanências terminológicas e rupturas conceituais. In: GITAHY, M. L. C.; LIRA J. T. C. (Org.). **Cidade**: impasses e perspectivas. São Paulo: Annablume; Fundação para a Pesquisa Ambiental – FUPAM, 2007. p.11-28.

ULTRAMARI, C.; DUARTE, F. Esvaziamento demográfico e permanência de centralidades. In: Encontro Nacional de Estudos Populacionais – ABEP, XV, 2006, Caxambu. set. 2006. Disponível em: <[http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2006/docspdf/ABEP2006\\_297.pdf](http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2006/docspdf/ABEP2006_297.pdf)>. Acesso em: 29 jan. 2008.

VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. Barueri: Manole, 2006.

VASCONCELOS, L. M.; MELLO, M. C. F. Re: atrás de, depois de. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. (Orgs.). **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. São Paulo: Manole, 2006. p.53-65.

VAZ, L. F.; SILVEIRA, C. B. A Lapa boêmia na cidade do rio de Janeiro: um processo de regeneração cultural? Projetos, intervenções e dinâmicas do lugar. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. (Orgs.). **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. São Paulo: Manole, 2006. p.67-99.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – FAPESP; Lincoln Institute, 1998.

WARSCHAUER, M. **Tecnologia e inclusão social**. São Paulo: Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – SENAC, 2006.

YAMAWAKI, Y. **Levantamento fotográfico das fachadas dos imóveis das quadras do entorno do Shopping Estação em Curitiba, Paraná**. Curitiba, 2007.

YAMAWAKI, Y.; HARDT, L. P. A. Degradação e refuncionalização de espaços urbanos: contribuições à gestão da morfologia do meio ambiente construído. In: Encontro Anual Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Ambiente e Sociedade – ANPPAS, IV, Brasília, 2008. **Anais...** Brasília: ANPPAS, 2008.

## **APÊNDICE B**

**Tabulação dos dados coletados dos imóveis da região de estudo**

QUADRA 01



LOTE 32  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 44  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 56  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 70  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 90  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 582  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 596  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 676  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 120  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 132  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 164  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 180  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 190  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 558  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 570  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 546  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 254  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 310  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 0  
TOTAL: 0



LOTE 322  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 338  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 344  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 486  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 522  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 534  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 358  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -1



LOTE 400  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 0  
TOTAL: 3



LOTE 408  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 0  
TOTAL: -3



LOTE 418  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 434  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 690  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 446  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



QUADRA 02



LOTE 86/462  
 PINTURA: 1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 4**



LOTE 108  
 PINTURA: 1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 4**



LOTE 122  
 PINTURA: 1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 4**



LOTE 142  
 PINTURA: 0  
 PUBLICIDADE: -1  
 ESQUADRIAS: 0  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 0**



LOTE 154  
 PINTURA: 1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 4**



LOTE 446  
 PINTURA: 0  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 3**



LOTE 336  
 PINTURA: 1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 4**



LOTE 364  
 PINTURA: 1  
 PUBLICIDADE: -1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 2**



LOTE 164  
 PINTURA: -1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 2**



LOTE 176  
 PINTURA: -1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 2**



LOTE 186  
 PINTURA: 0  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 0  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 2**



LOTE 198  
 PINTURA: 1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 4**



LOTE 220  
 PINTURA: 1  
 PUBLICIDADE: -1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 2**



LOTE 424  
 PINTURA: 1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 4**



LOTE 314  
 PINTURA: 1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 4**



LOTE 326  
 PINTURA: 1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 4**



LOTE 414  
 PINTURA: -1  
 PUBLICIDADE: 1  
 ESQUADRIAS: 1  
 VEDAÇÃO: 1  
**TOTAL: 2**

QUADRA 03



LOTE 12  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 44  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -2



LOTE 344  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 592  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 578  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 66  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 56  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 188  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 572  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 564  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 536  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 548  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 520  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 112 / 106  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 92  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 210  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 504 / 494  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 490  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 482  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 430  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 408 / 384  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 130  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -3



LOTE 34  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 222  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 376 / 370  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 364  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 354  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 266  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 246  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 22  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -2



LOTE 138  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 234  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4

QUADRA 05



LOTE 62  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -1



LOTE 172  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 224  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -3



LOTE 234  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 250  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 340  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 312  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 186  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 256  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -3



LOTE 268  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 372  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 386  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 410  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 458  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 486  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 474  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -2



LOTE 40  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -4



LOTE 360  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 162  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 122  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 116  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 112  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 98  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 500  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4

QUADRA 06



LOTE 12  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 458  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 430  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 418  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 394  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 0  
TOTAL: -3



LOTE 40  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -2



LOTE 32  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 22  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -2



LOTE 352  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -4



LOTE 342  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -2



LOTE 330 / 324  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -3



LOTE 316  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 306  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 62  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 52  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 74  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 302  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -3



LOTE 280  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 178  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 90  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



QUADRA 08



LOTE 146  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 158  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 168  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 180  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 190  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 92  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 104  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 116  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -3



LOTE 262  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -3



LOTE 286  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -1



LOTE 302  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -3



LOTE 58  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 60  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 72  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -3



LOTE 82  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -3

QUADRA 09



LOTE 474  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 24  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -2



LOTE 38  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 70  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 96  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 442  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 416  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



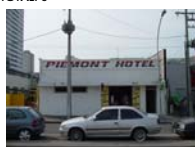
LOTE 428  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 106  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 172  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 182  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 194  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 210  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -2



LOTE 460  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -2

SEM INFORMAÇÃO



LOTE 406  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 226  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 268  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 294  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 306  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 318  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 0  
TOTAL: 0



LOTE 332  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2

QUADRA 10



LOTE 360  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 338  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 288 / 326  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 270  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 260  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 226  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 142  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 164  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 252  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -2



LOTE 240  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4

QUADRA 11



LOTE 342  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 262  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 228  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 218  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 206  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 1070  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 138  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 94  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 180  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 158  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 148  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4

QUADRA 14



LOTE 24  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 414  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 324  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



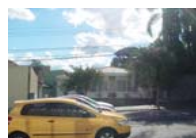
LOTE 382  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 372  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 72  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 48  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 94  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 336  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 312  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -1



LOTE 300  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 288  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 276  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 118  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 106  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 84  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 204  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 266  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 254  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 240  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 230  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 162  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 128  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 36  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 192  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 182  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 172  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -2



QUADRA 15



LOTE 142  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 98  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 82  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 68  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 46  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 178  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 168  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 156  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 0  
TOTAL: 0



LOTE 492  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 482  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 470  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 460  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 448  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 220  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 242  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 230  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 208  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 296  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 280  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4

QUADRA 17



LOTE 30  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 20  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 10  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 488  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 470  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 76  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 66  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 42  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 458  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 446  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 428  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 378  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 358  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 118  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 106  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 88  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 338  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 328  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 312  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 288  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 230  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 176  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 128  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 54  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 220  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: 2



LOTE 200  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 184  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3

QUADRA 18



LOTE 22 / 38  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 482  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 470  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 458  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 450  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 74  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 0  
TOTAL: 0



LOTE 64  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 52  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 440  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 428  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 416  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 404  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 366  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 118  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -1



LOTE 96  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 170  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 352  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 338  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 320  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 202  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4

QUADRA 19



LOTE 104  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 80  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 68  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 26  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 418  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 404  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 384  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 38  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 392  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 362  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 346  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 308  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -1



LOTE 296  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 126  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 54  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 46  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 0  
TOTAL: 2



LOTE 272  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 256  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 242  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 196  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 172  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 160  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 148  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



QUADRA 20



LOTE 22  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 546  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 534  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 522  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 498  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 0  
TOTAL: 1



LOTE 54  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 34  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 70  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 478  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 416  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 404  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 336  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -1



LOTE 296 e 306  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 122  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 100  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 88  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 380  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 372  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 360  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 332  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 320  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 142  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 224 e 218  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 212 e 202  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -2



LOTE 258  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 242  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 234  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4

QUADRA 21



LOTE 24  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 614  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 596  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 590  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 54  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 80  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 68  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 42  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 576  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 554  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 530  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 460  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 450  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 90  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 114  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 102  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 438  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 428  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 418  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -1



LOTE 406  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 396  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 220  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 140  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 126  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 384  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 362  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 306  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 284  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 272 e 240  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4

QUADRA 22



LOTE 286  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 298  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 354  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 378  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: -1  
TOTAL: -3



LOTE 410  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -1



LOTE 538  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 322  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 310  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 486  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 508  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -2



LOTE 212  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 224  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 364  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 442  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 520  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 118  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 498  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 86  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 234  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 382  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 422  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4

QUADRA 23



LOTE 70/474/464/432/422/366/356/188/178/168  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 344  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 326  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 314  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 200  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 156/104  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 210  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 300  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 286  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 274  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 226  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



QUADRA 25



LOTE 20  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 524  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 172  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 178  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 456  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 72  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 42  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 28  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 214  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 0  
TOTAL: 3



LOTE 408  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 386  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 418  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 342  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 192  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 126  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 110  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 326  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 312  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 304  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 298  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 256  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 246  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 226  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4

QUADRA 26



LOTE 44  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 0  
TOTAL: 0



LOTE 562  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 544  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 88  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 508  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 84  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 74  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 64  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 494  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 488  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -2



LOTE 464  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 446  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 442  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 116  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 224  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 212  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 436  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: -1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: -1



LOTE 426  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1



LOTE 416  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 406  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 384  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 256  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 234  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 0  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 54  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 376  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 4



LOTE 356  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 332  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 2



LOTE 322  
PINTURA: -1  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 0



LOTE 310  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 270  
PINTURA: 1  
PUBLICIDADE: 1  
ESQUADRIAS: 0  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 3



LOTE 160  
PINTURA: 0  
PUBLICIDADE: -1  
ESQUADRIAS: 1  
VEDAÇÃO: 1  
TOTAL: 1

## **APÊNDICE A**

**Avaliação da qualidade visual das fachadas das edificações da  
região de estudo - 2007**

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Indicação Fiscal	Dig	Tipo de uso 1997	Tipo de uso 2007	Dinâmica de Uso	Uso (classif.)	Análise Física	Física (classif.)	Nº Pav 1997	Nº Pav. 2007	Dinâmica de verticalização	Pavimentos (classif.)	Valor R\$/ m² em 1997	Valor R\$/m² em 2007	Valor Venal 1997	Valor Venal 2007	Percentual de valorização imobiliária	Valorização imobiliária (classif.)
01	ZR4	Direta	32	22010001	0		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	114.83	202.70	199.800,00	352.700,00	76.53%	0
01	ZR4	Direta	44	22010002	3		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	11.72	23.93	9.600,00	19.600,00	104.17%	1
01	ZR4	Direta	56	22010003	6		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	35.87	55.29	28.800,00	44.400,00	54.17%	0
01	ZR4	Direta	70	22010004	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	132.16	234.74	97.400,00	173.000,00	77.62%	0
01	ZR4	Direta	90	22010005	2		Residencial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	135.21	232.88	110.200,00	189.800,00	72.23%	0
01	ZR4	Direta	120	22010006	5	Comercial	Misto	Modificado	1	Modificado	1	2	2	Estável	0	79.21	177.16	263.200,00	588.700,00	123.67%	1
01	ZR4	Direta	132	22010045	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Aumentou	1	103.01	182.33	270.000,00	477.900,00	77.00%	0
01	ZR4	Direta	164	22010044	7		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	0	Diminuiu	0	97.69	172.41	226.900,00	418.100,00	76.49%	0
01	ZR4	Direta	180	22010011	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	11.15	21.27	11.800,00	22.500,00	90.68%	0
01	ZR4	Direta	190	22010047	6		Comercial	Estável	1	1	1	3	Aumentou	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0	
01	ZR4	Direta	254	22010048	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
01	ZR4	Direta	310	22010018	3		Misto	Estável	0	Estável	0	3	3	Estável	0	314.40	565.09	159.400,00	286.500,00	79.74%	0
01	ZR4	Direta	322	22010019	6		Misto	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	127.45	258.11	71.500,00	144.800,00	102.52%	1
01	ZR4	Direta	338	22010020	1		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	127.58	301.64	101.300,00	239.500,00	136.43%	1
01	ZR4	Direta	344	22010021	4		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	359.67	735.08	130.200,00	266.100,00	104.38%	1
01	ZR4	Direta	358	22010022	7		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	0	Diminuiu	0	127.65	228.07	104.800,00	185.600,00	77.10%	0
01	ZR4	Direta	400	22010023	0		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	2	Aumentou	1	145.05	309.89	66.000,00	141.000,00	113.64%	1
01	ZR4	Direta	408	22010041	8		Residencial	Estável	0	Modificado	1	1	0	Diminuiu	0	144.81	302.60	22.300,00	46.600,00	108.97%	1
01	ZR4	Direta	418	22010024	3		Misto	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	244.44	460.42	70.400,00	132.600,00	88.35%	0
01	ZR4	Direta	434	22010025	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	281.31	492.28	94.800,00	165.900,00	75.00%	0
01	ZR4	Direta	446	22010026	9		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	85.56	174.47	109.600,00	223.500,00	103.92%	1
01	ZR4	Direta	486	22010043	4		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
01	ZR4	Direta	522	22010031	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	1	Diminuiu	0	281.28	432.89	277.900,00	427.700,00	53.90%	0
01	ZR4	Direta	534	22010032	9		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	105.83	187.53	90.800,00	160.900,00	77.20%	0
01	ZR4	Direta	546	22010033	2		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	115.55	184.93	96.600,00	154.600,00	60.04%	0
01	ZR4	Direta	558	22010034	5		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	50.77	94.83	99.200,00	185.300,00	86.79%	0
01	ZR4	Direta	570	22010035	8		S/I	S/I	0	S/I	0	1	1	Estável	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
01	ZR4	Direta	582	22010036	1		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	242.94	341.99	203.100,00	285.900,00	40.77%	0
01	ZR4	Direta	596	22010037	4		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	105.84	312.88	114.200,00	337.600,00	195.62%	1
01	ZR4	Direta	676	22010038	7	Público Estadual	Estável	0	Modificado	1	0	0	2	Estável	0	117.44	208.11	154.900,00	274.500,00	77.21%	0
01	ZR4	Direta	690	22010046	3		Residencial	Estável	0	Estável	0	4	4	Estável	0	38.72	69.70	11.500,00	20.700,00	80.00%	0
01	ZR4	Direta	712	22010040	5		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	0	Estável	0	131.96	232.92	95.800,00	169.100,00	76.51%	0
02	ZR4	Direta	86	22012020	7		S/I	S/I	0	S/I	0	1	1	Estável	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
02	ZR4	Direta	108	22012001	6		S/I	S/I	0	S/I	0	1	1	Estável	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
02	ZR4	Direta	122	22012002	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	3	4	Aumentou	1	96.24	88.01	94.700,00	86.600,00	-8.55%	0
02	ZR4	Direta	142	22012003	2		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	0	Estável	0	96.26	172.27	61.800,00	110.600,00	78.96%	0
02	ZR4	Direta	154	22012004	5		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	48.57	172.42	78.000,00	276.900,00	255.00%	1
02	ZR4	Direta	164	22012006	1		Misto	Estável	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	96.17	161.50	110.400,00	185.400,00	67.93%	0
02	ZR4	Direta	176	22012005	8		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	126.15	225.94	60.300,00	108.000,00	79.10%	0
02	ZR4	Direta	186	22012007	4		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Estável	0	96.21	172.31	76.100,00	136.300,00	79.11%	0
02	ZR4	Direta	198	22012008	7		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	77.32	135.37	65.800,00	115.200,00	75.08%	0
02	ZR4	Direta	220	22012009	0		Misto	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	140.85	300.51	223.100,00	476.000,00	113.36%	1
02	ZR4	Direta	314	22012021	0		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	0	Estável	0	121.71	334.07	270.800,00	743.300,00	174.48%	1
02	ZR4	Direta	326	22012013	4		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	172.86	429.29	48.400,00	120.200,00	148.35%	1
02	ZR4	Direta	336	22012014	7		Residencial	Estável	0	Estável	0	1	1	Aumentou	1	123.55	221.28	59.800,00	107.100,00	79.10%	0
02	ZR4	Direta	364	22012015	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	1	Estável	0	148.38	233.60	182.800,00	287.800,00	57.44%	0
02	ZR4	Direta	414	22012016	3		Residencial	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	120.00	215.78	54.000,00	97.100,00	79.81%	0
02	ZR4	Direta	424	22012017	6		Misto	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	143.20	256.53	53.700,00	96.200,00	79.14%	0
02	ZR4	Direta	446	22012018	9		Residencial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	142.91	256.85	117.900,00	211.900,00	79.73%	0
02	ZR4	Direta	462	22012019	2		S/I	S/I	0	S/I	0	1	1	Estável	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
03	ZR4	Direta	12	22016014	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	276.80	143.09	50.100,00	25.900,00	-48.30%	0
03	ZR4	Direta	44	22016043	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	1	Diminuiu	0	355.10	571.74	226.200,00	364.200,00	61.01%	0
03	ZR4	Direta	344	22016044	5		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
03	ZR4	Direta	592	22016042	9		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	196.70	601.86	95.400,00	291.900,00	205.97%	1
03	ZR4	Direta	578	22016009	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
03	ZR4	Direta	572	22016011	0		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	90.10	154.83	77.400,00	133.000,00	71.83%	0
03	ZR4	Direta	564	22016008	9		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
03	ZR4	Direta	536	22016006	3		S/I	S/I	0	S/I	0	3	3	Estável	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
03	ZR4	Direta	548	22016007	6		S/I	S/I	0	S/I	0	3	3	Estável	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
03	ZR4	Direta	520	22016005	0		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	113.14	194.87	180.800,00	311.400,00	72.23%	0
03	ZR4	Direta	504	22016004	7		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	131.46	261.13	95.700,00	190.100,00	98.64%	1
03	ZR4	Direta	494	22016003	4		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	2	Aumentou	1	202.33	316.28	95.700,00	149.600,00	56.32%	0
03	ZR4	Direta	490	22016002	1		Misto	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	366.13	624.19	68.100,00	116.100,00	70.48%	0
03	ZR4	Direta	482	22016001	8		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	170.02	292.69	111.700,00	192.300,00	72.16%	0
03	ZR4	Direta	430	22016039	8		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	170.05	292.96	103.900,00	179.000,00	72.28%	0
03	ZR4	Direta	408	22016036	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	134.83	221.77	89.800,00	147.700,00	64.48%	0
03	ZR4	Direta	384	22016035	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	1	Diminuiu	0	204.69	336.79	82.900,00	136.400,00	64.54%	0
03	ZR4	Direta	376	22016034	3		Residencial	Estável	0	Estável	0	1									

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Indicação Fiscal	Dig	Tipo de uso 1997	Tipo de uso 2007	Dinâmica de Uso	Uso (classif.)	Análise Física	Física (classif.)	Nº Pav 1997	Nº Pav. 2007	Dinâmica de verticalização	Pavimentos (classif.)	Valor R\$/ m² em 1997	Valor R\$/m² em 2007	Valor Venal 1997	Valor Venal 2007	Percentual de valorização imobiliária	Valorização imobiliária (classif.)
03	ZR4	Direta	130	22016021	2		Misto	Estável	0	Estável	0	2	0	Diminuiu	0	213,34	374,39	158.300,00	277.800,00	75,49%	0
03	ZR4	Direta	112	22016020	9		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	216,67	756,54	66.300,00	231.500,00	249,17%	1
03	ZR4	Direta	106	22016019	4		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	152,54	272,54	159.400,00	284.800,00	78,67%	0
03	ZR4	Direta	92	22016018	1		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	0	Estável	0	153,43	274,99	315.300,00	565.100,00	79,23%	0
03	ZR4	Direta	66	22016017	8		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	62,22	107,56	24.700,00	42.700,00	72,87%	0
03	ZR4	Direta	56	22016037	2		Comercial	Estável	0	Modificado	1	3	3	Estável	0	220,95	858,85	88.600,00	344.400,00	288,71%	1
03	ZR4	Direta	34	22016015	2		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	206,04	354,40	37.500,00	64.500,00	72,00%	0
03	ZR4	Direta	22	22016038	5		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	220,32	354,55	41.200,00	66.300,00	60,92%	0
05	SE-CENTRO	Direta	62	22001004	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	0	Diminuiu	0	270,47	402,50	465.200,00	692.300,00	48,82%	0
05	SE-CENTRO	Direta	172	22001010	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	4	4	Estável	0	417,94	675,75	125.800,00	203.400,00	61,64%	1
05	SE-CENTRO	Direta	224	22001013	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	4	Aumentou	1	502,85	26,61	493.300,00	26.100,00	-94,71%	0
05	SE-CENTRO	Direta	234	22001014	2		Misto	Estável	0	Estável	0	1	3	Aumentou	1	430,65	641,94	267.000,00	398.000,00	49,06%	0
05	SE-CENTRO	Direta	250	22001015	5		Comercial	Estável	0	Modificado	1	4	2	Diminuiu	0	440,42	686,39	333.400,00	519.600,00	55,85%	1
05	SE-CENTRO	Direta	256	22001016	8		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	415,92	619,63	156.800,00	233.600,00	48,98%	0
05	SE-CENTRO	Direta	268	22001017	1		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	415,83	502,07	281.100,00	339.400,00	20,74%	0
05	SE-CENTRO	Direta	372	22001021	5		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	0	Diminuiu	0	301,04	447,92	231.200,00	344.000,00	48,79%	0
05	SE-CENTRO	Direta	386	22001022	8		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	1	Aumentou	1	327,62	487,52	246.700,00	367.100,00	48,80%	0
05	SE-CENTRO	Direta	410	22001033	3		Residencial	Estável	0	Estável	0	4	4	Estável	0	8,20	15,11	13.400,00	24.700,00	84,33%	1
05	SE-CENTRO	Direta	40	22001035	9		Territorial	Estável	0	Inerte	0	1	1	Estável	0	297,17	442,23	788.100,00	1.172.800,00	48,81%	0
05	SE-CENTRO	Direta	360	22001036	2		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	293,33	436,55	391.600,00	582.800,00	48,83%	0
05	SE-CENTRO	Direta	162	22001009	5		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	414,99	51,59	144.000,00	17.900,00	-87,57%	0
05	SE-CENTRO	Direta	122	22001008	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	692,31	1209,23	45.000,00	78.600,00	74,67%	1
05	SE-CENTRO	Direta	116	22001007	9		Residencial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	354,65	526,74	30.500,00	45.300,00	48,52%	0
05	SE-CENTRO	Direta	112	22001006	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	3	3	Estável	0	105,02	160,20	31.400,00	47.900,00	52,55%	0
05	SE-CENTRO	Direta	98	22001005	3		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	2	Aumentou	1	324,06	482,63	1.201.300,00	1.789.100,00	48,93%	0
05	SE-CENTRO	Direta	500	22001026	0		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	4	Aumentou	1	401,33	2691,67	120.400,00	807.500,00	570,68%	1
05	SE-CENTRO	Direta	486	22001025	7		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	380,92	566,78	107.800,00	160.400,00	48,79%	0
05	SE-CENTRO	Direta	474	22001030	4		Residencial	Estável	0	Estável	0	1	3	Aumentou	1	58,37	89,47	24.400,00	37.400,00	53,28%	0
05	SE-CENTRO	Direta	458	22001029	9		Misto	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	381,07	566,76	263.700,00	392.200,00	48,73%	0
05	SE-CENTRO	Direta	340	22001032	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	761,45	1150,34	335.800,00	507.300,00	51,07%	0
05	SE-CENTRO	Direta	312	22001034	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	4	4	Estável	0	31,27	50,26	133.100,00	213.900,00	60,71%	0
05	SE-CENTRO	Direta	186	22001011	3		Misto	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	494,85	737,88	163.300,00	243.500,00	49,11%	0
06	SE-CENTRO	Direta	12	22002001	9		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	312,43	540,00	57.800,00	99.900,00	72,84%	1
06	SE-CENTRO	Direta	458	22002026	8		Comercial	Estável	0	Modificado	1	4	4	Estável	0	306,04	531,13	269.700,00	225.500,00	-16,39%	0
06	SE-CENTRO	Direta	430	22002025	5		Misto	Estável	0	Estável	0	0	0	Estável	0	396,05	577,63	150.500,00	219.500,00	45,85%	0
06	SE-CENTRO	Direta	418	22002024	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	1	Diminuiu	0	304,93	445,03	482.100,00	703.600,00	45,94%	0
06	SE-CENTRO	Direta	394	22002023	9		Misto	Estável	0	Estável	0	3	3	Estável	0	514,32	794,92	222.700,00	344.200,00	54,54%	0
06	SE-CENTRO	Direta	352	22002022	6		Misto	Estável	0	Estável	0	3	3	Estável	0	772,73	1204,13	187.000,00	291.400,00	55,83%	1
06	SE-CENTRO	Direta	342	22002021	3		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	513,64	750,41	124.300,00	181.600,00	46,10%	0
06	SE-CENTRO	Direta	330	22002020	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Estável	0	508,09	750,87	87.900,00	129.900,00	47,78%	0
06	SE-CENTRO	Direta	324	22002019	5		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Estável	0	508,09	750,87	87.900,00	129.900,00	47,78%	0
06	SE-CENTRO	Direta	316	22002018	2		Misto	Estável	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	514,56	750,49	106.000,00	154.600,00	45,85%	0
06	SE-CENTRO	Direta	306	22002017	9		Misto	Estável	0	Estável	0	1	2	Aumentou	1	652,31	1023,59	127.200,00	199.400,00	56,92%	0
06	SE-CENTRO	Direta	302	22002015	3		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	513,85	750,77	223.800,00	341.600,00	46,11%	0
06	SE-CENTRO	Direta	280	22002032	8		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	0	Diminuiu	0	488,31	713,41	961.000,00	1.404.000,00	46,10%	0
06	SE-CENTRO	Direta	178	22002031	5		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	324,73	473,92	844.300,00	1.232.200,00	45,94%	0
06	SE-CENTRO	Direta	90	22002006	4		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	2175,75	3481,10	2.889.400,00	4.622.900,00	60,00%	1
06	SE-CENTRO	Direta	74	22002005	1		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	4	Aumentou	1	1345,94	1939,12	829.100,00	1.194.500,00	44,07%	0
06	SE-CENTRO	Direta	62	22002004	8		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	109,59	168,98	53.700,00	82.800,00	54,19%	0
06	SE-CENTRO	Direta	52	22002027	1		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Estável	0	752,18	1099,80	379.100,00	554.300,00	46,21%	0
06	SE-CENTRO	Direta	40	22002028	4		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Estável	0	289,05	421,89	195.400,00	285.200,00	45,96%	0
06	SE-CENTRO	Direta	32	22002029	7		Comercial	Estável	0	Estável	0	4	0	Diminuiu	0	395,98	577,87	137.800,00	201.100,00	45,94%	0
06	SE-CENTRO	Direta	22	22002002	2		Misto	Estável	0	Estável	0	3	3	Estável	0	653,51	1036,76	120.900,00	191.800,00	58,64%	1
08	SE-CENTRO	Direta	146	12099007	4		Misto	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	377,57	634,58	80.800,00	135.800,00	68,07%	1
08	SE-CENTRO	Direta	158	12099008	7		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	396,10	577,92	91.500,00	133.500,00	45,90%	0
08	SE-CENTRO	Direta	168	12099009	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	1486,38	2318,31	316.600,00	493.800,00	55,97%	1
08	SE-CENTRO	Direta	180	12099010	5		Misto	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	395,65	629,57	91.000,00	144.800,00	59,12%	1
08	SE-CENTRO	Direta	190	12099016	3		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	395,98	577,23	88.700,00	129.300,00	45,77%	0
08	SE-CENTRO	Direta	262	12099015	0		Territorial	Estável	0	Inerte	0	0	2	Aumentou	1	348,44	508,63	367.600,00	536.600,00	45,97%	0
08	SE-CENTRO	Direta	286	12099012	1		Comercial	Estável	0	Estável	0	3	3	Estável	0	344,51	502,79	432.700,00	631.500,00	45,94%	0
08	SE-CENTRO	Direta	302	12099013	4		Territorial	Estável	0	Estável	0	4	2	Diminuiu	0	344,55	502,80	319.400,00	466.100,00	45,93%	0
08	SE-CENTRO	Direta	58	12099001	6		S/I	Estável	0	S/I	0	1	2	Aumentou	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
08	SE-CENTRO	Direta	60	12099014	7		Com./Outros	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	203,44	422,04	324.900,00	674.000,00	107,45%	1
08	SE-CENTRO	Direta	72	12099002	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	1197,73	577,73	263.500,00	127.100,00	-51,76%	0
08	SE-CENTRO	Direta	82	12099003	2		Residencial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	297,74	578,95	79.200,00	154.000,00	94,44%	1
08	SE-CENTRO	Direta	92	12099004	5		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	0	Estável	0						

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Indicação Fiscal	Dig	Tipo de uso 1997	Tipo de uso 2007	Dinâmica de Uso	Uso (classif.)	Análise Física	Física (classif.)	N° Pav 1997	N° Pav. 2007	Dinâmica de verticalização	Pavimentos (classif.)	Valor R\$/ m² em 1997	Valor R\$/m2 em 2007	Valor Venal 1997	Valor Venal 2007	Percentual de valorização imobiliária	Valorização imobiliária (classif.)
09	SE-CENTRO	Direta	226	12100017	7		Misto	Estável	0	Estável	0	1	2	Aumentou	1	368.48	537.36	271.200,00	395.500,00	45.83%	0
09	SE-CENTRO	Direta	P.268	12100018	0		Comercial	Estável	0	Modificado	1	4	4	Estável	0	683.64	1418.18	300.800,00	624.000,00	107.45%	1
09	SE-CENTRO	Direta	294	12100019	3		Residencial	Estável	0	Estável	0	1	4	Estável	0	332.59	485.13	105.100,00	153.300,00	45.86%	0
09	SE-CENTRO	Direta	306	12100020	8		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	570.08	577.65	150.500,00	152.500,00	1.33%	0
09	SE-CENTRO	Direta	318	12100021	1		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	396.12	577.91	163.200,00	238.100,00	45.89%	0
09	SE-CENTRO	Direta	332	12100022	4		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	396.07	577.95	181.400,00	264.700,00	45.92%	0
09	SE-CENTRO	Direta	P.406	12100027	9		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	+4	Estável	0	344.53	102.03	390.700,00	115.700,00	-70.39%	0
09	SE-CENTRO	Direta	416	12100004	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	396.00	577.75	158.400,00	231.100,00	45.90%	0
09	SE-CENTRO	Direta	428	12100002	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	300.93	439.26	226.900,00	331.200,00	45.97%	0
09	SE-CENTRO	Direta	71	12100026	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Estável	0	170.37	248.15	18.400,00	26.800,00	45.65%	0
09	SE-CENTRO	Direta	442	12100003	3		Misto	Estável	0	Estável	0	3	3	Estável	0	340.28	496.44	267.800,00	390.700,00	45.89%	0
09	SE-CENTRO	Direta	460	12100001	7		Industrial	Estável	0	Estável	0	3	3	Estável	0	53.99	45.65	44.700,00	37.800,00	-15.44%	0
10	SE-REBOUÇAS	Direta	360	22003045	7		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	463.72	738.75	488.300,00	777.900,00	59.31%	1
10	SE-REBOUÇAS	Direta	338	22003024	0		Comercial	Estável	0	Estável	1	0	2	Aumentou	1	503.83	802.87	210.600,00	335.600,00	59.35%	1
10	SE-REBOUÇAS	Direta	326	22003027	9		Territorial	Estável	0	Inerte	0	0	0	Estável	0	504.11	802.83	196.100,00	312.300,00	59.26%	1
10	SE-REBOUÇAS	Direta	288	22003023	7		Misto	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	388.11	615.73	111.000,00	176.100,00	58.45%	1
10	SE-REBOUÇAS	Direta	270	22003022	4	Comercial	Residencial	Modificado	1	Modificado	1	2	2	Estável	0	388.29	542.41	122.700,00	171.400,00	39.49%	0
10	SE-REBOUÇAS	Direta	260	22003021	1		Residencial	Estável	0	Modificado	1	+4	+4	Estável	0	341.37	55.34	124.400,00	20.200,00	-83.79%	0
10	SE-REBOUÇAS	Direta	252	22003047	3		Residencial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	50.91	65.95	30.800,00	39.900,00	29.55%	0
10	SE-REBOUÇAS	Direta	240	22003019	3		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	341.39	541.94	245.800,00	390.200,00	58.75%	1
10	SE-REBOUÇAS	Direta	226	22003018	0		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	1	Aumentou	1	341.52	433.57	193.300,00	245.400,00	26.95%	0
10	SE-REBOUÇAS	Direta	142	22003046	0		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	10.85	314.16	83.100,00	2.405.800,00	2795.07%	1
10	SE-REBOUÇAS	Direta	164	22003014	8		Comercial	Estável	0	Estável	0	3	3	Estável	0	52.19	79.35	46.500,00	70.700,00	52.04%	0
11	SE-REBOUÇAS	Direta	342	22003012	2		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	+4	Aumentou	1	649.66	2246.77	965.400,00	3.338.700,00	245.84%	1
11	SE-REBOUÇAS	Direta	262	22003044	4		Residencial	Estável	0	Modificado	1	+4	+4	Estável	0	353.09	52.97	559.300,00	83.900,00	-85.07%	0
11	SE-REBOUÇAS	Direta	228	22003038	4	Comercial	Residencial	modificado	1	Modificado	1	2	2	Estável	0	353.14	687.81	185.400,00	361.100,00	94.77%	1
11	SE-REBOUÇAS	Direta	218	22003010	6		Misto	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	333.62	370.67	194.500,00	216.100,00	11.11%	0
11	SE-REBOUÇAS	Direta	206	22003031	3		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	+4	Aumentou	1	23.99	42.42	33.700,00	59.600,00	76.85%	1
11	SE-REBOUÇAS	Direta	180	22003032	6		Residencial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Estável	0	19.72	34.80	34.000,00	60.000,00	76.77%	1
11	SE-REBOUÇAS	Direta	158	22003028	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	387.99	369.45	148.600,00	141.500,00	-4.78%	0
11	SE-REBOUÇAS	Direta	148	22003034	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Estável	0	1258.49	1817.75	482.000,00	696.200,00	44.44%	0
11	SE-REBOUÇAS	Direta	138	22003035	5		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	+4	Aumentou	1	24.87	43.56	48.300,00	84.600,00	75.16%	1
11	SE-REBOUÇAS	Direta	94	22003002	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	333.70	529.74	690.100,00	1.095.500,00	58.75%	1
14	ZRA	Indireta	24	22051029	4	Comercial	Residencial	Modificado	1	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	170.00	686.04	81.600,00	329.300,00	303.55%	1
14	ZRA	Indireta	414	22051028	1		Residencial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	139.17	240.83	33.400,00	57.800,00	73.05%	0
14	ZRA	Indireta	324	22051003	2		S/I	S/I	0	S/I	0	1	1	Estável	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0
14	ZRA	Indireta	382	22051002	9		Residencial	Estável	0	Modificado	1	0	0	Estável	0	129.38	250.00	20.700,00	40.000,00	93.24%	0
14	ZRA	Indireta	372	22051001	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	342.22	96.39	123.200,00	34.700,00	-71.83%	0
14	ZRA	Indireta	336	22051027	8		Misto	Estável	0	Modificado	1	0	4	Aumentou	1	170.10	1167.01	49.500,00	339.600,00	586.06%	1
14	ZRA	Indireta	312	22051025	2		Residencial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	170.13	292.99	65.500,00	112.800,00	72.21%	0
14	ZRA	Indireta	300	22051024	9	Comercial	Residencial	Modificado	1	Modificado	1	1	1	Estável	0	170.00	292.62	71.400,00	122.900,00	72.13%	0
14	ZRA	Indireta	288	22051023	6		Residencial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	169.98	292.74	70.200,00	120.900,00	72.22%	0
14	ZRA	Indireta	276	22051022	3		Residencial	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	169.95	328.08	69.000,00	133.200,00	93.04%	0
14	ZRA	Indireta	204	22051017	6		Residencial	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	139.08	240.61	36.300,00	62.800,00	73.05%	0
14	ZRA	Indireta	266	22051021	0		Residencial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	169.19	292.91	69.200,00	119.800,00	73.12%	0
14	ZRA	Indireta	254	22051020	7		Residencial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Aumentou	1	169.93	292.91	69.500,00	119.800,00	72.37%	0
14	ZRA	Indireta	240	22051019	2		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	160.15	913.53	21.300,00	121.500,00	470.42%	1
14	ZRA	Indireta	230	22051018	9		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	147.80	254.72	23.500,00	40.500,00	72.34%	0
14	ZRA	Indireta	192	22051016	3		Residencial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	191.82	302.73	42.200,00	66.600,00	57.82%	0
14	ZRA	Indireta	182	22051015	0		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	139.02	131.30	34.200,00	32.300,00	-5.56%	0
14	ZRA	Indireta	172	22051014	7		Residencial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	125.23	218.92	13.900,00	24.300,00	74.82%	0
14	ZRA	Indireta	162	22051013	4		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	181.27	315.54	45.500,00	79.200,00	74.07%	0
14	ZRA	Indireta	128	22051012	1		Misto	Estável	0	Modificado	1	1	2	Aumentou	1	169.67	547.28	53.200,00	171.300,00	221.99%	1
14	ZRA	Indireta	118	22051011	8		Comercial c/ área ve	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	163.18	253.10	84.200,00	130.600,00	55.11%	0
14	ZRA	Indireta	106	22051010	5		Residencial	Estável	0	Modificado	1	2	1	Diminuiu	0	189.07	304.05	93.400,00	150.200,00	60.81%	0
14	ZRA	Indireta	84	22051008	7		Residencial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	164.98	28.95	81.500,00	14.300,00	-82.45%	0
14	ZRA	Indireta	72	22051007	4		Residencial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	164.79	283.95	164.300,00	283.100,00	72.31%	0
14	ZRA	Indireta	48	22051006	1		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	1	Aumentou	1	189.86	318.84	78.600,00	132.000,00	67.94%	0



Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Indicação Fiscal	Dig	Tipo de uso 1997	Tipo de uso 2007	Dinâmica de Uso	Uso (classif.)	Análise Física	Física (classif.)	Nº Pav 1997	Nº Pav. 2007	Dinâmica de verticalização	Pavimentos (classif.)	Valor R\$/ m² em 1997	Valor R\$/m2 em 2007	Valor Venal 1997	Valor Venal 2007	Percentual de valorização imobiliária	Valorização imobiliária (classif.)
15	ZRA	Indireta	156	22033018	1		Residencial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	208.33	430.44	122.500,00	253.100,00	106.61%	1
17	ZRA	Indireta	30	21035017	1		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	162.88	754.55	21.500,00	99.600,00	363.26%	1
17	ZRA	Indireta	20	21035018	4		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Aumentou	1	332.58	775.76	43.900,00	102.400,00	133.26%	1
17	ZRA	Indireta	10	21035019	7		Misto	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	265.91	934.09	35.100,00	123.300,00	251.28%	1
17	ZRA	Indireta	488	21035040	6		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	256.86	730.10	153.600,00	436.600,00	184.24%	1
17	ZRA	Indireta	470	21035005	3		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	24.04	41.99	20.100,00	35.100,00	74.63%	0
17	ZRA	Indireta	458	21035004	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	4	4	Estável	0	113.88	191.63	95.200,00	160.200,00	68.28%	0
17	ZRA	Indireta	446	21035042	2		S/I	0	S/I	0	1	0	0	Diminuiu	0	0	0	0,00	0,00	0	0
17	ZRA	Indireta	428	21035038	8		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	166.55	266.91	91.600,00	146.800,00	60.26%	0
17	ZRA	Indireta	378	21035037	5		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	188.74	266.67	87.200,00	123.200,00	41.28%	0
17	ZRA	Indireta	358	21035036	2		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	188.74	277.92	87.200,00	128.400,00	47.25%	0
17	ZRA	Indireta	338	21035027	3		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	248.52	677.64	58.900,00	160.600,00	172.67%	1
17	ZRA	Indireta	328	21035039	1		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	+4	Aumentou	1	65.61	116.74	29.000,00	51.600,00	77.93%	0
17	ZRA	Indireta	312	21035034	6		Residencial	Estável	0	Modificado	1	+4	+4	Estável	0	155.06	107.44	98.000,00	67.900,00	-30.71%	0
17	ZRA	Indireta	288	21035041	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Estável	0	22.39	35.70	18.000,00	28.700,00	59.44%	0
17	ZRA	Indireta	230	21035023	1		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	132.48	406.06	98.300,00	301.300,00	206.51%	1
17	ZRA	Indireta	220	21035022	8		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	124.07	218.62	186.600,00	328.800,00	76.21%	0
17	ZRA	Indireta	200	21035029	9		Residencial	Estável	0	Estável	0	1	+4	Aumentou	1	31.40	55.23	37.800,00	66.500,00	75.93%	0
17	ZRA	Indireta	184	21035020	2		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	1	Aumentou	1	170.00	292.76	49.300,00	84.900,00	72.21%	0
17	ZRA	Indireta	176	21035008	2		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	65.18	297.67	33.500,00	153.000,00	356.72%	1
17	ZRA	Indireta	128	21035009	5		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	317.96	646.94	77.900,00	158.500,00	103.47%	1
17	ZRA	Indireta	118	21035010	6		S/I	S/I	0	S/I	0	2	2	Estável	0	0	0	0,00	0,00	0	0
17	ZRA	Indireta	106	21035015	5		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	289.11	461.31	172.600,00	275.400,00	59.56%	0
17	ZRA	Indireta	88	21035012	6		Residencial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	155.11	248.86	54.600,00	87.600,00	60.44%	0
17	ZRA	Indireta	76	21035013	9		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	166.19	415.06	58.500,00	146.100,00	149.74%	1
17	ZRA	Indireta	66	21035014	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	1	Aumentou	1	155.11	292.90	54.600,00	103.100,00	88.83%	0
17	ZRA	Indireta	54	21035011	3		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	417.47	681.52	164.900,00	269.200,00	63.25%	0
17	ZRA	Indireta	42	21035011	3		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	417.47	681.52	164.900,00	269.200,00	63.25%	0
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	22	21032009	1		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Estável	0	320.00	503.64	70.400,00	110.800,00	57.39%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	482	21032034	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Estável	0	616.14	962.73	271.100,00	423.600,00	56.25%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	470	21032007	5		Comercial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Estável	0	450.79	110.32	227.200,00	55.600,00	-75.53%	0
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	458	21032006	2		Comercial	Estável	0	Modificado	1	3	3	Estável	0	282.00	444.00	141.000,00	222.000,00	57.45%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	450	21032005	9		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	281.93	443.91	224.700,00	353.800,00	57.45%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	440	21032004	6		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	274.52	431.99	230.700,00	363.300,00	57.48%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	428	21032003	3		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	+4	Aumentou	1	361.96	88.75	177.000,00	43.400,00	-75.48%	0
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	416	21032002	0	Comercial	Residencial	Modificado	1	Modificado	1	1	1	Estável	0	380.90	599.73	143.600,00	226.100,00	57.45%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	404	21032001	7		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	174.71	266.28	45.600,00	69.500,00	52.41%	0
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	366	21032029	5		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Estável	0	381.08	600.00	126.900,00	199.800,00	57.45%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	352	21032031	3		Residencial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Estável	0	31.35	55.38	13.700,00	24.200,00	76.64%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	338	21032030	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	86.21	147.59	25.000,00	42.800,00	71.20%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	330	21032026	6		Residencial	Estável	0	Estável	0	2	+4	Aumentou	1	247.81	402.69	73.600,00	119.600,00	62.50%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	320	21032037	1		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	+4	Aumentou	1	20.40	36.67	67.100,00	120.600,00	79.73%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	202	21032035	5		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	0	Estável	0	91.87	153.72	210.200,00	351.700,00	67.32%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	P 170	21032016	4		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	0	Diminuiu	0	381.09	600.00	277.600,00	342.600,00	57.44%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	118	21032015	1		Comercial	Estável	0	Modificado	1	2	0	Diminuiu	0	282.07	444.08	171.500,00	270.000,00	57.43%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	96	21032014	8		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	3	Comercial	1	514.67	810.67	231.600,00	364.800,00	57.51%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	74	21032013	5		Misto	Estável	0	Modificado	1	+4	+4	Estável	0	173.37	650.75	69.000,00	259.000,00	275.36%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	64	21032033	9		Residencial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Estável	0	34.43	61.08	14.600,00	25.900,00	77.40%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	52	21032011	9		Comercial	Estável	0	Modificado	1	+4	+4	Estável	0	50.87	79.87	23.500,00	36.900,00	57.02%	1
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	38	21032010	6		Residencial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	319.77	503.95	56.600,00	89.200,00	57.60%	1
19	SE-CENTRO	Indireta	104	21013008	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	73.29	113.70	10.700,00	16.600,00	55.14%	0
19	SE-CENTRO	Indireta	80	21013007	9		Misto	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	381.15	566.49	145.600,00	216.400,00	48.63%	0
19	SE-CENTRO	Indireta	68	21013006	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	1	Aumentou	1	381.02	566.91	156.600,00	233.000,00	48.79%	0
19	SE-CENTRO	Indireta	P 26	21013025	7		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	1	Estável	0	381.02	566.89	337.200,00	501.700,00	48.78%	0
19	SE-CENTRO	Indireta	418	21013024	4		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	1	Aumentou	1	381.09	566.81	90.700,00	134.900,00	48.73%	0
19	SE-CENTRO	Indireta	392	21013022	8		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	381.55	654.76	64.100,00	110.000,00	71.61%	1
19	SE-CENTRO	Indireta	362	21013020	2		Misto	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	380.83	566.75	156.900,00	233.500,00	48.82%	0
19	SE-CENTRO	Indireta	346	21013027	3		Territorial	Estável	0	Inerte	0	0	2	Aumentou	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
19	SE-CENTRO	Indireta	308	21013028	6		Residencial	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
19	SE-CENTRO	Indireta	296	21013017	1		Comercial	Estável	0	Modificado	1	4	4	Estável	0	453.49	784.10	422.200,00	730.000,00	72.90%	1
19	SE-CENTRO	Indireta	272	21032016	8		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	+4	Aumentou	1	114.97	186.31	72.200,00	117.200,00	62.05%	1
19	SE-CENTRO	Indireta	256	21013015	5		Residencial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	236.21	351.49	317.000,00	471.700,00	48.80%	0
19	SE-CENTRO	Indireta	242	21013014	2		Residencial	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	380.92	566.87	189.700,00	282.300,00	48.81%	0
19	SE-CENTRO	Indireta	196	21013013	9		Misto	Estável	0	Estável	0	1	1	Estável	0	380.79	566.67	164.500,00	244.800,00	48.81%	0
19	SE-CENTRO	Indireta	172	21013012	6		Misto	Estável	0	Estável	0	2	2	Estável	0	380.79	566.38	87.200,00	129.700,00	48.74%	0
19	SE-CENTRO	Indireta	160	21013026	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Estável	0	108.08	174.42	56.200,00	90.700,00	61.39%	

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Indicação Fiscal	Dig	Tipo de uso 1997	Tipo de uso 2007	Dinâmica de Uso	Uso (classif.)	Análise Física	Física (classif.)	Nº Pav 1997	Nº Pav. 2007	Dinâmica de verticalização	Pavimentos (classif.)	Valor R\$/m² em 1997	Valor R\$/m² em 2007	Valor Venal 1997	Valor Venal 2007	Percentual de valorização imobiliária	Valorização imobiliária (classif.)
20	ZC	Direta	478	12095028	9	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	41,28	54,45	32.900,00	43.400,00	31,91%	1
20	ZC	Direta	416	12095027	6	Misto	Estável	0	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	870,00	1148,84	374.100,00	494.000,00	32,05%	1
20	ZC	Direta	404	12095026	3	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	2	2	Estável	0	870,18	1148,55	329.800,00	435.300,00	31,99%	1
20	ZC	Direta	336	12095025	0	Comercial	Estável	0	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	374,11	492,92	628.500,00	828.100,00	31,76%	1
20	ZC	Direta	380	12095024	7	Misto	Estável	0	0	Estável	0	1	1	Estável	0	956,50	1263,28	169.300,00	223.600,00	32,07%	1
20	ZC	Direta	372	12095023	4	Misto	Estável	0	0	Estável	0	4	4	Estável	0	1281,08	1935,14	331.800,00	501.200,00	51,05%	1
20	ZC	Direta	360	12095039	4	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	0	Estável	0	526,33	1010,98	277.900,00	533.800,00	92,08%	1
20	ZC	Direta	332	12095020	5	Comercial	Estável	0	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	869,92	804,15	419.300,00	387.600,00	-7,56%	0
20	ZC	Direta	320	12095033	6	Residencial	Estável	0	0	Estável	0	0	1	Aumentou	1	939,62	1240,88	298.800,00	394.600,00	32,06%	1
20	ZC	Direta	306	12095019	0	Misto	Estável	0	3	Estável	0	3	3	Estável	0	939,77	743,24	243.400,00	192.500,00	-20,91%	0
20	ZC	Direta	296	12095018	7	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	3	3	Estável	0	1131,69	96,51	389.300,00	33.200,00	-91,47%	0
20	ZC	Direta	258	12095017	4	Comercial	Estável	0	2	Estável	0	2	2	Estável	0	669,08	882,86	378.700,00	499.700,00	31,95%	1
20	ZC	Direta	242	12095016	1	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	670,00	1001,95	274.700,00	410.800,00	49,54%	1
20	ZC	Direta	234	12095015	8	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	147,60	194,69	141.700,00	186.900,00	31,90%	1
20	ZC	Direta	224	12095014	5	Residencial	Estável	0	0	Estável	0	0	0	Estável	0	461,17	609,16	251.800,00	332.600,00	32,09%	1
20	ZC	Direta	218	12095013	2	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	0	Estável	0	393,00	556,17	235.800,00	333.700,00	41,52%	1
20	ZC	Direta	212	12095034	9	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	669,01	882,81	256.900,00	339.000,00	31,96%	1
20	ZC	Direta	202	12095011	6	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	808,11	630,31	677.200,00	528.200,00	-22,00%	0
20	ZC	Direta	142	12095035	2	Comercial	Estável	0	1	Estável	0	1	0	Diminiu	0	669,00	883,00	468.300,00	618.100,00	31,99%	1
20	ZC	Direta	122	12095008	5	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	1	0	Diminiu	0	99,29	189,39	70.200,00	133.900,00	90,74%	1
20	ZC	Direta	100	12095032	3	Residencial	Estável	0	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	61,89	111,17	25.500,00	45.800,00	79,61%	1
20	ZC	Direta	88	12095007	2	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	1	0	Diminiu	0	655,57	648,97	447.100,00	442.600,00	-1,01%	0
20	ZC	Direta	70	12095006	9	Com. Patrimonio His	Estável	0	2	Estável	0	2	2	Estável	0	669,06	882,96	447.600,00	590.700,00	31,97%	1
20	ZC	Direta	54	12095031	0	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	+4	+4	Estável	0	39,72	61,68	31.300,00	48.600,00	55,27%	1
20	ZC	Direta	34	12095030	7	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	1247,39	1738,76	482.700,00	672.900,00	39,40%	1
21	ZC	Direta	24	12094007	4	Territorial	Estável	0	1	Inerte	0	1	2	Aumentou	1	802,81	1059,44	484.900,00	639.900,00	31,97%	1
21	ZC	Direta	614	12094006	1	Misto	Estável	0	0	Modificado	1	2	2	Estável	0	655,63	864,42	477.300,00	629.300,00	31,85%	1
21	ZC	Direta	596	12094005	8	Comercial	Estável	0	3	Estável	0	3	3	Estável	0	1291,75	1944,55	391.400,00	589.200,00	50,54%	1
21	ZC	Direta	590	12094004	5	Residencial	Estável	0	2	Estável	0	2	2	Estável	0	655,56	865,14	300.900,00	397.100,00	31,97%	1
21	ZC	Direta	54	12094009	0	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	1240,05	1302,79	978.400,00	1.027.900,00	5,06%	0
21	ZC	Direta	576	12094003	2	Comercial	Estável	0	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	529,39	679,86	778.200,00	999.400,00	28,42%	1
21	ZC	Direta	554	12094002	9	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	1	1	Estável	0	669,05	882,91	598.800,00	790.200,00	31,96%	1
21	ZC	Direta	530	12094001	6	Residencial	Estável	0	0	Estável	0	1	+4	Aumentou	1	73,00	131,79	88.400,00	159.600,00	80,54%	1
21	ZC	Direta	460	12094030	9	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	2	Estável	0	649,71	857,34	332.000,00	438.100,00	31,96%	1
21	ZC	Direta	450	12094029	4	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	2	Estável	0	80,94	106,36	46.700,00	61.600,00	31,91%	1
21	ZC	Direta	438	12094028	1	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	2	2	Estável	0	575,39	239,34	332.000,00	138.100,00	-58,40%	0
21	ZC	Direta	428	12094027	8	Misto	Estável	0	0	Estável	0	1	1	Estável	0	640,04	580,97	289.300,00	262.600,00	-9,23%	0
21	ZC	Direta	418	12094026	5	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	1	Aumentou	1	615,43	812,23	347.100,00	458.100,00	31,98%	1
21	ZC	Direta	406	12094025	2	Residencial	Estável	0	0	Estável	0	1	1	Estável	0	615,53	649,79	289.300,00	305.400,00	5,57%	0
21	ZC	Direta	396	12094024	9	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	2	2	Estável	0	615,43	812,23	347.100,00	458.100,00	31,98%	1
21	ZC	Direta	384	12094022	3	Comercial	Estável	0	+2	Modificado	1	+4	+4	Estável	0	636,20	71,68	622.200,00	70.100,00	-88,73%	0
21	ZC	Direta	362	12094021	0	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	802,76	847,59	465.600,00	491.600,00	5,58%	1
21	ZC	Direta	306	12094020	7	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	0	Estável	0	635,54	838,84	615.200,00	812.000,00	31,99%	1
21	ZC	Direta	284	12094019	2	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	2	2	Estável	0	635,65	838,73	329.900,00	435.300,00	31,95%	1
21	ZC	Direta	272	12094018	9	S/I	S/I	0	0	S/I	0	0	0	Aumentou	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
21	ZC	Direta	240	12094017	6	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	650,06	864,85	584.400,00	777.500,00	33,04%	1
21	ZC	Direta	220	12094016	3	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	0	Estável	0	756,08	997,58	1.187.800,00	1.567.200,00	31,94%	1
21	ZC	Direta	140	12094015	0	Misto	Estável	0	3	Estável	0	3	3	Estável	0	622,11	106,67	382.600,00	65.600,00	-82,85%	0
21	ZC	Direta	126	12094014	7	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	2	2	Estável	0	622,01	820,77	353.300,00	466.200,00	31,96%	1
21	ZC	Direta	114	12094013	4	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	622,15	821,12	365.200,00	482.000,00	31,98%	1
21	ZC	Direta	102	12094012	1	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	2	2	Estável	0	855,85	1252,30	482.700,00	706.300,00	46,32%	1
21	ZC	Direta	90	12094032	5	Misto	Estável	0	0	Estável	0	2	2	Estável	0	669,09	862,73	294.400,00	388.400,00	31,93%	1
21	ZC	Direta	80	12094011	8	Residencial	Estável	0	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	515,15	679,89	374.000,00	493.600,00	31,98%	1
21	ZC	Direta	68	12094010	5	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	3213,64	4499,88	2.686.400,00	3.761.900,00	40,02%	1
21	ZC	Direta	42	12094008	7	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	180,51	238,28	77.800,00	102.700,00	32,01%	1
22	ZC	Direta	286	12093010	7	S/I	S/I	0	0	S/I	0	3	3	Estável	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
22	ZC	Direta	298	12093011	0	Misto	Estável	0	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	635,69	837,55	342.000,00	450.600,00	31,75%	1
22	ZC	Direta	354	12093014	9	Misto	Estável	0	0	Estável	0	2	2	Estável	0	635,35	838,48	284.000,00	374.800,00	31,97%	1
22	ZC	Direta	378	12093016	5	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	0	Estável	0	633,95	838,65	310.000,00	410.100,00	32,29%	1
22	ZC	Direta	410	12093018	1	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	0	0	Estável	0	635,51	838,78	778.500,00	1.027.500,00	31,98%	1
22	ZC	Direta	486	12093022	5	Comercial	Estável	0	0	Modificado	1	0	0	Estável	0	805,31	1059,58	348.700,00	458.800,00	31,97%	1
22	ZC	Direta	509	12093024	1	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	+2	+4	Aumentou	1	31,62	21,700,00	0,00	28.700,00	32,26%	1
22	ZC	Direta	212	12093027	0	Comercial	Estável	0	0	Modificado	1	0	2	Estável	0	735,90	971,19	1.568.200,00	2.069.600,00	31,97%	1
22	ZC	Direta	224	12093031	4	Territorial	Estável	0	0	Inerte	0	1	0	Diminiu	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
22	ZC	Direta	364	12093015	2	S/I	S/I	0	0	S/I	0	3	3	Estável	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
22	ZC	Direta	498	12093001	8	Comercial	Estável	0	0	Estável	0	3	3	Estável	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
22	ZC	Direta	86	12093004																	



Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Indicação Fiscal	Dig	Tipo de uso 1997	Tipo de uso 2007	Dinâmica de Uso	Uso (classif.)	Análise Física	Física (classif.)	N° Pav 1997	N° Pav. 2007	Dinâmica de verticalização	Pavimentos (classif.)	Valor R\$/m² em 1997	Valor R\$/m² em 2007	Valor Venal 1997	Valor Venal 2007	Percentual de valorização imobiliária	Valorização imobiliária (classif.)
23	SE-CENTRO	Indireta	464	12102030	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	304.90	445.05	634.200,00	925.700,00	45,96%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	432	12102029	1		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	300.94	439.17	225.100,00	328.500,00	45,94%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	422	12102001	3		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	326.53	472.06	369.300,00	533.900,00	44,57%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	366	12102023	3		Misto	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	395.96	577.78	117.600,00	171.600,00	45,92%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	356	12102022	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	395.96	577.78	117.600,00	171.600,00	45,92%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	344	12102021	7		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	395.96	597.01	264.500,00	398.800,00	50,78%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	326	12102020	4		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	4	Aumentou	1	210.74	319.33	137.400,00	208.200,00	51,53%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	314	12102031	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	26.72	24.86	18.600,00	17.300,00	-4,99%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	300	12102024	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	1	Aumentou	1	396.12	490.83	224.400,00	278.300,00	23,91%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	286	12102026	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Aumentou	1	106.22	169.38	44.400,00	70.800,00	59,46%	1
23	SE-CENTRO	Indireta	274	12102016	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Aumentou	1	25.99	37.70	13.100,00	19.000,00	45,04%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	226	12102015	7		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Aumentou	1	545.56	577.78	196.400,00	208.000,00	5,91%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	210	12102014	4		Misto	Estável	0	Estável	0	3	3	Aumentou	1	356.08	519.20	187.300,00	273.100,00	45,81%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	200	12102028	8		Residencial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Aumentou	1	28.52	51.74	15.600,00	28.300,00	81,41%	1
23	SE-CENTRO	Indireta	188	12102012	8		Territorial	Estável	0	Inerte	0	0	2	Aumentou	1	297.04	433.38	220.700,00	322.000,00	45,90%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	178	12102011	5		Territorial	Estável	0	Inerte	0	0	2	Aumentou	1	297.04	433.38	228.700,00	333.700,00	45,91%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	168	12102010	2		Inerte	Estável	0	Inerte	0	0	2	Aumentou	1	297.02	433.45	249.500,00	364.100,00	45,93%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	156	12102009	7		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Aumentou	1	368.33	537.41	198.900,00	290.200,00	45,90%	0
23	SE-CENTRO	Indireta	104	12102008	4		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Aumentou	1	843.23	1169.77	616.400,00	855.100,00	38,72%	0
25	ZC	Indireta	110	21008023	4		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Aumentou	1	199.43	271.59	70.200,00	95.600,00	36,18%	1
25	ZC	Indireta	72	21008003	0		Misto	Estável	0	Estável	0	4	4	Aumentou	1	1008.73	1638.14	1.028.900,00	1.670.900,00	62,40%	1
25	ZC	Indireta	42	21008027	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Aumentou	1	665.11	3392.98	312.600,00	1.594.700,00	410,14%	1
25	ZC	Indireta	28	21008028	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Aumentou	1	665.08	905.95	167.600,00	228.300,00	36,22%	1
25	ZC	Indireta	20	21008029	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Aumentou	1	798.20	1085.93	266.600,00	362.700,00	36,05%	1
25	ZC	Indireta	524	21008030	7		Misto	Estável	0	Estável	0	1	1	Aumentou	1	744.67	1014.50	251.700,00	342.900,00	36,23%	1
25	ZC	Indireta	172	21008032	3		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Aumentou	1	618.45	842.58	2.557.900,00	3.484.900,00	36,24%	1
25	ZC	Indireta	178	21008033	6		Misto	Estável	0	Estável	0	1	1	Aumentou	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0,00%	0
25	ZC	Indireta	456	21008020	5		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Aumentou	1	665.03	905.94	380.400,00	518.200,00	36,23%	1
25	ZC	Indireta	214	21008008	5		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	+4	Aumentou	1	609.74	281.15	1.277.400,00	589.000,00	-53,89%	0
25	ZC	Indireta	408	21008018	7		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Aumentou	1	664.97	905.92	573.200,00	780.900,00	36,24%	1
25	ZC	Indireta	386	21008017	4		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	2	Aumentou	1	175.83	134.30	85.100,00	65.000,00	-23,62%	0
25	ZC	Indireta	418	21008019	0		Misto	Estável	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	572.18	778.84	335.300,00	456.400,00	36,12%	1
25	ZC	Indireta	342	21008016	1		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	1	Aumentou	1	731.52	996.36	241.400,00	328.800,00	36,21%	1
25	ZC	Indireta	326	21008015	8		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	+4	Aumentou	1	1375.32	2161.94	423.600,00	665.600,00	57,13%	1
25	ZC	Indireta	312	21008014	5		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	0	Aumentou	1	691.25	691.16	128.700,00	122.700,00	-4,66%	0
25	ZC	Indireta	304	21008013	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	3	3	Aumentou	1	737.97	703.80	116.600,00	111.200,00	-4,63%	0
25	ZC	Indireta	298	21008012	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	233.03	317.27	76.900,00	104.700,00	36,15%	1
25	ZC	Indireta	256	21008011	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	691.59	706.54	222.000,00	226.800,00	2,16%	0
25	ZC	Indireta	246	21008010	3		Residencial	Estável	0	Estável	0	1	1	Aumentou	1	565.23	770.08	629.100,00	857.100,00	36,24%	1
25	ZC	Indireta	226	21008009	8		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	645.02	878.79	298.000,00	406.000,00	36,24%	1
25	ZC	Indireta	192	21008007	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	0	Aumentou	1	552.01	751.88	440.500,00	600.000,00	36,21%	1
25	ZC	Indireta	126	21008024	7		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Aumentou	1	148.86	202.84	52.400,00	71.400,00	36,26%	1
26	ZC	Indireta	P 44	12092007	8		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	796.17	1050.68	707.000,00	933.000,00	31,97%	1
26	ZC	Indireta	562	12092048	9		Comercial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Aumentou	1	33.89	55.29	26.600,00	43.400,00	63,16%	1
26	ZC	Indireta	544	12092005	2		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0,00%	0
26	ZC	Indireta	88	12092040	5		Comercial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Aumentou	1	68.23	107.72	269.700,00	425.800,00	57,88%	1
26	ZC	Indireta	508	12092003	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	2	Aumentou	1	802.56	1058.33	125.200,00	165.100,00	31,87%	1
26	ZC	Indireta	494	12092002	3		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Aumentou	1	783.18	1032.71	83.800,00	110.500,00	31,86%	1
26	ZC	Indireta	488	12092001	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	4	4	Aumentou	1	802.42	1058.87	99.500,00	131.300,00	31,96%	1
26	ZC	Indireta	464	12092034	5		Residencial	Estável	0	Estável	0	3	3	Aumentou	1	137.13	182.49	65.000,00	86.500,00	33,08%	1
26	ZC	Indireta	446	12092033	2		Comercial	Estável	0	Modificado	1	1	1	Aumentou	1	671.52	926.49	101.400,00	139.900,00	37,97%	1
26	ZC	Indireta	442	12092032	9		Residencial	Estável	0	Estável	0	1	1	Aumentou	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0,00%	0
26	ZC	Indireta	436	12092031	6		Misto	Estável	0	Modificado	1	3	2	Diminiu	0	702.56	926.74	191.800,00	253.000,00	31,91%	1
26	ZC	Indireta	426	12092030	3		Comercial	Estável	0	Modificado	1	0	1	Aumentou	1	703.79	654.55	185.800,00	172.800,00	-7,00%	0
26	ZC	Indireta	416	12092039	0		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	2	Aumentou	1	762.74	1126.62	200.600,00	296.300,00	47,71%	1
26	ZC	Indireta	406	12092028	5		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Aumentou	1	716.00	708.00	143.200,00	141.600,00	-1,12%	0
26	ZC	Indireta	384	12092026	9		Misto	Estável	0	Estável	0	3	2	Diminiu	0	555.36	732.75	284.900,00	375.900,00	31,94%	1
26	ZC	Indireta	376	12092025	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Aumentou	1	68.17	107.67	81.800,00	129.200,00	57,95%	1
26	ZC	Indireta	356	12092047	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Aumentou	1	59.15	92.92	72.700,00	114.200,00	57,08%	1
26	ZC	Indireta	332	12092035	8		Comercial	Estável	0	Estável	0	2	2	Aumentou	1	669.21	882.77	236.900,00	312.500,00	31,91%	1
26	ZC	Indireta	322	12092022	7		Misto	Estável	0	Estável	0	0	3	Aumentou	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0,00%	0
26	ZC	Indireta	310	12092036	1		Comercial	Estável	0	Estável	0	0	4	Aumentou	1	176.79	283.01	73.900,00	118.300,00	60,08%	1
26	ZC	Indireta	270	12092020	1		Residencial	Estável	0	Estável	0	+4	+4	Aumentou	1	567.06	748.24	144.400,00	190.800,00	31,95%	1
26	ZC	Indireta	256	12092019	6		Comercial	Estável	0	Estável	0	1	1	Aumentou	1	648.91	856.49	624.900,00	824.800,00	31,99%	1
26	ZC	Indireta	234	12092041	8		Residencial	Estável	0	Estável	0	0	0	Aumentou	1	528.67	697.41	366.900,00	484.000,00	31,92%	1
26	ZC	Indireta	224	12092042	1		Residencial	Estável	0	Estável	0	3	3	Aumentou	1	119.24	157.39	34.700,00	45.800,00	31,99%	1
26	ZC	Indireta	212	1209204																	

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Síntese da Análise Indicial	Potencial Construtivo	Potencial construtivo (classif.)	Qualidade Visual	Pintura	Peso da var.	Publicidade	Peso da var	Esquadrias	Peso da var	Vedação	Peso da var	Somatória qual. visual	Ponderada qual. visual	Somatório qual. visual	Agrupamento qual. visual	Cor (gradação) qual. Visual	Tipo de vazão urbano
01	ZR4	Direta	32	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	343.2	4	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	44	2	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	56	1	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	70	0	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	34.5	3	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	90	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	83.6	4	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	120	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	120.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	132	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	10.8	1	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
01	ZR4	Direta	164	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	10.2	1	0.7 a -0.8	laranja	
01	ZR4	Direta	180	1	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	58.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	190	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	218.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	254	0	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	0	2	1	3	1.8	118.2	2	2.3 a 0.8	vermelho	
01	ZR4	Direta	310	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	0	2	0	3	-0.6	-6.2	0	0.7 a -0.8	amarelo	uso parcial
01	ZR4	Direta	322	2	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	27.1	3	4.0 a 2.4	marrom	uso parcial
01	ZR4	Direta	338	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	62.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	344	2	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	-1	2	1	3	-0.3	-2.2	0	0.7 a -0.8	amarelo	uso parcial
01	ZR4	Direta	358	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	-1	3	0	2	1	3	-1.5	-24.3	-1	-0.9 a -2.4	amarelo	
01	ZR4	Direta	400	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	0	3	3.1	131.4	3	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	408	2	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	-1	3	0	2	-1	3	-3.4	-23.7	-3	-2.5 a -4.0	creme	vago
01	ZR4	Direta	418	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	3.4	1	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
01	ZR4	Direta	434	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	4.8	1	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
01	ZR4	Direta	446	2	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	10.5	2	2.3 a 0.8	vermelho	uso parcial
01	ZR4	Direta	486	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	12.1	1	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
01	ZR4	Direta	522	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	0	2	1	3	3.4	44.0	3	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	534	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	0	2	1	3	3.4	38.2	3	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	546	2	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	3.4	1	0.7 a -0.8	laranja	
01	ZR4	Direta	558	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	3.8	1	0.7 a -0.8	laranja	
01	ZR4	Direta	570	0	S/I	0	Positiva	-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0.9	-12.9	0	-0.9 a -2.4	amarelo	
01	ZR4	Direta	582	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4.0 a 2.4	marrom	uso parcial
01	ZR4	Direta	596	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	56.8	4	4.0 a 2.4	marrom	uso parcial
01	ZR4	Direta	676	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	330.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
01	ZR4	Direta	690	0	Desejável	1	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	12.5	2	2.3 a 0.8	vermelho	
01	ZR4	Direta	712	1	Subutilizado	0	Positiva	0	5	0	3	0	2	0	3	0.0	0.0	0	0.7 a -0.8	laranja	
02	ZR4	Direta	86	0	S/I	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	1600.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
02	ZR4	Direta	108	0	S/I	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	80.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
02	ZR4	Direta	122	1	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	52.2	4	4.0 a 2.4	marrom	
02	ZR4	Direta	142	1	Subutilizado	0	Neutra	0	5	-1	3	0	2	1	3	0.0	0.0	0	0.7 a -0.8	laranja	
02	ZR4	Direta	154	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	88.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
02	ZR4	Direta	164	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	10.2	2	2.3 a 0.8	vermelho	vazão de uso
02	ZR4	Direta	176	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	10.3	2	2.3 a 0.8	vermelho	vazão de uso
02	ZR4	Direta	186	0	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	0	2	1	3	1.8	19.8	2	2.3 a 0.8	vermelho	vazão de uso
02	ZR4	Direta	198	1	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	46.0	4	4.0 a 2.4	marrom	vazão de uso
02	ZR4	Direta	220	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	47.4	2	2.3 a 0.8	vermelho	
02	ZR4	Direta	314	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	388.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
02	ZR4	Direta	326	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	46.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
02	ZR4	Direta	336	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
02	ZR4	Direta	364	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	60.3	2	2.3 a 0.8	vermelho	
02	ZR4	Direta	414	2	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	45.7	2	2.3 a 0.8	vermelho	uso parcial
02	ZR4	Direta	424	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	40.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
02	ZR4	Direta	446	1	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	54.2	3	4.0 a 2.4	marrom	
02	ZR4	Direta	462	0	S/I	0	Neutra	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	56.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	12	1	Desejável	1	Neutra	0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	16.8	1	0.7 a -0.8	laranja	
03	ZR4	Direta	44	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	-1	3	-1	2	1	3	-2.2	-38.1	-2	-0.9 a -2.4	amarelo	
03	ZR4	Direta	344	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	300.4	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	592	3	Subutilizado	0	Neutra	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	13.1	2	2.3 a 0.8	vermelho	uso parcial
03	ZR4	Direta	578	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	28.0	4	4.0 a 2.4	marrom	uso parcial
03	ZR4	Direta	572	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	29.2	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	564	1	Subutilizado	0	Neutra	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	41.1	3	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	536	0	S/I	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	48.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	548	0	S/I	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	29.5	3	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	520	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	85.2	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	504	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	38.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	494	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	25.2	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	490	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	24.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	482	1	Subutilizado	0	Neutra	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	207.6	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	430	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	86.4	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	408	0	Desejável	1	Neutra	0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	14.5	1	0.7 a -0.8	laranja	
03	ZR4	Direta	384	0	Subutilizado	0	Neutra	0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	5.5	1	0.7 a -0.8	laranja	
03	ZR4	Direta	376	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	24.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	370	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	24.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	364	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	22.0	2	2.3 a 0.8	vermelho	
03	ZR4	Direta	354	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	52.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	266	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	80.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	246	0	Desejável	1	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	36.9	3	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	234	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	222	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	10.5	2	2.3 a 0.8	vermelho	vazão de uso
03	ZR4	Direta	210	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	90.4	4	4.0 a 2.4	marrom	
03	ZR4	Direta	188	4	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	203.2	4	4.0 a 2.4	marrom	uso parcial
03	ZR4	Direta	138</																		

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Síntese da Análise Indicial	Potencial Construtivo	Potencial construtivo (classif.)	Qualidade Visual	Pintura	Peso da var.	Publicidade	Peso da var.	Esquadrias	Peso da var	Vedação	Peso da var	Somatório qual. visual	Ponderada qual. visual	Somatório qual. visual	Agrupamento qual. visual	Cor (gradação) qual. Visual	Tipo de vazão urbano
03	ZR4	Direta	130	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	0	3	-1	2	-1	3	-3.1	-55.4	-3	-2.5 a -4.0	creme	
03	ZR4	Direta	112	3	Subutilizado	0	Neutra	1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	15.7	2	2.3 a 0.8	vermelho	
03	ZR4	Direta	106	2	Subutilizado	0	Neutra	1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	26.7	2	2.3 a 0.8	vermelho	
03	ZR4	Direta	92	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	58.2	2	2.3 a 0.8	vermelho	
03	ZR4	Direta	66	1	Desejável	1	Neutra	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	9.7	2	2.3 a 0.8	vermelho	uso parcial
03	ZR4	Direta	56	2	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	9.8	2	2.3 a 0.8	vermelho	vazão de uso
03	ZR4	Direta	34	1	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	28.1	3	4.0 a 2.4	marrom	vazão de uso
03	ZR4	Direta	22	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	-1	3	-1	2	1	3	-2.2	-25.2	-2	-0.9 a -2.4	amarelo	
05	SE-CENTRO	Direta	62	0	Subutilizado	0	Positiva	0	5	-1	3	-1	2	1	3	-0.6	-39.4	-1	0.7 a -0.8	laranja	
05	SE-CENTRO	Direta	172	1	Desejável	1	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	27.6	3	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	224	1	Desejável	1	Positiva	-1	5	0	3	-1	2	-1	3	-3.1	-56.0	-3	-2.5 a -4.0	creme	vazão de uso
05	SE-CENTRO	Direta	234	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	47.6	4	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	250	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	60.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	256	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	0	3	-1	2	-1	3	-3.1	-20.6	-3	-2.5 a -4.0	creme	
05	SE-CENTRO	Direta	268	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	48.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	372	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	0	3	0	2	1	3	2.5	29.5	2	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	386	1	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	-1	2	1	3	1.2	16.9	1	2.3 a 0.8	vermelho	vago
05	SE-CENTRO	Direta	410	1	Desejável	1	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	60.6	3	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	40	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	-1	3	-1	2	-1	3	-4.0	-42.0	-4	-2.5 a -4.0	creme	
05	SE-CENTRO	Direta	360	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	18.4	2	2.3 a 0.8	vermelho	
05	SE-CENTRO	Direta	162	1	Desejável	1	Neutra	-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0.9	-37.3	0	-0.9 a -2.4	amarelo	uso parcial
05	SE-CENTRO	Direta	122	2	Subutilizado	0	Neutra	0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	3.4	1	0.7 a -0.8	laranja	
05	SE-CENTRO	Direta	116	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	22.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	112	0	Desejável	1	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	32.0	3	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	98	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	219.6	4	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	500	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	161.6	4	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	486	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	8.4	1	0.7 a -0.8	laranja	
05	SE-CENTRO	Direta	474	1	Desejável	1	Negativa	-1	5	-1	3	-1	2	-1	3	-2.2	-30.8	-2	-0.9 a -2.4	amarelo	uso parcial
05	SE-CENTRO	Direta	458	1	Subutilizado	0	Negativa	-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	16.2	1	0.7 a -0.8	laranja	
05	SE-CENTRO	Direta	340	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	112.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	312	0	Desejável	1	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	106.3	3	4.0 a 2.4	marrom	
05	SE-CENTRO	Direta	186	0	Subutilizado	0	Negativa	-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	4.2	1	0.7 a -0.8	laranja	vazão de uso
06	SE-CENTRO	Direta	12	2	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	110.4	4	4.0 a 2.4	marrom	
06	SE-CENTRO	Direta	98	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	106.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
06	SE-CENTRO	Direta	430	0	Subutilizado	0	Neutra	0	5	-1	3	0	2	1	3	0.0	0.0	0	0.7 a -0.8	laranja	
06	SE-CENTRO	Direta	418	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	94.4	4	4.0 a 2.4	marrom	
06	SE-CENTRO	Direta	394	0	Subutilizado	0	Negativa	-1	5	-1	3	-1	2	0	3	-3.1	-128.3	-3	-2.5 a -4.0	creme	
06	SE-CENTRO	Direta	352	1	Subutilizado	0	Negativa	-1	5	-1	3	-1	2	-1	3	-4.0	-44.0	-4	-2.5 a -4.0	creme	uso parcial
06	SE-CENTRO	Direta	342	0	Subutilizado	0	Negativa	-1	5	-1	3	-1	2	1	3	-2.2	-23.7	-2	-0.9 a -2.4	amarelo	uso parcial
06	SE-CENTRO	Direta	330	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	0	3	-1	2	-1	3	-3.1	-23.7	-3	-2.5 a -4.0	creme	vago
06	SE-CENTRO	Direta	324	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	0	3	-1	2	-1	3	-3.1	-23.7	-3	-2.5 a -4.0	creme	vago
06	SE-CENTRO	Direta	316	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	37.6	4	4.0 a 2.4	marrom	
06	SE-CENTRO	Direta	306	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	11.6	4	4.0 a 2.4	marrom	
06	SE-CENTRO	Direta	302	2	Subutilizado	0	Negativa	-1	5	0	3	-1	2	-1	3	-3.1	-67.7	-3	-2.5 a -4.0	creme	vazão de uso
06	SE-CENTRO	Direta	280	0	Subutilizado	0	Neutra	1	5	-1	3	0	2	1	3	1.5	158.5	1	2.3 a 0.8	vermelho	
06	SE-CENTRO	Direta	178	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	352.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
06	SE-CENTRO	Direta	90	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	65.2	4	4.0 a 2.4	marrom	
06	SE-CENTRO	Direta	74	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
06	SE-CENTRO	Direta	62	1	Desejável	1	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	26.8	3	4.0 a 2.4	marrom	
06	SE-CENTRO	Direta	52	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
06	SE-CENTRO	Direta	40	0	Subutilizado	0	Negativa	-1	5	1	3	-1	2	-1	3	-2.2	-19.4	-2	-0.9 a -2.4	amarelo	vago
06	SE-CENTRO	Direta	32	0	Subutilizado	0	Neutra	1	5	1	3	0	2	1	3	3.4	30.5	3	4.0 a 2.4	marrom	vago
06	SE-CENTRO	Direta	22	1	Subutilizado	0	Negativa	-1	5	1	3	-1	2	-1	3	-2.2	-23.7	-2	-0.9 a -2.4	amarelo	uso parcial
08	SE-CENTRO	Direta	146	1	Subutilizado	0	Neutra	-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0.9	-12.1	0	-0.9 a -2.4	amarelo	uso parcial
08	SE-CENTRO	Direta	158	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	10.2	2	2.3 a 0.8	vermelho	vazão de uso
08	SE-CENTRO	Direta	168	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	40.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
08	SE-CENTRO	Direta	180	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	0	3	1	2	1	3	0.0	0.0	1	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
08	SE-CENTRO	Direta	190	0	Subutilizado	0	Neutra	-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	9.2	2	2.3 a 0.8	vermelho	
08	SE-CENTRO	Direta	262	1	Subutilizado	0	Negativa	-1	5	0	3	-1	2	-1	3	-3.1	-220.0	-3	-2.5 a -4.0	creme	em ruínas
08	SE-CENTRO	Direta	286	0	Subutilizado	0	Neutra	-1	5	-1	3	0	2	1	3	-1.5	-36.5	-1	-0.9 a -2.4	amarelo	
08	SE-CENTRO	Direta	302	0	Subutilizado	0	Negativa	-1	5	0	3	-1	2	-1	3	-3.1	-64.5	-3	-2.5 a -4.0	creme	em ruínas
08	SE-CENTRO	Direta	58	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	876.0	4	4.0 a 2.4	marrom	vazão de uso
08	SE-CENTRO	Direta	60	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	85.2	4	4.0 a 2.4	marrom	vazão de uso
08	SE-CENTRO	Direta	72	0	Subutilizado	0	Negativa	-1	5	0	3	-1	2	-1	3	-3.1	-33.8	-3	-2.5 a -4.0	creme	vazão de uso
08	SE-CENTRO	Direta	82	1	Subutilizado	0	Neutra	-1	5	0	3	-1	2	-1	3	-3.1	-30.8	-3	-2.5 a -4.0	creme	vazão de uso
08	SE-CENTRO	Direta	92	1	Subutilizado	0	Positiva	0	5	0	3	0	2	1	3	0.9	9.9	1	2.3 a 0.8	vermelho	vago
08	SE-CENTRO	Direta	104	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	-1	2	1	3	-0.3	-3.7	0	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
08	SE-CENTRO	Direta	116	0	Subutilizado	0	Neutra	-1	5	0	3	-1	2	-1	3	-3.1	-37.2	-3	-2.5 a -4.0	creme	vago
09	SE-CENTRO	Direta	474	0	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	36.9	3	4.0 a 2.4	marrom	
09	SE-CENTRO	Direta	24	1	Desejável	1	Negativa	-1	5	-1	3	-1	2	-1	3	-2.2	-83.8	-2	-0.9 a -2.4	amarelo	uso parcial
09	SE-CENTRO	Direta	38	2	Subutilizado	0	Neutra	-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0.9	-12.0	0	-0.9 a -2.4	amarelo	uso parcial
09	SE-CENTRO	Direta	70	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	132.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
09	SE-CENTRO	Direta	96	0	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	61.5	3	4.0 a 2.4	marrom	
09	SE-CENTRO	Direta	106	0	Subutilizado	0	Neutra	0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	6.8	1	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
09	SE-CENTRO	Direta	P 172	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	138.9	2	2.3 a 0.8	vermelho	
09	SE-CENTRO	Direta	182	0	Subutilizado	0	Neutra	0	5	-1	3	0	2	1	3	0.0	0.0	0	0.7 a -0.8	laranja	
09	SE																				

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Síntese da Análise Indicial	Potencial Construtivo	Potencial construtivo (classif.)	Qualidade Visual	Pintura	Peso da var.	Publicidade	Peso da var.	Esquadrias	Peso da var.	Vedação	Peso da var.	Somatório qual. visual	Ponderada qual. visual	Somatório qual. visual	Agrupamento qual. visual	Cor (gradação) qual. Visual	Tipo de vazão urbano
09	SE-CENTRO	Direta	226	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	-1	3	1	2	1	3	2,2	34,5	2	2,3 a 0,8	vermelho	
09	SE-CENTRO	Direta	P 268	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	168,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
09	SE-CENTRO	Direta	294	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	0	3	0	2	1	3	-0,6	-15,4	0	0,7 a -0,8	laranja	vago
09	SE-CENTRO	Direta	306	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	48,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
09	SE-CENTRO	Direta	318	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	0	2	0	3	-0,6	-8,0	0	0,7 a -0,8	laranja	vazão de uso
09	SE-CENTRO	Direta	332	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	-1	3	1	2	1	3	2,2	30,2	2	2,3 a 0,8	vermelho	
09	SE-CENTRO	Direta	P 406	1	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	295,6	4	4,0 a 2,4	marrom	
09	SE-CENTRO	Direta	416	0	Subutilizado	0	Neutra	-1	5	1	3	-1	2	1	3	-0,3	-3,1	0	0,7 a -0,8	laranja	
09	SE-CENTRO	Direta	428	0	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	27,1	3	4,0 a 2,4	marrom	
09	SE-CENTRO	Direta	71	0	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	0	2	1	3	0,0	0,0	0	0,7 a -0,8	laranja	
09	SE-CENTRO	Direta	442	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	-1	2	1	3	-0,3	-4,5	0	0,7 a -0,8	laranja	vazão de uso
09	SE-CENTRO	Direta	460	0	Desejável	1	Neutra	-1	5	1	3	-1	2	-1	3	-2,2	-38,8	-2	-0,9 a -2,4	amarelo	vazão de uso
10	SE-REBOUÇAS	Direta	360	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	88,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
10	SE-REBOUÇAS	Direta	338	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	45,2	4	4,0 a 2,4	marrom	
10	SE-REBOUÇAS	Direta	326	1	Subutilizado	0	Neutra	-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	36,6	2	2,3 a 0,8	vermelho	
10	SE-REBOUÇAS	Direta	288	3	Subutilizado	0	Neutra	-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	14,7	2	2,3 a 0,8	vermelho	
10	SE-REBOUÇAS	Direta	270	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	60,0	4	4,0 a 2,4	marrom	uso parcial
10	SE-REBOUÇAS	Direta	260	1	Desejável	1	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	17,5	3	4,0 a 2,4	marrom	
10	SE-REBOUÇAS	Direta	252	0	Desejável	1	Neutra	-1	5	-1	3	-1	2	1	3	-2,2	-25,4	-2	-0,9 a -2,4	amarelo	uso parcial
10	SE-REBOUÇAS	Direta	240	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	56,0	4	4,0 a 2,4	marrom	vazão de uso
10	SE-REBOUÇAS	Direta	226	1	Subutilizado	0	Neutra	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	44,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
10	SE-REBOUÇAS	Direta	142	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	781,2	4	4,0 a 2,4	marrom	
10	SE-REBOUÇAS	Direta	164	0	Desejável	1	Neutra	0	5	1	3	0	2	1	3	1,8	40,6	2	2,3 a 0,8	vermelho	
11	SE-REBOUÇAS	Direta	342	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	323,6	4	4,0 a 2,4	marrom	
11	SE-REBOUÇAS	Direta	262	1	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	132,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
11	SE-REBOUÇAS	Direta	228	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	43,2	4	4,0 a 2,4	marrom	
11	SE-REBOUÇAS	Direta	218	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	44,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
11	SE-REBOUÇAS	Direta	206	2	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	47,6	4	4,0 a 2,4	marrom	
11	SE-REBOUÇAS	Direta	180	1	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	85,6	4	4,0 a 2,4	marrom	
11	SE-REBOUÇAS	Direta	158	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	37,6	4	4,0 a 2,4	marrom	
11	SE-REBOUÇAS	Direta	148	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	37,6	4	4,0 a 2,4	marrom	
11	SE-REBOUÇAS	Direta	138	2	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	173,6	4	4,0 a 2,4	marrom	
11	SE-REBOUÇAS	Direta	94	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	369,2	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	24	4	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	176,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	414	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	40,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	324	0	S/I	0	Positiva	1	5	-1	3	1	2	1	3	2,2	71,1	2	2,3 a 0,8	vermelho	
14	ZR4	Indireta	382	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	0	3	0	2	1	3	-0,6	-6,4	0	0,7 a -0,8	laranja	vago
14	ZR4	Indireta	372	1	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	164,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	336	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	45,2	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	312	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	0	3	1	2	-1	3	-1,8	-20,3	-1	-0,9 a -2,4	amarelo	vazão de uso
14	ZR4	Indireta	300	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	48,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	288	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	47,2	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	276	2	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	0	2	1	3	1,8	21,4	2	2,3 a 0,8	vermelho	vazão de uso
14	ZR4	Indireta	204	2	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	29,3	3	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	266	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	46,8	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	254	2	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	10,8	2	2,3 a 0,8	vermelho	
14	ZR4	Indireta	240	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	40,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	230	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	24,0	2	2,3 a 0,8	vermelho	
14	ZR4	Indireta	192	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	40,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	182	1	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	27,6	3	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	172	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	-1	2	-1	3	-2,2	-20,9	-2	-0,9 a -2,4	amarelo	
14	ZR4	Indireta	162	2	Subutilizado	0	Positiva	0	5	-1	3	1	2	1	3	0,6	20,6	1	0,7 a -0,8	laranja	
14	ZR4	Indireta	128	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	41,6	4	4,0 a 2,4	marrom	uso parcial
14	ZR4	Indireta	118	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	48,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	106	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	46,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	84	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	10,6	2	2,3 a 0,8	vermelho	
14	ZR4	Indireta	72	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	92,8	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	48	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	52,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	36	3	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	28,3	3	4,0 a 2,4	marrom	
14	ZR4	Indireta	94	1	S/I	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	46,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
15	ZR4	Indireta	142	0	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	105,8	3	4,0 a 2,4	marrom	uso parcial
15	ZR4	Indireta	60	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	60,0	4	4,0 a 2,4	marrom	vazão de uso
15	ZR4	Indireta	82	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	44,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
15	ZR4	Indireta	68	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	88,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
15	ZR4	Indireta	46	0	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	224,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
15	ZR4	Indireta	492	2	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	27,1	3	4,0 a 2,4	marrom	
15	ZR4	Indireta	482	0	S/I	0	Positiva	1	5	-1	3	1	2	1	3	2,2	23,7	2	2,3 a 0,8	vermelho	
15	ZR4	Indireta	470	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	0	3	0	2	1	3	-0,6	-6,8	0	0,7 a -0,8	laranja	vago
15	ZR4	Indireta	460	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	1	3	0	2	1	3	0,3	3,4	1	0,7 a -0,8	laranja	vazão de uso
15	ZR4	Indireta	448	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	0	3	0	2	1	3	-0,6	-6,8	0	0,7 a -0,8	laranja	vago
15	ZR4	Indireta	208	1	S/I	0	Neutra	0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	411,1	3	4,0 a 2,4	marrom	
15	ZR4	Indireta	296	0	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	64,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
15	ZR4	Indireta	280	3	Desejável	1	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	152,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
15	ZR4	Indireta	242	3	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	46,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
15	ZR4	Indireta	230	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	44,0	4	4,0 a 2,4	marrom	uso parcial
15	ZR4	Indireta	220	2	Subutilizado	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	44,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
15	ZR4	Indireta	178	0	S/I	0	Negativa	-1	5	0	3	0	2	1	3	-0,6	-6,8	0			

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Síntese da Análise Indicial	Potencial Construtivo	Potencial construtivo (classif.)	Qualidade Visual	Pintura	Peso da var.	Publicidade	Peso da var	Esquadrias	Peso da var	Vedação	Peso da var	Somatória qual. visual	Ponderada qual. visual	Somatório qual. visual	Agrupamento qual. visual	Cor (gradação) qual. Visual	Tipo de vazão urbano
15	ZR4	Indireta	156	2	Subutilizado	0		0	5	1	3	-1	2	0	3	0.3	4.3	0	0,7 a -0,8	laranja	
17	ZR4	Indireta	30	2	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	24.6	3	4,0 a 2,4	marrom	uso parcial
17	ZR4	Indireta	20	3	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	40.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	10	2	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	50.0	2	2,3 a 0,8	vermelho	uso parcial
17	ZR4	Indireta	488	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	78.4	4	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	470	1	Desejável	1		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	27.1	3	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	458	0	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	446	0	S/I	0		-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	6.5	1	0,7 a -0,8	laranja	
17	ZR4	Indireta	428	1	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	101.2	2	2,3 a 0,8	vermelho	
17	ZR4	Indireta	378	1	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	45.2	2	2,3 a 0,8	vermelho	
17	ZR4	Indireta	358	1	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	45.2	2	2,3 a 0,8	vermelho	
17	ZR4	Indireta	338	2	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	25.6	3	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	328	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	53.6	4	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	312	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	103.2	4	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	288	0	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	233.2	4	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	230	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	220	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	-1	3	2.2	43.1	2	2,3 a 0,8	vermelho	uso parcial
17	ZR4	Indireta	200	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	64.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	184	1	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	19.9	3	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	176	3	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	187.6	4	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	128	2	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	23.7	2	2,3 a 0,8	vermelho	
17	ZR4	Indireta	118	0	S/I	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	23.7	2	2,3 a 0,8	vermelho	
17	ZR4	Indireta	106	1	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	40.1	2	2,3 a 0,8	vermelho	uso parcial
17	ZR4	Indireta	88	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	76	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
17	ZR4	Indireta	66	1	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	10.2	2	2,3 a 0,8	vermelho	uso parcial
17	ZR4	Indireta	54	1	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	30.3	3	4,0 a 2,4	marrom	uso parcial
17	ZR4	Indireta	42	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	49.2	4	4,0 a 2,4	marrom	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	22	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	0	2	1	3	3.4	106.6	3	4,0 a 2,4	marrom	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	482	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	46.4	4	4,0 a 2,4	marrom	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	470	0	Desejável	1		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	12.5	2	2,3 a 0,8	vermelho	uso parcial
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	458	2	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	17.0	3	4,0 a 2,4	marrom	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	450	2	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	10.2	2	2,3 a 0,8	vermelho	vazio de uso
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	440	3	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	6.8	1	0,7 a -0,8	laranja	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	418	2	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	416	3	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	8.0	1	0,7 a -0,8	laranja	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	404	1	Desejável	1		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	35.3	2	2,3 a 0,8	vermelho	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	366	2	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	13.8	2	2,3 a 0,8	vermelho	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	352	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	52.8	4	4,0 a 2,4	marrom	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	338	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	35.2	4	4,0 a 2,4	marrom	uso parcial
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	330	2	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	35.2	4	4,0 a 2,4	marrom	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	320	2	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	47.4	4	4,0 a 2,4	marrom	uso parcial
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	202	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	132.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	P 170	1	Subutilizado	0		1	5	-1	3	0	2	1	3	1.5	74.6	1	2,3 a 0,8	vermelho	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	118	2	Subutilizado	0		-1	5	-1	3	0	2	1	3	-1.5	-32.8	-1	-0,9 a -2,4	amarelo	vago
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	96	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	88.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	74	2	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	0	3	-0.3	-3.5	0	0,7 a -0,8	laranja	uso parcial
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	64	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	48.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	52	2	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	52.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	38	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	0	2	1	3	3.4	57.5	3	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	104	1	Desejável	1		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	53.4	2	2,3 a 0,8	vermelho	
19	SE-CENTRO	Indireta	80	0	Desejável	1		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	29.5	3	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	68	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	51.6	4	4,0 a 2,4	marrom	vazio de uso
19	SE-CENTRO	Indireta	P 26	0	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	222.8	4	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	418	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	56.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	392	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	26.4	4	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	362	0	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	66.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	346	1	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	35.2	2	2,3 a 0,8	vermelho	vazio de uso
19	SE-CENTRO	Indireta	308	0	Subutilizado	0		-1	5	0	3	-1	2	1	3	-1.2	-15.4	-1	-0,9 a -2,4	amarelo	vazio de uso
19	SE-CENTRO	Indireta	296	2	Subutilizado	0		-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0.9	-21.2	0	-0,9 a -2,4	amarelo	uso parcial
19	SE-CENTRO	Indireta	272	3	Desejável	1		0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	10.5	1	0,7 a -0,8	laranja	uso parcial
19	SE-CENTRO	Indireta	256	0	Subutilizado	0		0	5	1	3	-1	2	1	3	-0.3	-4.0	0	0,7 a -0,8	laranja	
19	SE-CENTRO	Indireta	242	0	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	182.8	4	4,0 a 2,4	marrom	vazio de uso
19	SE-CENTRO	Indireta	196	0	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	14.8	1	0,7 a -0,8	laranja	uso parcial
19	SE-CENTRO	Indireta	172	0	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	50.8	4	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	160	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	46.4	4	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	148	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	0	2	1	3	3.4	71.4	3	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	126	0	Subutilizado	0		0	5	0	3	1	2	1	3	1.5	34.3	2	2,3 a 0,8	vermelho	
19	SE-CENTRO	Indireta	54	1	S/I	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	42.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	46	0	S/I	0		1	5	1	3	0	2	0	3	2.5	25.8	2	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	404	0	S/I	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	30.8	3	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	384	0	S/I	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	54.2	3	4,0 a 2,4	marrom	
19	SE-CENTRO	Indireta	38	1	S/I	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	32.0	3	4,0 a 2,4	marrom	
20	ZC	Direta	22	0	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	90.1	3	4,0 a 2,4	marrom	vazio de uso
20	ZC	Direta	546	2	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	7.4	1	0,7 a -0,8	laranja	
20	ZC	Direta	534	0	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	11.2	2	2,3 a 0,8	vermelho	
20	ZC	Direta	522	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	98.0	4	4,0 a 2,4	marrom	
20	ZC	Direta	498	2	Subutilizado	0															

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Síntese da Análise Indicial	Potencial Construtivo	Potencial construtivo (classif.)	Qualidade Visual	Pintura	Peso da var.	Publicidade	Peso da var	Esquadrias	Peso da var	Vedação	Peso da var	Somatório qual. visual	Ponderada qual. visual	Somatório qual. visual	Agrupamento qual. visual	Cor (graduação) Qual. Visual	Tipo de vazão urbano
20	ZC	Direta	478	2	Desejável	1		-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0,9	-58,0	0	-0,9 a -2,4	amarelo	
20	ZC	Direta	416	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	47,2	4	4,0 a 2,4	marrom	uso parcial
20	ZC	Direta	404	1	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2,2	22,4	2	2,3 a 0,8	vermelho	
20	ZC	Direta	336	3	Subutilizado	0		-1	5	1	3	0	2	-1	3	-1,5	-28,2	-1	-0,9 a -2,4	amarelo	
20	ZC	Direta	380	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	32,0	4	4,0 a 2,4	marrom	vazio de uso
20	ZC	Direta	372	1	Subutilizado	0		-1	5	1	3	0	2	1	3	0,3	3,5	1	0,7 a -0,8	laranja	uso parcial
20	ZC	Direta	360	1	Subutilizado	0		1	5	-1	3	0	2	1	3	2,2	51,7	2	2,3 a 0,8	vermelho	
20	ZC	Direta	332	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	51,2	4	4,0 a 2,4	marrom	
20	ZC	Direta	320	2	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0,6	8,1	1	0,7 a -0,8	laranja	
20	ZC	Direta	306	0	Subutilizado	0		-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0,9	-9,9	0	-0,9 a -2,4	amarelo	
20	ZC	Direta	296	0	Desejável	1		-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0,9	-35,4	0	-0,9 a -2,4	amarelo	
20	ZC	Direta	258	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	58,8	4	4,0 a 2,4	marrom	
20	ZC	Direta	242	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	32,8	4	4,0 a 2,4	marrom	
20	ZC	Direta	234	2	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	42,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
20	ZC	Direta	224	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	0	2	1	3	3,4	22,3	3	4,0 a 2,4	marrom	vago
20	ZC	Direta	218	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	0	2	1	3	3,4	20,3	3	4,0 a 2,4	marrom	
20	ZC	Direta	212	2	Subutilizado	0		-1	5	1	3	-1	2	-1	3	-2,2	-21,8	-2	-0,9 a -2,4	amarelo	em ruínas
20	ZC	Direta	202	1	Subutilizado	0		-1	5	1	3	-1	2	-1	3	-2,2	-129,4	-2	-0,9 a -2,4	amarelo	em ruínas
20	ZC	Direta	142	1	Subutilizado	0		-1	5	0	3	0	2	1	3	-0,6	-11,7	0	0,7 a -0,8	laranja	vago
20	ZC	Direta	122	1	Desejável	1		-1	5	0	3	0	2	1	3	-0,6	-13,5	0	0,7 a -0,8	laranja	vago
20	ZC	Direta	100	2	Desejável	1		-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	11,7	2	2,3 a 0,8	vermelho	
20	ZC	Direta	88	0	Subutilizado	0		-1	5	1	3	0	2	1	3	0,3	5,1	1	0,7 a -0,8	laranja	vazio de uso
20	ZC	Direta	70	1	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	15,3	2	2,3 a 0,8	vermelho	uso parcial
20	ZC	Direta	54	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	80,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
20	ZC	Direta	34	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	52,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	24	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	196,8	4	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	614	2	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2,2	37,9	2	2,3 a 0,8	vermelho	
21	ZC	Direta	596	1	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	6,2	2	2,3 a 0,8	vermelho	
21	ZC	Direta	590	1	Subutilizado	0		0	5	-1	3	0	2	1	3	0,0	0,0	0	0,7 a -0,8	laranja	
21	ZC	Direta	54	1	Subutilizado	0		-1	5	1	3	-1	2	1	3	-0,3	-5,1	0	0,7 a -0,8	laranja	
21	ZC	Direta	576	3	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0,6	13,6	1	0,7 a -0,8	laranja	
21	ZC	Direta	554	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	92,8	4	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	530	2	Desejável	1		0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	172,1	3	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	460	1	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2,2	22,6	2	2,3 a 0,8	vermelho	
21	ZC	Direta	460	1	Desejável	1		-1	5	1	3	0	2	1	3	0,3	3,2	1	0,7 a -0,8	laranja	uso parcial
21	ZC	Direta	458	0	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2,2	22,6	2	2,3 a 0,8	vermelho	
21	ZC	Direta	428	0	Subutilizado	0		0	5	0	3	1	2	1	3	1,5	15,4	2	2,3 a 0,8	vermelho	
21	ZC	Direta	418	2	Subutilizado	0		-1	5	-1	3	0	2	1	3	-1,5	-18,5	-1	-0,9 a -2,4	amarelo	
21	ZC	Direta	406	0	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	24,6	3	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	396	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	48,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	384	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	86,4	4	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	362	1	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	140,8	3	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	306	1	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0,6	13,5	1	0,7 a -0,8	laranja	
21	ZC	Direta	284	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	46,8	4	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	272	1	S/I	0	Positiva	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	118,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	240	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	86,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	220	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	329,6	4	4,0 a 2,4	marrom	vazio de uso
21	ZC	Direta	140	0	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	12,1	2	2,3 a 0,8	vermelho	vazio de uso
21	ZC	Direta	126	1	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0,6	7,4	1	0,7 a -0,8	laranja	
21	ZC	Direta	114	2	Subutilizado	0		-1	5	0	3	0	2	1	3	-0,6	-7,7	0	0,7 a -0,8	laranja	vago
21	ZC	Direta	102	1	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0,6	7,4	1	0,7 a -0,8	laranja	
21	ZC	Direta	90	1	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	27,1	3	4,0 a 2,4	marrom	vazio de uso
21	ZC	Direta	80	2	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	10,2	2	2,3 a 0,8	vermelho	uso parcial
21	ZC	Direta	68	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	52,8	4	4,0 a 2,4	marrom	
21	ZC	Direta	42	2	Desejável	1		-1	5	1	3	-1	2	1	3	-0,3	-5,4	0	0,7 a -0,8	laranja	uso parcial
22	ZC	Direta	286	0	S/I	0	Negativa	-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	55,8	2	2,3 a 0,8	vermelho	uso parcial
22	ZC	Direta	298	2	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	-1	2	1	3	1,2	14,9	1	2,3 a 0,8	vermelho	uso parcial
22	ZC	Direta	354	1	Subutilizado	0	Positiva	1	5	-1	3	1	2	1	3	2,2	21,8	2	2,3 a 0,8	vermelho	
22	ZC	Direta	378	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	-1	3	0	2	-1	3	-3,4	-37,2	-3	-2,5 a -4,0	creme	vago
22	ZC	Direta	410	1	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	-1	3	0	2	1	3	-1,5	-42,8	-1	-0,9 a -2,4	creme	
22	ZC	Direta	486	2	Subutilizado	0	Positiva	0	5	1	3	0	2	1	3	1,8	95,3	2	2,3 a 0,8	vermelho	vago
22	ZC	Direta	508	2	Desejável	1	Positiva	-1	5	-1	3	-1	2	1	3	-2,2	-23,7	-2	-0,9 a -2,4	amarelo	uso parcial
22	ZC	Direta	212	2	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0,9	-86,9	0	-0,9 a -2,4	amarelo	uso parcial
22	ZC	Direta	224	0	Subutilizado	0	Positiva	-1	5	0	3	0	2	1	3	-0,6	-20,4	0	0,7 a -0,8	laranja	vago
22	ZC	Direta	364	0	S/I	0	Neutra	0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	23,6	3	4,0 a 2,4	marrom	uso parcial
22	ZC	Direta	498	0	Desejável	1	S/I	0	5	-1	3	1	2	1	3	0,6	6,8	1	0,7 a -0,8	laranja	uso parcial
22	ZC	Direta	86	1	Subutilizado	0	S/I	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	433,6	4	4,0 a 2,4	marrom	
22	ZC	Direta	234	0	Desejável	1	S/I	-1	5	1	3	1	2	1	3	0,9	10,2	2	2,3 a 0,8	vermelho	uso parcial
22	ZC	Direta	382	2	Subutilizado	0	S/I	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	22,8	4	4,0 a 2,4	marrom	
22	ZC	Direta	422	1	Subutilizado	0	S/I	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	44,8	4	4,0 a 2,4	marrom	
22	ZC	Direta	442	0	Desejável	1	S/I	-1	5	1	3	0	2	1	3	0,3	6,4	1	0,7 a -0,8	laranja	
22	ZC	Direta	520	1	Desejável	1	S/I	1	5	-1	3	1	2	1	3	2,2	23,7	2	2,3 a 0,8	vermelho	
22	ZC	Direta	118	1	Subutilizado	0	S/I	0	5	1	3	1	2	1	3	2,5	92,8	3	4,0 a 2,4	marrom	
22	ZC	Direta	538	1	Desejável	1	S/I	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	70,4	4	4,0 a 2,4	marrom	
22	ZC	Direta	322	1	Subutilizado	0	S/I	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	46,0	4	4,0 a 2,4	marrom	
22	ZC	Direta	310	0	Desejável	1	S/I	1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	45,6	4	4,0 a 2,4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	70	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	318,8	4	4,0 a 2,4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	474	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4,0	41,6	4	4,0 a 2,4	marrom	

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Síntese da Análise Indicial	Potencial Construtivo	Potencial construtivo (classif.)	Qualidade Visual	Pintura	Peso da var.	Publicidade	Peso da var	Esquadrias	Peso da var	Vedação	Peso da var	Somatória qual. visual	Ponderada qual. visual	Somatório qual. visual	Agrupamento qual. visual	Cor (gradação) qual. Visual	Tipo de vazão urbano
23	SE-CENTRO	Indireta	464	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	122.4	4	4.0 a 2.4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	432	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	422	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	222.4	4	4.0 a 2.4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	366	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	356	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	344	1	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	16.2	2	2.3 a 0.8	vermelho	
23	SE-CENTRO	Indireta	326	0	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	52.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	314	1	Desejável	1		-1	5	1	3	-1	2	1	3	-0.3	-4.0	0	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
23	SE-CENTRO	Indireta	300	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	56.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	286	1	Desejável	1		-1	5	0	3	1	2	1	3	0.0	0.0	1	0.7 a -0.8	laranja	
23	SE-CENTRO	Indireta	274	0	Desejável	1		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	43.8	2	2.3 a 0.8	vermelho	
23	SE-CENTRO	Indireta	226	0	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	9.5	1	0.7 a -0.8	laranja	
23	SE-CENTRO	Indireta	210	0	Subutilizado	0		-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0.9	-9.8	0	-0.9 a -2.4	amarelo	uso parcial
23	SE-CENTRO	Indireta	200	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	39.6	4	4.0 a 2.4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	188	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	42.4	4	4.0 a 2.4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	178	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	168	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	48.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
23	SE-CENTRO	Indireta	156	0	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	45.2	2	2.3 a 0.8	vermelho	
23	SE-CENTRO	Indireta	104	0	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	39.7	2	2.3 a 0.8	vermelho	
25	ZC	Indireta	110	1	Desejável	1		-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0.9	-34.9	0	-0.9 a -2.4	amarelo	
25	ZC	Indireta	72	1	Subutilizado	0		-1	5	1	3	-1	2	1	3	-0.3	-4.0	0	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
25	ZC	Indireta	42	1	Subutilizado	0		-1	5	0	3	1	2	1	3	0.0	0.0	1	0.7 a -0.8	laranja	vazio de uso
25	ZC	Indireta	28	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	30.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	20	1	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	79.0	2	2.3 a 0.8	vermelho	
25	ZC	Indireta	524	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	67.6	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	172	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	354.4	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	178	0	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	9.4	1	0.7 a -0.8	laranja	
25	ZC	Indireta	456	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	57.2	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	214	2	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	0	3	3.1	136.0	3	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	408	1	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	54.4	3	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	386	2	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	177.2	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	418	2	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	27.1	3	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	342	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	60.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	326	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	56.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	312	0	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	32.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	304	0	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	28.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	298	2	Desejável	1		-1	5	1	3	0	2	1	3	0.3	12.4	1	0.7 a -0.8	laranja	vazio de uso
25	ZC	Indireta	256	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.4	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	246	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	80.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	226	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	192	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	0	2	1	3	3.4	47.4	3	4.0 a 2.4	marrom	
25	ZC	Indireta	126	1	Desejável	1		-1	5	1	3	-1	2	1	3	-0.3	-5.2	0	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
26	ZC	Indireta	P 44	3	Subutilizado	0		1	5	-1	3	0	2	0	3	0.6	21.2	0	0.7 a -0.8	laranja	
26	ZC	Indireta	562	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	72.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
26	ZC	Indireta	544	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	74.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
26	ZC	Indireta	88	1	Desejável	1		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	33.8	2	2.3 a 0.8	vermelho	
26	ZC	Indireta	508	2	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	8.0	1	0.7 a -0.8	laranja	
26	ZC	Indireta	494	1	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	14.9	2	2.3 a 0.8	vermelho	
26	ZC	Indireta	488	1	Subutilizado	0		-1	5	-1	3	-1	2	1	3	-2.2	-50.6	-2	-0.9 a -2.4	amarelo	uso parcial
26	ZC	Indireta	464	1	Desejável	1		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	15.7	2	2.3 a 0.8	vermelho	uso parcial
26	ZC	Indireta	446	2	Subutilizado	0		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	5.0	2	2.3 a 0.8	vermelho	
26	ZC	Indireta	442	0	Subutilizado	0		-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0.9	-5.0	0	-0.9 a -2.4	amarelo	
26	ZC	Indireta	436	2	Subutilizado	0		0	5	-1	3	-1	2	1	3	-0.6	-6.2	-1	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
26	ZC	Indireta	426	2	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	6.2	1	0.7 a -0.8	laranja	
26	ZC	Indireta	416	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	40.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
26	ZC	Indireta	406	0	Subutilizado	0		0	5	0	3	1	2	1	3	1.5	12.3	2	2.3 a 0.8	vermelho	
26	ZC	Indireta	384	1	Subutilizado	0		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	22.2	3	4.0 a 2.4	marrom	uso parcial
26	ZC	Indireta	376	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	80.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
26	ZC	Indireta	356	1	Desejável	1		-1	5	1	3	1	2	1	3	0.9	21.0	2	2.3 a 0.8	vermelho	
26	ZC	Indireta	332	1	Subutilizado	0		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	21.5	2	2.3 a 0.8	vermelho	
26	ZC	Indireta	322	1	Subutilizado	0		-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0.9	-11.1	0	-0.9 a -2.4	amarelo	vazio de uso
26	ZC	Indireta	310	2	Desejável	1		0	5	1	3	1	2	1	3	2.5	100.9	3	4.0 a 2.4	marrom	
26	ZC	Indireta	270	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	0	2	1	3	3.4	45.4	3	4.0 a 2.4	marrom	
26	ZC	Indireta	256	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	89.6	4	4.0 a 2.4	marrom	
26	ZC	Indireta	234	1	Subutilizado	0		1	5	1	3	0	2	1	3	3.4	36.6	3	4.0 a 2.4	marrom	
26	ZC	Indireta	224	1	Desejável	1		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	44.8	4	4.0 a 2.4	marrom	
26	ZC	Indireta	212	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	208.4	4	4.0 a 2.4	marrom	
26	ZC	Indireta	160	1	Subutilizado	0		0	5	-1	3	1	2	1	3	0.6	27.1	1	0.7 a -0.8	laranja	uso parcial
26	ZC	Indireta	116	2	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	106.0	4	4.0 a 2.4	marrom	
26	ZC	Indireta	84	2	Desejável	1		-1	5	-1	3	1	2	1	3	-0.9	-8.3	0	-0.9 a -2.4	amarelo	
26	ZC	Indireta	74	2	Desejável	1		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	20.0	2	2.3 a 0.8	vermelho	
26	ZC	Indireta	64	1	Desejável	1		1	5	-1	3	1	2	1	3	2.2	20.0	2	2.3 a 0.8	vermelho	
26	ZC	Indireta	54	3	Subutilizado	0		1	5	1	3	1	2	1	3	4.0	38.4	4	4.0 a 2.4	marrom	

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Área do lote (m2)	Testada frontal (m)	Testada lateral (lotes de esquina)	Testada Total (m)	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
01	ZR4	Direta	32	1740	32,9	52,9	85,8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
01	ZR4	Direta	44	819	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
01	ZR4	Direta	56	803	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
01	ZR4	Direta	70	737	14		14	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
01	ZR4	Direta	90	815	20,9		20,9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	120	3323	30		30	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	132	2621	24,6	10,5	35,1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
01	ZR4	Direta	164	2425	33,1		33,1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado
01	ZR4	Direta	180	1059	14,5		14,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	190	2619	43,7	11	54,7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	254	917	22	42	64	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
01	ZR4	Direta	310	507	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Estável	Estável	Modificado	Estável
01	ZR4	Direta	322	561	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	338	794	15,5		15,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	344	362	7		7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	358	821	15,8		15,8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
01	ZR4	Direta	400	455	20,7	22	42,7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	408	154	7		7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	418	288	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
01	ZR4	Direta	434	337	15,7		15,7	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
01	ZR4	Direta	446	1281	11,4		11,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	486	2442	39,2		39,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Estável
01	ZR4	Direta	522	988	13		13	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
01	ZR4	Direta	534	858	11,3		11,3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
01	ZR4	Direta	546	836	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	558	1954	12,5		12,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
01	ZR4	Direta	570	0	14		14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
01	ZR4	Direta	582	836	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
01	ZR4	Direta	596	1079	14,2		14,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
01	ZR4	Direta	676	1319	21,7	60,8	82,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
01	ZR4	Direta	690	297	13,5		13,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
01	ZR4	Direta	712	726	22		22	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
02	ZR4	Direta	86	0	180	220	400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
02	ZR4	Direta	108	0	20		20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
02	ZR4	Direta	122	984	13,3		13,3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
02	ZR4	Direta	142	642	8,8		8,8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
02	ZR4	Direta	154	1606	22		22	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
02	ZR4	Direta	164	1148	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
02	ZR4	Direta	176	478	11,2		11,2	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
02	ZR4	Direta	186	791	10,7		10,7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
02	ZR4	Direta	198	851	11,5		11,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
02	ZR4	Direta	220	1584	22		22	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
02	ZR4	Direta	314	2225	60,5	34,7	95,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
02	ZR4	Direta	326	280	11,5		11,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado
02	ZR4	Direta	336	484	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
02	ZR4	Direta	364	1232	28		28	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
02	ZR4	Direta	414	450	12	37,5	49,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
02	ZR4	Direta	424	375	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
02	ZR4	Direta	446	825	22		22	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
02	ZR4	Direta	462	0	14		14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
03	ZR4	Direta	12	181	11,3	16	27,3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	44	637	7,4	10,3	17,7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	344	1370	43,9	31,2	75,1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Estável	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	592	485	14,2		14,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	578	240	7		7	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	572	859	7,3		7,3	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	564	1219	16,7		16,7	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado	Modificado
03	ZR4	Direta	536	0	12		12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
03	ZR4	Direta	548	0	12		12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
03	ZR4	Direta	520	1598	21,3		21,3	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	504	728	9,7		9,7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	494	473	6,3		6,3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	490	186	6,2		6,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado	Estável
03	ZR4	Direta	482	457	21,9	30	51,9	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	430	611	21,6		21,6	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	408	666	23,6		23,6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	384	405	9		9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
03	ZR4	Direta	376	265	6		6	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	370	265	6		6	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	364	451	10,2		10,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	354	575	13		13	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	266	1734	20,2		20,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	246	869	15		15	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	234	495	11		11	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	222	510	11,4		11,4	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	210	1007	22,6		22,6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	188	516	39,8	11	50,8	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	138	240	8		8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado



Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Área do lote (m2)	Testada frontal (m)	Testada lateral (lotes de esquina)	Testada Total (m)	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
03	ZR4	Direta	130	742	18		18	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	112	306	7.3		7.3	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	106	1045	12.4		12.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado
03	ZR4	Direta	92	2055	27		27	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado	Modificado
03	ZR4	Direta	66	397	10.5		10.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
03	ZR4	Direta	56	401	10.6		10.6	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
03	ZR4	Direta	34	182	11.4		11.4	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
03	ZR4	Direta	22	187	11.7		11.7	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
05	SE-CENTRO	Direta	62	1720	22	42	44	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Estável	Modificado	Modificado	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	172	301	11.2		11.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	224	981	18.2		18.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	234	620	11.9		11.9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	250	757	15		15	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
05	SE-CENTRO	Direta	256	377	6.7		6.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	268	676	12		12	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
05	SE-CENTRO	Direta	372	768	12		12	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
05	SE-CENTRO	Direta	386	753	13.7		13.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
05	SE-CENTRO	Direta	410	1635	24.6		24.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
05	SE-CENTRO	Direta	40	2652	40.4	66.1	106.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
05	SE-CENTRO	Direta	360	1335	19.9		19.9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
05	SE-CENTRO	Direta	162	347	12.4	28	40.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	122	65	5.5		5.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	116	86	5.5		5.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	112	299	13		13	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	98	3707	19.2	35.7	54.9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	500	300	12.4	28	40.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
05	SE-CENTRO	Direta	486	283	11.3	16	27.3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	474	418	14.3		14.3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	458	692	25.4	27	52.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	340	441	28.2		28.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	312	4256	28.2	15	43.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
05	SE-CENTRO	Direta	186	330	13.5		13.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	12	185	11	16.6	27.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	458	681	26.7		26.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Estável	Estável	Modificado	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	430	380	11.1		11.1	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	418	1581	23.6		23.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	394	433	19.7	22	41.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	352	242	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	342	242	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	330	173	7.7		7.7	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	324	173	7.7		7.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	316	206	9.4		9.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	306	195	2.9		2.9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	302	455	22		22	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	280	1968	43.8	59.2	103	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	178	2600	43.7	44.3	88	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	90	1328	16.3		16.3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	74	616	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	62	490	10.9		10.9	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Inerte	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	52	504	11.2		11.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	40	676	9		9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado
06	SE-CENTRO	Direta	32	348	9		9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
06	SE-CENTRO	Direta	22	185	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
08	SE-CENTRO	Direta	146	214	2.8	10.3	13.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado	Estável
08	SE-CENTRO	Direta	158	231	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
08	SE-CENTRO	Direta	168	213	10.2		10.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
08	SE-CENTRO	Direta	180	230	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
08	SE-CENTRO	Direta	190	224	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
08	SE-CENTRO	Direta	262	1055	20.5	51	71.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
08	SE-CENTRO	Direta	286	1256	23.7		23.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
08	SE-CENTRO	Direta	302	927	17.7		17.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
08	SE-CENTRO	Direta	58	0	11.2	107	0	21.9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
08	SE-CENTRO	Direta	60	1597	3.5	17.8	21.3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
08	SE-CENTRO	Direta	72	220	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
08	SE-CENTRO	Direta	82	266	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
08	SE-CENTRO	Direta	92	863	10.7		10.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
08	SE-CENTRO	Direta	104	636	12		12	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
08	SE-CENTRO	Direta	116	641	12.1		12.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
09	SE-CENTRO	Direta	474	637	15		15	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	24	350	24.7	14.2	38.9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	38	188	13		13	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	70	1716	33		33	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	96	1825	25		25	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	106	484	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Estável	Estável	Modificado	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	P 172	1039	31.5	33	64.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Modificado
09	SE-CENTRO	Direta	182	352	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	194	467	11		11	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	210	672	16		16	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Área do lote (m2)	Testada frontal (m)	Testada lateral de esquina (m)	(Lotes Testada Total (m))	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
09	SE-CENTRO	Direta	226	736	16		16	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	P 268	440	20	22	42	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
09	SE-CENTRO	Direta	294	316	25		25	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	306	264	12		12	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
09	SE-CENTRO	Direta	318	412	13		13	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	332	458	14		14	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	P 406	1134	21,7	52,2	73,9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	416	400	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	428	754	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	71	108	0		0	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	442	787	14,5		14,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
09	SE-CENTRO	Direta	460	828	18		18	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
10	SE-REBOUÇAS	Direta	360	1053	22		22	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Modificado
10	SE-REBOUÇAS	Direta	338	418	11,3		11,3	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
10	SE-REBOUÇAS	Direta	326	389	21,6	18	39,6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
10	SE-REBOUÇAS	Direta	288	286	15,9		15,9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
10	SE-REBOUÇAS	Direta	270	316	15		15	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
10	SE-REBOUÇAS	Direta	260	365	7,1		7,1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
10	SE-REBOUÇAS	Direta	252	605	11,8		11,8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
10	SE-REBOUÇAS	Direta	240	720	14		14	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	Estável
10	SE-REBOUÇAS	Direta	226	566	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
10	SE-REBOUÇAS	Direta	142	7658	144,4	50,9	195,3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
10	SE-REBOUÇAS	Direta	164	891	22		22	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
11	SE-REBOUÇAS	Direta	342	1486	28,1	52,8	80,9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
11	SE-REBOUÇAS	Direta	262	1584	33		33	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
11	SE-REBOUÇAS	Direta	228	525	10,8		10,8	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
11	SE-REBOUÇAS	Direta	218	583	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
11	SE-REBOUÇAS	Direta	206	1405	11,9		11,9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
11	SE-REBOUÇAS	Direta	180	1724	21,4		21,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
11	SE-REBOUÇAS	Direta	158	383	9,4		9,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado	Estável	Estável
11	SE-REBOUÇAS	Direta	148	383	9,4		9,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
11	SE-REBOUÇAS	Direta	138	1942	43,4		43,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
11	SE-REBOUÇAS	Direta	94	2068	38,1	54,2	92,3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável
14	ZR4	Indireta	24	480	24	20	44	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Inerte	Modificado
14	ZR4	Indireta	414	240	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	324	0	21	12	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	ZR4	Indireta	382	160	10,4		10,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado
14	ZR4	Indireta	372	360	25	16	41	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
14	ZR4	Indireta	336	291	11,3		11,3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
14	ZR4	Indireta	312	385	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	300	420	12		12	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	288	413	11,8		11,8	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	276	406	11,6		11,6	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	204	261	11,9		11,9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	266	409	11,7		11,7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Modificado
14	ZR4	Indireta	254	409	11,7		11,7	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
14	ZR4	Indireta	240	133	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	230	159	14	12	26	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	192	220	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	182	246	11,2		11,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	172	111	9,7		9,7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
14	ZR4	Indireta	162	251	21,9	11,5	33,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	128	313	10,4		10,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	118	516	12		12	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	106	494	11,5		11,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	Modificado
14	ZR4	Indireta	84	494	11,5		11,5	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
14	ZR4	Indireta	72	997	23,2		23,2	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
14	ZR4	Indireta	48	414	13		13	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
14	ZR4	Indireta	36	366	11,5		11,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
14	ZR4	Indireta	94	0	11,5		11,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	ZR4	Indireta	142	480	27	16	43	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
15	ZR4	Indireta	90	450	15		15	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
15	ZR4	Indireta	82	506	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
15	ZR4	Indireta	68	1452	22		22	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
15	ZR4	Indireta	46	495	45	11	56	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
15	ZR4	Indireta	492	506	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
15	ZR4	Indireta	482	0	11		11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	ZR4	Indireta	470	506	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
15	ZR4	Indireta	460	506	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
15	ZR4	Indireta	448	506	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
15	ZR4	Indireta	208	0	96	71	167	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	ZR4	Indireta	296	344	16		16	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
15	ZR4	Indireta	280	308	11,5	26,5	38	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
15	ZR4	Indireta	242	322	11,5		11,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado
15	ZR4	Indireta	230	478	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Modificado
15	ZR4	Indireta	220	506	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
15	ZR4	Indireta	178	0	11		11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	ZR4	Indireta	168	462	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Área do lote (m2)	Testada frontal (m)	Testada lateral de esquina (m)	Lotes Testada Total (m)	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
15	ZR4	Indireta	156	588	14		14	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
17	ZR4	Indireta	30	132	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
17	ZR4	Indireta	20	132	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
17	ZR4	Indireta	10	132	10	13.2	23.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
17	ZR4	Indireta	488	598	19.6		19.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado
17	ZR4	Indireta	470	836	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
17	ZR4	Indireta	458	836	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
17	ZR4	Indireta	446	0	21		21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	ZR4	Indireta	428	550	22	25	47	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado
17	ZR4	Indireta	378	462	21		21	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado
17	ZR4	Indireta	358	462	21		21	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado
17	ZR4	Indireta	338	237	10.4		10.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
17	ZR4	Indireta	328	442	13.4		13.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
17	ZR4	Indireta	312	632	25.8		25.8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
17	ZR4	Indireta	288	804	36.2	22.1	58.3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
17	ZR4	Indireta	230	742	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
17	ZR4	Indireta	220	1504	20		20	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado	Estável	Estável	Modificado
17	ZR4	Indireta	200	1204	16		16	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
17	ZR4	Indireta	184	290	8.1		8.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
17	ZR4	Indireta	176	514	24.7	22.2	46.9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
17	ZR4	Indireta	128	245	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Estável	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
17	ZR4	Indireta	118	0	11		11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	ZR4	Indireta	106	597	18.6		18.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
17	ZR4	Indireta	88	352	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Modificado
17	ZR4	Indireta	76	352	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado	Modificado
17	ZR4	Indireta	66	352	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
17	ZR4	Indireta	54	395	12.3		12.3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
17	ZR4	Indireta	42	395	12.3		12.3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	22	220	21	10.5	31.5	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	482	440	11.6		11.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	470	504	13.5		13.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	458	500	6.9		6.9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	450	797	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	440	841	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	428	489	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	416	377	13		13	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	404	261	28.8	9.4	38.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	366	333	15		15	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	352	437	13.2		13.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	338	290	8.8		8.8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	330	297	8.8		8.8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	320	3289	73.8	44.3	118.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	202	2288	33		33	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta P 170	571	27	27	21.5	48.5	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	118	608	21.3		21.3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	96	450	22		22	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	74	398	11.3		11.3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	64	424	12		12	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	52	462	13		13	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
18	SE-REBOUÇAS	Indireta	38	177	17		17	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	104	146	9.5	15.3	24.8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	80	382	12		12	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	68	411	12.9		12.9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta P 26	985	25.4	30.3		55.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	418	238	14		14	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	392	168	6.6		6.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	362	412	16.5		16.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	346	312	25.6	12.5	38.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
19	SE-CENTRO	Indireta	308	323	12.5		12.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	296	931	23		23	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Modificado
19	SE-CENTRO	Indireta	272	628	17.1		17.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
19	SE-CENTRO	Indireta	256	1342	13		13	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	242	499	27.7	18	45.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	196	432	24		24	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	172	229	12.7		12.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	160	520	11.6		11.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	148	938	21.1		21.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	126	341	22.3		22.3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
19	SE-CENTRO	Indireta	54	0	10.5		10.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	SE-CENTRO	Indireta	46	0	10.5		10.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	SE-CENTRO	Indireta	404	0	12.5		12.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	SE-CENTRO	Indireta	384	0	22		22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	SE-CENTRO	Indireta	38	0	13		13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	ZC	Direta	22	326	21.2	15.4	36.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
20	ZC	Direta	546	321	12.1		12.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado
20	ZC	Direta	534	321	12.1		12.1	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	522	2180	24.5		24.5	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
20	ZC	Direta	498	837	18.6		18.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Área do lote (m2)	Testada frontal (m)	Testada lateral (lotes de esquina)	Testada Total (m)	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
20	ZC	Direta	478	797	44.8	18	62.8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	416	430	11.8		11.8	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	404	379	10.4		10.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
20	ZC	Direta	336	1680	18.3		18.3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
20	ZC	Direta	380	177	8		8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	372	259	11.5		11.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	360	528	24		24	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	332	482	12.8		12.8	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado
20	ZC	Direta	320	318	13.1		13.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	306	259	10.7		10.7	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	296	344	14.2	24.2	38.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	258	566	14.7		14.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	242	410	8.2		8.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	234	960	10.5		10.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	224	546	6.6		6.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	218	600	6		6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	212	384	10.1		10.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	202	838	22	38.1	60.1	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	142	700	19		19	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
20	ZC	Direta	122	707	22		22	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	100	412	12.7		12.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	88	682	16.6		16.6	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
20	ZC	Direta	70	669	16.6		16.6	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	Estável
20	ZC	Direta	54	788	20		20	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
20	ZC	Direta	34	387	13		13	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	24	404	23.8	25.4	49.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
21	ZC	Direta	614	728	17.4		17.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado	Modificado
21	ZC	Direta	596	303	6.7		6.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
21	ZC	Direta	590	459	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
21	ZC	Direta	54	789	13.2	3.5	16.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	576	1470	22.1		22.1	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
21	ZC	Direta	554	895	23.2		23.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	530	1211	38.4	31.5	69.9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	460	511	10.5		10.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Modificado	Modificado	Estável
21	ZC	Direta	450	577	10.5		10.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	438	577	10.5		10.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	428	452	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	418	564	12		12	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	406	470	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	396	564	12		12	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	384	978	21.6		21.6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
21	ZC	Direta	362	580	44	13.2	57.2	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
21	ZC	Direta	306	968	22		22	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
21	ZC	Direta	284	519	11.7		11.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	272	0	29.5		29.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	ZC	Direta	240	899	21.5		21.5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	220	1571	37.6	44.8	82.4	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	140	615	13.1		13.1	Inerte	Inerte	Inerte	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	126	568	12.1		12.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	114	587	12.5		12.5	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	102	564	12		12	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	90	440	11		11	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	80	726	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
21	ZC	Direta	68	836	13.2		13.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
21	ZC	Direta	42	431	17.6		17.6	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	286	0	13	47.5	60.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	ZC	Direta	298	538	12.1		12.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	354	447	10.1		10.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
22	ZC	Direta	378	489	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
22	ZC	Direta	410	1225	27.8		27.8	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	486	433	33.1	13.1	46.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	508	902	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	11	Modificado
22	ZC	Direta	212	2131	56.2	37.9	94.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	224	2464	22.2	11	33.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	364	0	9.6		9.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	ZC	Direta	498	385	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	86	1791	87.2	21.2	108.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	234	488	11.1		11.1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Estável	Estável
22	ZC	Direta	382	253	5.7		5.7	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	422	485	11.2		11.2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte
22	ZC	Direta	442	685	20.7		20.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	520	1100	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	118	1430	37.7		37.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	538	1534	17.6		17.6	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
22	ZC	Direta	322	520	11.5		11.5	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
22	ZC	Direta	310	516	11.4		11.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável
23	SE-CENTRO	Indireta	70	617	70	9.7	79.7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado	Estável
23	SE-CENTRO	Indireta	474	730	10.4		10.4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte

Quadra	Zona urbanística	Área de influência	Lote	Área do lote (m2)	Testada frontal (m)	Testada lateral de esquina (m)	(Lotes Testada Total (m))	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	
23	SE-CENTRO	Indireta	464	2080	30,6		30,6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	432	748	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	422	1131	16,2	39,4	55,6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	366	297	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	356	297	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	344	668	17,6		17,6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	326	652	13,2		13,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	314	696	12,9		12,9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Modificado	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	300	567	14		14	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Modificado	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	286	418	13,5		13,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	274	504	31	16,4	47,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	226	360	15,5		15,5	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	210	526	10,6		10,6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	200	547	9,9		9,9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Inerte	Modificado	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	188	743	10,6		10,6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	
23	SE-CENTRO	Indireta	178	770	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	
23	SE-CENTRO	Indireta	168	840	12		12	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	
23	SE-CENTRO	Indireta	156	540	15	34	49	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
23	SE-CENTRO	Indireta	104	731	43		43	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	110	352	16,8	21	37,8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	72	1020	30,5		30,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	42	470	14		14	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	28	252	7,5		7,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	20	334	20	16,7	36,7	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	
25	ZC	Indireta	524	338	16,9		16,9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	172	4136	44,7		43,9	88,6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	178	730	7,5	7,7	15,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	
25	ZC	Indireta	456	572	14,3		14,3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	214	2095	22	22,2	44,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	
25	ZC	Indireta	408	862	22,1		22,1	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	
25	ZC	Indireta	386	484	22	22,3	44,3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	
25	ZC	Indireta	418	586	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	342	330	15		15	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	326	308	14		14	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	312	176	8		8	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	304	158	7,2		7,2	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	298	330	11,4	29	40,4	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	256	321	11,1		11,1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	246	1113	20		20	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	226	462	11		11	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	192	798	14		14	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
25	ZC	Indireta	126	352	16,8		16,8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	
26	ZC	Indireta	P 44	888	14,4	20	34,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Modificado	
26	ZC	Indireta	562	785	18		18	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
26	ZC	Indireta	544	407	18,5		18,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Estável
26	ZC	Indireta	88	3953	13,9	22,7	36,6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	508	156	13		13	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	494	107	6,9		6,9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	488	124	15,5	8	23,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	464	474	17		17	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	446	151	5,4		5,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	442	129	5,4		5,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Estável
26	ZC	Indireta	436	273	10,1		10,1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
26	ZC	Indireta	426	264	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Modificado	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	416	263	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	406	200	8		8	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	384	513	9		9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	376	1200	20		20	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	356	1229	22,7		22,7	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
26	ZC	Indireta	332	354	10		10	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	322	425	12		12	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Estável
26	ZC	Indireta	310	418	19	22	41	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	270	255	13,4		13,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	256	963	22,4		22,4	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável
26	ZC	Indireta	234	694	10,8		10,8	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	224	291	11,2		11,2	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	212	663	22,1	30	52,1	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado
26	ZC	Indireta	160	1680	44		44	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Modificado	Estável	Modificado	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	116	1214	26,5		26,5	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Estável
26	ZC	Indireta	84	270	9		9	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	74	279	9,3		9,3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	64	279	9,3		9,3	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado	Estável	Estável	Estável
26	ZC	Indireta	54	288	9,6		9,6	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Inerte	Modificado

# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)